



Spitzmarke

# Landwirtschaftliches Pachtrecht

## Pachtfragen aus dem Beratungsalltag

Cornelia Schweizer  
Beratung Ressort Rütli-Seeland

6. November 2024



# Einstiegsquiz

1. Bei Erhalt einer Kündigung: Innerhalb welcher Frist kann auf Erstreckung geklagt werden?
  1. 3 Monate
  2. 6 Monate
  
2. Ein Pächter übt sein Vorkaufsrecht aus. Zu welchem Preis kann er das Pachtland kaufen:
  1. Ertragswert
  2. Verkehrswert

# Grundlagen

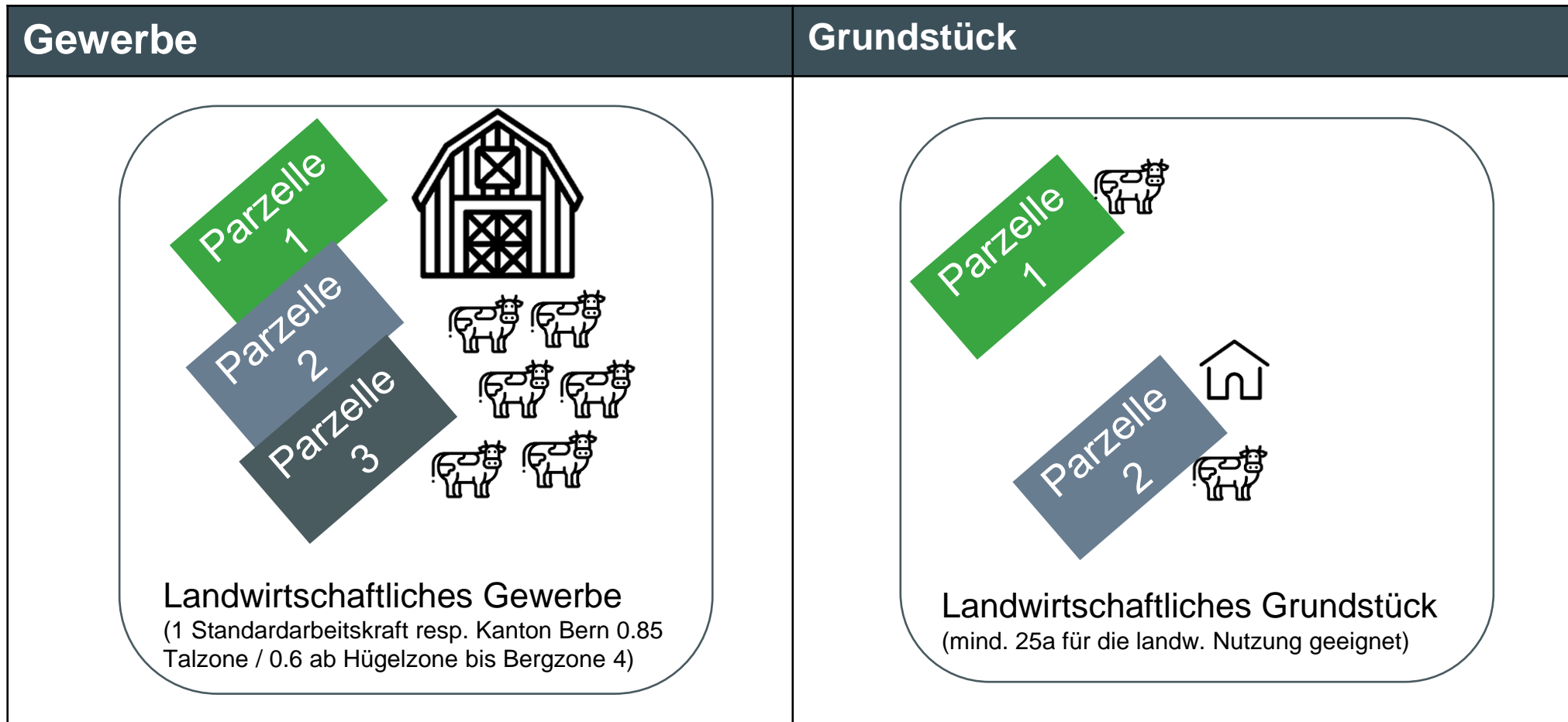
## **Das Pachtverhältnis ist eine Vertrauenssache.**

- Beide Parteien müssen Grosszügigkeit und Toleranz zeigen.
- Bei geplanten Veränderungen die andere Partei frühzeitig orientieren.

