

## Kündigungsschutz im landwirtschaftlichen Pachtrecht

**Das Pachtrecht zeichnet sich als Teil des sog. sozialen Privatrechts durch einen verstärkten Schutz der «schwächeren» Partei – d.h. des Pächters – aus. Im LPG gehen diese Regelungen besonders weit.**

Praktisch jeder Betrieb verfügt über einen gewissen Anteil Pachtland, weshalb das Pachtrecht eine grosse praktische Bedeutung hat (v.a. hinsichtlich Kündigung und Erstreckung). In den meisten Fällen finden sich die Antworten im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. Dieses Gesetz regelt die Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (exkl. kleinere Grundstücke [<25 Aren] oder Grundstücke in der Bauzone).

Die ordentliche Kündigung muss zwingend schriftlich erfolgen. Es braucht weder eine Begründung noch muss ein offizielles Formular verwendet werden. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 1 Jahr, d.h., die Parteien können die Frist vertraglich verlängern, aber



Die Kündigung des Pachtvertrags ist erst wirksam, wenn der Pächter sie empfangen hat. Bild: Pixabay

nicht verkürzen. Die Kündigung muss auf das Ende einer Pachtperiode erfolgen. Die Erstpachtdauer beträgt 9 Jahre (Gewerbepacht) bzw. 6 Jahre (Einzelgrundstücke). Danach verlängert sich die Pachtperiode jeweils wieder um 6 Jahre.

Die Kündigung entfaltet erst Wirkung, wenn sie beim Pächter eintrifft. Dies muss vor Beginn des Fristenlaufs

erfolgen, d.h., die Kündigung muss spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pachtperiode beim Pächter eingetroffen sein. Es ist empfehlenswert, die Kündigung frühzeitig und u.U. sogar persönlich gegen Unterschrift zu übergeben. Ist die Kündigung verspätet oder auf einen falschen Termin erfolgt, so bleibt sie zwar gültig, wirkt aber erst auf den nächstmöglichen Termin.

«Die Beweislastumkehr des LPG im Erstreckungsverfahren ist ein grosser Vorteil für den Pächter.»

Gegen eine formell korrekte Kündigung kann sich der Pächter mit dem Erstreckungsbegehren zur Wehr setzen. Dazu muss er innerhalb von 3 Monaten nach Empfang ein Schlichtungsgesuch einreichen. Im Kanton Zürich sind im Bereich der landwirtschaftlichen Pacht die Friedensrichter und nicht etwa die Schlichtungsstellen für Miete und Pacht zuständig. Im Erstreckungsverfahren wird geprüft, ob für den Verpächter eine Verlängerung der Pachtdauer zumutbar ist.

Der Verpächter muss einen Unzumutbarkeitsgrund nachweisen. Die Beweislastumkehr des LPG im Erstreckungsverfahren ist ein grosser Vorteil für den Pächter. Die Verlängerung ist dem Verpächter z.B. nicht zuzumuten, wenn der Pächter in schwerer Weise

gegen den Vertrag verstossen hat oder wenn der Verpächter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will. Die Dauer der Erstreckung beträgt 3 bis 6 Jahre, wobei dieser Rahmen regelmässig maximal ausgeschöpft wird.

Die Parteien können in einer einvernehmlichen Aufhebung von den LPG-Bestimmungen abweichen. Wenn ein solcher Vergleich einmal unterzeichnet ist, kann er nur noch wegen Willensmängeln (Irrtum, Täuschung etc.) angefochten werden.

Oft empfiehlt es sich, dem Pächter für die Einwilligung zur vorzeitigen Aufhebung der Pacht eine Gegenleistung zu gewähren. Der Verpächter erspart sich damit u.U. Gerichts- und Anwaltskosten. ■

RA lic. iur.  
Raphael J.-P. Meyer/  
Niklaus Rechtsanwälte  
Dübendorf

