

Vor dem Baggern alles regeln

Pächter und Verpächter haben nicht die gleichen Interessen, wenn es um Investitionen in Pachtobjekte geht. Der Verpächter möchte möglichst nur den Wert erhalten, während der Pächter den Pachtgegenstand gerne weiterentwickeln will. Es lohnt sich deshalb, vor einer Investition alles genau schriftlich zu regeln.

Text: Martin Goldenberger

Ein Pächter bewirtschaftet Land und Gebäude, die nicht in seinem Eigentum sind und somit nur befristet zur



Martin Goldenberger
Leiter Agriexpert

Verfügung stehen. Da landwirtschaftliche Pachten eine lange Vertragsdauer haben, möchte der Pächter die Gebäude oftmals für seine Bedürfnisse und nach den neusten Erkenntnissen und Produktionstechniken anpassen. Der Verpächter ist hingegen meistens an einem möglichst statischen Vertrag interessiert und genießt in diesem Zusammenhang den Schutz des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, nur vornehmen, wenn der Verpächter schriftlich zustimmt.

Dasselbe betrifft auch Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können. Ansonsten droht dem Pächter eine vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages, und er hat keinen Anspruch auf eine Entschädigung für Investitionen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten für Pachtverhältnisse, bei denen vertraglich keine Änderung der Lastenverteilung zwischen Pächter und Verpächter vereinbart wurde.

Hauptreparaturen sind Sache des Verpächters

Der Verpächter hat das Pachtobjekt so zu übergeben und während der Pachtdauer zu unterhalten, dass dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Er ist somit von Gesetzes wegen nur für Investitionen zur Behebung von Mängeln zuständig, welche das Pachtobjekt gefährden (Hauptreparaturen). Dazu gehören der Ersatz von Stallböden, Mauerwerkverputz, Türen und Fenstern, das Auswechseln von Balken, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jau-

chegruben oder Silos. Investitionen, damit die Vorschriften des Tier- und Gewässerschutzgesetzes eingehalten werden können, gehören ebenfalls in diese Kategorie. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, obwohl zwingend Handlungsbedarf besteht, darf der Pächter nach vorgängig erfolgter, schriftlicher Anzeige an den Verpächter die Behebung selbst vornehmen. Dem Pächter steht spätestens am Pachtende die volle Entschädigung dafür zu.

Wenn der Pächter trotzdem übernimmt

Immer häufiger kommt es heute vor, dass der Pächter vorschlägt, die Investition im Einverständnis des Verpächters selbst zu tätigen. Dies geht so weit, dass Pächter die Gebäude in Form eines unselbstständigen oder auch selbstständigen Baurechts dem Verpächter abkaufen. Investiert der Pächter in Gebäude und Land des Verpächters, sollte neben der zwingend schriftlichen Zustimmung des Verpächters auch geregelt werden, wie die Investitionen am Pachtende vergütet werden.





Auch wenn der Pächter selbst den Graben zieht, müssen die Eigentumsverhältnisse vertraglich geregelt werden, damit er bei Pachtende entschädigt wird. Bild: iStock

Regelung bei Pächterinvestitionen

Regelung	Beschreibung	Rechtliche Auswirkung	Form	Entschädigung bei Pachtende
keine Regelung	Der Pächter investiert, ohne den Verpächter zu informieren.	Die Investition des Pächters ist gegenüber Dritten nicht erkennbar.	keine	Die Auseinsetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 und 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 Auseinsetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 und 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	Gemäss Vertrag 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	In einem selbstständigen Baurecht werden die Vertragsdauer und auch die Heimfallentschädigung 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 in 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 weiterbestehen und ihre Rechte selbstständig geltend machen. Für die Liquidation der Gesellschaft gelten die Bestimmungen des OR.

Der Pächter besorgt den Unterhalt

Handelt es sich um den ordentlichen Unterhalt, fallen diese Investitionen zulasten des Pächters an. 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, Weisseln von Ställen, der Ersatz von einzelnen Ziegeln, die Behebung kleinerer Defekte an elektrischen Installationen und Motoren, der Ersatz von Fensterscheiben und Selbsttränkebecken, das Flickern von festen Weidezäunen, das Reinigen und Abdichten der Abläufe, das Offenhalten von Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen. Normale Unterhaltsarbeiten führen bei Beendigung der Pacht nicht zu Entschädigungen.