# Geltungsbereich LPG oder OR?

LPG (Landwirtschaftliches Pachtrecht)	OR (Obligationenrecht)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung</li><li>• Pacht von Allmenden, Alpen und Weiden sowie von Nutzungs- und Anteilsrechten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren</li><li>• Rebgrundstücke unter 15 Aren</li><li>• Flächen in der Bauzone (vollständig)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Definierte Dauer</li><li>• Schriftliche Kündigung auf Ende einer Pachtperiode mit Kündigungsfrist 1 Jahr</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Mindestdauer</li><li>• Pachtzins frei wählbar</li><li>• Kündigungsfrist 6 Monate</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Formvorschrift, Schriftlichkeit empfohlen!</li></ul>	

# Gewerbe- oder Grundstückspacht?



# Gewerbe- oder Grundstückspacht?

Kriterien	Landwirtschaftliches Gewerbe	Landwirtschaftliches Grundstück
1. Pachtperiode	9 Jahre	6 Jahre
Fortsetzung der Pacht	6 Jahre	6 Jahre
Höhe des Pachtzinses	<u>Muss</u> durch die <u>Fachstelle Boden bewilligt werden</u> , bis spätestens 3 Monate nach Pachtantritt	Vereinbarung der betroffenen Parteien z.B. Merkblatt Richtpachtzinse (Homepage INFORAMA)
Spezialfall		Falls vorher ein Gewerbe: parzellenweise Verpachtung ist bewilligungspflichtig. Es braucht <u>keine</u> Bewilligung wenn: ✓ Max. 10% der Nutzfläche einzeln verpachtet werden <u>und</u> ✓ Keine Gebäude drauf sind



# Grundstückspacht

## Oft gestellte Frage:

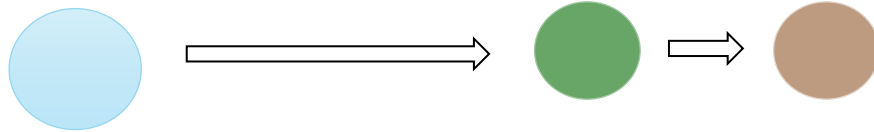
### **Darf ich mein Grundstück auch weniger als 6 Jahre verpachten?**

Ja, die erste Pachtperiode darf weniger als 6 Jahre sein. Unter zwei Bedingungen:

1. Es muss begründet sein.
2. Die verkürzte Pacht muss durch die Fachstelle für Boden bewilligt sein.  
Soll die Fortsetzung verkürzt sein, muss auch diese bewilligt sein.

# Unterpacht

Weiterverpachten eines Objektes an Dritte



Braucht Zustimmung des **Verpächters**

Gleiche Nutzungsrechte wie **Pächter**

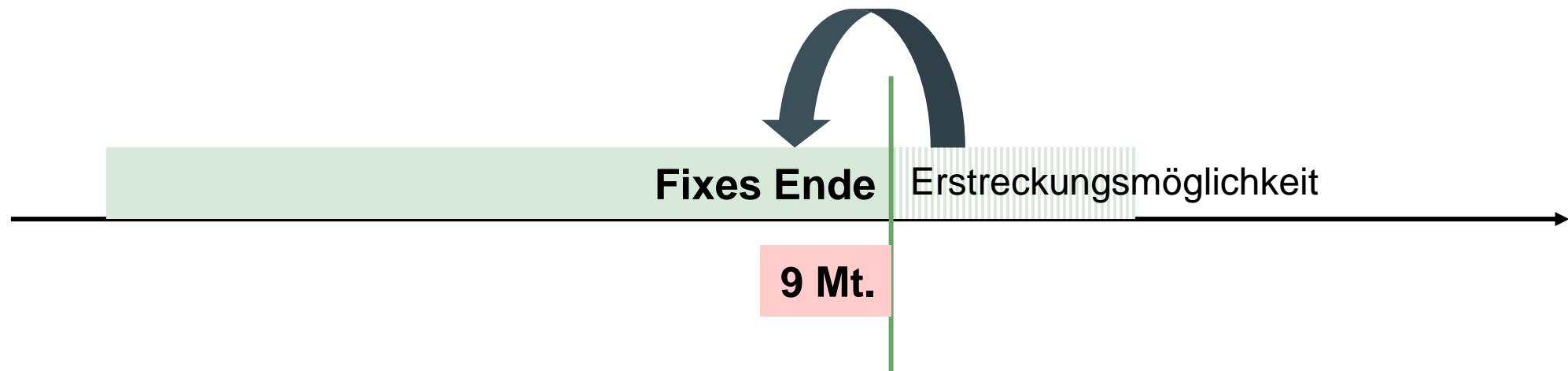
Laufzeit Unterpacht analog zu Pachtvertrag wählen

Schriftlich festhalten



# Fixpacht

- Hat eine vertraglich festgesetzte Dauer, endet nach Ablauf der Vertragsdauer ohne Kündigung.
- Auf Erstreckung klagen möglich (bis 9 Monate vor Vertragsende).



