

Das Pachtland bei der Hofübergabe korrekt regeln

# Schriftlich ist für die Zukunft wichtig

Bei der Hofübergabe ist es nicht selbstverständlich, dass die junge Generation automatisch das Pachtland der abtretenden Generation übernehmen kann. Die Übernahme von Zupachtland bei der Betriebsübergabe ist im Landwirtschaftlichen Pachtgesetz (LPG) durch Art. 19 geregelt.



Im Folgenden werden vier mögliche Situationen und deren Konsequenzen beim Umgang mit Pachtland bei der Hofübergabe beschrieben.

## 1. Weiterführung der Pacht mittels Erklärung:

Der Übernehmer des Betriebes (junge Generation) erklärt vor der Hofübergabe schriftlich dem Verpächter, dass er das Pachtland seiner Eltern nach der Hofübernahme pachtweise weiterbewirtschaften möchte. Hierbei ist zu erwähnen, dass eine E-Mail oder SMS-Anfrage im Streitfall nicht genügt. Es muss ein Brief mit rechtsgültiger Unter-

*Wer einen Betrieb samt Pacht übernehmen will, muss dies dem Verpächter schriftlich mitteilen.*

*Bild: zVg.*

schrift sein. Wenn der Verpächter nicht innerhalb von drei Monaten auf diese Erklärung reagiert, dann akzeptiert er damit den Hofübernehmer als neuen Pächter. Der Pachtvertrag läuft mit denselben Konditionen weiter. Dies bedeutet auch, dass er in die laufende Pacht-dauer eintritt, mit welcher nach sechs Pachtjahren und der Erfüllung der weiteren Anforderungen (Ge-

werbegrenze, ortsüblicher Bewirtschaftungsradius, kein übersetzter Preis) auch das Pächter-Vorkaufsrecht verbunden ist.

## 2. Schriftliche Erklärung – neuer Vertrag:

Der Verpächter hat die Option, nach der schriftlichen Erklärung durch den Hofübernehmer innert drei Monaten dem Hofübernehmer

Situation Nr.	Handlung neuer Pächter	Reaktion Verpächter	Was geschieht?	Konsequenzen
1	schriftliche Erklärung	akzeptiert	Eintreten in bestehenden Vertrag	Fortführung inkl. möglichem Vorkaufsrecht
2	schriftliche Erklärung	lehnt ab	Verpächter unterbreitet neuen Vertrag	neue Pachtdauer, kein Vorkaufsrecht für 6 Jahre
3	schriftliche Erklärung	lehnt ab	Verpächter unterbreitet keinen neuen Vertrag	Hofübernehmer bekommt keinen Vertrag. Bisheriger Pächter verletzt Bewirtschaftungspflicht
4a	keine schriftliche Erklärung	erfährt erst durch Zinszahlung vom neuen Bewirtschafteter	keine Reaktion: = akzeptiert Zinszahlung	neuer Vertrag mit neuer Pachtdauer entsteht
4b			lehnt Zinszahlung ab	Hofübernehmer wird abgelehnt, kein Vertrag

mitzuteilen, dass er den bestehenden Pachtvertrag nicht weiterführen, sondern einen neuen Pachtvertrag (mit möglicherweise neuen Konditionen) abschliessen möchte. Ein mögliches Pächter-Vorkaufsrecht besteht dabei erst wieder nach dem Ablauf der ersten Pachtperiode mit dem neuen Pächter.

### 3. Schriftliche Erklärung – ohne neuen Vertrag:

Falls der Verpächter nicht mit der Weiterführung des bestehenden Pachtvertrages mit dem neuen Bewirtschafter einverstanden ist und er ihm auch keinen neuen Pachtvertrag unterbreitet, bleibt der bestehende Pachtvertrag mit dem Hofabtreter in Kraft. Falls dieser jedoch die Bewirtschaftung des Landes nicht mehr selbst vornimmt, verstösst er gegen die Bewirtschaftungspflicht. Der Verpächter kann darauf (nach schriftlicher Mahnung) vorzeitig kündigen. Es kann auch der Hofabtreter diesen bestehenden Vertrag vorzeitig kündigen, denn mit der Abtretung seines Gewerbes liegt ein wichtiger Grund für eine vorzeitige Kündigung vor – dies in der Regel ohne Kostenfolge für den Pächter, da ein neuer Pächter zur Verfügung gestanden hätte. Der abtretende Landwirt kann das Land auch nicht in Unterpacht dem neuen Hofbewirtschafter weitergeben, da für eine Unterpacht immer das Einverständnis des Verpächters nötig ist.

