

Gebrauchsleihe – Alternative zur Pacht bei ungewisser Zukunft

Überlässt der Grundeigentümer dem Bewirtschafter ein landwirtschaftliches Grundstück zur Nutzung, ohne im Gegenzug ein Entgelt dafür zu verlangen, entspricht dies einer Gebrauchsleihe. Wann bietet sich eine solche kurzfristige und unbürokratische Vertragsversion an?

Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse sind von Langfristigkeit geprägt. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt die Erstpachtdauer sechs Jahre, bei Gewerben sogar neun Jahre. Mit einer Fortsetzungsdauer von wiederum sechs Jahren bei landw. Grundstücken und Gewerben und der Erstreckungsmöglichkeit von drei bis sechs Jahren können sich Pachtverhältnisse schnell über neun, zwölf oder auch mehr Jahre erstrecken.

Ungewisse Zukunft

Bei der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken oder bei Neuvergabe muss sich jeder Grundeigentümer mit Bedacht überlegen, zu welchen Bedingungen er sein Grundstück oder sein Gewerbe einem Bewirtschafter überlassen will. Gerade wenn die Zukunft ungewiss ist und die landw. Grundstücke doch wi-



Es lohnt sich, auch die Gebrauchsleihe schriftlich in einer Vereinbarung festzuhalten. Bild: Pixybay

der erwarten beispielsweise innerhalb der Familie zur Nutzung übertragen werden möchten oder ein rascher, unkomplizierter Verkauf angestrebt wird, gibt es zur landwirtschaftlichen Pacht mit der sogenannten Gebrauchsleihe gemäss Obligationenrecht (OR) eine gute Alternative. Auch eine temporäre unkomplizierte Zwischennutzung von einem Gewerbe, das Gegenstand einer sich in Teilung befindenden Erbengemeinschaft ist, kann mittels Gebrauchsleihe gewährt werden.

Gebrauchsleihe

Die Gebrauchsleihe oder auch einfach Leihe ist die durch Vertrag begründete Pflicht zur zwingend unentgeltlichen

Überlassung einer Sache zum Gebrauch. Folglich gilt, dass der Verleiher aus der Leihe keine Rendite schlagen darf. Denn erfolgt die Gebrauchsleihe entgeltlich, ist sie rechtlich gesehen als Pacht zu qualifizieren. Zu beachten ist hierbei, dass auch Sachleistungen wie beispielsweise Naturalien vom Bewirtschafter an den Verleiher dazu führen können, dass die Leihe im Streitfall gleichwohl als Pachtvertrag charakterisiert würde. Überdies verpflichtet sich der Entleiher, dem Verleiher dieselbe Sache nach dem Gebrauch zurückzugeben. Gegenstand einer Gebrauchsleihe können nebst unbeweglichen Sachen wie Land oder Immobilien auch bewegliche Sachen sein.

«Die Gebrauchsleihe geschieht zwingend unentgeltlich, ansonsten kann die Leihe im Streitfall als Pacht charakterisiert werden.»

Finanzielle Pflichten

Unentgeltliche Nutzung heisst nicht automatisch, dass Verleiher und Entleiher einander nichts in Rechnung stellen dürfen. Denn der Entleiher/Bewirtschafter muss laut Gesetz für den ordentlichen Unterhalt aufkommen. Der Verleiher kann also die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt dem Entleiher in Rechnung stellen. Hauptreparaturen/ausserordentliche Aufwendungen hat hingegen der Verleiher selber zu tragen.

Abweichungen vom grundsätzlich pachtrechtlichen Kostentragsregime können vertraglich vereinbart werden.

Vertragsdauer

Je nach Vereinbarung kann der Grundeigentümer das Grundstück relativ kurzfristig zurückverlangen und entsprechend seinen Bedürfnissen anderweitig nutzen oder unbelastet verkaufen.

Haben nämlich die Parteien die Leihdauer nicht bestimmt, so endet die Leihe, sobald der Entleiher den vertragsgemässen Gebrauch gemacht hat. Der Verleiher könnte somit die Sache nach Beendigung jeden Schnittes (Grünland) oder per Ende jeder Ernte (Ackerbau) zurückfordern. Zum Schutze beider Parteien empfiehlt es sich, die Beendigung der Leihgabe gemeinsam zu vereinbaren.

Vertragsform

Pachtverhältnisse und auch bei Gebrauchsleihe lohnt es sich, auch Gebrauchsleihevereinbarungen schriftlich festzuhalten. Im Unterschied zum landwirtschaftlichen Pachtvertrag kann der Gebrauchsleihevertrag recht frei gestaltet werden.

Es gibt keine Erstreckungsmöglichkeiten, keine Mindestnutzungsdauern und auch ein gesetzliches Vorkaufrecht des Entlehnens/Bewirtschafters.

Auch braucht eine Leihe, ob kurz oder lang, nicht vom Kanton bewilligt zu werden. Bei Fragen steht Ihnen der Beratungsdienst gerne zur Verfügung. ■



Tatjana Bohl-Hans
ZBV-Beratungsdienst