

Vorher klären erspart Ärger

Der Antritt neuer Flächen Anfang Jahr soll gut vorbereitet werden.

Damit der Pachtantritt und somit im Folgenden die ganze Pacht gelingt, lohnt es sich, einige Punkte zu beachten und vorgängig zu klären.

Bei landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen gilt in der Regel das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG), welches Mindestpachtdauer, Kündigungsfristen und alle weiteren gesetzlichen Grundlagen regelt. Lediglich Flächen, die weniger als 25 Aren messen oder vollständig in der Bauzone liegende Pachtgegenstände unterliegen nicht dem LPG, sondern dem Schweizer Obligationenrecht (OR). Pachtverhältnisse unter dem OR haben beispielsweise kürzere Pachtdauern und Kündigungsfristen.

Auch mündlich gültig

Ein Pachtverhältnis entsteht, wenn ein Grundstück bzw. ein Gewerbe dem Pächter zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen wird und diese Nutzung in Form von Geld oder Naturalien abgegolten wird. Sowohl unter dem OR wie dem LPG gilt die Formfreiheit des Vertrags. Ein mündlicher Vertrag, das stillschweigende Überlassen von Fläche gegen ein Entgelt oder ein schriftlicher Vertrag werden also vor dem Gesetz gleichbehandelt und sind allesamt gültig.

Ein schriftlicher Vertrag bietet aber klare Vorteile. Pachtbeginn, Pachtzins und spezielle Vereinbarungen können genauer umschrieben werden. Insbesondere im Streitfall können schriftliche Verträge bei der Beweisführung hilfreich sein.

Die Pachtzinsverordnung regelt die gesetzlich zulässige Höhe der Pachtzinse. Bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben muss der Pachtvertrag inklusive Pachtzins vom kantonalen Landwirtschaftsamt bewilligt werden. Bei einer Parzellenpacht muss die Höchstpachtzinsberechnung nicht bewilligt werden, der Pachtzins kann frei zwischen den Parteien verhandelt werden. Bei einer Parzellenpacht lohnt es sich daher, genau zu prüfen ob der ausgehandelte Pachtzins aus Sicht des Pächterbetriebs nicht zu hoch angesetzt wurde.

Überblick dank Protokoll

Ein Antrittsprotokoll vor Beginn des Pachtverhältnisses ist sinnvoll. Darin wird schriftlich und im Idealfall begleitet durch Fotos der Zustand der Gebäude, festen Zäune und ähnlichen Objekten sowie die Verunkrautung und Qualität der Wiesenbestände festgehalten.



Werden Gebäude gepachtet, belegt ein Antrittsprotokoll den aktuellen Zustand. (Symbolbild rae)

Rechtzeitig erstellen

Es bewährt sich, das Antrittsprotokoll sorgfältig zu verfassen. Denn im LPG wird davon ausgegangen, dass, insofern vertraglich nichts Anderes festgelegt wurde, der Pachtgegenstand voll funktionstüchtig, in gutem Zustand und sauber übergeben wurde. Ein Antrittsprotokoll kann dies bestätigen oder widerlegen. So vermeidet der Pächter, dass er bei der Rückgabe des Pachtgegenstandes Reparaturen, Reinigungen oder Unkrautkuren vornehmen muss, die er nicht verursacht hat. Wird das Antrittsprotokoll nicht vor dem Pachtantritt gemeinsam mit dem Verpächter erstellt, sollte es in den ersten Wochen nach Pachtbeginn verfasst werden und per Einschreiben an den Verpächter gesendet werden.

Schüpfheim, 18.11.2022

Kontakt

BBZN Schüpfheim, Chlosterbüel 28, 6170 Schüpfheim

Corin Bühler, 041 485 88 42, corin.buehler@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch