

„Weitergabe des landwirtschaftlichen Familienunternehmens“

Tagung vom 06.11.2014

LPG - Bewirtschaftungspflicht und Rückgabe des Pachtgegenstands

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung – Familieninterne Betriebsübergabe und LPG**
- II. Pachtzinszahlung**
- III. Betriebsübergabe und Zupachtland**
- IV. Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21a LPG**
- V. Rückgabe des Pachtgegenstands**
- VI. Vorkaufsrecht des Pächters – Schlusswort**

Zinszahlung durch den Sohn

- *„Pauschal heisst es, wenn der Pachtzins angenommen worden ist, dann ist ein Pachtvertrag zustande gekommen.
Stimmt das, und führt die Pachtzinsüberweisung durch den Sohn Fritz anstelle des Vaters Peter zu einem neuen Pachtvertrag?“*

Zinszahlung durch den Sohn

- *„Pauschal heisst es, wenn der Pachtzins angenommen worden ist, dann ist ein Pachtvertrag zustande gekommen.
Stimmt das, und führt die Pachtzinsüberweisung durch den Sohn Fritz anstelle des Vaters Peter zu einem neuen Pachtvertrag?“*

- Falsch.
 - Zinszahlung = Indiz, kein Beweis.
 - Vertrag = mindestens Konsens über
 - Vertragsparteien, und
 - Pachtgegenstand, und
 - Abgabe zur landwirtschaftlichen Nutzung und
 - Pachtzinshöhe.

Zinszahlung durch den Sohn

- *„Pauschal heisst es, wenn der Pachtzins angenommen worden ist, dann ist ein Pachtvertrag zustande gekommen.
Stimmt das, und führt die Pachtzinsüberweisung durch den Sohn Fritz anstelle des Vaters Peter zu einem neuen Pachtvertrag?“*

- Reaktion:
 - Einschreiben an Vater und Sohn, dass
 - die Zahlung als zu Gunsten des Vaters angenommen wird (Art. 68 OR)
 - die Annahme weder im aktuellen Fall noch in Zukunft je als Vertragsschluss mit dem Sohn anzusehen ist.
 - **oder** Zins umgehend zurücküberweisen / zurückzahlen und Vater zur Zahlung auffordern.

Zinszahlung durch Bewirtschaftungsgemeinschaft

- *„Der Pächter wird Mitglied einer Betriebsgemeinschaft, z.B. zwischen Vater und Sohn oder auch mit Dritten.
Was, wenn ein anderes Mitglied der Gemeinschaft den Zins überweist?
Oder wenn Pachtzins vom Konto der Gemeinschaft kommt?“*

Zinszahlung durch Bewirtschaftungsgemeinschaft

- *„Der Pächter wird Mitglied einer Betriebsgemeinschaft, z.B. zwischen Vater und Sohn oder auch mit Dritten.
Was, wenn ein anderes Mitglied der Gemeinschaft den Zins überweist?
Oder wenn Pachtzins vom Konto der Gemeinschaft kommt?“*
- Vgl. Sohn-für-Vater-Zahlung.
- Konsens über Vertragsschluss ist zwingend.
- Zudem: Bewirtschaftung durch Bewirtschaftungsgemeinschaft ist zulässig und führt weder alleine noch in Verbindung mit der Pachtzinszahlung ab Gemeinschaftskonto bzw. Konto eines anderen Bewirtschafters zu einem neuen Vertrag.
- Allenfalls: Abmahnen, analog Sohn-Vater-Situation.

Gewerbe i.S.v. Art. 19 LPG

- *„Wann liegt ein Gewerbe gemäss Art. 19 Abs. 1 LPG vor?“*

Gewerbe i.S.v. Art. 19 LPG

- *„Wann liegt ein Gewerbe gemäss Art. 19 Abs. 1 LPG vor?“*
- Der Betrieb erreicht im **Übernahmezeitpunkt** die Gewerbegrenze von 1 SAK, sei es mit oder ohne zugepachtetem Land.
- Lehnt ein Zupachtland-Verpächter den Übernehmer ab, und fällt dadurch der übernommene Betrieb unter 1 SAK, dann gilt das Übernahmerecht dennoch für die verbleibenden, zugepachteten Grundstücke.

