

Pächterinvestitionen – ein häufiger Zankapfel

Ohne schriftliche Regelung hat der Pächter keinen Anspruch auf eine Entschädigung für Investitionen. Es lohnt sich also vor einer Investition dieselbe genau schriftlich zu regeln und mit dem Verpächter abzusprechen.

MARTIN GOLDENBERGER*

Pächter und Verpächter haben von ihrer Rolle her nicht die gleichen Erwartungen für Investitionen in Pachtobjekte. Der Verpächter ist meist an einem möglichst statischen Vertrag interessiert (nur die nötigen Investitionen, vor allem Werterhalt), während dem der Pächter produzieren muss, um für seinen Lebensunterhalt aufzukommen. Deshalb würde er das Pachtobjekt gerne den neusten Erkenntnissen und Produktionstechniken anpassen. Der Verpächter hingegen wägt die Investitionen vorsichtig ab, vor allem im Verhältnis zum Pachtzins.

Wer ist für was zuständig?

Der Verpächter ist von Gesetzes wegen nur für Investitionen zur Behebung von Mängeln zuständig, welche das Pachtobjekt gefährden (Hauptreparaturen). Betriebsvergrößerungen oder technische Verbesserungen muss er nicht mittragen. Doch gerade darin besteht das Interesse des Pächters, will er konkurrenzfähig bleiben. Immer mehr kommt es deshalb heute vor, dass der Pächter vorschlägt, die Investition selbst zu tätigen. Zwischen Pächter und Verpächter muss in solchen Fällen alle Punkte geklärt werden, und zwar bevor mit Bauen begonnen wird.

Der Verpächter tritt das Pachtobjekt dem Pächter zur Nutzung ab. Der Pachtgegenstand ist dabei so zu übergeben und während der Pachtdauer zu unterhalten, dass dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Der Pächter ist verpflichtet, am Pachtobjekt die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen. Oft tätigt aber der Pächter darüber hinaus Investitionen. Häufig kommt dies bei Gewerbepachten vor, aber auch bei der Pacht eines Grundstückes kann dies der Fall sein (Drainageleitung oder Sanierung eines Feldweges).

Wer finanziert was?

Gemäss Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG) sind die durch den Pächter getätigten Investitionen in folgende drei Kategorien zu unter-

HAUPTREPARATUREN

Investitionen, damit die Vorschriften des Tier- und Gewässerschutzgesetzes eingehalten werden können, gehören zu den Hauptreparaturen. Weitere Hauptreparaturen sind der Ersatz von Stallböden, Mauerwerkverputz, Türen und Fenstern, das Auswechseln von Balken, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben oder Silos. Hauptreparaturen dienen der langfristigen Werterhaltung. Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand auf seine Kosten auszuführen. *mg*



Wenn der Pächter eine Investition selbst tätigt, muss er vor Baubeginn mit dem Verpächter diverse Punkte klären. (Bild: af)

