

Neuvergabe von landwirtschaftlichen Grundstücken – Pacht oder Gebrauchsleihe?

Jeder Grundeigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken muss sich bei der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung oder der Neuvergabe mit Weitsicht überlegen, wie und zu welchen Bedingungen er sein Land oder Gewerbe einem Bewirtschafter überlassen will. Häufig wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Pachtgesetzgebung ein mündlicher oder schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen, welcher somit mindestens 6 Jahre andauert. Dass diese vertragliche Bindung manchmal grosse Auswirkungen und gar böse Überraschungen zur Folge haben kann, musste schon manch ein Verpächter reumütig erfahren. Gerade wenn die Zukunft ungewiss ist und die landw. Grundstücke doch wider Erwarten beispielsweise innerhalb der Familie genutzt werden möchten oder ein rascher, unkomplizierter Verkauf angestrebt wird, gibt es zur landwirtschaftlichen Pacht mit der sogenannten Gebrauchsleihe eine gute Alternative. Bei

einem Gebrauchsleihevertrag überlässt der Grundeigentümer dem Bewirtschafter das Grundstück gratis zur Nutzung. Je nach Vereinbarung kann der Grundeigentümer das Grundstück relativ kurzfristig zurückverlangen und entsprechend seinen Bedürfnissen anderweitig nutzen oder unbelastet verkaufen. Die untenstehende Tabelle soll einen kurzen Überblick

zu den wichtigsten Unterschieden zwischen Pacht und Gebrauchsleihe geben.

Bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken, welche gänzlich in der Bauzone liegen, gilt bei einem neuen Vertragsabschluss oder der Fortsetzung eines bestehenden Vertrages das landwirtschaftliche Pachtgesetz nicht mehr. Bei

der Vereinbarung eines Pachtzinses kommt demnach die Pacht nach OR zustande. Sofern nichts anderes vereinbart wird, gilt es eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten.

Bei Fragen steht Ihnen der Beratungsdienst gerne zur Verfügung.

ZBV Beratungsdienst, Lukas Baur

Kriterium	Landwirtschaftliche Pacht	Gebrauchsleihe
Vertragsdauer	Bei landw. Grundstücken min. 6 Jahre Bei Gewerbe erstmals min. 9 Jahre	Nach Vereinbarung bzw. bis zum Abschluss der Ernte
Kündigungsfrist	Ja, spätestens 1 Jahr vor Pachtablauf. Ansonsten Fortsetzung der Pacht um 6 Jahre	Nein bzw. gemäss Vereinbarung
Erstreckung	Möglich, durch Urteil des Richters oft 3–6 Jahre	Nein
Vorkaufsrecht	Ja, sofern der Pächter sich im 7. Pachtjahr befindet und über ein Gewerbe im örtlichen Bewirtschaftungsraum verfügt	Nein
Pachtzins	Ja, höchstzulässige Pachtzinse gemäss Pachtzinsverordnung	Nein, jedoch können Kosten zur Erhaltung der Sache (Unterhaltskosten) dem Bewirtschafter in Rechnung gestellt werden
Vertragsgestaltung	Ein schriftlicher Vertrag wird empfohlen	Ein schriftlicher Vertrag wird empfohlen