Ohne Vertrag kein Anspruch

Üblicherweise ist der grösste Teil der Investitionen durch den Pächter zuzuordnen, aber nicht dem Unterhalt, sondern

Vertragsbestimmungen und Dauer der Abschreibung

Vertragsbestimmungen bei Investitionen

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 Baugesuchunterlagen)
- Kostenvoranschlag (inklusive Eigenleistung)
- Zeitpunkt der Bauausführung
- Festhalten, dass Investition keinen Einfluss auf Pachtzins hat
- Bei grosser Investition und langer Vertragsdauer: Möglichkeit, den Vertrag auf künftigen Nachfolger aus der Familie zu übertragen, sofern der Pachtvertrag auch übertragen werden kann
- Bestimmung der Restwertentschädigung bei Vertragsende (bei ordentlichem Vertragsende und bei vorzeitigem Pachtende)

Dauer der Abschreibung von Investitionen

Die betriebswirtschaftliche Datensammlung Reflex 2020 von Agridea legt für Investitionen die durchschnittliche Abschreibungsdauer fest. Auf dieser Basis kann die Entschädigung bei Pachtende abgeleitet werden.

- **50 Jahre:** Grossviehgebäudehülle ohne Einrichtungen
- **35 Jahre:** Wege, Plätze
- **30 Jahre:** Kälber, Mastviehgebäudehülle ohne Einrichtungen
- **25 Jahre:** Installationen wie Küche/Bad
- **23 Jahre:** Schweine, Geflügelgebäudehülle ohne Einrichtungen
- **22 Jahre:** Gärfuttersilo sowie Güllebehälter/Mistplatte
- **13 Jahre:** Stalleinrichtungen, Greifer, Teleskopanlage
- **11 Jahre:** Mechanische Entmistungsanlage

den Investitionen, wie zum Beispiel bei einer Vergrösserung des Stalles. In der Praxis sieht man die verschiedensten Rechtsformen solcher Investitionen (siehe Tabelle). Das LPG regelt, wie am Pachtende mit Pächterinvestitionen zu verfahren ist. Gemäss LPG (Artikel 22/23) sind die durch den

Pächter getätigten Investitionen in die drei Kategorien Hauptreparatur, ordentlicher Unterhalt und Verbesserungen zu unterteilen. Investitionen Dritter, also auch des Pächters, sind in Art. 671 bis 673 ZGB geregelt. Als Grundsatz gilt das Akzessionsprinzip, das heisst, das durch den Pächter eingebaute Materi-

al wird ohne zusätzliche Vereinbarung Bestandteil des Grundstücks und somit Eigentum des Grundstückseigentümers. Ein Vertrag mit dem Verpächter betreffend Investitionen des Pächters schafft Sicherheit und ist immer über die gesetzlich zwingende schriftliche Zustimmung hinaus zu empfehlen. ■

Anzeige

XELOBA
DER INDIVIDUALITÄT VERPFLICHTET.



www.landithun.ch

GESCHÄFTSFÜHRER/IN

Unternehmerpersönlichkeit mit Bezug zur Landwirtschaft

Herausforderung

Die Landi Thun ist eine der grössten Landi Genossenschaften der Schweiz – Innovationskraft und Dynamik sind Markenzeichen. Am Tor zum Berner Oberland verbindet die Landi Thun Stadt, Land, Berg und Tal. Als initiative, unternehmerisch agierende Führungspersönlichkeit übernehmen Sie die Leitung dieses diversifizierten Handelsund Dienstleistungsbetriebs. Der aktuelle Geschäftsführer wird im Rahmen der strukturierten Nachfolgeregelung die zahlreichen Projekte ausserhalb des Kerngeschäfts weiterführen und Einsitz in die Verwaltung nehmen. Als ein/e mit der Landwirtschaft vertraute/r Generalist/in stellen Sie sich in den Dienst der über 800 Mitglieder Ihrer Genossenschaft. Der Vorstand schätzt die von gegenseitigem Respekt und Vertrauen geprägte Zusammenarbeit. Als Macher/in erkennen Sie Bedürfnisse und geben Impulse – immer mit Blick auf den langfristigen Erfolg der Landi Thun. Arbeitsort: Mühlethurnen.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung im PDF-Format mit dem **Vermerk 11.211076** an bewerbungen@xeloba.ch. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen unter +41 31 839 04 04. Wir sichern Ihnen Professionalität und absolute Diskretion zu.