Übergabe eines Nicht-Gewerbes

- *„Was geschieht bei der Übergabe eines Nicht-Gewerbes, wenn also nur einzelne landwirtschaftliche Grundstücke mit Zupachtland übergeben werden sollen?“*

Übergabe eines Nicht-Gewerbes

- *„Was geschieht bei der Übergabe eines Nicht-Gewerbes, wenn also nur einzelne landwirtschaftliche Grundstücke mit Zupachtland übergeben werden sollen?“*
- Bisheriger Pächter bleibt Pächter.
- Kein Übernahmerecht.
- Pächterwechsel nur bei Konsens:
 - Freiwillige Auflösung des Vertrags „bisheriger Pächter + Verpächter“
 - Freiwilliger Abschluss eines Vertrags „neuer Pächter + Verpächter“

Mündliche oder schriftliche Erklärung?

- *„Der Übernehmer hat dem Zupachtland-Verpächter vor Zeugen gesagt, dass er das Land weiter bewirtschaften will.
Der Zupachtland-Verpächter hat gesagt, er wolle das schriftlich. Das ist doch missbräuchlich, oder?“*

Mündliche oder schriftliche Erklärung?

- *„Der Übernehmer hat dem Zupachtland-Verpächter vor Zeugen gesagt, dass er das Land weiter bewirtschaften will.
Der Zupachtland-Verpächter hat gesagt, er wolle das schriftlich. Das ist doch missbräuchlich, oder?“*

- *Schriftlichkeit = Gültigkeitsvoraussetzung.*

- *Schriftlich bedeutet:*

= Original-Papierdokument mit eigenhändiger Unterschrift

= Fotokopie mit erneut angebrachter eigenhändiger Unterschrift

= Fax des unterschriebenen Originals (umstritten; kein BGE)

= Scan des unterschriebenen Originals (umstritten; kein BGE)

= Email, wenn elektronisch zertifiziert (=Authentizität; Integrität)

≠ SMS und MMS.

Betriebsübergabe ohne Erklärung?

- *„Gemäss Dritten hat der Pächter sein Gewerbe vor einigen Monaten verpachtet. Ich wurde nicht persönlich informiert. Ich will den Neuen nicht als Pächter: Im wurde der frühere Hof vorzeitig gekündigt.“*

Betriebsübergabe ohne Erklärung?

- *„Gemäss Dritten hat der Pächter sein Gewerbe vor einigen Monaten verpachtet. Ich wurde nicht persönlich informiert. Ich will den Neuen nicht als Pächter: Im wurde der frühere Hof vorzeitig gekündigt.“*
- Keine schriftliche Erklärung des Pächters = bisheriger Pächter bleibt Pächter.
- Verletzt er die Bewirtschaftungspflicht kann der Verpächter kündigen.
- Nimmt der neue Landwirt die Bewirtschaftung des Pachtlandes auf, kann er ausgewiesen werden.

Sorgfältige Bewirtschaftung

- ordentlicher Unterhalt = Pächter
- ausserordentlicher Unterhalt = Hauptreparatur = Verpächter
- Bewirtschaftung = Pächter.