REGELUNGEN FÜR PÄCHTERINVESTITIONEN

Regelung	Beschreibung	Rechtliche Wirkung	Form	Entschädigung beim Pachtende
Keine Regelung	Der Pächter investiert, ohne den Verpächter zu informieren.	Die Investition des Pächters ist gegenüber Dritten nicht erkennbar.		Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Mündliche Vereinbarung	Der Pächter informiert den Verpächter mündlich über die Bauabsicht.	Am Pachtende kommt das LPG (Art. 22 und 23) zur Anwendung.	mündlich	Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Schriftlicher Vertrag	Der Pächter regelt mit dem Verpächter die Investition, indem eine klare Entschädigung am Pachtende vereinbart wird.	Gemäss Akzessionsprinzip «gehört» die Investition dem Verpächter. Die Entschädigung beim Pachtende ist aber geregelt.	schriftlich	Gemäss Vertrag und/oder LPG.
Dienstbarkeit/unselbstständiges Baurecht	Mit einem öffentlich beurkundeten Vertrag wird ein Baurecht begründet und im Grundbuch eingetragen. Die Baute wird demjenigen zugeordnet, welcher die Investition getätigt hat.	Drittpersonen erkennen die Pächterinvestition durch den Grundbucheintrag. Es ist keine Belastung mit Hypotheken möglich. Für Investitionskredite ist ein 20-jähriger Vertrag nötig. Im Gegensatz zum selbstständigen Baurecht ist keine minimale Vertragsdauer vorgeschrieben.	öffentliche Urkunde (Art. 732 ZGB)	Gemäss Urkunde und/oder LPG.
Selbstständiges Baurecht	In der öffentlichen Urkunde wird ein Grundstück bezeichnet, welches der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer gegen Entschädigung abtritt.	Das Baurechtsgrundstück stellt ein neues Grundstück dar. Die Mindestdauer beträgt 30 Jahre. Das Grundstück kann mit Hypotheken belastet werden. Das Errichten eines selbstständigen Baurechts erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	öffentliche Urkunde (Art. 779a ZGB)	In einem selbstständigen Baurecht werden die Vertragsdauer und auch die Heimfallsentschädigung für die Baurechtsbaute geregelt. Wenn eine Regelung fehlt, fällt die Baute am Baurechtsende dem Baurechtsgeber zu.
Miteigentum	Pächter und Verpächter werden gemeinsam Eigentümer am Pachtobjekt (zum Beispiel des Stalls).	Beide Parteien sind Grundeigentümer. Die Rollenverteilung Pächter/Verpächter wird ersetzt durch Miteigentum am Boden (Verpächter) und der Baute (Pächter). Nutzung und Kostentragung wird mit einer schriftlichen Nutzungsordnung geregelt. Das Errichten eines Miteigentums erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	Kaufvertrag, öffentliche Urkunde	Im Kaufvertrag oder der Nutzungsvereinbarung muss die Auflösung geregelt werden.
Gründung juristische Person (AG, GmbH)	Die juristische Person wird Nutzerin, eventuell Eigentümerin des Gebäudes und baut dieses aus oder um. Die Gesellschafter (Selbstbewirtschafter) sind an der Gesellschaft beteiligt. Denkbar auch bei Biogasanlagen und dergleichen.	Die Frage nach den vertraglichen Vereinbarungen für den Um- und Ausbau bleiben. Die juristische Person kann als Pächterin, Mieterin oder Eigentümerin auftreten. Je nachdem sind weitere Verträge abzuschliessen.	schriftlich, öffentliche Urkunde	Das Pachtende löst die Gesellschaft nicht automatisch auf, es sei denn, dies sei in den Statuten so vorgesehen. Die Gesellschaft kann somit weiter bestehen und ihre Rechte selbstständig geltend machen. Für die Liquidation der Gesellschaft gelten die Bestimmungen des OR.

teilen (Artikel 22/23 LPG), in Hauptreparatur, in ordentlicher Unterhalt und in Verbesserungen. Investitionen Dritter, also auch des Pächters, sind im Art. 671–673 ZGB geregelt. Als Grundsatz gilt das Akzessionsprinzip, das heisst, das durch den Pächter eingebaute Material wird ohne zusätzliche Vereinbarung Bestandteil des Grundstücks und somit Eigentum des Grundstückseigentümers. Handelt es sich um Hauptreparaturen, sind diese durch den Verpächter auszuführen, handelt es sich um Unterhalt, fallen diese zu Lasten des Pächters an. Üblicherweise ist der grösste Teil der Investitionen durch den Pächter aber mehr als nur Unterhalt, zum Beispiel bei einer Vergrösserung des Stalles. In der Praxis sieht man die verschiedensten Rechtsformen solcher Investitionen (Tabelle). Das LPG regelt, wie am Pachtende mit Pächterinvestitionen zu verfahren ist.

Vertrag schafft Sicherheit

Eine Vereinbarung über bauliche Aus- und Umbauten durch den Pächter muss schriftlich abgefasst werden, weil gemäss LPG nur dann dem Pächter eine Entschädigung zusteht. Neben den Vertragsparteien, dem Pachtgegenstand und der Bezeichnung der betroffenen Gebäude sollte der Vertrag folgende Bestimmungen enthalten:

- Umschreibung des Vorhabens mit Situationsplan, Grundriss, Aufriss (am besten Baugesuchsunterlagen).
- Kostenvoranschlag (inklusive Eigenleistung).
- Zeitpunkt der Bauausführung.
- Festhalten, dass Investition keinen Einfluss auf Pachtzins hat.
- Bei grossen Vorhaben und langer Vertragsdauer: Möglichkeit den Vertrag auf künftigen Nachfolger aus der Familie zu übertragen.
- Restwertentschädigung bei Vertragsende (bei freiwilliger Beendigung durch Pächter, Kündigung durch den Eigentümer, ordentlichem Vertragsende)

Bei Fragen helfen wir gerne weiter (Tel. 056 462 51 11).

*Der Autor ist Leiter Bewertung & Recht bei SBV Agriexpert.

UNTERHALT

Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen. Er hat die kleineren Reparaturen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer oder Wasserleitungen nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Zum ordentlichen Unterhalt gehören periodische Serviceleistungen wie Boilerentkalkung, Melkmaschinenservice, Weiseln von Ställen, der Ersatz von einzelnen Ziegeln, die Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren, der Ersatz von Fensterscheiben, Selbsttränkebecken, das Flicken von festen Weidezäunen, das Reinigen und Abdichten der Abläufe, das Offenhalten von Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen. Normale Unterhaltsarbeiten sind Sache des Pächters und führen bei Beendigung der Pacht nicht zu Entschädigungen. *mg*