

# Pachtrecht für die Praxis



Merkblatt



Fast 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden in der Schweiz von den Landwirten gepachtet. Die Pacht bietet viele Vorteile. Doch Vorsicht, es gibt auch einige Stolperfallen. Darauf sollen Pächter und Verpächter achten.

**M**it dem Rückgang der Anzahl Landwirtschaftsbetriebe steigt der Anteil Pachtland an der gesamthaft bewirtschafteten Fläche stetig an. 1980 betrug der Anteil der Pachtfläche 37 Prozent, 2005 total 43 Prozent und im Jahr 2016 wurden 45 Prozent gemessen.

Der Trend ist klar. Heute kann davon ausgegangen werden, dass rund 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Schweiz nicht im

Eigentum der aktiven Landwirte sind, sondern von Privatpersonen, der öffentlichen Hand oder zum Beispiel von Firmen verpachtet werden. Im Umkehrschluss befindet sich damit auch immer weniger Land im Eigentum der Landwirte.

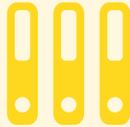
Die Abhängigkeit von den Verpächtern steigt. Infolge der hohen Preise für das rare Gut Landwirtschaftsland schätzen viele Landwirte die Möglichkeit der Pacht sehr, weil trotz der teilweise hohen Pachtzinse weniger

Kapital notwendig ist, um ein Betriebswachstum zu ermöglichen. Im Gegensatz zu dem steigenden Zupachtlandanteil sinkt die Anzahl der Pachtbetriebe. 2016 wurden von 52 263 Betrieben der Schweiz nur noch 8938 Pachtbetriebe (17,1%) gezählt. Im Jahr 2010 waren es noch 10 473 Betriebe.

Die Grundregeln zur Pacht lassen sich im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) und in der Pachtzinsverordnung (PZV) finden.



**Martin Goldenberger**



## Grundregeln zur Pacht

### Geltungsbereich LPG

Das LPG gilt im Grundsatz für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe, die ausserhalb einer Bauzone liegen. Gemischte Pachtgrundstücke mit einem Anteil Land in der Bauzone sind dem LPG ebenfalls unterstellt, wenn über die ganze Fläche nur ein Pachtvertrag abgeschlossen worden ist. Damit eine Pachtfläche dem LPG untersteht, muss dieselbe grösser als 25 Aren bei Acker-/Wiesland und 15 Aren bei Rebland sein. Wenn ein Pächter mehrere kleinere Grundstücke vom selben Eigentümer pachtet, werden dieselben zusammengezählt.

### OR-Pacht

Vollständig in der Bauzone liegende Pachtgrundstücke und solche, welche die Minimalfläche nicht erreichen, sind nicht dem LPG unterstellt, es handelt sich dabei um Pachten gemäss dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR). Bei OR-Pachten beträgt die Pachtdauer nur ein Jahr, die Kündigungsfrist sechs Monate.



## Vertrag

### Pachtvertrag

Der Pachtvertrag entsteht, in dem der Verpächter dem Pächter ein Grundstück oder ein Gewerbe gegen Entgelt zur landwirtschaftlichen Nutzung überlässt. Der Zins kann in Form von Geld, Früchten oder anderen Erträgen erbracht werden. Weder das LPG noch das OR enthalten Bestimmungen über die Form des Pachtvertrages. Der Pachtvertrag kann somit stillschweigend durch entsprechendes Verhalten, mündlich oder schriftlich zustande kommen. Entgegen der landläufigen Meinung haben mündliche Pachtverträge die gleiche Rechtswirkung wie schriftliche Verträge, wenn deren Zustandekommen bewiesen werden kann.

