

Mündliche Pachtverträge und deren Verbindlichkeiten

In der Praxis sind mündliche Pachtverträge bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach wie vor weit verbreitet. Dies führt nicht selten sowohl bei den Verpächtern wie auch bei den Pächtern zu Unbehagen.

Rechtsverbindlich sind auch mündliche Pachtverträge

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG regelt den landwirtschaftlichen Pachtvertrag. Durch diesen verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter gegen Zahlung eines Entgeltes (des Pachtzinses) während einer gewissen Zeit ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen (Art. 4 LPG). Grundsätzlich sind mündliche Pachtverträge genauso rechtsverbindlich wie schriftliche Verträge, denn das LPG sieht keine besondere Form für den Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages vor.

Schriftliche Vertragsform empfiehlt sich

Ein schriftlicher Pachtvertrag ist bei Grundstücken nicht notwendig, aber



Die Überlassung eines Grundstücks zur Nutzung gegen Entgelt kommt einem Pachtverhältnis gleich – egal ob in mündlicher oder schriftlicher Form vereinbart. Bild: Pixabay

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 Pacht-dauer vereinbart, führt aus Beweisgründen an einer schriftlichen Form fast kein Weg vorbei.

Unbekannter Pachtbeginn

Lässt sich der genaue Pachtbeginn nicht mehr feststellen und liegt dieser vor dem Jahre 1973, so gilt nach Art. 60 Abs. 2 LPG als Pachtbeginn der ortsüb-

«Das LPG gibt keine besondere Vertragsform vor – in vielerlei Hinsicht ist die schriftliche zu empfehlen.»

liche Frühjahrstermin im Jahre 1973. Ab diesem Zeitpunkt dauert in der Regel eine Pachtperiode jeweils 3 Jahre, die sich ohne Kündigung jeweils um weitere 3 Jahre fortsetzt. Diese Periodizität gilt bis am 19. Oktober 1986. Danach verlängert sich der Pachtvertrag um jeweils 6 Jahre.

Betriebsübergabe und Übernahme von Zupächten

Im Zusammenhang mit einem Bewirtschafterwechsel (Hofübergabe etc.) gilt die ob genannte Regel bezüglich Pachtfortsetzung bei mündlichen Verträgen in der Regel nicht. Kann bei einem Bewirtschafterwechsel nicht zweifellos bewiesen (z.B. mittels schriftlicher Eintrittserklärung nach Art. 19 LPG) werden, dass der neue Bewirtschafter in den bestehenden Pachtvertrag eingetreten ist, so geht der Gesetzgeber nach

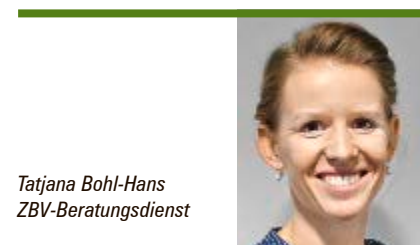
Art. 19 LPG von einem stillschweigenden neuen Pachtbeginn aus.

Um allfällige Meinungsverschiedenheiten und Streitereien zwischen Pächter und Verpächter möglichst zu vermeiden, empfehlen wir stets den Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages. Transparenz schafft Vertrauen und Klarheit!

Gebrauchsleihe

Klar zu unterscheiden von einem Pachtverhältnis ist die weit verbreitete Gebrauchsleihe. Bei der Gebrauchsleihe wird eine Sache unentgeltlich zum Gebrauch resp. Nutzung überlassen. Die Pachtbestimmungen finden hierbei keine Anwendung.

Bei Fragen zum Pacht- und Bodenrecht steht Ihnen der Beratungsdienst vom Zürcher Bauernverband gerne zur Verfügung. ■



Tatjana Bohl-Hans
ZBV-Beratungsdienst