Gebotene Sorgfalt

- *Sorgfalt gemäss anerkannten Methoden*

- *gemäss Zweckbestimmung, die ergibt aus*
 - *Nutzung bei Pachtantritt*
 - *oder abweichender Regelung im Vertrag*

- *Zweckbestimmung:*
 - *Obstanlage als solche*
 - *Ackerland als solches*
 - *Milchviehbetrieb als solchen*

Wererhaltung – Ertragsfähigkeit des Bodens

- Bewirtschaftung muss Ertragsfähigkeit erhalten
- Nutzungsintensität ist anzupassen
- Ökologischer Leistungsnachweis (bzw. Bezug von DZ) = Indiz:
 - artgerechte Haltung der Nutztiere; ausgeglichene Düngerbilanz;
 - angemessener Anteil an Biodiversitätsförderflächen;
 - vorschriftsgemässe Bewirtschaftung von Objekten in Inventaren von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz;
 - geregelte Fruchtfolge; geeigneter Bodenschutz;
 - gezielte Auswahl und Anwendung der Pflanzenschutzmittel.

Werterhaltung – Bekämpfung unerwünschter Pflanzen

- unerwünscht:
 - Blacken, Winden, Flughafer etc.
 - Neophyten
 - Einwachsende Pflanzen: Brombeeren, Bäume

- Bekämpfung:
 - Ertragsfähigkeit erhaltend = schonendste, noch Erfolg versprechende Methode

- Vorzuziehen:
 - Handarbeit
 - gezieltes Anwenden von Pflanzenschutzmitteln

Wererhaltung – Kein Teil der Bewirtschaftungspflicht: Rechte

- Zur Nutzung etc. übernommene Rechte unterstehen **nicht** der Bewirtschaftungspflicht i.S.v. Art. 21a LPG.
- Solche Rechte sind aufgrund der allgemeinen obligationenrechtlichen Vertragspflichten zu erhalten und bei Pachtrückgabe gemäss den Weisungen des Verpächters ihm zurück- oder an einen Dritten zu übertragen.
- Bei Verlust: Schadenersatzpflicht (Art. 97 OR; Ausnahme: Exkulpation).
- Beispiel:
 - Milchlieferrecht
 - Markenrecht

Zustimmungspflichtig: Änderung der Bewirtschaftung

- zustimmungsbedürftig:
Änderung an der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtdauer hinaus von wesentlicher Bedeutung sein kann.

- Hergebrachte Bewirtschaftung =
 - bei Pachtantritt bestehende
oder
 - vertraglich vereinbarte andere Bewirtschaftung

- Beispiel:
 - bisher bestehende Bio-Produktion weiterführen
oder
 - neu auf Bio umstellen

Persönliche Erfüllung

- Gesetzliche Pflicht.
 - Grund: Schlechterfüllung kann bleibende Schäden verursachen.
 - Daher: Verpächter soll den Pächter persönlich aussuchen können

- Zulässig:
 - Delegation an:
 - Familienangehörige
 - Angestellte
 - Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung
 - Vergabe einzelner Arbeiten an Dritte

Persönliche Erfüllung – Bewirtschaftungsgemeinschaft

- Gemeinschaft zur Bewirtschaftung =
 - Betriebsgemeinschaften gemäss Art. 10 LBV oder
 - Betriebszweiggemeinschaften nach Art. 12 LBV

- Verbot, in einer BG mitzumachen = nichtig (Art. 29 LPG)

- Mitglieder der BG werden nicht Pächter

- Der Pächter muss sich die schlechte Bewirtschaftung der BG-Mitglieder anrechnen lassen.

Persönliche Erfüllung – Nachweis

- bei einer Bewirtschaftungsgemeinschaft:
 - Gesellschaftervertrag (auszugsweise) und
 - die von den Gesellschaftern vereinbarten konkreten Bewirtschaftungsarbeiten auf den Flächen der Gesellschafter.

- bei einem Angestellten:
 - Arbeitsvertrag oder analoger Beweis

- bei Arbeiten durch Dritte
 - Liste der gesamten Arbeitsleistungen auf der entsprechenden Flächen
 - Nachweise zur Aufteilung der Arbeiten auf Eigenleistungen (inkl. zulässige Delegationen) und Drittleistungen.

