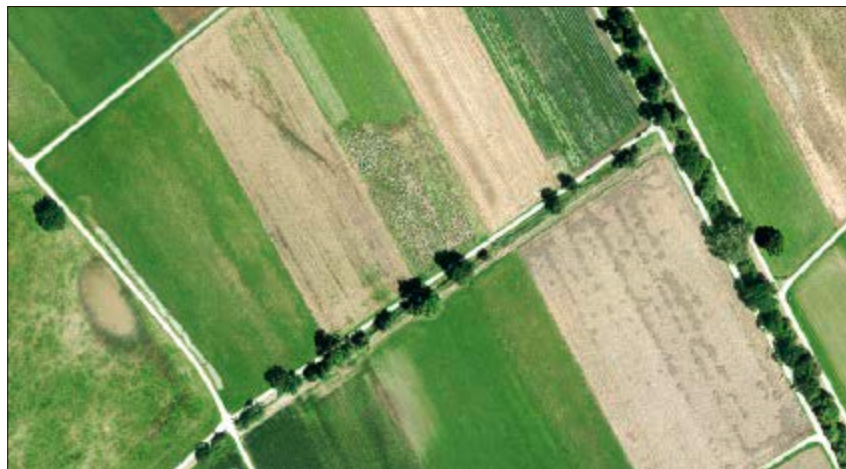


Übernahme von Zupachtland bei der Hofübernahme

Bei einer Hofübernahme wird in der Regel auch das Zupachtland des Betriebes übernommen. Es stellt sich dann die Frage ob dies schriftlich, mündlich oder stillschweigend geschehen soll.

Das landwirtschaftliche Pachtrecht sieht vor, dass der Übernehmer eines landwirtschaftlichen Gewerbes (mind. 1 SAK) dem Verpächter schriftlich mitteilen kann, dass er die zugepachteten Grundstücke weiterhin bewirtschaften möchte.



Oft ist der Erhalt von bestehenden Pachtflächen für einen Betrieb existenziell. Bild: GIS-ZH

Übernahme eines Gewerbes

Als Übernahme eines Gewerbes gilt insbesondere der Kauf oder die Pacht eines Hofes (mind. 1 SAK). Jedoch erfüllt auch die Übertragung der Bewirtschaftung auf den Ehepartner den Tatbestand der Übernahme.

Die Einbringung von Pachtflächen in eine Gemeinschaft (z.B. Betriebsgemeinschaft), welcher der Pächter selbst angehört, erfüllt weder den Tatbestand der Übergabe des Gewerbes noch der Unterpacht. In diesem Fall bleibt der

bisherige Bewirtschafter auch Pächter. Ist der Tatbestand einer Gewerbeübernahme erfüllt, gibt es drei mögliche Zukunftsszenarien.

Eintritt in den laufenden Pachtvertrag

Erklärt der Übernehmer dem Verpächter schriftlich, dass er die Grundstücke weiterhin bewirtschaften möchte und der Verpächter akzeptiert dies, tritt der Übernehmer in den laufenden Pachtvertrag ein. Die Akzeptanz des Verpäch-

ters kann auch stillschweigend erfolgen, in dem er nicht innert drei Monaten reagiert. Damit kann die bisherige Pachtdauer angerechnet werden, wenn ein Vorkaufsrecht geltend gemacht werden soll. Die Kündigungstermine werden ebenfalls aus dem bestehenden Pachtvertrag übernommen.

Abschluss eines neuen Pachtvertrages

Wird ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen, hat der neue Pächter in den ersten

«Ein Eintritt in den laufenden Pachtvertrag ist nur in schriftlicher Form möglich.»

6 Jahren kein Vorkaufsrecht. Dafür kann er das Land sicher für die nächsten 6 Jahre bewirtschaften. Ein neuer Pachtvertrag wird abgeschlossen, wenn:

- der Verpächter dies innert drei Monaten nach Erhalt der schriftlichen Erklärung verlangt,
- der Übernehmer dem Verpächter nur mündlich erklärt, dass er die Grundstücke weiterhin bewirtschaften möchte und der Verpächter dies akzeptiert,
- oder der Verpächter den neuen Pächter stillschweigend akzeptiert, in dem er nicht innert drei Monaten seit seiner Kenntnisnahme reagiert.

Als Zeitpunkt der Kenntnisnahme wird in der Regel spätestens die Zahlung des Pachtzinses durch den neuen Pächter anerkannt.

Ablehnung des neuen Pächters

Der Verpächter hat auch die Möglichkeit den neuen Pächter innert drei Monaten, seit Erhalt der schriftlichen Er-

klärung oder der Kenntnisnahme des Pächterwechsels, abzulehnen. Damit entsteht kein neuer Pachtvertrag. Der laufende Pachtvertrag mit dem bisherigen Bewirtschafter wird dadurch aber nicht aufgelöst, sondern läuft weiter. Falls der Vertrag nicht ordentlich gekündigt wird, verlängert er sich weiterhin stillschweigend.

Fazit

Um ein gutes Verhältnis mit dem Verpächter zu erhalten, empfiehlt es sich, einen solchen Pächterwechsel mündlich anzukündigen. Jedoch sollte aus rechtlicher Sicht auch eine schriftliche Erklärung an den Verpächter gesandt (Eingeschrieben) oder eine schriftliche Bestätigung für den Eintritt des neuen Pächters in den bestehenden Pachtvertrag unterzeichnet werden. Ansonsten entsteht ein Zeitfenster von 6 Jahren, in welchem kein Vorkaufsrecht geltend gemacht werden kann. ■



Christian Weber
Beratungsteam ZBV