

**PACHT:** Rund ums Pachtverhältnis ergeben sich Fragen – Agriexpert kennt die Antworten

# Auf jede Pachtfrage gibt es eine Antwort

Was passiert mit einer Pacht nach einer Hofübergabe? Was geschieht mit einer Pacht, wenn der Verpächter das Grundstück verkauft? Ruedi Streit von Agriexpert beantwortet diese und weitere Fragen zu Pachtflächen.

RUEDI STREIT\*



Im Frühjahr werden wieder um verschiedene Landwirtschaftsflächen von neuen Bewirtschaftern als Pachtflächen angetreten. Immer wieder ergeben sich verschiedene Fragen rund ums Pachtverhältnis.

## • Ist es eine Pacht, wenn ich keine Pachtzins bezahle?

Ein wesentliches Element eines Pachtverhältnisses ist die Bezahlung eines Pachtzinses durch den Pächter. Der Pachtzins kann dabei in Geld, in einem Teil der Früchte oder in einer Sachleistung bestehen. Eine Sachleistung kann auch eine Warenlieferung sein. Keine Sachleistung ist eine Dienstleistung. Wenn eine Sache, also auch ein Grundstück, zur unentgeltlichen Nutzung übernommen wird, dann handelt es sich um eine Gebrauchsleihe, auch wenn das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird. Bei einer Gebrauchsleihe gelten die Schutzbestimmungen des landwirtschaftlichen Pachtrechtes aber nicht.

## • Soll ein Übergabeprotokoll erstellt werden?

Während im Mietrecht bei einer Wohnungsübergabe die Erstellung eines Übergabeprotokolls die Regel ist, wird beim Neuantritt einer Pachtfläche noch in den wenigsten Fällen ein Übergabeprotokoll erstellt. Für den neuen Pächter ist ein Übernahmeprotokoll zu empfehlen, wenn das Pachtland Mängel aufweist (z.B. starke Verunkrautung). Dies ist darum von Bedeutung, weil bei Pachtende der Pächter das Land im Zustand, in dem es sich befindet, zurückgeben muss. Für Verschlechterungen, die er bei gehöriger Bewirtschaftung

**Für den neuen Pächter ist ein Übernahmeprotokoll zu empfehlen, wenn das Pachtland Mängel aufweist. Dies ist darum von Bedeutung, weil bei Pachtende der Pächter das Land im Zustand, in dem es sich befand, zurückgeben muss. (Bild: Carlos/flickr)**

hätte vermeiden können, hat er Ersatz zu leisten. Kann der Pächter nicht belegen, dass die Pachtfläche schon bei Pachtantritt den Mangel hatte, wird von einer mängelfreien Pachtfläche zu Beginn der Pacht ausgegangen und der Pächter muss Ersatz leisten. Auch fehlende Grenzsteine oder mangelhafte Drainagen sollten bei Pachtantritt festgehalten und vom Verpächter bestätigt werden.

## • Kann ich auf dem Pachtland ein Strukturelement einrichten?

Strukturelemente auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche können wegen zusätzlichen Direktzahlungen für den Pächter interessant sein. Allerdings darf der Pächter ohne Einwilligung des Verpächters keine Änderungen am Pachtgegenstand vornehmen, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sind. Während ein Asthaufen ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden kann, ist eine Hecke nicht mehr ohne Weiteres zu entfernen. Wenn der Verpächter mit der Erstellung eines Strukturelementes einverstanden ist, sollte aber bei der vertraglichen Regelung auch über die Situation beim Pachtende gesprochen werden (z.B. Beseitigung ja oder nein).

## • Kann ich mein Pachtland zusammen mit meinem Betriebsgemeinschaftspartner bewirtschaften?

Beim Pachtrecht wird davon ausgegangen, dass die Person des Pächters von ausschlaggebender

Bedeutung ist. Der Pächter hat demnach den Pachtvertrag persönlich zu erfüllen, es wird ihm sogar ausdrücklich eine Bewirtschaftungspflicht zugewiesen. Allerdings kann er unter seiner Verantwortung die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes auch an den Betriebsgemeinschaftspartner übertragen. Er muss aber weiter dafür besorgt sein, dass die Bewirtschaftungspflicht erfüllt und der Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaftet wird sowie die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.

