

Als Zinstag gilt in vielen Gegenden der Schweiz der «Martini», der 11. November, als Stichtag. Es ist der Tag des Sankt Martin. Dieser Zeitpunkt entspricht von Alters her dem Anfang und Ende der natürlichen Bewirtschaftungsperiode. Früher begannen und endeten auch Dienstverhältnisse, Zins- und Besoldungsfristen auf diesen Termin.

### **Verschiedene Varianten sind möglich**

Traditionsgemäss und auch im Schweizerischen Obligationenrecht unter Art. 281 festgehalten, wird der Pachtzins am Ende eines Pachtjahres oder spätestens am Ende der Pachtzeit fällig. Dies ist durchaus nachvollziehbar, da nach dem Ende des Pachtjahres die Ernte eingefahren ist und dann der Zins aus dem Verkauf des produzierten Feld- oder Ackerprodukts bezahlt werden kann. Das Obligationenrecht räumt aber auch die Möglichkeit ein, vertraglich einen anderen Zeitpunkt für die Pachtzinszahlung zu definieren. So ist in jüngster Zeit vermehrt feststellbar, dass der Pachtzins bereits vor Antritt des Pachtjahres, also im Voraus, bezahlt werden muss. Der Wechsel zur Vorauszahlung ist vermutlich den Verpächtern geläufiger, ist dies doch bei Mietverträgen die Regel. Die Verschiebung auf die Vorauszahlung hat nicht nur Nachteile für den Pächter. Kann der Pachtzins nämlich bereits im Voraus beglichen werden, ist auch das Zustandekommen eines Pachtvertrags gesichert, und der Verpächter kann nicht im Verlauf des Pachtjahres plötzlich das Verhältnis bestreiten oder in eine Gebrauchsleihe umwandeln. Es ist in jedem Fall ratsam, einen

schriftlich Pachtvertrag abzuschliessen und darin festzuhalten, für welche Pachtperiode die Pachtzinszahlung erfolgt.

### **Was passiert, wenn der Zins nicht bezahlt wird?**

Der Pachtzins ist das entscheidende Element eines Pachtvertrags. Wird dieser nicht fristgerecht bezahlt, kann der Verpächter androhen, dass

RATGEBER



**Lorenz Büchel**

der Pachtvertrag innert sechs Monaten aufgelöst wird, ist die Zinszahlung bis dann nicht vollumfänglich erfolgt. Vielerorts wird der Pachtzins nicht mehr bar an den Verpächter ausbezahlt, sondern erfolgt per Banküberweisung. Trotz dieser Vereinfachung ist ein jährliches, persönliches Treffen mit dem Verpächter, bei dem beispielsweise der Bankbeleg vorbeigebracht wird, immer noch zu empfehlen. In einem freundschaftlichen Gespräch lässt sich so womöglich manch zukünftige Uneinstimmigkeit erkennen und kann dadurch vermieden werden.

Eine Pachtvertragsvorlage kann bei SBV Treuhand und Schätzungen für Fr. 8.- zuzüglich MWSt. und Versandkosten bezogen werden. Ebenfalls helfen wir bei Fragen gerne weiter (Tel. 056 462 51 11).

*Lorenz Büchel,  
SBV Treuhand und Schätzungen*