



Pachtrecht

Investition in Pachtobjekt – Pächter oder Verpächter?



Mit einer schriftlichen Regelung von durch den Pächter durchgeführten Bauten, sichert sich der Pächter eine Entschädigung dessen bei Pachtende. Bild: Pixabay

Knapp die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Schweiz wird verpachtet. Demzufolge kommt nahezu jeder landwirtschaftliche Betrieb in Kontakt mit dem Pachtrecht. Dabei stellen Pächterinvestitionen oftmals grosse Unklarheiten dar.

Im Rahmen eines Pachtverhältnisses tritt der Verpächter das Pachtobjekt dem Pächter zur Nutzung ab. Der Pachtgegenstand ist dabei so zu übergeben und während der Pachtdauer zu unterhalten, dass dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt – also für die notwendigen Unterhaltsarbeiten – des Pachtgegenstandes zu sorgen. Er hat die kleineren Reparaturen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer, Wasserleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen.

Hauptreparatur ist Sache des Verpächters

Auch der Verpächter hat seine Pflichten. Dieser hat gemäss LPG den Auftrag Hauptreparaturen am Pachtgegenstand vorzunehmen, die während der Pachtdauer von Nöten sind oder anders gesagt, er hat Mängel zu beheben, die das Pachtobjekt gefährden. Damit gemeint sind sodann grössere Investitionen, damit die gesetzlichen Vorschriften in Sachen Gewässer- und Tierschutz eingehalten werden können oder grössere Ersatzinvestitionen (bspw. der Ersatz von Stall- oder Wohnhausdächern) bedingt durch normale Alterung.

Pächter/Verpächter – unterschiedliche Interessen

Von Natur aus, bedingt durch ihre Rolle, haben Pächter und Verpächter nicht dieselben Erwartungen an Investitio-



Schriftliche Regelung helfen Streitigkeiten zu vermeiden. Bild: Fotolia

nen. Während der Pächter für seinen Lebensunterhalt aufkommen muss und dafür zeitgemäss unterwegs sein muss, ist der Verpächter meist an einem möglichst statischen Vertrag interessiert, wo nur die nötigsten Investitionen (Werterhalt) getätigt werden sollen. Anpassungen in der Produktionstechnik oder auch Betriebsvergrösserungen sind sodann nicht immer im Interesse des Verpächters. Vermehrt schlägt entsprechend der Pächter vor, die Investitionen selbst zu tätigen.

Zustimmung des Verpächters

Ist man sich zwischen den Parteien einig, dass der Pächter die Investition tätigt, so sind im Voraus einige wichtige Punkte vertraglich festzuhalten. Denn das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht beschreibt, dass der Pächter Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinaus gehen, vornehmen darf, jedoch nur mit schriftlicher Zustimmung des Pächters. Hat der Verpächter also dereinst der Investition zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Entschädigung nur mit schriftlicher Vereinbarung

Die schriftliche Regelung ist insbesondere wichtig, da nur so dem Pächter eine Entschädigung bei Pachtende zusteht. Grundsätzlich gilt nämlich, dass ohne weitere Vereinbarung durch den Pächter durchgeführte Einbauten Bestandteil des Grundstücks werden und dadurch in das Eigentum des Verpächters übergehen. Beim Abschluss eines Vertrags über Pächterinvestitionen sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beschreibung des Vorhabens (bestenfalls Unterlagen Baugesuch)
- Kostenzusammenstellung inkl. Eigenleistungen
- Entschädigung des Restwertes der Investition bei Vertragsende
- Angaben zur Ausführung (Zeitpunkt, Zeitrahmen)
- Möglichkeit Übertragung der Vereinbarung auf einen Nachfolger aus Familie
- Auswirkungen Investition auf den Pachtzins – kein Einfluss

Treten Sie mit uns bei Fragen zur vorliegenden Thematik oder in anderen betriebswirtschaftlichen Belangen in Kontakt. Gerne geben wir Ihnen Auskunft. ■ Tatjana Bohl-Hans, ZBV-Beratungsdienst

Interview zum Fachteil

Was ist Ihre Aufgabe, wenn Pächter oder Verpächter mit Streitigkeiten in Sachen Pächterinvestitionen vorstellig werden?

Zunächst klären wir Friedensrichterämter ab, ob wir überhaupt sachlich zuständig sind. Das Friedensrichteramt ist nur dann zuständig, falls es sich nicht um die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen handelt.

Oftmals sind die Sachverhalte um Pächterinvestitionen komplex, sowohl auf betriebswirtschaftlicher wie auch auf persönlich-emotionaler Ebene. Es geht um Existenzen. Wenn die Parteien klare Rechtsbegehren stellen und schon im Vorfeld zur Schlichtungsverhandlung Unterlagen liefern, aus welchen sich ihr Standpunkt nachvollziehen lässt, ist das nützlich. Wenn es um Entschädigungsforderungen geht, sind zum Beispiel Informationen zum Finanzaufwand und Zeitpunkt der getätigten Investitionen, aber auch Angaben zu Abschreibungen oder sogar eine Schätzung hilfreich.

Unsere Aufgabe ist es schliesslich, die Parteien anzuhören und ihre Streitigkeit zu schlichten, also einen Vergleich zu erarbeiten.

Als Grundsatz gilt im Zusammenhang mit Pächterinvestitionen das Akzessionsprinzip? Was bedeutet das?

Das sachenrechtliche Akzessionsprinzip besagt, dass Bauten und verbautes Material Bestandteil des Grundstücks werden, auf dem sie stehen. Erweitert oder modernisiert ein Pächter also den gepachteten Betrieb, so profitiert grundsätzlich das Grundstück bzw. der Grundeigentümer. Endet die Pacht, hat der Pächter nicht in jedem Fall einen Anspruch auf Ersatz seiner wertvermehrenden Investitionen. Das LPG lässt da viele Fragen offen.

