

Agriexpert: Naturereignisse bei Pachtverhältnissen

Wer ist zuständig für Schäden?

In der Schweiz lebende Personen geben viel Geld für Versicherungen aus. So auch für Versicherungen in der Landwirtschaft. Doch wie ist die Situation bei einem Pachtverhältnis? Für was ist der Verpächter und für was der Pächter zuständig?

Schäden können unterschiedlich entstehen. Es ist zu unterscheiden zwischen absehbaren Schäden, die versichert werden können, und solchen, die völlig überraschend, ungeplant und in kräftigem Ausmass auftreten können wie Unweterschäden. Dass landwirtschaftliche Kulturen durch Gewitter oder Hagel betroffen werden können, ist ein normales Risiko. Klassische Unweterschäden hingegen sind beispielsweise ein starker Sturm, Hochwasser oder ein Erdbeben. Betroffen können Kulturland, Strassen, Wege, Brücken, Stützmauern, Zäune, Leitungen, Obstbäume oder auch Wälder sein. Diese Ereignisse werden als nicht versicherbare Elementarschäden bezeichnet.

Wer trägt den Schaden?

Für die Betroffenen, Eigentümer und Pächter stellen sich die Fragen, wer den Schaden zu tragen hat und wer zuständig ist für die Räumung und Wiederinstandsetzung. Ohne Klärung der Zuständigkeit sollte ein Schaden zuerst zu Beweis Zwecken festgehalten werden. Dies kann mit Fotos, Plänen oder Skizzen erfolgen. Mit den Aufräumarbeiten sollte nicht begonnen werden, bevor die Schadenbearbeitung mit der zuständigen Versicherung geklärt ist. Ausnahme bilden die notwendigen Sofortmassnahmen, um Folgegeschäden zu verhindern.



Überschwemmungen sind klassische Unweterschäden. Sie gehören zu den nicht versicherbaren Elementarschäden.

Bild: zVg.

Elementarschäden an Gebäuden werden meistens durch die Gebäudeversicherung gedeckt. In vielen Kantonen sind nicht nur Feuerschäden (entstanden durch Rauch, Hitze, elektrische Energie, Blitzschlag, Explosion), sondern auch Schäden an Gebäuden durch Sturmwind, Hagel, Überschwemmungen infolge von Niederschlägen, Steinschlag oder Erdbeben von der Gebäudeversicherung gedeckt. Die Zuständigkeit bei Gebäudeschäden liegt beim Verpächter.

Viele Landwirte schliessen eine Hagelversicherung ab. Diese deckt nicht nur Hagelschäden an den Kulturen ab, sondern teilweise auch Elementarschäden wie beispielsweise Erdbeben, Überschwemmung, Schneedruck. Der Abschluss einer Hagelversicherung ist Sache des Pächters, da es um die Absicherung des Einkommens aus der Produktion geht. Wird beispielsweise im Pachtvertrag vertraglich vereinbart, dass der Pächter eine Hagelversicherung als Teil des ordentlichen Unterhalts abschliessen muss, dies jedoch unterlässt und an-

schliessend ein Schaden entsteht, der eine Hauptreparatur nach sich zieht, kann der Pächter für die Zahlung der Kosten verantwortlich gemacht werden. Ebenso verliert der Pächter das Recht auf eine Reduktion des Pachtzinses infolge des Naturereignisses gemäss Pachtgesetz, wenn er die Versicherungspflicht vernachlässigt hat.

Bei nicht versicherten Elementarschäden wie Erdbeben, Rufen, Überschwemmungen, Lawinen und weiteren kann Fondssuisse Beiträge leisten (www.fondssuisse.ch). Der Fonds erbringt freiwillig Leistungen und steht wenig begüterten Eigentümern und Pächtern offen. Die Schäden werden nicht vollständig abgedeckt.

Abgeschwemmtes Land

Gelangt bei Hochwasser oder Starkregen abgeschwemmtes Land an eine bestimmte andere Stelle, kann der Eigentümer des abgeschwemmten Landes die Bodenteile nur zurückholen, wenn er beweisen kann, dass sie ihm effektiv entrissen worden sind. Der Grundeigentümer, auf

dessen Grundstück sich diese Bodenteile oder andere Gegenstände befinden, hat die Rechte und Pflichten eines Finders. Erfolgt keine Wegschaffung, wird der Eigentümer des Grundstücks auch Eigentümer dieser Teile.

Es kann vorkommen, dass gewisse Schäden von keiner Versicherung gedeckt und auch nicht freiwillig von Dritten übernommen werden. In diesem Fall hat der Eigentümer grundsätzlich selbst dafür aufzukommen. Wer aber ist zuständig, wenn das Land verpachtet ist?

