

## So schützt der Pächter seine Investitionen

**Damit der Stall geheizt ist, entschliesst sich der Pächter, Solarzellen auf das Dach der Scheune zu montieren. Ein kostspieliges Unterfangen. Doch was passiert nun, wenn der Verpächter die Kündigung ausspricht?**

Ob Mieter oder Pächter – für beide Parteien kann es vernünftig erscheinen, dass an der Miet- bzw. Pachtsache Änderungen oder Erneuerungen vorgenommen werden. Dabei handelt es sich allerdings um Vorhaben, welche über die Pflichten des Mieters bzw. Pächters hinausgehen.

Nach Gesetz sind grössere Unterfangen grundsätzlich Sache des Vermieters bzw. Verpächters. Dies ist für den Mieter bzw. Pächter denn auch grundsätzlich von Vorteil. Der Mieter muss nämlich lediglich für den sogenannten kleinen Unterhalt (z.B. Austausch des Duschschlauchs, Auswechseln von Glühbirnen, Ölen von Scharnieren) aufkommen (Art. 259 OR). Im Pachtverhältnis (Art. 284 OR/Art. 22 LPG) muss



Für Investitionen ist die schriftliche Zustimmung des Eigentümers wesentlich. Bild: pixabay

der Pächter für die kleinen Reparaturen (Leitungen, Fenster, Türen) und den ordentlichen Unterhalt (Boiler-Entkalkung, Maschinenwartung, Weisseln) aufkommen.

Darüber hinaus gehende Änderungen und Erneuerungen fallen grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters bzw. Verpächters. Will

nun aber der Mieter oder Pächter solche Arbeiten vornehmen, so hat er dafür die schriftliche Zustimmung des Vermieters bzw. Verpächters einzuholen. Fehlt die Zustimmung, kann dies weitreichende Konsequenzen haben.

Unter anderem verletzt der Mieter in einem solchen Fall seine Pflichten, wonach der Vermieter bei Ende des

«Fehlt die Zustimmung, kann dies weitreichende Konsequenzen haben.»

Mietverhältnisses die entschädigungslose Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands anordnen kann. Hat der Vermieter hingegen seine Zustimmung erteilt und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht explizit gefordert, kann er dies am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr verlangen. Darüber hinaus kann der Mieter vom Vermieter eine Entschädigung für seine Aufwendungen fordern, sofern die Mietsache durch die Änderung bzw. Erneuerung einen erheblichen Mehrwert aufweist.

Dasselbe gilt grundsätzlich sowohl im obligationenrechtlichen als auch im landwirtschaftlichen Pachtverhältnis. Art. 289a OR bzw. Art. 22a LPG halten nämlich fest, dass Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sind, und Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinaus gehen, ebenfalls der schrift-

lichen Zustimmung des Verpächters bedürfen. Nimmt der Pächter Änderungen oder Erneuerungen vor, ohne die Zustimmung des Verpächters einzuholen, löst dies für den Verpächter eine Kündigungsmöglichkeit aus (Art. 289a Abs. 3 OR bzw. Art. 22b lit. c LPG). Hat der Pächter allerdings die schriftliche Zustimmung des Verpächters eingeholt, so kann er am Ende des Pachtverhältnisses bei einer obligationenrechtlichen Pacht den vollen Ersatz des Mehrwertes verlangen (Art. 299 Abs. 2 OR). Bei einer landwirtschaftlichen Pacht kann im selben Fall nach LPG «nur», aber immerhin eine angemessene Entschädigung gefordert werden (Art. 23 Abs. 2 LPG).

Will der Mieter oder Pächter somit seine Investitionen schützen, so ist das vorgängige Einholen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bzw. des Verpächters essentiell. ■

Thomas Gysin, MLaw  
Niklaus Rechtsanwälte  
Dübendorf

