

Pacht

Mit einem Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter gegen Bezahlung eines Pachtzinses ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen (Art. 4 LPG). Schriftliche sowie mündliche Pachtverträge haben ihre Gültigkeit. Die gesetzliche Grundlage für die landwirtschaftliche Pacht bildet das Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG; 20 S.). Zur Auslegung des Pachtgesetzes dient der «Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht» (Buch 800 S.; Publiziert von Agriexpert)

Unterschiedliche Rechtsgrundlagen:

Die Vereinbarung über die Nutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen unterliegt je nach Zonenzugehörigkeit, Flächengrösse und Entschädigungsform, unterschiedlichen Rechtsgrundlagen:

Tabelle 1: Rechtsgrundlage für verschiedene Vertragsarten

Pachtgegenstand	Gesetzliche Grundlage	Pacht- od. Nutzungsdauer	Kündigungsfrist (Die Kündigung muss allerdings vor der Frist eintreffen)
LN > 25a	Pachtvertrag LPG	Mind. 6 Jahre	1 Jahr
Gewerbe (LN mit Wohn- und Ökonomiegebäude SAK >1) ¹	Pachtvertrag LPG	Mind. 9 Jahre Fortsetzung mind. 6 Jahre	1 Jahr
LN in Bauzone oder <25a	Pachtvertrag OR Art. 275ff.	1 Jahr od. nach Vereinbarung	6 Monate od. gemäss Vereinbarung
LN kein Zins	Gebrauchslleihe OR Art. 305ff.	1 Nutzung od. nach Vereinbarung.	Keine od. gemäss Vereinbarung.

'Biodiversität verpachten' in Pachtverträgen:

Es ist möglich ,Weisungen und Beschränkungen hinsichtlich der Art der Bewirtschaftung in den Pachtvertrag aufzunehmen, sofern diese nicht schikanös und rechtsmissbräuchlich sind' (Kommentar zum landwirtschaftlichen Pachtgesetz: N 451 zu Art. 21a LPG)

Massnahmen zur Förderung der Biodiversität haben eine Bewirtschaftungseinschränkung zur Folge und sind häufig mit Mehraufwand für den Bewirtschafter verbunden. Deswegen ist es angebracht, wenn der Verpächter im Gegenzug mit dem Pachtzins entgegenkommt.

ACHTUNG! Wird der Pachtzins bei einem neuen Bewirtschafterverhältnis erlassen, untersteht das Vertragsverhältnis den Vorgaben der Gebrauchslleihe. Falls bei einem bestehenden Pachtverhältnis der Pachtzins aufgrund der Umsetzung von Massnahmen nicht mehr eingefordert wird, besteht zwar eine gewisse Rechtsunsicherheit, aber es kann auch diesfalls durchaus sein, dass aufgrund des Zinserlasses das Vertragsverhältnis neu den Bestimmungen der Gebrauchslleihe untersteht.

¹ Je nach Kanton und Bewirtschaftungszoen variiert die Gewerbegrenze 0.6 SAK bis 1.0 SAK.

Schriftlich oder Mündlich?

Schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen haben bei einer Pacht die gleiche Gültigkeit. Eine schriftliche Vertragsvereinbarung wird aber empfohlen. Die Vor- und Nachteile von mündlichen und schriftlichen Verträgen sind:

Tabelle 2: Vor- und Nachteile zwischen mündlichen und schriftlichen Vereinbarungen

Vertragsart	Vorteil	Nachteil
mündlich	Sofort umsetzbar/ ohne Druck auf Vertrauensbasis	Keine Beweismittel / Pachtbeginn und -ende oft nicht nachweisbar
schriftlich	Schriftlich festgehalten	Langwierig/

Wann sind Anpassungen möglich:

Einvernehmlich:

Einvernehmliche Anpassungen beim Pachtvertrag sind jederzeit möglich.

Nicht einvernehmlich:

Ist die Anpassung nicht einvernehmlich, kann der Pachtvertrag nur bei Pachtende angepasst werden. Dazu muss der Pachtvertrag ordentlich gekündigt werden.

Kündigung:

Die Kündigung des Pachtvertrags muss immer schriftlich und frühzeitig erfolgen (siehe Tabelle 1), sonst läuft der bestehende Vertrag stillschweigend um eine weitere Pachtperiode weiter.

