

Pachtrecht

Ende der Pacht

Fast jeder landwirtschaftliche Betrieb in der Schweiz bewirtschaftet Pachtland. Bei einigen umfasst das Pachtobjekt nur wenige Aren, bei anderen den gesamten Betrieb. Egal wie die Pacht aussieht, irgendwann wird sie beendet. Wie und wann sollte man sich auf dieses Ende vorbereiten? In welchem Zustand muss das Pachtobjekt zurückgegeben werden?



Cadio Pericin

Zu Beginn der Pacht herrscht meist Sonnenschein: Der Pächter ist froh, zusätzliches Land oder gar einen ganzen Betrieb bewirtschaften zu können. Der Verpächter freut sich, eine fähige Person gefunden zu haben, die das Pachtobjekt bewirtschaften und dafür einen Pachtzins bezahlen wird. Aber jede Pacht findet irgendwann ein Ende. An dieses Ende sollte von Anfang an gedacht werden. Es empfiehlt sich daher, schon vor Pachtbeginn eine solide Ausgangsbasis für das Pachtende zu setzen. Ansonsten läuft man Gefahr, um den Lohn seiner Arbeit gebracht zu werden. Die Vorbereitungen für das Ende der Pacht laufen, bevor die Pacht überhaupt begonnen hat.

Schriftlicher Vertrag ist sinnvoll

Ein Pachtvertrag kann mündlich oder stillschweigend abgeschlossen werden. Ein schriftlicher Pachtvertrag ist bei Grundstücken nicht notwendig, aber sehr empfehlenswert. Da der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bewilligungspflichtig ist, verlangt die zuständige Behörde für Gewerbe erfahrungsgemäss einen schriftlichen Pachtvertrag. In einem schriftlichen Pachtvertrag können beispielsweise das Pachtobjekt umschrieben, der Pachtzins und der Pachtbeginn festgelegt werden. Werden spezielle Vereinbarungen, wie zum Beispiel eine verlängerte Pachtdauer vereinbart, führt aus Beweisgründen an einer schriftlichen

Vereinbarung fast kein Weg vorbei. Besondere Vorsicht sollte der Pächter walten lassen, wenn er sich bereit erklärt, die Kosten der Hauptreparaturen zu übernehmen. Er sollte sich genau überlegen, wie alt die Gebäude am Pachtende sein werden und welche Investitionen ihn kurz vor oder am Pachtende erwarten. Ohne eine besondere Zusatzvereinbarung wird er Investitionen tätigen müssen, von denen er keinen Nutzen mehr haben wird.

Protokoll bei Pachtantritt

Das landwirtschaftliche Pachtrecht geht davon aus, dass, wenn vertraglich nichts anderes festgelegt ist, der Pachtgegenstand bei Pachtantritt voll funktionstüchtig und gereinigt übergeben wurde. Weil dies häufig nicht der Realität entspricht, droht dem Pächter am Ende der Pacht, dass er reparieren, was er nicht beschädigt und reinigen muss, was er nicht sauber übernommen hat.

Insbesondere der Pächter ist deshalb gut beraten, bei Pachtantritt ein Antrittsprotokoll zu erstellen. Dies kann mit Worten und Fotos geschehen. Zu prüfen sind auf dem Land das Vorhandensein der Grenzsteine, das Vorhandensein und der Zustand von festen Zäunen und der Grad der Unkrautung. Gebäude sind im Hinblick auf ihre Sauberkeit und den allgemeinen Zustand zu prüfen. Die Erstellung eines Antrittsprotokolls benötigt Zeit. Zeit, die man am Pachtende oft mehr als wieder einspart,

weil sich kontroverse Diskussionen über den Zustand des Pachtobjektes bei Pachtantritt erübrigen.

Im Idealfall erstellen beide Parteien das Antrittsprotokoll gemeinsam. Weigert sich der Verpächter oder findet er dafür keine Zeit, sollte es der Pächter alleine erstellen und dem Verpächter sofort mit einer Empfangsbestätigung übergeben oder per eingeschriebenem Brief zustellen. Agriexpert empfiehlt, das Antrittsprotokoll in der ersten Woche nach Pachtantritt zu erstellen.

Während der Pacht

Sinnvollerweise werden alle mit der Pacht zusammenhängenden Dokumente und Belege bis zum Pachtende aufbewahrt. Für Pachtverträge, die nicht schriftlich abgefasst wurden, lässt sich mit den Belegen für die Pachtzinszahlungen beispielsweise der Pachtbeginn ermitteln.

Erneuerungen, Änderungen oder Verbesserungen am Pachtobjekt, die über den gesetzlichen beziehungsweise vertraglich vereinbarten Unterhalt hinausgehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Baut also der Pächter beispielsweise auf eigene Kosten das Gebäude um, so ist unbedingt eine

Wer bei Pachtantritt ein Antrittsprotokoll erstellt, hat gut lachen: Das spart bei Pachtende Zeit und Ärger.