### 4. Schriftliche Erklärung ist durch Hofübernehmer nie erfolgt:

Falls der Hofübernehmer keine schriftliche Erklärung an den Verpächter versendet, erfährt der Verpächter vorerst nichts vom erfolgten Wechsel des Betriebsleiters. Sobald der neue Betriebsleiter erstmals den Pachtzins auf das Konto des Verpächters überweist, kann der Verpächter reagieren. Akzeptiert der Verpächter die Pachtzinszahlung,

nachdem er diese eindeutig als von einem neuen Pächter als Bewirtschafter identifizieren konnte, entsteht dadurch ein neuer mündlicher Pachtvertrag. Der Hofübernehmer tritt dabei nicht in den laufenden Vertrag ein, es entsteht ein neuer Pachtvertrag (Situation 4a). Falls der Verpächter die Zinszahlung nicht akzeptiert und retourniert, kann er den neuen Bewirtschafter ablehnen und notfalls auch vom Pachtland gerichtlich ausweisen lassen (Situation 4b). Es ist dann nie ein Pachtvertrag mit dem neuen Bewirtschafter entstanden. Damit bleibt aber der bisherige Pachtvertrag mit den Eltern bestehen, welche aber den Vertrag in der Regel nicht erfüllen können und wollen.

### Wenige Ausnahmen

Die oben erwähnten Regelungen des Pachtgesetzes sind immer dann gültig, wenn beim Pächter ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt. Falls die Gewerbegrenze des Betriebes nicht erreicht wird, kommt Art. 19 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes (LPG) nicht zur Anwendung. Der Betriebsnachfolger muss in jedem Fall mit dem Verpächter einen neuen Vertrag abschliessen, beziehungsweise es entsteht ein neuer Vertrag, wenn die Bewirtschaftung ohne Widerspruch des Verpächters weitergeführt wird. Bei der Übergabe der Bewirtschaftung eines Gewerbes an die Ehefrau handelt es sich ebenfalls um eine Übergabe gemäss Art. 19 LPG. Somit ist auch in diesem Fall die schriftliche Erklärung durch die neue Bewirtschafterin nötig. Nicht um eine Betriebsübergabe handelt es sich dann, wenn eine Generationengemeinschaft oder eine Betriebszweiggemeinschaft gegründet wird. Der Pachtvertrag mit dem bisherigen Pächter bleibt dann bestehen.

*Markus Bopp, Experte  
Bewertung & Recht, Agriexpert*

Bei Fragen hilft Agriexpert weiter: 056 462 52 71

## TELEX

### Das Jahr 2021 ist das UNO-Jahr der Früchte und Gemüse.

Das Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (BLV) lanciert dazu eine Kampagne. Die Kampagne soll darauf aufmerksam machen, dass es gesund ist, Früchte und Gemüse zu essen, teilt das Bundesamt mit. Die Kampagne erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW), dem Verband Schweizer Gemüseproduzenten (VSGP) und dem Schweizer Obstverband (SOV). *lid.*

[www.fruechteundgemuesejahr.ch](http://www.fruechteundgemuesejahr.ch)

### Brauereiverband mit neuen Mitgliedern.

Der Schweizer Brauereiverband (SBV) hat an seiner Generalversammlung mit der Brauerei Aare Bier, BierVision Monstein und Kornhausbräu drei neue Mitglieder willkommen geheissen. Da der Mitgliederbestand in den letzten Jahren zugenommen hat, wurde ausserdem eine Statutenrevision bezüglich Stimmrechtsverhältnisse nötig. *lid.*

### Die Schweiz ist für dieses Jahr pleite.

Per 11. Mai hat die Schweizer Bevölkerung mehr natürliche Ressourcen verbraucht, als ihr für das ganze Jahr 2021 zustehen. *lid.*

### «Ohne Pflanzenschutz keine Chirsi».

Der Baselbieter Obstverband hat eine eigene Plakataktion gegen die beiden Agrar-Initiativen lanciert. Sowohl die Trinkwasser-Initiative als auch die Pestizid-Initiative würde den für das Baselbiet so typischen Kirschenanbau in Frage stellen und die Existenz der Basler «Chirsi-buure» gefährden. *lid.*