



Pachtrecht Pächterinvestitionen

Livia Hänni
Beraterin Beratung INFORAMA Berner Oberland
+41 31 635 95 21
livia.haenni@be.ch

5. November 2025

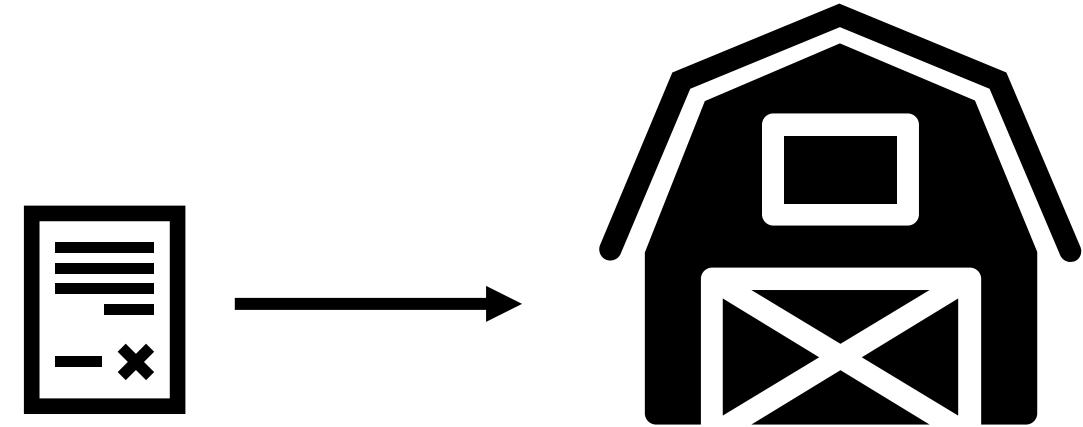
Pächter investieren

- Investition gehört dem Verpächter (Akzessionsprinzip)
- Was passiert bei Pachtende?



Pächter investieren - Regelungsmöglichkeiten

- Keine Regelung
- Mündliche Vereinbarung
- Schriftlicher Vertrag
- Dienstbarkeit / unselbständiges Baurecht
- Selbständiges Baurecht



Keine Regelung

- Pächter investiert, ohne den Verpächter zu informieren

-  **Art. 22a¹⁹** Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

- Keine Entschädigung bei Pachtende
- Rückgängig machen innert Frist (Artikel 22b LPG)



Mündliche Vereinbarung

- Pächter investiert, informiert den Verpächter mündlich

-  **Art. 22a¹⁹ Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter**

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

- Keine Entschädigung bei Pachtende
- Rückgängig machen innert Frist (Artikel 22b LPG)



Schriftlicher Vertrag

- Entschädigung bei Pachtende ist geregelt
- Anhang zum Pachtvertrag



Schriftlicher Vertrag – was gehört alles geregelt?

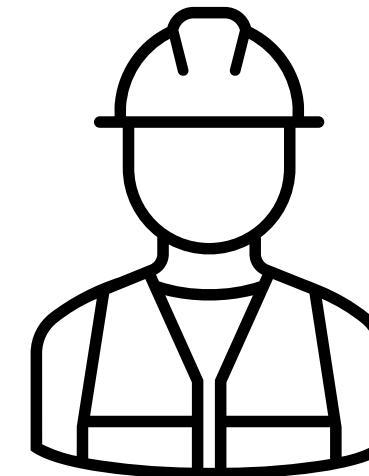
- ✓ genaue Beschreibung der Investition (Situationsplan, Grundriss)
- ✓ Erstellungskosten, inkl. Eigenleistungen
- ✓ Aufteilung der Unterhaltskosten
- ✓ Auswirkungen auf den Pachtzins (bspw. keinen Einfluss)
- ✓ jährlicher Abschreibungsaufwand
- ✓ Was passiert am Ende der Pacht mit der Investition (bspw. Restwertentschädigung)



Baurecht

- Recht eine Baute auf fremdem Grundstück zu erstellen
- Baute wird Eigentum des Pächters
- «Heimfall» nach Ablauf der Vertragsdauer
- Baurechtsvertrag
- Baurechtszins

- Unselbständiges Baurecht
- Selbständiges Baurecht



Unselbständiges Baurecht

- Zugunsten einer bestimmten Person (Eintrag im Grundbuch)
- Nicht übertragbar / vererbbar
- Maximal 30 Jahre (möglichst an Pachtvertrag anleichen)

Selbständiges Baurecht

- Als neues Grundstück im Grundbuch eingetragen
- Übertragbar und vererbbar
- Mindestens 30 Jahre («dauernd»), maximal 100 Jahre
- Grundpfandsicherheit

Zusammenfassung

- Immer schriftliche Zustimmung einholen
- Investitionen ausführlich dokumentieren
- Entschädigung bei Pachtende regeln





Kontakt

Livia Hänni
Beraterin
livia.haenni@be.ch
+41 31 635 95 21