## • Bleibe ich Pächter, wenn ich mein gepachtetes Grundstück mit dem Nachbarn abtausche?

Wenn die Grundstücke im Hinblick auf die Lage zu den Betrieben der Tauschpartner getauscht werden, dann wird von einem Unterpachtverhältnis ausgegangen. Vor einem solchen Tausch ist daher der Eigentümer um seine Einwilligung zu fragen. Falls aber die Grundstücke wegen Fruchtfolgeüberlegungen getauscht werden, wird nicht von einem Unterpachtverhältnis ausgegangen, sondern von einer gemeinsamen Bewirtschaftung der Grundstücke durch die beteiligten Betriebe. Im Pachtrecht ist für Mitglieder einer Bewirtschaftungsgemeinschaft eine Ausnahme von der persönlichen Erfüllung enthalten. Trotzdem bleibt der Pächter gegenüber dem Eigentümer immer noch in der Verantwortung.

## • Bleibt das Pächtervorkaufsrecht, wenn ich die Pachtfläche

## mit Einverständnis des Verpächters unterverpachte?

Mit der Unterverpachtung bleibt der bisherige Pachtvertrag mit dem Verpächter bestehen. Wenn zudem die weiteren Voraussetzungen (z. B. abgelaufene Pacht-dauer von sechs Jahren, Vorliegen eines Gewerbes beim Pächter, Grundstück liegt innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches des Gewerbes) erfüllt sind, bleibt das Pächtervorkaufsrecht auch beim Pächter als Unterverpächter bestehen. Das Pächtervorkaufsrecht geht jedoch dem Verwandtenvorkaufsrecht nach. Dem Unterpächter steht kein Vorkaufsrecht zu, da keine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer besteht.

## • Kann mein Sohn das Pachtland weiter bewirtschaften, wenn ich ihm meinen Hof übergebe?

Der Hofübernehmer kann nicht davon ausgehen, dass er automatisch das Zupachtland des Vaters weiter als Zupachtland bewirtschaften kann. Nur wenn der Hofübernehmer dem Eigentümer des Zupachtlandes schriftlich angezeigt hat, dass er das Zupachtland weiter bewirtschaften will, und der Eigentümer dies schriftlich akzeptiert, tritt der Hofübernehmer in den bestehenden Pachtvertrag ein. Der Eigentümer einer Zupachtfläche muss jedoch den Hofübernehmer als neuen Pächter nicht akzeptieren oder er kann einen neuen Pachtvertrag verlangen. Wenn der Hofübernehmer den Eigentümern

der Zupachtflächen keine Erklärung zustellt und ein Eigentümer mit dem neuen Pächter nicht willentlich einverstanden ist, bleibt die Frage des Pachtverhältnisses offen.

## • Was geschieht mit meiner Pacht, wenn der Verpächter das Grundstück verkauft?

Wenn der Eigentümer das Grundstück verkauft, bleibt der bisherige Pachtvertrag bestehen. Der Käufer tritt in den Pachtvertrag ein, für den Pächter ändert sich nichts («Kauf bricht Pacht nicht»). Der Käufer kann nun aber den Pachtvertrag vorzeitig auflösen, wenn er das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung gekauft hat. Dazu muss der Käufer dem Pächter innert dreier Monate nach Abschluss des Veräusserungsvertrages anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei. Der Schaden aus der vorzeitigen Auflösung muss dem Pächter ersetzt werden. Käufer und Verkäufer können die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages (z. B. wer bezahlt den Schadenersatz an den Pächter bei vorzeitiger Auflösung) mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Kaufvertrag regeln. Der Pächter braucht den Pachtvertrag erst zu verlassen, wenn ihm der Schadenersatz geleistet worden ist.

\*Der Autor ist stv. Leiter Bewertung und Recht, Agriexpert. Bei Agriexpert können zahlreiche Hilfsmittel wie Musterpachtverträge, Pachtzinsansätze, Übergabeprotokolle usw. bezogen werden.