

Neuer Pächter – neuer Pachtvertrag?

Oftmals werden bei der Übergabe von Bauernhöfen auch zugepachtete Grundstücke mitübergaben. Hierin verbergen sich jedoch einige rechtliche Stolpersteine, die man nicht ausser Acht lassen sollte.

Auch heute noch kommt es oft vor, dass ein Hof von Generation zu Generation, von Vater zu Sohn bzw. Tochter weitergereicht wird. Nicht selten gehören zu einem solchen Hof auch zugepachtete Grundstücke, welche mit dem Betrieb weitergegeben werden. Doch kann ein gepachtetes Grundstück bei einer Betriebsübergabe ohne Weiteres an den Nachfolger übergeben werden?

Mit der Übergabe des Pachtgegenstands findet gleichzeitig ein Pächterwechsel statt, d.h. eine Partei des Vertrages wechselt, was grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Vertragsparteien bedarf. Demgemäss regelt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) in Art. 19 die Übernahme von Zupachten bei einer Betriebsübergabe. Die Bestimmung sieht vor, dass der Übernehmer des Gewer-



Bei einer Hofübergabe werden oftmals auch zugepachtete Grundstücke mitübergaben. Bild: Hansjürg Hörler

bes dem Verpächter schriftlich anzeigen kann, dass er das Grundstück weiterbewirtschaften möchte. Eine mündliche Erklärung genügt dabei nicht, genau so wenig wie eine E-Mail. Es empfiehlt sich hierbei, auf das altbewährte Einschreiben zurückzugreifen. Ein solches sollte nach Möglichkeit vor Beginn der Bewirtschaftung beim Verpächter eintreffen. Der Verpächter hat sodann drei Möglichkeiten: a) er kann den neuen Pächter innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung ableh-

«Sich darauf zu verlassen, der Verpächter toleriere die Pachtübernahme stillschweigend, stellt eine Strategie mit Risikopotenzial dar».

nen, b) er kann vom neuen Pächter den Abschluss eines neuen Pachtvertrages verlangen, oder c) der Verpächter un-

ternimmt gar nichts. Im letzten Fall tritt der neue Pächter unverändert als neue Vertragspartei in den bereits bestehenden Vertrag ein. Das bringt es mit sich, dass für den Übernehmer dieselben Vertragsbedingungen gelten, wie dies für seinen Vorgänger der Fall war. Hiermit bleiben die ursprüngliche Vertragsdauer, die Zahlungsmodalitäten und die Kündigungstermine wie gehabt (dies im Gegensatz zum Fall, da ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen wird).

Verzichtet der neue Pächter darauf, dem Verpächter die Pachtübernahme anzuzeigen, so birgt dies einige rechtliche Risiken, die es zu beachten gilt. Wie bereits erwähnt, muss der Verpächter den Wechsel seiner Vertragspartei nicht akzeptieren. Der neue Pächter riskiert demnach die Ausweisung vom Pachtgegenstand. Möglich ist aber auch, dass der Verpächter den neuen Pächter stillschweigend akzeptiert, dies z.B. in dem er den Pachtzins vorbehaltlos vom neuen Pächter entgegennimmt. Diesfalls tritt der neue Pächter hingegen nicht in den «alten» Vertrag ein, sondern es entsteht vielmehr ein neuer Pachtvertrag, denn ein solcher kann

auch stillschweigend geschlossen werden. Das bringt es mit sich, dass für den Betriebsnachfolger die Mindestpachtdauer neu zu laufen beginnt und somit auch die Kündigungstermine beidseitig – sowohl für den Verpächter wie auch für den Pächter – neu berechnet werden müssen und nicht mehr auf die Kündigungstermine aus dem «alten» Vertrag des Vorgängers abgestützt werden kann.

Der Verpächter muss nach dem Gesagten einer Pachtübernahme durch den Nachfolger nicht zustimmen. Allerdings ist der Übernehmer gut beraten, dem Verpächter die Pachtübernahme rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Sich darauf zu verlassen, der Verpächter toleriere die Pachtübernahme stillschweigend, stellt eine Strategie mit Risikopotenzial dar. ■

Philipp Jossen
Substitut bei Niklaus
Rechtsanwälte,
8600 Dübendorf

