

Die landwirtschaftliche Pacht – das muss man wissen! (2013/14)

Sabine Elmer und Urs Zimmermann

Fast jeder Schwyzer Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet neben seinem Eigentum auch Flächen, die gepachtet sind. Pächter und Verpächter haben Rechte und Pflichten, welche im Landwirtschaftlichen Pachtgesetz (LPG) umschrieben sind.

Das LPG findet im Kanton Schwyz Anwendung bei landwirtschaftlichen Grundstücken ab 15 Aren und Gewerben zur landwirtschaftlichen Nutzung, die ganz oder mindestens teilweise in der Landwirtschaftszone liegen. Auch Alpen, Nutzungsrechte oder Ökonomiegebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen diesem Gesetz.

Überlässt ein Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe gegen ein Entgelt einem Landwirt zur Nutzung, so ist ein Pachtvertrag entstanden. Wird der Pachtgegenstand unentgeltlich zur Verfügung gestellt, so besteht kein Pachtverhältnis gemäss LPG, sondern eine Gebrauchsleihe. Der Pachtvertrag kann schriftlich, mündlich oder auch nur durch entsprechendes Verhalten (stillschweigend) zu Stande kommen. Formlose Pachtverträge sind aber oft Ursache von Meinungsverschiedenheiten. Es ist deshalb ratsam, Pachtverträge schriftlich abzufassen. Entsprechende Vorlagen können Sie bei uns beziehen.

In Abweichung von der Pacht allgemein, wie sie das Obligationenrecht regelt, definiert das LPG zum Schutze des Pächters längere Vertragszeiten:

- Die Mindestpachtdauer für einzelne Grundstücke (< 0.75 SAK Berggebiet / < 1.0 SAK Talgebiet) beträgt sechs Jahre. Erfolgt keine Kündigung, beträgt die Fortsetzung jeweils wiederum sechs Jahre!
- Die Mindestpachtdauer für ein ganzes Gewerbe (> 0.75 SAK Berggebiet / > 1.0 SAK Talgebiet) beträgt für die Erstverpachtung neun Jahre. Erfolgt keine Kündigung, beträgt die Fortsetzung jeweils sechs Jahre!

Eine kürzere Pachtdauer und eine kürzere Pachtfortsetzung sind nur mit einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde rechtswirksam. Die Kündigungsfrist bei einem landwirtschaftlichen Pachtgegenstand beträgt mindestens ein Jahr. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Wird zu spät oder zu einem falschen Zeitpunkt gekündigt, so ist diese Kündigung nicht etwa nichtig, sondern gilt als rechtmässige Kündigung auf den nächstmöglichen Termin!

Der Pächter hat das Recht, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Kündigung beim zuständigen Richter auf Pächterstreckung zu klagen. Der Richter kann die Pacht um drei bis sechs Jahre erstrecken, wenn dies für den Verpächter zumutbar ist.

Die Pachtzinsverordnung regelt die Berechnung der Pachtzinse. Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe müssen von der kantonalen Behörde bewilligt werden. Bei Parzellenpachten besteht hingegen keine Bewilligungspflicht. Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand sorgfältig und nachhaltig zu bewirtschaften. Kleinere Reparaturen muss der Pächter auf seine Kosten ausführen. Die Hauptreparaturen hat grundsätzlich der Verpächter zu tragen.

Eine Unterverpachtung darf der Pächter nur abschliessen, wenn der Verpächter eine schriftliche Zustimmung erteilt. Wenn während eines laufenden Pachtverhältnisses der Pachtgegenstand veräussert wird, so hat der neue Eigentümer grundsätzlich den bestehenden Pachtvertrag zu übernehmen – «Kauf bricht Pacht nicht».

Bei Fragen rund um die landwirtschaftliche Pacht, insbesondere im Zusammenhang mit der Hofübergabe, parzellenweise Verpachtung und dem Vorkaufsrecht, können Sie sich gerne bei Urs Zimmermann (055 415 79 28) oder Sabine Elmer (055 415 79 21) melden.