Persönliche Erfüllung – Verletzung / Sanktionen

- Schriftliche Mahnung mit:
 - Bezeichnung der bemängelten Pflichtverletzung
 - angemessener Frist zur Behebung

- Bleibt die Mahnung wirkungslos: Schriftliche Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin.

- Folgen für Pächter:
 - vorzeitigen Pachtauflösung
 - Ersatzpflicht für Verschlechterungen durch die nicht gehörige Bewirtschaftung.

Rückgabe des Pachtgegenstands

- Wichtig:
 - Frühzeitige Kontaktnahme zur Vereinbarung des Abnahmetermins
 - „Weckfunktion“
 - Koordination von Terminen

Rückgabe des Pachtgegenstands – Zustand

- Zustand bei der Pachtbeendigung ≠ mit Mängeln.
- Pächter-Investitionen,
 - die widerrechtlich sind, sind zu entfernen (Rückbau);
 - die mit Zustimmung erfolgten, sind
 - auf dem Pachtgegenstand belassen, ausser
 - mit dem Verpächter sei vereinbart, dass er Rückbau verlangen kann und dies auch tut.
- Im Übrigen: allgemeine Regeln der OR-Pacht bzw. Miete.
- Die Behandlung der finanzielle Folgen von Pächterinvestitionen, zu denen keine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, regelt Art. 23 LPG im Detail.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Mangel bei Antritt?

- Kein Antrittsprotokoll = Annahme, alles war i.O. („Zeitwert-Zustand“)
- Folge: Pächter muss für alle Schäden (= Abweichung vom Alterungs-Zustand) aufkommen.
- Ausnahmen
 - Er beweist, dass Mangel bei Pachtantritt bestand (Zeugen, Fotos)
 - Er erbringt Beweis des Nichtverschuldens (Exkulpation)
- Realistisch: Beweis unmöglich.
- Daher: Wenn Dritter Pachtgegenstand schädigt: Umgehend Verpächter schriftlich informieren, evtl. Strafanzeige etc.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Referenzpunkte

- Antrittsprotokoll
 - Schriftliches Protokoll, beidseitig (+ Fachmann) unterzeichnet
 - zugehörige Dokumentation mit Fotos etc. (unterzeichnet)

- Gewöhnliche Alterung
 - für gewöhnliche Alterung / Abnutzung wird nicht gehaftet
 - aber: ordentlicher Unterhalt muss gemacht sein.
 - ist er es nicht = Mangel

Rückgabe des Pachtgegenstands – Fehlende Marksteine (Publi-Frage)

- *„Immer wieder fehlen Marksteine, wer trägt die Kosten?“*

Rückgabe des Pachtgegenstands – Fehlende Marksteine (Publi-Frage)

- *„Immer wieder fehlen Marksteine, wer trägt die Kosten?“*

- Der Pächter muss den Ersatz bezahlen, wenn
 - kein Antrittsprotokoll vorhanden = ordentlicher Zustand = vorhanden
 - ein Antrittsprotokoll vorhanden inkl. Marksteinen = vorhanden
 - die Steine nachweisbar während Pacht gesetzt wurden = vorhandenund er **nicht** beweisen kann, dass er kein Verschulden am Abhandenkommen der Marksteine trägt.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Fehlende Marksteine (Publi-Frage)

- *„Immer wieder fehlen Marksteine, wer trägt die Kosten?“*
- Pächter hat z.B. zu beweisen, dass das Verrücken oder Entfernen
 - durch Dritte geschehen ist, für die er nicht einzustehen hat, oder dass
 - Zufall oder höhere Gewalt die Steine zum Verschwinden gebracht haben.
- Ein in der Praxis kaum je erbringbarer Beweis.
- Hinweis: Örtlichkeit mittels Stange oder Pflock kenntlich machen.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Gerätschaften (Publi-Frage)

