



MEDIENINFORMATION

Landwirtschaftliches Pachtrecht. Übernahme von Zupacht bei Hofübernahme

Das Jahr neigt sich zu Ende. Per Neujahr erfolgt auf vielen Betrieben die Hofübergabe an die junge Generation. Übergibt der Vater seinen Betrieb an den Sohn, so stellt sich regelmässig die Frage, wie es sich mit der Pacht der zum Betrieb zugepachteten Grundstücke verhält. Die gesetzliche Ordnung im Pachtrecht bedarf einiger Erläuterungen.

Grundsätzlich ist der Pächter persönlich zur Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes verpflichtet (Art. 21a LPG). Dies schliesst zwar eine Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes durch fremde Arbeitskräfte, Lohnunternehmer oder im Rahmen einer überbetrieblichen Zusammenarbeit nicht aus, doch muss sich der Verpächter eine Unterverpachtung an den Hofnachfolger im Zuge der Hofübergabe nicht gefallen lassen. Der Hofnachfolger muss, wie nachfolgend aufzuzeigen ist, selber aktiv werden, wenn er das Pachtland weiterhin bewirtschaften will.

Eintritt in bestehendes Pachtverhältnis nur bei schriftlicher Erklärung

In der Regel möchte der Hofnachfolger die bereits vom Vater zugepachteten Grundstücke auch weiterhin in Pacht bewirtschaften. Er hat dies dann dem Verpächter schriftlich erklären (Art. 19 Abs. 1 LPG). Der Verpächter kann dann innert drei Monaten seit Empfang dieser Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen. Tut er dies, so läuft grundsätzlich der bestehende Pachtvertrag mit dem Vater weiter. Nach der Hofübergabe dürfte dieser jedoch zur Bewirtschaftung des Grundstückes nicht mehr in der Lage sein. Gibt der Vater den Pachtgegenstand in Unterpacht an den Sohn weiter, liegt eine Vertragsverletzung seitens des Pächters vor. Der Verpächter kann dann den Vertrag nach schriftlicher Ermahnung mit sechsmonatiger Frist kündigen (Art. 22b LPG).

Reagiert der Verpächter auf die schriftliche Erklärung hin nicht oder erteilt er dem Hofnachfolger seine Zustimmung, so tritt dieser in den bestehenden Pachtvertrag ein.

Bei mündlicher Erklärung des Hofnachfolgers

Das Pachtrecht verlangt vom Hofnachfolger ausdrücklich eine schriftliche Erklärung an den Verpächter. Eine solche Erklärung bleibt in der Praxis oft aus. Erklärt der Hofnachfolger dem Verpächter nur mündlich, dass er die Zupachtgrundstücke bewirtschaften möchte, so kann der Verpächter den Eintritt in den Pachtvertrag verweigern. Auch in diesem Fall läuft grundsätzlich der Pachtvertrag mit dem Vater weiter. Gibt der Verpächter seine Zustimmung, so entsteht mit dem Hofnachfolger ein neuer Pachtvertrag von sechsjähriger Dauer. Ein Eintritt in den bestehenden Vertrag ist bei einer mündlichen Erklärung des Hofnachfolgers nicht möglich, da das Gesetz dafür ausdrücklich eine schriftliche Erklärung verlangt.

Wenn der Hofnachfolger gar keine Erklärung abgibt

Schliesslich kommt es vor, dass der Hofnachfolger weder eine schriftliche Erklärung abgibt, noch das persönliche Gespräch mit dem Verpächter sucht und das Zupachtgrundstück ohne weiteres in Bewirtschaftung nimmt. Hier ist zu beachten, dass sich der Verpächter dies nicht gefallen lassen muss und den neuen Bewirtschafter ausweisen kann, sobald er davon Kenntnis hat. Toleriert hingegen der Verpächter die Bewirtschaftung, so ist ein neuer Pachtvertrag entstanden.

Gutes Einvernehmen mit dem Verpächter lohnt sich

Das Pachtrecht gibt dem Hofnachfolger also keinen gesetzlichen Anspruch darauf, dass er die vom Vorgänger bewirtschafteten Grundstücke pachten darf. Es bedarf dazu immer der ausdrücklichen oder stillschweigenden Zustimmung des Verpächters. Das Pachtrecht erleichtert aber dem Hofnachfolger den Eintritt in den Pachtvertrag, indem er lediglich eine schriftliche Erklärung abzugeben braucht.

Ein gutes Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter lohnt sich auch im Hinblick auf die Hofübergabe. Zu Beweis Zwecken empfiehlt sich zudem, Pachtverträge über Grundstücke schriftlich abzuschliessen. Dies obwohl Pachtverträge über Grundstücke auch mündlich gültig sind.

Franz Wolf, Amt für Landwirtschaft NW, November 2009 *

RÜCKFRAGEN

Franz Wolf (041 618 40 07) oder Josef Muri (041 618 40 08)

** Der Autor ist beim Amt für Landwirtschaft NW zuständig für Fragen zum landwirtschaftlichen Boden- und Pachtrecht und studiert die Rechte an der Universität Luzern*