### Gebrauchsleihe

Nutzt ein Landwirt landwirtschaftliche Nutzfläche, unabhängig der Fläche und der Zone und bezahlt keinen Pachtzins in irgendwelcher Form, handelt es sich nicht um eine Pacht, sondern um eine Gebrauchsleihe gemäss OR. Der Bewirtschafter, Entleiher genannt, kann das Objekt solange bewirtschaften, bis ihm der Eigentümer, Verleiher genannt, dieselbe kündigt. Ist keine Dauer vereinbart, kann der Verleiher nach Beendigung jeder Nut-

zung das Verhältnis auflösen. Bei Graswirtschaft nach jedem Schnitt, bei Ackerbau nach der Ernte. Gebrauchsleiheverhältnisse bestehen sehr häufig bei der Nutzung von Bauland. Bei Gebrauchsleihe wie auch bei OR-Pachten haben die Bewirtschafter kein Pächtervorkaufsrecht.

### Vertragsdauer LPG

Die Mindestpachtdauern betragen:

- **Grundstücke:**  
Sechs Jahre erstmalige Pachtdauer, je sechs Jahre in der Fortsetzung
  - **Gewerbe:**  
neun Jahre erstmalige Pachtdauer, je sechs Jahre in der Fortsetzung
- Kürzere Pachtdauern sind nur rechtsgültig, wenn die Zustimmung der kantonalen Behörde dazu vorliegt.

### Parzellenweise Verpachtung

Eine parzellenweise Verpachtung (bewilligungspflichtig) eines bisherigen Gewerbes ist möglich, wenn ...

- ... die Verpachtung andere Gewerbe strukturell verbessert,
- ... die vorkaufs- oder zuweisungsberechtigten Personen (Nachkommen, Geschwister und Geschwisterkinder) zustimmen,
- ... der Ehegatte zustimmt.

### Pachtzins

Die zulässige Höhe der Pachtzinsen sind in der Pachtzinsverordnung geregelt, bei Gewerben werden diese kontrolliert. Bei der Parzellenpacht besteht diese Vorschrift nicht. Einsprachen gegen übersetzte Pachtzinsen haben bis spätestens zwei Jahre seit Pachtantritt zu erfolgen.

Nebenleistungen wie die Lieferung von Naturalien, Brennholz oder der Bezug von Wasser aus einer eigenen Quelle sind im Pachtzins nicht enthalten, sondern separat zu vergüten.





## Pflichten

### **Bewirtschaftung**

Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand sorgfältig zu bewirtschaften und für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen. Er hat das Recht die Bewirtschaftung durch Lohnarbeit, Familienangehörige, Angestellte oder durch Mitglieder einer Gemeinschaft, welcher er angehört, auszuführen.

Unterpachten sind verboten, der Pächter darf also Pachtland nur mit Zustimmung des Verpächters weiterverpachten.

### **Unterhalt/ Hauptreparaturen/ Investitionen**

Der Verpächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand dem Pächter so zu überlassen, dass er für eine ordentliche Nutzung gebrauchsfähig ist. Hauptreparaturen wie der Ersatz einer Heizung oder eines Daches fallen in seinen Aufgabenbereich. Für kleinere Reparaturen ist der Pächter zuständig. Dazu gehören: Ersetzen von Fensterscheiben, Wasserhähnen, einzelnen Dachziegeln, Unterhaltsarbeiten an Wegen, Stegen oder Zäunen.

Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Ohne schriftliche Zustimmung, muss er damit rechnen, am Pachtende für allfällige Verbesserungen, keine Entschädigung zu erhalten.



## Vertragsauflösung

### **Kündigungsfrist**

Die Kündigung hat stets schriftlich zu erfolgen, auch bei mündlichen Pachtverträgen. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens ein Jahr. Eine zu spät oder zur Unzeit ausgesprochene Kündigung, gilt auf den nächst möglichen Kündigungsstermin.

Werden Fixpachtverträge abgeschlossen endet das Vertragsverhältnis auf das im Vertrag festgelegte Pachtende hin, eine Kündigung ist nicht notwendig.