- *„Die Scheunen sind heute vollgestopft mit Einrichtungen wie Kran, Entmistungsanlagen, Melkroboter, usw.
Muss der Service an den Maschinen am Pachtende gemacht sein?
Ist es zulässig die techn. Einrichtungen dem Pächter zu verkaufen, damit er selbst dafür schauen muss?“*

Rückgabe des Pachtgegenstands – Gerätschaften (Publi-Frage)

- *„Die Scheunen sind heute vollgestopft mit Einrichtungen wie Kran, Entmistungsanlagen, Melkroboter, usw.
Muss der Service an den Maschinen am Pachtende gemacht sein?
Ist es zulässig die techn. Einrichtungen dem Pächter zu verkaufen, damit er selbst dafür schauen muss?“*
- Ja, üblicher Service = ordentlicher Unterhalt.
- Genannte Maschinen = Fester Bestandteil bzw. allenfalls bewegliches Zugehör. Feste Bestandteile sind nicht verkäuflich (Akzessionsprinzip). Zugehör kann theoretisch „entwidmet“ und dem Pächter verkauft werden.
- Das zieht aber Pachtzins-Reduktion nach sich.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Hauptreparatur (Publi-Frage)

- *„Muss ein Heukran für CHF 60'000.- vom Verpächter ersetzt werden, wenn er echt zu alt und zu defekt ist oder kann er sagen, das rentiert nicht, Pächter du musst es selbst machen?“*

Rückgabe des Pachtgegenstands – Hauptreparatur (Publi-Frage)

- *„Muss ein Heukran für CHF 60'000.- vom Verpächter ersetzt werden, wenn er echt zu alt und zu defekt ist oder kann er sagen, das rentiert nicht, Pächter du musst es selbst machen?“*
- Ersatz Heukran = Hauptreparatur z.L. Verpächter.
- Möglich: Die Parteien vereinbaren, dass der Pächter auch für gewisse oder alle Hauptreparaturen aufzukommen hat (Art. 22 Abs. 4 LPG). Dies hat jedoch Auswirkungen auf den Pachtzins.
- Wann: bei Vertragsschluss oder während dem laufenden Vertrag

Rückgabe des Pachtgegenstands – Abnahmeprotokoll (Publi-Frage)

- *„Es wird am Pachtende durch eine fachkundige Person eine Abnahmeprotokoll erstellt. Der Pächter oder der Verpächter weigert sich, dieses zu unterschreiben.“*

Rückgabe des Pachtgegenstands – Abnahmeprotokoll (Publi-Frage)

- *„Es wird am Pachtende durch eine fachkundige Person eine Abnahmeprotokoll erstellt. Der Pächter oder der Verpächter weigert sich, dieses zu unterschreiben.“*
- Abnahmeprotokoll = Beweismittel.
- Unterschrift beider Parteien = Beweis für den Zustand bei Rückgabe.
- Später entdeckte Mängel: Beweislast beim Verpächter, dass Mangel bereits bei der Rückgabe vorhanden, aber nicht erkennbar war.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Abnahmeprotokoll (Publi-Frage)

- *„Es wird am Pachtende durch eine fachkundige Person eine Abnahmeprotokoll erstellt. Der Pächter oder der Verpächter weigert sich, dieses zu unterschreiben.“*
- Einigkeit der Parteien über den **objektiven Zustand** bzw. den Mangel, aber
- Uneinigkeit darüber, zu wessen Lasten die Behebung gehen soll, dann
- Vermerk im Protokoll und Unterschrift beider.
- Resultat: **Zustand** bei der Abgabe können vermieden werden. Die Klärung der Verantwortlichkeitsfrage kann vertragt werden.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Abnahmeprotokoll (Publi-Frage)