Bei bekanntem Vertragsende:

Die Kündigung muss fristgerecht beim Pächter eintreffen (8 Tage Unzustellbarkeit und 21 Tage Ferienabwesenheit einberechnen). Es wird empfohlen, die Kündigung vorzeitig anzukündigen und zu begründen. Der Kündigungstermin ist aber auf jeden Fall schriftlich bekanntzugeben: Das Kündigungsschreiben sollte eingeschrieben zugestellt werden.

Bei unbekanntem Vertragsende:

Falls möglich ist der Pachtbeginn zu eruieren (Buchhaltung), oder die Parteien einigen sich auf einen Termin der als Pachtbeginn zählt. Wenn der Pachtbeginn rekonstruierbar ist, kann das Vertragsende mit dem aufsummieren der Erstpachtdauer (6 Jahre) und den darauffolgenden Fortsetzungsdauern (jeweils 6 Jahre) errechnet werden (Beispiel: Pachtbeginn am 1. April 1993 = nächst möglicher Kündigungstermin am 30. März 2023). Falls der Pachtbeginn nicht mehr bestimmt werden kann, ist gemäss Art. 60 Abs. 2 LPG der Frühjahrstermin im Jahr 1973 als Pachtbeginn massgebend.

Der ortsüblichen Frühjahrstermin kann beim kantonalen Amt für Landwirtschaft erfragt werden.

ACHTUNG: Ist der Pächter mit der Kündigung nicht einverstanden (auch wenn diese ordentlich erfolgt), kann er eine Pachterstreckung beantragen.

Spezialfall: Übergabe an Hofnachfolger:

Bei Hofübergaben (in der Regel von Vater auf Sohn) können die Pachtverhältnisse auch angepasst werden. Dabei wird zwischen folgenden Fällen unterschieden:

Hofnachfolger meldet schriftlich Interesse an, in das Pachtverhältnis einzutreten

- Ist der Verpächter damit *einverstanden* sind nur einvernehmliche Anpassungen möglich, der Pachtvertrag läuft aber auf jeden Fall weiter.
- Ist der Verpächter *nicht einverstanden*, kann er dem neuen Pächter innert 3 Monate einen neuen Pachtvertrag unterbreiten. Damit entsteht ein neues Pachtverhältnis und Vertragsanpassungen sind möglich.
- Ist der Verpächter *nicht einverstanden und* unterbreitet auch keinen neuen Pachtvertrag, so wird das Pachtverhältnis mit der hofabtretenden Person weitergeführt. Die hofabtretende Person muss allerdings weiterhin die Bewirtschaftungspflicht (Pachtgegenstand auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaften) erfüllen.

Hofnachfolger meldet mündlich Interesse an Pachtübernahme an (evtl. bei der Zinszahlung)

- Verpächter *akzeptiert Zinszahlung*. Damit entsteht ein neuer Pachtvertrag mit neuer Pacht-dauer, es wurden aber keine Bewirtschaftungsbedingungen festgelegt.
- Verpächter *weist Zinszahlung zurück*. Das heisst, der Hofübernehmer wird als neuer Päch-ter abgelehnt, der bestehende Pächter (Hofübergeber) gerät in Zahlungsverzug, wenn er nicht umgehend den Zins persönlich überweist. Bei Zahlungsverzug kann der Verpächter dem Pächter schriftlich androhen, dass der Vertrag in einer Frist von 6 Monaten aufgelöst sei, wenn bis dann der geschuldete Betrag nicht überwiesen ist.

Pachterstreckung/ Schlichtungsverfahren (Kurzversion)

Die Pachterstreckung kann in einem mehrstufigen Verfahren verlaufen, je nachdem ob bei der Schlichtungsbehörde eine Einigung erzielt wird.

Stufe 1: Schlichtungsstelle:

Bei einer Kündigung kann der Pächter bei der Schlichtungsbehörde resp. beim Friedensrichter auf Pachterstreckung klagen. Die Behörde lädt die beiden Parteien zu einer Anhörung an und versucht eine Einigung unter den Parteien zu erzielen. Dabei muss die Einigung resp. der Vergleich nicht zwingend den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. So können sich die Parteien z. B. auch auf eine Erstreckungsdauer von 2 Jahren einigen (gesetzliche Erstreckungsdauer 3 bis 6 Jahren). Falls keine Einigung zustande kommt, kann die Schlichtungsstelle ggf. auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Wird der Vorschlag von keiner der Parteien abgelehnt, gilt dieser als angenommen. Falls eine Partei den Vorschlag ablehnt, erhält diese die Klagebewilligung beim erstinstanzlichen Gericht. Die klagende Partei muss dann innert 30 Tage ihre Klage beim Gericht einreichen.