### **Vorzeitige Kündigung**

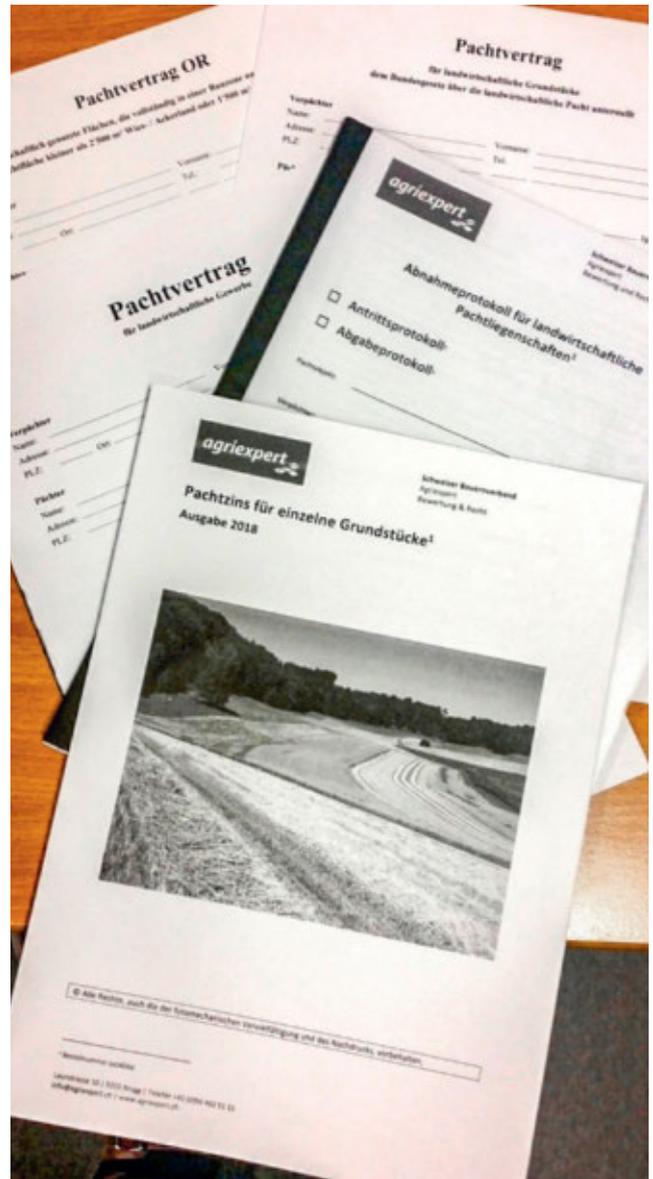
In Ausnahmefällen wie Verletzung der Bewirtschaftungspflicht, kann ein Pachtvertrag vom Verpächter vorzeitig mit einer Frist von sechs Monaten auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst werden. Akzeptiert der Pächter die Kündigung nicht, ist ein Rechtsverfahren meist unumgänglich.

### **Pachterstreckung**

Das Pächterstreckungsbegehren muss der Pächter innerhalb von drei Monaten seit Erhalt der Kündigung beim erstinstanzlichen Gericht einreichen (bei Fixpachtverträgen spätestens neun Monate vor Ablauf). Die Beweislast der Unzumutbarkeit liegt beim Verpächter.

Die Pächterstreckung beträgt drei bis sechs Jahre. Nicht zumutbar für den Verpächter ist diese wenn ...

- ... der Pächter gegen Pflichten verstossen hat;
- ... der Pächter zahlungsunfähig ist;
- ... der Verpächter, sein Ehegatte oder ein naher Verwandter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- ... das Gewerbe nicht erhaltungswürdig ist;
- ... das Pachtobjekt in einer Bauzone liegt.



### **Zahlungsrückstand**

Ist der Pächter mit der Bezahlung des Zinses ganz oder teilweise im Rückstand, kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag aufgelöst ist, falls er den ausstehenden Pachtzins nicht innerhalb von sechs Monaten bezahlt hat.



