

Vorzeitige Beendigung landwirtschaftlicher Pachtverhältnisse

Manchmal entstehen im Laufe eines Pachtverhältnisses Unstimmigkeiten zwischen Pächter und Verpächter. In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob das Pachtverhältnis vorzeitig beendet werden kann und was dabei zu beachten ist.

Die Verpachtung von Grundstücken und Gewerben spielt in der Landwirtschaft eine wichtige Rolle. Zuweilen verschlechtert sich das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter, worauf eine Partei das Pachtverhältnis schnellstmöglich beenden möchte. Das Gesetz ist in Bezug auf die Beendigung äusserst pächterfreundlich. Das zeigt sich bereits bei den grosszügigen Mindestpachtdauern von 9 Jahren bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe bzw. 6 Jahren bei Grundstücken. Das LPG schreibt zudem eine Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr vor. Eine verspätete Kündigung hat zur Folge, dass die Beendigung des Pachtverhältnisses erst auf den nächstmöglichen Termin gültig erfolgt. Das bedeutet u.U. eine Fortsetzung um nochmals 6 Jahre,

Pachtvertrag
für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke
nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Verpächter:

Telefon:

Pächter:

Telefon:

I. Pachtbeginn und Pachtende

1. Pachtbeginn und -dauer

Die Pacht beginnt am und dauert Jahre.
Sie ist somit frühestens kündbar auf den

Für landwirtschaftliche Grundstücke ganz oder teilweise ausserhalb der Bauzone hat die erste Pachtdauer mindestens 6 Jahre zu betragen. Die Vereinbarung einer kürzeren Dauer ist nur gültig, wenn die kantonale Behörde sie bewilligt hat (Art. 7 LPG). Handelt es sich um die Fortsetzung eines Vertrages, muss sie mindestens 6 Jahre dauern.

Was ist bei einer vorzeitigen Auflösung eines Pachtvertrages zu beachten? Bild: ZBV

sofern keine Bewilligung für eine kürzere Dauer vorliegt.

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Parteien sieht das LPG die Möglichkeit vor, das Pachtverhältnis unter Einhaltung von kürzeren Fristen vorzeitig aufzulösen. Es kommt eine vorzeitige Beendigung aufgrund eines Zahlungsrückstandes oder einer Pflichtverletzung des Pächters in Betracht (Art. 21, 22b LPG).

Möchte der Verpächter das Pachtverhältnis aufgrund eines Zahlungsrückstandes des Pachtzinses vorzeitig beenden, muss er sich an die formalen Vorgaben des LPG halten. Andernfalls riskiert er die Ungültigkeit seiner Kündigung. Er muss dem Pächter zwingend schriftlich und mit handschriftlicher Unterschrift die Auflösung des Pachtvertrages androhen, wenn der Zins nicht innert 6 Monaten bezahlt wird. Nur wenn diese Formalien eingehalten werden, wird der Pachtvertrag aufgelöst, sofern der Pächter die Zahlung nicht fristgerecht vornimmt. Noch mehr Formalien muss der Verpächter bei einer sonstigen Pflichtverletzung des Pächters beachten. Verletzt der Pächter seine Bewirtschaftungs- oder Unterhaltungspflicht, oder unternimmt er Änderungen am Pachtgegenstand ohne Zustimmung, muss der Verpächter zwingend zuerst dazu auffordern, die Pflichtverletzung zu unterlassen bzw. die Änderungen rückgängig zu machen. Diese Ermahnung muss wiederum zwingend schriftlich verfasst und handschriftlich unterzeichnet werden. Der Verpächter tut gut daran, festzuhalten, welche Pflichtverletzungen zu

«Sämtliche Formalien sind genauestens einzuhalten, ansonsten ist die Kündigung ungültig.»

unterlassen und welche Änderungen in welcher Frist rückgängig zu machen sind.

Nur wenn der Pächter darauf nicht reagiert, kann vorzeitig gekündigt werden. Auch die Kündigung muss schriftlich und mit handschriftlicher Unterschrift erfolgen. Sämtliche Formalien sind genauestens einzuhalten, ansonsten ist die Kündigung ungültig.

Diese Möglichkeit steht dem Verpächter nur bei der Verletzung von vertraglichen Pflichten offen, wie z.B. bei Verletzungen der Bewirtschaftungspflicht.

Nicht selten hat der Verpächter lediglich andere Vorstellungen von der Nutzung des Pachtgegenstandes, z.B. darüber, wie oft der Pächter den Hof zu reinigen oder welche Pflanzen er anzubauen hat. Dies ist nicht Sache des Verpächters und diese «anderen

Vorstellungen» müssen von der Vertragsverletzung unterschieden werden. Der Pächter darf den Pachtgegenstand für sich dem Zwecke entsprechend nutzen. Möchte der Verpächter auf eine bestimmte Form der Bewirtschaftung, z.B. auf die Auswahl der anzubauenden Früchte Einfluss nehmen, empfiehlt es sich, dies vertraglich festzuhalten, da die Abgrenzung oft schwierig ist.

Zu Beweis Zwecken ist zu empfehlen, immer per Einschreiben zu ermahnen und zu kündigen, eine Kopie der unterzeichneten Schreiben und die Quittung der Post mit der Sendungsverfolgungsnummer aufzubewahren. So kann bewiesen werden, dass korrekt gekündigt wurde und die Kündigung dem Pächter zugegangen ist. ■

Lisa Käser
BLaw Juristin/
Anwaltssubstitutin
Niklaus Rechtsanwälte
Dübendorf

