

Unterpacht – was habe ich darunter zu verstehen?

Mit einer Unterpacht ist der Abschluss eines Pachtvertrages durch den Pächter über den ihm vom Verpächter überlassenen Pachtgegenstand mit einem Dritten gemeint.

Welche Rolle nimmt dabei der Verpächter ein und handelt es sich bei einer überbetrieblichen Zusammenarbeit nicht auch um ein Unterpachtverhältnis? Auf diese und weitere in unserem Berateralltag auftretenden Unklarheiten betreffend Unterpacht wird nachfolgend eingegangen.

Grundsätzlich finden die allgemeinen pachtrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) Anwendung auf die Unterpacht, wobei ausdrückliche Bestimmungen dazu fehlen. Entsprechend kommen für die Entstehung einer Unterpacht vorwiegend die allgemeinen Regeln des Obligationenrechts (OR) zur Anwendung.

Zustimmung des Verpächters dringend einholen

Will ein Pächter den Pachtgegenstand ganz oder teilweise weiterverpachten, benötigt er nach Art. 291 Abs. 1 OR die Zustimmung des Verpächters bzw. des Grundeigentümers, da Unterpacht grundsätzlich untersagt ist. Letztlich entscheidet der Verpächter, ob er gestatten will, dass sein Land durch einen Dritten, den er nicht selber ausge-



*Wer Flächen als Unterpächter übernimmt, muss sich stets darüber im Klaren sein, dass seine Rechtsposition nur so stark ist wie das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter.
Bild: Pixabay*

wählt hat, bewirtschaftet wird. Diese Zustimmung des Verpächters kann an sich formlos erfolgen. In schriftlichen Pachtverträgen ist meist festgehalten, dass die Zustimmung für eine Unterpacht schriftlich vorliegen muss. Folglich dem Art. 291 Abs. 3 OR haftet der Pächter dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter die Sache nicht anders nutzt, als es ihm selbst gestattet ist.

Minimaldauer von 6 Jahren gilt auch für die Unterpacht

Was die Dauer und die Auflösung eines Unterpachtvertrages anbelangt, wird

«Es empfiehlt sich, die Zustimmung des Verpächters/Grundeigentümers einzuholen.»

das landwirtschaftliche Pachtrecht analog wie bei einer herkömmlichen Pacht angewendet. Die Mindestdauer bei einzelnen Grundstücken nach Art. 7 Abs. 1 LPG beträgt sechs Jahre. Der Pächter kann dem Unterpächter folglich keine längere Vertragsdauer einräumen, als

ihm selbst zugestanden worden ist. Liegt die beabsichtigte Unterpacht-Vertragsdauer für ein landwirtschaftliches Grundstück unter sechs Jahren, muss diese verkürzte Dauer von der zuständigen Behörde – dem Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Boden- & Pachtrecht, – bewilligt werden. Nicht nur die Dauer, sondern auch die Kündigung muss auf den bestehenden Pachtvertrag abgestimmt sein. Eine richterliche Unterpächterstreckung wird in der Regel nicht über die Dauer des Pachtvertrages hinaus beschlossen.

Wer Flächen als Unterpächter übernimmt, muss sich stets darüber im Klaren sein, dass seine Rechtsposition nur so stark ist wie das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Pächter. Endet der Pachtvertrag oder ein sonstiges Nutzungsverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter, muss auch der Unterpächter die Flächen ohne Wenn und Aber an den Eigentümer herausgeben.

Überbetriebliche Zusammenarbeit – gilt dies auch als Unterpacht?

Nicht immer, wenn der Pachtgegenstand durch einen Dritten bewirtschaftet wird, liegt eine Unterpacht vor. Die vermehrt praktizierte überbetriebliche Zusammenarbeit, ob in Form von kurzfristigem kulturspezifischem Landaustausch oder einer Betriebszweig-/Betriebsgemeinschaft, stellt nämlich keine Unterpacht dar. In Art. 21a Abs. 2 LPG ist ausdrücklich festgehalten, dass

der Pächter den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er ebenso angehört, bewirtschaften lassen kann oder Aufträge an Dritte in Auftrag geben kann. Stellt der Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig zur Verfügung – weniger als ein Jahr und nicht den Hauptnutzen enthaltend (Bsp. Zweitkultur) – so kommt auch dies nicht einer Unterpacht gleich. Denn der Pachtvertrag gilt im Allgemeinen als Dauervertrag. Vielmehr ist dann die Rede einer Zwischennutzung, wobei selbstverständlich auch hier der temporär nutzende Landwirt auf eine sorgfältige Bewirtschaftung des Grundstückes zu achten hat. Anders als bei einer Unterpacht ist in diesem Fall für die Einhaltung der Pflichten gegenüber dem Verpächter, einzig der Pächter verantwortlich.

Treten Sie mit uns bei Fragen zur vorliegenden Thematik oder in anderen betriebswirtschaftlichen Belangen in Kontakt. Gerne geben wir Ihnen Auskunft. ■



Tatjana Bohl-Hans
ZBV-Beratungsdienst