Bild: stockphoto.com





Wer Änderungen am Pachtobjekt vornimmt, muss eine schriftliche Zustimmung des Verpächters haben. Bild: stockphoto.com

Ausserordentliche Kündigung der Pacht

- Ist die Erfüllung des Pachtvertrages für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate (Art. 17 LPG). Als wichtige Gründe kommen in Frage schwerwiegende Streitigkeiten zwischen den Parteien, die beispielsweise auf dem gleichen Hof leben, gesundheitliche Probleme des Pächters oder die Nutzung des Pachtgegenstandes für öffentliche Zwecke. Der Wille des Eigentümers, den Pachtgegenstand wieder selber bewirtschaften zu wollen stellt keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 17 LPG dar. Eine vorzeitige Kündigung wegen Streitigkeiten ist erfahrungsgemäss sehr schwierig durchzusetzen und erfordert Belege, welche die Streitigkeiten dokumentieren.
- Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters...
 - ... seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21 a LPG weiter verletzt;
 - ... seine Unterhaltungspflicht nach Art. 22 Abs. 3 LPG weiter verletzt;
 - ... eine Erneuerung oder Änderung nach Art. 22 a LPG, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht (Art. 22 b LPG).
- Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen (Art. 18 LPG).
- Infolge Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe kann der Verpächter den Übernehmer des Betriebes ablehnen (Art. 19 LPG).
- Bringt eine Güterzusammenlegung oder Pachtlandarrondierung für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung der Bewirtschaftung mit sich, kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse schriftlich auflösen (Art. 20 LPG).

Wird eine ausserordentliche Kündigung des Pachtvertrages gerichtlich angefochten und vom Gericht nicht gutgeheissen, so gilt sie als nicht ausgesprochen.

schriftliche Zustimmung beim Verpächter einzuholen. Ohne diese kann die vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages drohen und der Verpächter ist nicht verpflichtet den Pächter am Pachtende für die Änderung und Verbesserung zu entschädigen. Er kann auch deren Rückbau verlangen, was zu weiteren Kosten für den Pächter führt.

Unabhängig von der Gestaltung des Pachtvertrages wird empfohlen, für Investitionen des Pächters eine Amortisationslösung mit dem Verpächter zu vereinbaren. Damit lässt sich der Restwert der Pächterinvestition am Pachtende einfach bestimmen.

Mündliche Kündigung ist nichtig

Gemäss Artikel 16 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) ist die Kündigung eines Pachtvertrags nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen. Das bedeutet, dass eine mündlich ausgesprochen Kündigung nichtig ist.

Wenn die Kündigung lange vor Pachtende erfolgt oder ein falsches Datum bezüglich des Pachtendes enthält, geht gerne vergessen, dass das Begehren um eine Erstreckung der Pacht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsstelle deponiert werden muss. Diese Frist ist absolut, egal ob gerade viel zu tun oder die Stimmung, sich um administrative Belange zu kümmern, nicht vorhanden ist. Wird die Frist von drei Monaten verpasst, ist es mit einer möglichen Erstreckung (Verlängerung) des Pachtverhältnisses, die bei einer ordentlichen Kündigung zwischen drei und sechs Jahren betragen kann, vorbei.

Pacht korrekt beenden

Das Pachtobjekt hat bei der Rückgabe gereinigt zu sein und muss sich in funktionstüchtigem Zustand befinden. Zumindest der ordentliche Unterhalt muss durchgeführt sein und belegt werden können (z. B. Rechnungen für die Wartung des Boilers oder die Rechnung des Kaminfegers). Davon kann nur abgewichen werden,

wenn bereits bei Pachtantritt entsprechende Mängel dokumentiert worden sind. Der Pachtzins hat vollständig bezahlt zu sein.

Der Aufwand, einen Pachtgegenstand wieder in einen sauberen und funktionstüchtigen Zustand zu versetzen, kann sehr viel Zeit beanspruchen. Der entsprechende Aufwand sollte nicht unterschätzt werden. Insbesondere, wenn man auf die Hilfe Dritter angewiesen ist, empfiehlt sich eine rechtzeitige Organisation der Arbeiten. So ist beispielsweise für fehlende oder versetzte Marksteine der zuständige Geometer aufzubieten. Oder für die Reinigung der Scheune ist gegebenenfalls eine Hebebühne zu organisieren. Auch mit der Leerung der Güllegrube muss rechtzeitig begonnen werden und für die Entfernung der Schlammschicht kann ein darauf spezialisiertes Unternehmen beauftragt werden.

Muss ein ganzer Betrieb übergeben werden, ist es ratsam, frühzeitig mit dem Verpächter Kontakt aufzunehmen. Mit ihm kann bei einem Hofrundgang besprochen werden, in welchem Zustand der Hof zu übergeben und was allenfalls wieder in den Ursprungszustand zu bringen ist. Erfahrungen von Agriexpert zeigen, dass selbst in belasteten Verhältnissen zwischen den Parteien, der gute Wille des Pächters, das Pachtverhältnis korrekt zu beenden, vom Verpächter oft mit einer gewissen Kulanz belohnt wird.

Gut vorbereitet, sollte die Pachtannahme ohne grössere Schwierigkeiten durchgeführt werden können. Aufgrund der klaren Vereinbarungen und der vollständigen Dokumentation sind auch die Forderungen des Pächters für den Restwert der von ihm getätigten Investitionen unbestritten. ■

Autor

Cadio Pericin, Dipl.-Ing. Agr. ETH, SBV Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Agriexpert bietet Mustervorlagen für Pachtverhältnisse an ☎ 056 462 51 11 oder info@agriexpert.ch