Wie empfehlen Sie bei Pächterinvestitionen vorbeugend vorzugehen?

Wichtig ist zunächst, dass der Pächter vor grösseren oder langfristigen Investitionen die (idealerweise schriftliche) Zustimmung

Reto Aschwanden

Friedensrichter in Obfelden, Präsident der Friedensrichter und Friedensrichterinnen des Kantons Zürich (VFZH)



«Wichtig ist vor grösseren oder langfristigen Investitionen die (idealerweise schriftliche) Zustimmung des Verpächters einzuholen.»

des Verpächters einholt. Gleichzeitig sollte in einem schriftlichen Vertrag geregelt werden, wie ein durch den Pächter geschaffener Mehrwert bei der Beendigung der Pacht bewertet und vom Verpächter oder einem Nachpächter entschädigt werden soll.

Es gibt natürlich zahlreiche andere Varianten für den Pächter, sich rechtlich und finanziell abzusichern, z.B. durch Errichten eines selbstständigen Baurechts, die Schaffung einer Miteigentümergeinschaft von Pächter und Verpächter oder durch Regelungen über das Dienstbarkeits- oder Gesellschaftsrecht. All diesen Varianten ist aber gemeinsam, dass ohne die Zustimmung und Mitwirkung des Verpächters nichts wirklich gut funktioniert.

Um spätere Streitigkeiten soweit wie möglich zu vermeiden, ist Weitsicht, der laufende Austausch zwischen Pächter und Verpächter und die schriftliche Regelung der mündlich getroffenen Vereinbarungen bereits beim Abschluss des Pachtvertrages und später bei grösseren Veränderungen der meistversprechende Rat.

Wie ist weiter zu verfahren, wenn im Rahmen einer Schlichtungsverhandlung keine Lösung gefunden werden konnte?

In diesem Bereich sind die Streitwerte regelmässig zu hoch, als dass wir Friedensrichter

einen Entscheid (bis CHF 2000) oder einen Urteilsvorschlag (bis CHF 5000) ausfallen könnten. Gelingt eine Einigung zwischen Pächter und Verpächter nicht, bleibt uns Friedensrichtern nichts anderes übrig, als die Klagebewilligung auszustellen. Mit der Klagebewilligung kann die klagende Partei Klage am zuständigen Bezirksgericht einreichen.

Klägern geben wir regelmässig den Rat mit auf den Weg, sich vor Klageeinreichung rechtlich über die Erfolgsaussichten und das Prozess(kosten)risiko beraten zu lassen. Die Beweisanforderungen im Gerichtsprozess und die Gerichtskosten sind unter Umständen hoch, weshalb der Schritt ans Gericht stets gut überlegt sein will.

Wer hat für die Kosten einer Schlichtungsverhandlung aufzukommen?

Die Gebühr für die Schlichtungsverhandlung muss immer die klagende Partei vorschiesen. Obsiegt sie später am Bezirksgericht, so werden die Schlichtungsgebühren zur Hauptsache geschlagen und müssen ihr von der beklagten Partei erstattet werden. Kommt ein Vergleich zustande, wird die Gebühr in der Regel hälftig zwischen den Parteien geteilt. Die Kosten für einen Rechtsanwalt an der Schlichtungsverhandlung trägt jede Partei selber, unabhängig vom Ausgang. ■



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

Erste Niederschläge und Corona-Lockerungen bringen ein wenig Normalität

Wir befinden uns in einer aussergewöhnlichen Zeit. Ich kann mich an kein Gespräch in den vergangenen zwei Monaten erinnern, bei welchem das Corona-Virus nicht angesprochen wurde. Das Virus ist omnipräsent, in allen erdenklichen Situationen. Täglich werden wir durch die verschiedensten Medienkanäle mit neuen Zahlen, Verordnungen, Geschichten oder Unwahrheiten überflutet. Es macht den Anschein, als wäre unsere Erdkugel aus der Laufbahn geraten. Die allgemeine Lage ist angespannt und ernster geworden. Die Unbeschwertheit ist der Verunsicherung gewichen. Es besteht keine Planungssicherheit mehr und die Situation kann sich täglich ändern. Ein Zustand der uns fremd ist. Das Jahr 2020, welches vielerorts zu einem Festjahr werden sollte, wird uns ganz an-

«Wenn die Haare auf dem Kopf länger sind als das reife Gras auf Wiesen und Weiden, treffen zwei ausserordentliche Situationen aufeinander.»

ders in Erinnerung bleiben als ange-dacht. Nicht nur das Corona-Virus machte die vergangenen zwei Monate zu einer speziellen Zeit, sondern auch der ausbleibende Regen. Eine solche Trockenheit zu dieser Jahreszeit ist für mich im sonst sehr regenreichen Oberland aussergewöhnlich. Muss um diese Jahreszeit aufgrund der nassen Böden meist etwas zurückgehalten geweidet werden, ist es in diesem April das aus-

bleibende Wachstum auf den Weiden, das Sorge bereitet. Wenn die Haare auf dem Kopf länger sind als das reife Gras auf Wiesen und Weiden, treffen zwei ausserordentliche Situationen aufeinander. Mit dem Regen dieser Woche und den Lockerungen der Verordnungen durch den Bundesrat kann wenigstens diese eine Ungleichheit ins Lot gebracht werden. Ich wünsche euch auf Feld und Kopf einen erfolgreichen ersten Schnitt. ■

Flurin Keller
Wald ZH