# Gebrauchslleihe (OR)

- Zwingend unentgeltlich
- Nutzer hat Kosten für Gebrauch und gewöhnlichen Unterhalt zu tragen
- Schriftlich vereinbaren
- Übliche Dauer in der Landwirtschaft: 1 Bewirtschaftungsjahr
- Dauer abmachen, keine Kündigungsfrist

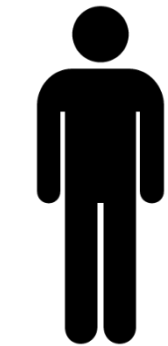
# Verkauf von Land

- Kauf bricht Pacht nicht
  - Ausnahmen: u.a. Selbstbewirtschaftung. Bei vorzeitiger Auflösung hat der Pächter das Recht auf eine angemessene Entschädigung.
- Vorkaufsrecht vom Pächter

Landwirtschaftliches Gewerbe	Landwirtschaftliches Grundstück
Die gesetzliche Mindestpachtdauer nach LPG (9 Jahre) abgelaufen ist	Die gesetzliche Mindestpachtdauer nach LPG (6 Jahre) abgelaufen ist.
Selbstbewirtschaftung und Eignung	Der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über eins verfügt.
	Das Pachtgrundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungskreis liegt.
Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.	

# Vorkaufsrecht des Pächters

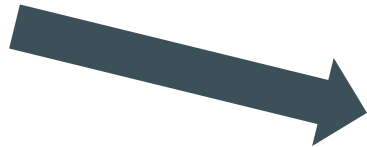
## *Was kann ich als Pächter in diesem Fall machen?*



Pächter



Ich übe das Vorkaufsrecht zum gleichen Preis aus wie die beiden Parteien ausgehandelt haben.



Ich verzichte schriftlich auf mein Vorkaufsrecht!

→ Als Pächter habe ich keinen Sonderpreis. Ich muss meine Pachtgrundstücke zum Verkehrswert kaufen.

# Pachtland bei einer Hofübergabe

Erklärung des neuen Bewirtschafters	Reaktion des Verpächters	Rechtsfolge
Schriftlich	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mündliche oder schriftliche Zustimmung</li><li>- Keine Reaktion</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verlangt Abschluss von neuem Pachtvertrag</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuer Pachtvertrag entsteht</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ablehnung innert drei Monaten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Eintritt in den Pachtvertrag für den neuen Bewirtschafter</li><li>- Pachtvertrag läuft mit altem Pächter weiter</li></ul>

# Pachtland bei einer Hofübergabe

Art der Erklärung des neuen Bewirtschafters	Reaktion des Verpächters	Rechtsfolge
Mündliche Erklärung	<ul style="list-style-type: none"><li>- verlangt Abschluss neuen Vertrages</li><li>- Mündliche Zustimmung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuer Pachtvertrag entsteht</li><li>- Bei schriftlicher Vereinbarung ist Eintritt in laufenden PV möglich</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine oder unbestimmte Antwort</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schriftliches Nachfragen empfohlen</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ablehnung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Eintritt gewährt, Pachtvertrag mit bisherigem Pächter läuft weiter</li></ul>

# Pachtland bei einer Hofübergabe

Art der Erklärung des neuen Bewirtschafters	Reaktion des Verpächters	Rechtsfolge
Keine Erklärung	- Toleriert Bewirtschaftung	- Neuer Pachtvertrag entsteht
	- Toleriert Bewirtschaftung nicht	- Kein neuer Vertrag entstanden - Sofortige Ausweisung möglich

