

Pachtantrittsprotokoll vermeidet Ärger

Tipps / Verschiedene Punkte sind bei einem Pachtantritt zu beachten.

BRUGG ■ Jeden Frühling, kaum macht sich der Vegetationsbeginn bemerkbar, laufen die Telefone bei SBV Treuhand und Schätzungen (SBV T&S) und anderen Beratungsstellen heiss. Hauptthemen sind dann Fragen rund um den Pachtantritt und um die Pachtlandrückgabe. Jeder Pächter ist gut beraten, sich beim Pachtantritt bewusst zu sein, dass auch für ihn einmal der Moment der Pachtrückgabe kommen wird. Nicht allen Pächtern ist es möglich, ein mutmassliches Pachtende mit dem Kauf des Pachtgegenstands abzuwenden.

Wenn nötig ist der Gegenstand finanziell auszugleichen

Herrschte beim Pachtvertragsabschluss noch eitel Freude zwischen den Parteien, ist nicht auszuschliessen, dass beim Pachtende Gewitterwolken das Verhältnis trüben. Das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG) schreibt vor, dass am Pachtende der Pachtgegenstand in dem Zustand zurückzugeben ist, in dem er sich befindet. Verbesserungen, aber auch Verschlechterungen im Vergleich zum Pachtantritt, sind finanziell auszugleichen. Was sich viele Pächter nicht bewusst sind, ist, dass gemäss Gesetz die Vermutung besteht, dass der Pachtgegenstand beim Pachtantritt in gutem Zustand übergeben worden ist. Trifft diese gesetzliche Vermutung nicht zu, hat der Pächter beim Pachtantritt bestehende Mängel oder fehlende Eigenschaften zu rügen bzw. den Verpächter darüber zu informieren. Aus Beweisgründen sollte dies immer schriftlich erfolgen (z. B. mit einem gegengezeichneten Antrittsprotokoll, erhältlich bei SBV T&S). Mündliche Pachtverträge weisen in diesem Punkt einen grossen Mangel auf. Der

Pachtantritt bzw. der Zustand des Pachtgegenstands kann nicht dokumentiert werden. Es wird von der gesetzlichen Vermutung des guten Zustands beim Pachtantritt ausgegangen.

Auch bei Grundstückspachten ein Antrittsprotokoll

Bei schriftlichen Pachtverträgen (z. B. der Musterpachtvertrag von SBV T&S) kann der Zustand am Pachtantritt festgehalten werden (z. B. Art der Bodennutzung wie Naturwiese oder abgeernteter Acker, starke Verunkrautung mit Blacken usw.). Bei mündlichen Verträgen müssen Mängel, die im Zeitpunkt des Pachtantritts bestanden haben, am Pachtende ebenfalls durch den Pächter bewiesen werden können, was oftmals sehr schwierig zu bewerkstelligen ist. Auch bei reinen Grundstückspachten ohne Gebäude empfiehlt es sich, ein Antrittsprotokoll zu verfassen oder zumindest Bemerkungen zum Zustand schriftlich festzuhalten. Im Ackerbauggebiet entstehen am Pachtende immer wieder grosse Auseinandersetzungen infolge fehlender Grenzsteine. Der Pächter darf diese keinesfalls entfernen, ansonsten sind dieselben auf seine Kosten neu einzumessen und zu setzen. Sind beim Pachtantritt nicht alle vorhanden oder wird dies bei der Aufnahme der Bewirtschaftung festgestellt, raten wir dringend dazu, dies dem Verpächter mitzuteilen (z. B. auf einer Katasterplankopie die fehlenden Grenzsteine vermerken und den Plan unterschrieben und datiert dem Verpächter zur Gegenzeichnung zu geben).

*Martin Goldenberger, SBV
Treuhand und Schätzungen*

Bei Fragen hilft SBV T&S gerne weiter unter Tel. 056 462 51 11.



Ein schriftlicher Vertrag ist in vielen Fällen besser als «nur» ein Handschlag.
(Bild pixselio)