

Pachtkündigung – oft eine unangenehme Mitteilung

Als Pächter eine Kündigung für ein Grundstück oder gar einen ganzen Betrieb zu erhalten, ist meistens keine erfreuliche Sache. Gerade in dieser Situation sollte man sich aber einige Fragen stellen, die sorgfältig zu prüfen und zu beantworten sind.

Anfragen beim Beratungsdienst bezüglich gekündigter Pachtgrundstücke sind fast so Alltag, wie wir hier ins Büro nach Dübendorf kommen.

Nicht immer ist man als Pächter vororientiert, weshalb sich rasch einige Fragen stellen.

Ist die Kündigung rechtzeitig eingetroffen?

Dies ist wohl die erste Frage, die es zu beantworten gilt. – Rechtzeitig ist eine Kündigung dann, wenn sie spätestens am letzten Tag des Pachtjahres ein Jahr im Voraus dem Pächter vorliegt. – Beispielsweise wenn die Pacht am 01.11. angefangen hat, muss die Kündigung spätestens am 31. Oktober ein Jahr im Voraus vorliegen, damit überhaupt die Möglichkeit einer gültigen Kündigung



Bei Pachtkündigungen sind nicht selten auch komplexe Fragen zu prüfen und zu beantworten. Bild: Adobe

auf das nächste Jahr vorliegt. Trifft die Kündigung zu spät ein, ist sie deswegen nicht ungültig, sondern verschiebt sich auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, welcher sich allenfalls erst in ein paar Jahren wieder ergibt.

Auf welchen Termin kann als Nächstes gekündigt werden?

Liegt eine Kündigung vor und kann man davon ausgehen, dass sie rechtzeitig vorliegt, stellt sich umgehend diese Frage. – Die Pachtdauern für landwirt-

schaftliche Grundstücke betragen seit einigen Jahren stets 6 Jahre. Ein Pachtvertrag, der z.B. am 1.1.2000 startete, lief bis zum 31.12.2017 also bereits dreimal die 6 Jahre und läuft jetzt bis am 31.12.2023. Ordentlich gekündigt werden kann jeweils nur auf das Ende einer solchen 6-Jahres-Periode, sprich im vorliegenden Beispiel das nächste Mal per 31.12.2023.

Ist eine Pächterstreckung einzuklagen sinnvoll?

Hat man eine Kündigung erhalten, stellt sich oft auch die Frage, ob auf eine Pächterstreckung geklagt werden soll. – Nicht immer ist eine solche Klage zu empfehlen oder erfolgversprechend.

Dennoch ist es wohl meistens sinnvoll, sich diese Frage bewusst zu stellen und die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen.

Hat man z.B. Meinungsverschiedenheiten mit einem Verpächter und muss davon ausgehen, dass eine erneute Verpachtung nicht mehr zustande kommt, ist auf das Land aber eigentlich angewiesen, kann es u.U. Sinn machen, eine Erstreckung einzuklagen. Gute Chancen auf eine Verlängerung hat man v.a. dann, wenn die Kündigung nicht viel mehr als das eine Jahr im Voraus eingetroffen ist und man sich sonst nichts hat zuschulden kommen lassen. Vielleicht verzichtet man aber auch lieber auf das Einklagen einer Pächterstreckung, weil man die Diskussionen leid ist und darauf hofft, dass eine akzeptierte Kündigung das Tor für eine andere Pacht eröffnet?

Solche Entscheidungen sind manchmal nicht einfach zu treffen und bedürfen einer guten Abwägung der Vor-

«Nicht immer ist eine Klage auf Pächterstreckung zu empfehlen oder erfolgversprechend.»

und Nachteile und vor allem muss die vom Gesetz festgelegte Frist eingehalten werden: Bei ordentlichen Kündigungen hat man 3 Monate ab Erhalt der Kündigung Zeit, die Erstreckung einzuklagen, in spezielleren Kündigungsfällen z.T. nur 30 Tage.

Sie haben den Durchblick nun noch immer nicht erhalten? Kein Problem! – Für «ganz normale», «einfache» oder auch «hochkomplexe» (und alle dazwischen) Fälle ist der Beratungsdienst des ZBV gerne für Sie da und hilft Ihnen, eine für Sie gang- und tragbare Lösung zu finden.

Rufen Sie uns unverbindlich an, wir hören Ihnen gerne zu! ■

Philipp Keller
Betriebswirtschaftlicher
Beratungsdienst ZBV