## Eigentümerwechsel

### Kauf bricht Pacht nicht

Wechselt der Eigentümer eines Pachtobjektes, hat dieser den Pachtvertrag unverändert weiterzuführen. Bei einem Handwechsel gesteht das LPG dem Erwerber zu, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn er den Pachtgegenstand für folgendes benötigt:

- Bauzwecke
- Öffentliche Zwecke
- Selbstbewirtschaftung

Die Kündigung muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss erfolgen und das Pachtverhältnis darf frühestens nach Ablauf von einem Jahr auf einen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgehoben werden. Fehlende Pachtjahre bis zum ordentlichen Pachtende sind dem Pächter zu entschädigen. Der Pächter muss den Pachtgegenstand erst dann verlassen, wenn der Schadenersatz geleistet oder gesichert ist.

Eine solche vorzeitige Kündigung kann für den Pächter einen Härtefall darstellen, weshalb er beim Richter eine Pächterstreckung von sechs Monaten bis zwei Jahren verlangen kann.

### Zupachtland und Hofübergabe

Der Übernehmer ist gemäss LPG gehalten den Verpächter schriftlich über

den Bewirtschafterwechsel zu informieren. Lehnt der Verpächter dieses Begehren nicht innerhalb von drei Monaten ab, tritt der Nachfolger in das Pachtverhältnis ein.

Existiert über den Pächterwechsel nichts Schriftliches, übernimmt also der Nachfolger einfach die Bewirtschaftung und akzeptiert der Verpächter die Zinszahlung, entsteht ein neuer Pachtvertrag mit neuen Fristen. Der Verpächter kann aber den neuen Bewirtschafter ablehnen, nachdem er den Wechsel festgestellt hat.

Diese Regelungen kommen auch dann zum Zug, wenn zum Beispiel ein Landwirt infolge Erreichen des Pensionsalters den Hof beziehungsweise die Bewirtschaftung desselben, auf seine jüngere Ehefrau überträgt.

### Vorkaufsrecht des Pächters

Der Pächter hat ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand, wenn die zweite Pachtperiode nach LPG begonnen hat. Bei Grundstücken nach Ablauf des sechsten und bei Gewerben nach Ablauf des neunten Jahres und zwar unabhängig der effektiv vereinbarten Pachtdauern. Bei Grundstücken muss der Pächter Eigentümer eines Gewerbes sein (oder wirtschaftlich darüber verfügen), welches im ortsüblichen Bewirtschaftungsbe- reich des Pachtgrundstückes liegt. Der Pächter kann das Vorkaufsrecht nicht zu einem Vorzugspreis ausüben. Das Vorkaufsrecht geht demjenigen der Verwandten nach, auch wenn diese keine Selbstbewirtschaftung ausüben (Erbrecht geht vor, bzw. es wird kein Vorkaufsfall ausgelöst).



## Checkliste Pacht

### Pachtbeginn

- Pachtzinsmodalitäten klären
- Schriftlicher Vertrag abschliessen
- Übergabeprotokoll anfertigen
- Bei Gewerbepacht Bewilligung vom Amt für Landwirtschaft einholen

### Pachtdauer

- Pachtzins pünktlich bezahlen
- Unterhalt und Reparaturen gewährleisten
- Sorgfalt walten lassen
- Investitionen klären und Entschädigung für Pachtende festlegen
- Verpächter über Bewirtschaftung informieren.
- Kündigungsschutz bei Eigentümerwechsel Vorkaufsrecht prüfen

### Pachtende

- Kündigungsfristen einhalten
- Pächterstreckung prüfen
- Pachtrückgabe regeln

#### Autor

Martin Goldenberger, Leiter Agriexpert, Schweizer Bauernverband, 5201 Brugg, [www.agriexpert.ch](http://www.agriexpert.ch)

Agriexpert bietet Mustervorlagen für Pachtverhältnisse an ☎ 056 462 51 11 oder [info@agriexpert.ch](mailto:info@agriexpert.ch)