- *„Es wird am Pachtende durch eine fachkundige Person eine Abnahmeprotokoll erstellt. Der Pächter oder der Verpächter weigert sich, dieses zu unterschreiben.“*
- Eine Partei verweigert Unterschrift, trotz Angebot eines Bestreitungsvermerks.
- Tatbestandsaufnahme durch die fachkundige Person ist nicht für die Katz:
 - er/sie als Zeuge bzw.
 - die von ihm/ihr gemachten Notizen und Fotobeweise als Dokumentekönnen als Beweismittel dienen.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Pächter geht nicht (Publi-Frage)

- *„Wie ist vorzugehen, wenn der Pächter einfach nicht geht, oder wenn er geht, aber den Pachtgegenstand ungeräumt verlässt?“*

Rückgabe des Pachtgegenstands – Pächter geht nicht (Publi-Frage)

- *„Wie ist vorzugehen, wenn der Pächter einfach nicht geht, oder wenn er geht, aber den Pachtgegenstand ungeräumt verlässt?“*

- Verpächter stellt gerichtliches Ausweisungsbegehren:
 - Antrag auf richterlichen Befehl an Pächter, Pachtobjekt innert x Tagen seit Eintritt der Rechtskraft des Urteils ordnungsgemäss zu räumen.
 - kombiniert mit der Androhung von Zwangsmassnahmen: Polizeiliche Räumung; Strafe nach Art. 292 StGB; Ordnungsbusse etc.

- Räumt der Pächter nicht: polizeiliche Ausweisung.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Pächter geht nicht (Publi-Frage)

- *„Wie ist vorzugehen, wenn der Pächter einfach nicht geht, oder wenn er geht, aber den Pachtgegenstand ungeräumt verlässt?“*
- Der Verpächter muss die Kosten vorschliessen
 - der polizeilichen Räumung;
 - der Hinterlegung / Einlagerung der Sachen des Pächters.
- Nach der Räumung: Aufforderung, Sachen abzuholen.
- Holt Pächter Sachen nicht ab: Gesuch ans Gericht zur Entsorgung.
- Antrag an Gericht: Konkrete Kosten z.L. Pächter.
- Verlässt der Pächter den Pachtgegenstand ungeräumt = analog

Rückgabe des Pachtgegenstands – Checkliste

- Die *Ökonomiegebäude* und *Anlagen* sind inklusive Vorplätzen und Hauszufahrten sind in geräumtem, gereinigtem und gutem Zustand (=ordentlicher Unterhalt gemacht) abzugeben.

- *Kulturland*: Mit aktueller Kultur. Bewirtschaftungspflicht erfüllt (keine Unkräuter etc.; Bäume gepflegt; Schnittgut abgeführt etc.)

- *Wohnräume*: Analog Checklisten für Mietwohnungen.

Vgl. Checkliste von Inforama Rütli, Betriebsberatungsstelle, vom 6. November 1998

Rückgabe des Pachtgegenstands – Ökonomiegebäude

- Insbesondere sind
 - Staub, Spinnweben, Ernterückstände, Heublühm usw. auf Gebälk und Bedachung zu entfernen;
 - Kotrückstände an Stallwänden, -decken und -böden zu entfernen;
 - Schwemmkanäle zu leeren, Kotrinnen und Kanäle zu spülen;
 - Stallwände und Decken frisch zu weissen;
 - alle übrigen Räume besenrein zu säubern;
 - Tränkebecken, offen geführte Wasser-, Vakuum- und Elektroleitungen zu säubern;
 - Fenster und Türen (Glas) zu reinigen;
 - Mistplatz und Jauchegruben vollständig zu entleeren und von jeglichen Ablagerungen (Sinkstoffe, Erdreste) zu säubern;

Rückgabe des Pachtgegenstands – Ökonomiegebäude

- Insbesondere sind
 - Dächer von Moos und Schmutz zu säubern;
 - Dachrinnen einschliesslich Ableitungen, Senkschächte etc. zu reinigen und durchzuspülen. Durch äussere Einwirkungen beschädigte Dachrinnen und Ableitungsrohre sind auszuwechseln. Defekte Dachziegel und -latten sind auszuwechseln;
 - Brunnstuben in gereinigtem Zustand zu hinterlassen;
 - Wasserzu- und -ableitungen zu entleeren;
 - lose Gegenstände (z.B. Laden, Haken, Schrauben) zu befestigen, defekte Dichtungen und Hahnenoberteile zu ersetzen, kleinere Defekte an Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Wasser, Abwasser, Elektro) zu beheben;

