

Gesetzlich geregelt und langfristig ausgelegt

Von der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche der Schweiz sind 44 Prozent gepachtet. Bei einem angenommenen Pachtzins von 600 bis 650 Franken pro Hektare ergibt dies pro Jahr Pachtzinsen von rund 300 Mio Franken oder im Durchschnitt 5000 Franken pro Betrieb. Grund genug also, einige wichtige rechtliche Grundsätze zum Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke in Erinnerung zu rufen.

Die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken fällt nur dann unter das landwirtschaftliche Pachtrecht (LPG) wenn ein Pachtzins entrichtet wird. Eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung untersteht hingegen den Bestimmungen über die Gebrauchsleihe (Art. 305 OR). Es gibt aber eine Ausnahme, wo auch eine entgeltliche Nutzung nicht dem landwirtschaftlichen Pachtrecht untersteht: Grundstücke in Bauzonen oder solche ohne Gebäude und mit weniger als 25 Aren Land unterstehen den Regeln der nichtlandwirtschaftlichen Pacht nach Art. 275 OR. Den weitergehenden Schutz des LPG kann der Pächter dann nicht beanspruchen.

Pachtzins muss nicht in Geld bezahlt werden

Die Parteien können vereinbaren, dass anstelle des Pachtzinses ein vom Ernteertrag abhängiger Teil der Früchte oder eine Sachleistung (z. B. Holzlieferung aus dem Wald des Pächters) geschuldet ist. Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so trägt der Pächter die Nebenkosten. Es handelt sich hierbei um Kosten wie Strom, Wasser, Abwassergebühren, Servicekosten, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch des Pachtgegenstands stehen. Nicht als

Nebenkosten, sondern als Verpächterlasten gelten Schuldzinsen, Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftssteuern und Perimeterbeiträge. Diese hat der Pächter nur dann zu bezahlen, wenn er sich vertraglich zur Übernahme des gesamten Unterhaltskosten verpflichtet hat (Art. 22 Abs. 4 LPG). Im Gegenzug hat der Pächter dann aber Anspruch auf einen reduzierten Pachtzins (Art. 12 Pachtzinsverordnung). Obwohl im Gesetz nicht aus-

schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Pachtzins bis dahin nicht bezahlt wird.

Hat der Pächter seinerseits gegen den Verpächter eine ausstehende Forderung, so kann er diese mit dem fälligen Pachtzins verrechnen. Auf das Verrechnungsrecht kann nicht im Voraus, d.h. im Pachtvertrag verzichtet werden (Art. 265 OR). Erweist sich die verrechnete Forderung des Pächters nachträg-

«Die Bewilligungsbehörde entscheidet, ob der vereinbarte Pachtzins zulässig ist und setzt zu hohe Pachtzinse auf das erlaubte Mass herab. Der Pachtvertrag als solcher behält aber seine Gültigkeit.»

drücklich erwähnt, kann der Pachtzins auch in einer Dienstleistung bestehen, die der Pächter zugunsten des Verpächters erbringt. Ein Beispiel dafür sind Arbeiten für die Umgebungspflege.

Den Zahlungstermin für den Pachtzins können die Parteien frei vereinbaren. Wird nichts vereinbart, so ist der Pachtzins spätestens auf das Ende des Pachtjahres fällig. Bleibt die Zahlung des Pachtzinses aus, wird der Pächter durch Mahnung in Verzug gesetzt. Zahlt der Pächter trotz Mahnung immer noch nicht, so kann ihm der Verpächter

lich als kleiner oder nicht bestehend, so ist bezüglich des Pachtzinses ein Zahlungsrückstand gegeben und der Pächter riskiert eine Auflösung des Pachtvertrags. Es ist dem Pächter daher zu empfehlen, seine Forderungen gegen den Verpächter nicht mit dem Pachtzins zu verrechnen, sondern diesen analog Art. 259g OR zu hinterlegen. Mit der Hinterlegung gilt der Pachtzins als bezahlt.

Der Verpächter hat für den Pachtzins ein Retentionsrecht (Zurückbehaltungsrecht) an beweglichen Sachen (z. B. Maschinen) des Pächters, die

sich in verpachteten Gebäuden befinden (Art. 25b LPG, Art. 268 OR). Bei der Grundstückpacht ohne Gebäude hat das Retentionsrecht daher kaum Bedeutung.

Gesetzlich beschränkter Pachtzins

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke entsteht nicht aufgrund von Angebot und Nachfrage, sondern ist gegen oben gesetzlich beschränkt. Er besteht aus dem Basispachtzins von neun Prozent des Ertragswerts. Diesen Basispachtzins können die kantonalen Behörden um bis 15 Prozent erhöhen oder vermindern, um den in einem bestimmten Gebiet herrschenden örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Für den Boden, nicht aber für Gebäude ist schliesslich ein weiterer Zuschlag von je bis 15 Prozent möglich, wenn das Pachtgrundstück für den Pächter einen Arrondierungseffekt hat oder besonders nahe beim Betrieb liegt. Vereinbaren die Parteien bei Vertragsabschluss eine mindestens neunjährige Fortsetzungsdauer, so ist ab dem siebten Pachtjahr ein weiterer Zuschlag von 15 Prozent zulässig.