Gemäss dem landwirtschaftlichen Pachtgesetz ist der Verpächter verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf seine Kosten auszuführen. Hauptreparaturen im Sinne dieser Bestimmung dienen der langfristigen Werterhaltung sowie der Erhaltung in gebrauchsfähigem Zustand des Pachtgegenstandes. Der Verpächter ist demnach verpflichtet die notwendigen Anpassungen vorzunehmen, damit die Bestimmungen zum Beispiel in den Bereichen des Tier-, Gewässer- und Brandschutzes eingehalten sind. Entstehen nun Schäden am Pachtgegenstand, welche nicht versicherbar sind, ist der Verpächter verpflichtet, für die Beseitigung des Schadens aufzukommen und sich der Entfernung des Schadens beziehungsweise der Wiederherstellung des gebrauchsfähigen Zustands anzunehmen.

Zerstörte Bäume

Das Bundesgericht hat auch die Wiederbepflanzung und Instandstellung der durch Frost zerstörten Bäume als Hauptreparatur eingestuft (BGE 93 II 97, E. 4). Der Pächter hat für solche Schäden einzig aufzukommen, wenn der Schaden durch Vernachlässigung des ordentlichen Unterhaltes (Art. 22 Abs. 3 LPG) seitens des Pächters entstanden ist (beispielsweise eine

leckende Drainage wird durch den Pächter nicht repariert und dies begünstigt/verstärkt einen Hangrutsch). Unwetterschäden kleineren Ausmasses sind hingegen als normaler Unterhalt einzustufen. Wird auf einem gepachteten Grundstück beispielsweise Material angeschwemmt oder Meteorwasserschächte gefüllt, die der Pächter mit ein paar Stunden Arbeit beseitigen kann, fällt dies in seinen Zuständigkeitsbereich. Der Pächter, als Besitzer des Pachtlandes für die Dauer des Pachtverhältnisses, hat dann die Wiederherstellung selbst vorzunehmen. In finanzieller Hinsicht kann der Aufwand für den gewöhnlichen Unterhalt pro Fall je nach Grösse des Pachtobjekts zwischen 250 bis 1500 Franken liegen. Innerhalb dieser Grenze fällt der Beseitigungsaufwand in den ordentlichen Unterhalt und ist durch den Pächter zu tragen.

Konkrete Umstände

Kann der Verpächter zur Erfüllung des Pachtvertrages verpflichtet werden, eine zerstörte Baute (Brand, Unwetter) wieder für den Pächter aufzubauen? Im Grundsatz ja. Diese Forderung hat dann ihre Berechtigung, wenn entsprechende Versicherungssummen ausbezahlt werden, die Gebäude von existentiellern Wert für die Bewirtschaftung sind und der Vertrag noch mehrere Jahre dauert. Dieser Grundsatz kann aber keine absolute Gültigkeit beanspruchen. Letztlich ist immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalles abzustellen. Der Verpächter kann sich der Pflicht zum Wiederaufbau entziehen, wenn er dem Pächter einen adäquaten Ersatz für die restliche Vertragsdauer zur Verfügung stellt, den er selbst mietet. Es gilt, jeweils die Verhältnismässigkeit zu wahren.

*Martin Goldenberger,
Leiter Agriexpert*

Agriexpert hilft weiter unter: 056 462 52 71

NOTIZ

Korrigendum

Im Leserbrief von Alois Zurfluh «Verordnungspaket für nachhaltige Landwirtschaft?» hat sich ein Fehler eingeschlichen. Es sollte Baulobby heissen, nicht Bauernlobby. Der Satz lautet demzufolge richtig: «Die Auswirkungen des Ukrainekriegs sind noch nicht abschätzbar. Deshalb müsste auch der Grundsatz des Kulturlandschutzes, wenn auch gegen den Willen der Baulobby, in die Tat umgesetzt werden.» *red.*

Leserbilder auch online

Leserbilder sind im «St.Galler Bauer» beliebt und werden gerne angeschaut. Die Redaktion behält sich vor, eingesandte Leserbilder auch in den sozialen Medien (auf Facebook @stgallerbauer oder auf Instagram @stgaller.landwirtschaft) zu veröffentlichen. Die Redaktion geht zudem davon aus, dass bei den eingesandten Bildern nicht gegen das Urheberrecht verstossen wird. *red.*

TELEX

Innovationen fördern und Synergien schaffen.

Das Beratungsforum Schweiz (BFS) und die Agridea haben ein gemeinsames Projekt in der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung gestartet. Das «Thematische Netzwerk Boden» bündelt bestehende Aktivitäten und testet neue Werkzeuge fürs Innovationsmanagement. Wer im Bereich der nachhaltigen landwirtschaftlichen Bodennutzung aktiv ist und sich vernetzen möchte, kann sich bis 27. Mai anmelden. *pd.*