Rückgabe des Pachtgegenstands – Ökonomiegebäude

- Insbesondere sind
 - Türe, Tore und Fenster in gutem und geflicktem Zustand abzugeben;
 - sämtliche Böden in gutem und geflicktem Zustand abzugeben;
 - Altöl, Chemikalien irgendwelcher Art, Batterien, Alteisen, nicht aufgebrauchte Baumaterialien, Plastik, Porzellan, Holz, etc. sind umweltgerecht zu entsorgen;
 - zurückbleibende Vorräte wie Laden, Pfähle, Brennholz ordentlich aufzuschichten.

Rückgabe des Pachtgegenstands – Anlagen

□ Insbesondere sind

- Feste Einzäunungen vollständig zu entfernen, vorbehalten
 - sie haben bei Pachtantritt bereits bestanden, oder
 - sie wurden mit Zustimmung des Verpächters errichtet.

In diesen beiden Fällen sind sie in funktionsfähigem Zustand (keine morschen Pfähle, keine defekten Maschendrahtgitter etc.) zurück zu geben.

- Bodenleitungen zu reinigen, Schächte zu entleeren, Schieber und Anschlussstutzen zu kontrollieren.
- Quellwasserversorgungen in hygienisch einwandfreiem und funktionsfähigem Zustand zu übergeben (Reinigung der Brunnstube und des Reservoirs, Überlauf, Leitungen);

Rückgabe des Pachtgegenstands – Anlagen

- Insbesondere sind
 - Brunnenröge von Schmutz zu säubern, abzudichten und nötigenfalls mit einem fachmännischen Anstrich zu versehen;
 - Drainagen in funktionstüchtigem Zustand abzugeben;
 - Ableitungen auszuheben, Gräben sind in geputztem Zustand abzugeben;
 - Bachufer zu befestigen, Bachläufe von Sand, Schlamm und Schwemmgut zu reinigen;
 - Vorplätze sowie sämtliche Feld- und Flurwege gut unterhalten zu übergeben.
 - Löcher, Mulden, Senkungen etc. fachmännisch zu befestigen. Verschmutzte Teile sind zu reinigen. Das Bankett ist zu flicken;
 - die Marksteine mit Pfosten zu kennzeichnen (Auffindbarkeit).

Rückgabe des Pachtgegenstands – Kulturen

- Insbesondere sind
 - Wiesen und Weiden von Unkräutern gesäubert und mit standortgerechter Grasnarbe zu hinterlassen;
 - Weiden zusätzlich zu putzen (Beseitigen grösserer Unebenheiten oder Verunreinigungen [Kuhfladen, Maushügel], Ansaat bei verletzter Grasnarbe);
 - Ackerflächen mit der aktuellen Kultur zurückzugeben (Art. 24 LPG);
 - Obstbäume im gepflegtem Zustand (Winterschnitt, Schnittgut entsorgt) zu hinterlassen;
 - abgehende Bäume zu fällen, das Holz ist zu beseitigen und die gefällten Bäume sind durch gleichwertige Sorten zu ersetzen;
 - andere Bäume, Hecken und Sträucher auf der Pachtfläche (ohne Wald) sind fachgerecht zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist zu beseitigen;
 - Böschungen und Strassenränder in abgemähtem Zustand abzugeben.

Vorkaufsrecht des Pächters / Schlusswort

□ Das Vorkaufsrecht des Pächters:

- psychologisches Problem
- rechtliches Problem
- mein Problem?

Besten Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

www.bau-recht.ch