# Einstiegsquiz

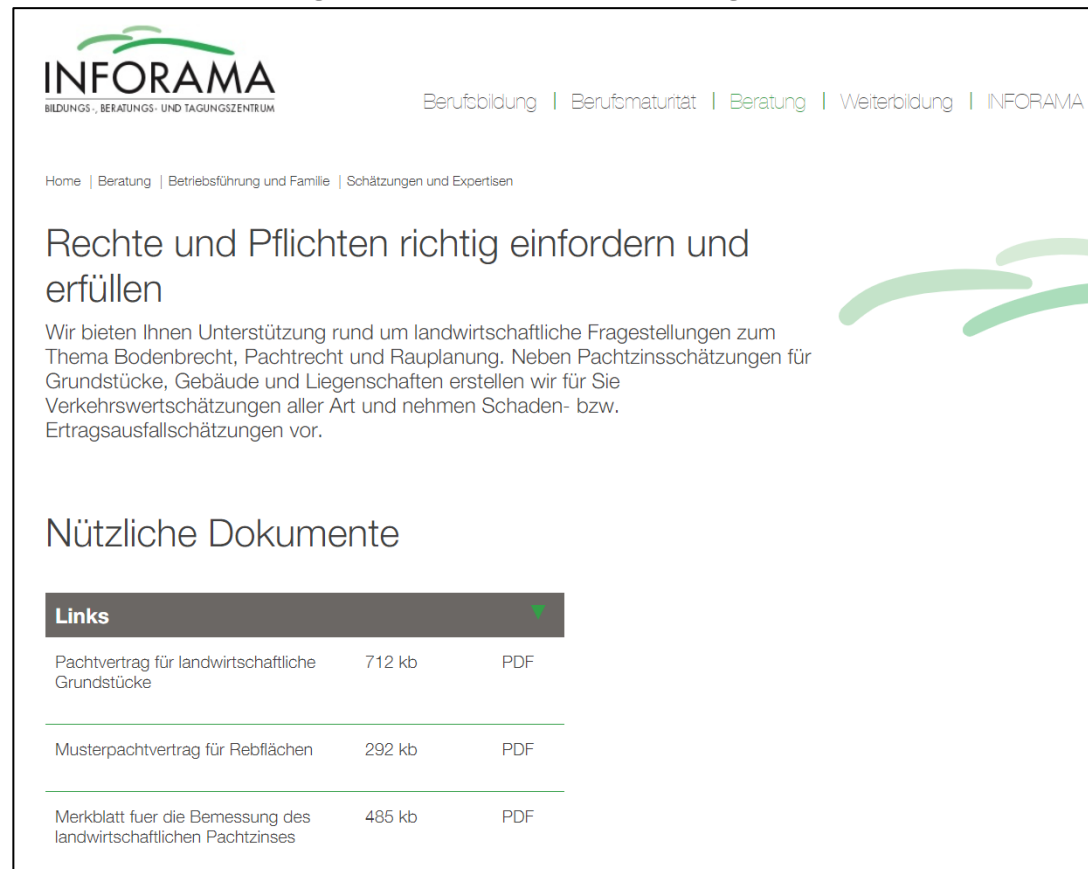
1. Bei Erhalt einer Kündigung: Innerhalb welcher Frist kann auf Erstreckung geklagt werden?
  1. 3 Monate
  2. 6 Monate
  
2. Ein Pächter übt sein Vorkaufsrecht aus. Zu welchem Preis kann er das Pachtland kaufen:
  1. Ertragswert
  2. Verkehrswert





# Weiterführende Informationen auf unserer Homepage

<https://www.inforama.ch/beratung/betriebsfuehrung-und-familie/schaetzungen-und-expertisen>



The screenshot shows the INFORAMA website page for 'Schätzungen und Expertisen'. It features the INFORAMA logo and navigation menu at the top. The main heading is 'Rechte und Pflichten richtig einfordern und erfüllen'. Below this is a paragraph of text describing the services offered. A section titled 'Nützliche Dokumente' contains a table of links to various documents.

**INFORAMA**  
BILDUNGS-, BERATUNGS- UND TAGUNGSZENTRUM

Berufsbildung | Berufsmaturität | Beratung | Weiterbildung | INFORAMA

Home | Beratung | Betriebsführung und Familie | Schätzungen und Expertisen

## Rechte und Pflichten richtig einfordern und erfüllen

Wir bieten Ihnen Unterstützung rund um landwirtschaftliche Fragestellungen zum Thema Bodenrecht, Pachtrecht und Rauplanung. Neben Pachtzinsschätzungen für Grundstücke, Gebäude und Liegenschaften erstellen wir für Sie Verkehrswertschätzungen aller Art und nehmen Schaden- bzw. Ertragsausfallschätzungen vor.

### Nützliche Dokumente

Links		
Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke	712 kb	PDF
Musterpachtvertrag für Rebflächen	292 kb	PDF
Merkblatt fuer die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	485 kb	PDF

# Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Fragen?