Bei der Schlichtungsbehörde fallen für die Parteien in der Regel keine Verfahrenskosten an.

Stufe 2: Gerichtsverhandlung:

Der Richter klärt in einem ersten Schritt die Zumutbarkeit der Pachterstreckung für den Verpächter ab. Ist eine Pachterstreckung für den Verpächter zumutbar, wird in einem zweiten Schritt das Inte-resse der beiden Parteien gegeneinander abgewogen. Basierend auf der Abwägung entscheidet der Richter über die Erstreckungsdauer, welche 3 bis 6 Jahre dauern kann. Nach Ablauf der Pachterstreckung muss nicht mehr gekündigt werden, das Pachtverhältnis ist dann automatisch beendet. Eine frühzeitige Bekanntgabe der anstehenden Kündigung (z.B. Zustellung 3 Jahre vor Kündigungstermin) kann einen verkürzenden Effekt auf die Pachterstreckung haben.

Die Gerichtskosten werden nach bestimmten Kriterien durch das Gericht an die Parteien verteilt.

Pachterstreckung/ Schlichtungsverfahren (Detaillierte Version)

Allgemeine Gesetzesgrundlage: Kündigt eine Partei den Pachtvertrag auf das ordentliche Pachtende, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung klagen (Art 26 LPG²).³

Einreichung Pachterstreckungsgesuch: Streitigkeiten aus einer landwirtschaftlichen Pacht sind eine zivilrechtliche Angelegenheit und müssen zuerst ein Schlichtungsverfahren durchlaufen (Art. 197 f. ZPO⁴ und Art. 209 Abs. 4 ZPO). Art. 199 ZPO setzt für den gemeinsamen Verzicht auf die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens einen Streitwert von mind. 100'000 CHF voraus, welcher in praktisch allen landwirtschaftlichen Pachterstreckungsklagen nicht erreicht wird (Berechnung Streitwert = jährlicher Zins x beantragte Anzahl Erstreckungsjahre).

Die Erstreckungsklage wird in Form eines Schlichtungsgesuchs bei der am Ort des Pachtgegenstandes zuständigen Schlichtungsbehörde oder dem zuständigen Friedensrichter eingereicht. Mit der Einreichung des Schlichtungsgesuchs wahrt sich der Kläger die Klagefrist (3 Monate) für die Einreichung der Erstreckungsklage beim Richter.

Ablauf Schlichtungsverfahren: Die Schlichtungsbehörde oder der Friedensrichter (je nach kantonaler Regelung), lädt zu einer Verhandlung ein und hört die beiden Parteien an.⁵ Basierend auf der Anhörung versucht die Behörde die klagende Partei von einer aussichtslosen Klage abzuhalten (Klagerückzug), die beklagte Partei zur Anerkennung berechtigter Ansprüche zu bewegen (Klageanerkennung) oder zwischen den Parteien eine gütliche Einigung herbeizuführen (Vergleich). Ein von den Parteien unterzeichneter Vergleich führt unmittelbar zur Beendigung der Streitigkeit und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.⁶ Die Vereinbarungen im abgeschlossenen Vergleich müssen nicht zwingend den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. So kann zum Beispiel während dem Schlichtungsverfahren eine zweijährige Erstreckungsdauer vereinbart werden, obwohl die gesetzlich vorgegebene Erstreckungsdauer 3 bis 6 Jahre beträgt. Kommt keine Einigung zustande so hält dies die Schlichtungsbehörde im Protokoll fest und erteilt der klagenden Partei die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 1), oder unterbreitet den Parteien einen Urteilsvorschlag (Art. 210 Abs. 1 Bst. b ZPO). Lehnt keine der Parteien den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ab (Empfangsprinzip), gilt dieser – mit Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids versehen – als angenommen (Art. 211 ZPO). Bei Ablehnung fällt der Urteilsvorschlag dahin und die ablehnende Partei erhält die Klagebewilligung (30 Tage Frist).

² Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG); SR 221.213.2

³ Grundsätzlich kann auch ein Verpächter auf Pachterstreckung klagen, was aber in der Praxis selten der Fall sein wird.

⁴ Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO); SR 272

⁵ Die Verhandlung hat innert zweier Monate nach Eingang des Gesuchs zu erfolgen (Art. 203 ZPO). Die Schlichtungsbehörde lässt sich allfällige Urkunden vorlegen und kann einen Augenschein durchführen (Art. 203 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren ist spätestens nach zwölf Monaten abzuschliessen (Art. 203 Abs. 4 ZPO)

⁶ Dem von den Parteien unterzeichneten Protokoll kommt die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zu (Art. 208 ZPO).

Auch kann die Behörde bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2'000 CHF über den Streitfall entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt.

Hinweis: Ein Grossteil der Pächterstreckungsklagen wird während dem Schlichtungsverfahren beigelegt.

Mediation statt Schlichtungsverfahren: Auf Antrag der Streitparteien kann an Stelle des Schlichtungsverfahrens eine Mediation durchgeführt werden. Der entsprechende Antrag ist im Schlichtungsgesuch oder an der Schlichtungsverhandlung zu stellen. Erklärt eine der Parteien der Schlichtungsbehörde, die Mediation sei gescheitert, wird die Klagebewilligung ausgestellt (art. 213 ZPO). Die Parteien können auch nach Einleitung eines Zivilprozesses beim zuständigen Gericht, gemeinsam eine Mediation beantragen.

Gerichtsverfahren: Kommt keine Einigung bei der Schlichtungsbehörde zustande und wird die Erstreckungsklage fristgerecht beim erstinstanzlichen Gericht⁷ eingereicht, so entscheidet der Richter nach folgendem Vorgehen über eine allfällige Erstreckung der Pacht:

- In erster Linie wird geprüft, ob die Fortsetzung für den Beklagten zumutbar ist.⁸
- Danach werden die Interessen des Klägers geprüft, wenn die Zumutbarkeit nicht ohne weiteres gegeben ist.
- Erst dann erfolgt eine Abwägung der beidseitigen Interessenlage.

Die Abwägung der gegenseitigen Interessen beruht jedoch auf dem Grundsatz, dass die Pacht erstreckt wird, wenn die folgend aufgeführten Tatbestände nicht erfüllt sind:

- a) Der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat.
- b) Der Pächter zahlungsunfähig ist.
- c) Der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will.
- d) Der Pachtgegenstand, zum Beispiel aufgrund der Zonenzugehörigkeit (Bauzone), nicht in den Bereich des LPG fällt.

Ist einer der oben aufgeführten Tatbestände bei einer Pächterstreckungsklage gegeben, so ist zu erwarten, dass keine Pächterstreckung gewährt wird. Weitere Tatbestände, die eine Pächterstreckung als unzumutbar erscheinen lassen, sind in Art. 27 Abs. 2 aufgeführt (die Liste in Art. 27 Abs. 2 ist nicht abschliessend).

Fazit: Es ist zu erwarten, dass der Richter grundsätzlich eine Erstreckungsklage gewährt, wenn ein Pachtverhältnis mit der Begründung der Änderung der Bewirtschaftungsform (z. B. Extensivierung od. biologische Bewirtschaftung) gekündigt wird. Hat der Verlust der Pachtfläche für den Pächter eine wesentliche wirtschaftliche Einbusse zur Folge, wird mit höchster Wahrscheinlichkeit eine Pächterstreckung gewährt (Interessensabwägung). Der Umfang der wirtschaftlichen Einbusse hat einen entscheidenden Einfluss auf die Erstreckungsdauer. Nach Ablauf der Pächterstreckung ist es nicht möglich eine weitere Pächterstreckung zu beantragen. Das Pachtverhältnis ist definitiv beendet.

⁷ Am Ort des Pachtgegenstandes

⁸ Die Beweislast beim Erstreckungsverfahren liegt in jedem Fall beim Verpächter. Dies ergibt sich aus Art. 8 ZGB, wenn der Verpächter Kläger ist und aus Art. 27 Abs. 2 LPG, wenn der Pächter Kläger ist.

Dieses Merkblatt wurde von Agrofutura AG im Auftrag von Pro Natura erstellt, Dezember 2021.