Diese Zuschläge können nicht darüber hinwegtäuschen, dass der gesetzlich zulässige Pachtzins für bestes Wiesland in Tallagen unter Berücksichtigung aller möglichen Zuschläge 635 Franken pro Hektare nicht übersteigt. Dass in vielen Fällen tatsächlich ein deutlich höherer Pachtzins bezahlt wird, ist wohl Abbild



Bild: Stefan Kohler

Über 1 Million Hektaren Fläche oder 44 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden in der Schweiz als Pachtland genutzt.

der grossen Nachfrage nach Pachtland.

Trotzdem hat die behördliche Pachtzinskontrolle einen dämpfenden Effekt auf die Pachtzinsen. Der Bundesrat hatte mit dem Reformpaket AP 2011 – offensichtlich in Unkenntnis über die Nachfragesituation nach Pachtland – noch vorgeschlagen, die Pachtzinskontrolle aufzuheben. Die Parteien hätten dann den Pachtzins frei vereinbaren können. Das Parlament hat dies – wohl zu Recht – abgelehnt. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Pachtland wären stark steigende Pachtzinsen die Folge gewesen.

Anpassung des Pachtzinses an veränderte Verhältnisse

Grundsätzlich gilt der beim Vertragsabschluss vereinbarte Pachtzins unverändert für die ganze Pachtdauer (*pacta sunt servanda*). Das LPG sieht jedoch vor, dass jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen kann, wenn der Bundesrat die Bemessungsgrundlagen für den Pachtzins ändert (Art. 10 i.V.m. Art. 36 Abs. 2 LPG) oder wenn der Ertragswert des Pachtgegenstands ändert, sei dies infolge einer Flächenänderung, von Neu-, Umbauten oder Abbruch von Gebäuden

oder auch bei einer Änderung des Schätzungsreglements (Art. 11 LPG). Schliesslich kann der Pächter auch im Falle von ausserordentlichen, unabwendbaren Ereignissen (Unglücksfälle, Naturereignisse) einen Pachtzinsnachlass verlangen, wenn damit ein beträchtlicher Ertragsrückgang verbunden ist (Art. 13 LPG).

Behördliche Pachtzinskontrolle

Pachtverträge über Grundstücke unterstehen nicht der Bewilligungspflicht. Gegen übersetzte Pachtzinse für Grundstücke kann aber bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erhoben werden. Bewilligungsbehörde, die zur Einsprache berechnigte Behörde und die Beschwerdeinstanz richten sich nach dem jeweiligen kantonalen Pachtrecht. Im Kanton Nidwalden ist das Amt für Landwirtschaft Bewilligungsbehörde. Zur Einsprache berechnigt sind nicht die Vertragsparteien selber, sondern der Gemeinderat der betreffenden Gemeinde. Hat der Gemeinderat Kenntnis von einem übersetzten Pachtzins, so muss er Einsprache erheben. Die Einsprache gegen den Pachtzins muss innert einer Frist von längstens drei Monaten seit Kenntnis der Behörde vom Vertragsabschluss, spä-

testens aber innert zwei Jahren seit Pachtantritt erfolgen (Art. 43 Abs. 2 LPG).

Die Bewilligungsbehörde entscheidet, ob der vereinbarte Pachtzins zulässig ist und setzt zu hohe Pachtzinse auf das erlaubte Mass herab. Der Pachtvertrag als solcher behält aber seine Gültigkeit. Der Pächter kann den zu viel bezahlten Pachtzins der letzten fünf Jahre vom Verpächter zurückfordern, muss dies aber innerhalb eines Jahres seit dem behördlichen Entscheid tun. Die Parteien können den Entscheid innert einer Frist von 30 Tagen an die vom kantonalen Recht bezeichnete Beschwerdeinstanz weiterziehen.

Sollte der Verpächter wegen der Pachtzinsanfechtung die Pacht kündigen, so ist der Pächter gut beraten, eine gerichtliche Pächterstreckung zu verlangen. Der Verpächter muss dann nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar ist. Die Pachtzinsherabsetzung durch die Behörde macht die Fortsetzung der Pacht jedoch in keinem Fall unzumutbar (Art. 27 Abs. 3 LPG). Der Pächter kann daher mit einer Gutheissung seiner Erstreckungsklage rechnen. Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Nach Ablauf der

Erstreckung endet die Pacht ohne weiteres. Die Klage auf Erstreckung der Pacht muss innert drei Monaten seit Empfang der Kündigung eingereicht werden.

Streitigkeiten betreffend den Pachtvertrag

Das Verfahren für zivilrechtliche Streitigkeiten, worunter auch solche aus Pachtverträgen fallen, richtet sich seit dem 1. Januar 2011 nach der eidgenössischen Zivilprozessordnung (ZPO). Generell ist zunächst ein Schlichtungsversuch vor der Schlichtungsbehörde (Friedensrichter) am Ort des Pachtgrundstücks durchzuführen. Kommt es dabei zu keiner Einigung, so erteilt der Friedensrichter dem Kläger eine Klagebewilligung, die während einer Frist von 30 Tagen zur Klage an das Gericht berechnigt (Art. 209 Abs. 4 ZPO). Im Schlichtungsverfahren hat die unterlegene Partei keinen Anspruch auf Parteientschädigung. Das Verfahren vor dem Friedensrichter ist bei Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht zudem kostenlos.

| Franz Wolf

Der Autor ist Agronom und Jurist und zuständig für Fragen zum bäuerlichen Boden- und Pachtrecht beim Amt für Landwirtschaft Nidwalden
E-Mail: franz.wolf@nw.ch