

LANDWIRTSCHAFTLICHES PACHTRECHT: Rechtliche Grundsätze zum Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke

Ohne Pachtzins keine Pacht

Das landwirtschaftliche Pachtrecht hat in der Schweiz eine grosse Bedeutung. Grund genug für einige Erklärungen.

FRANZ WOLF*

Eine einfache Rechnung zeigt die Bedeutung des Pachtzinses als Kostenfaktor für die Landwirtschaft: Von der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Schweiz von 1053 Mio. Hektaren sind laut Bundesamt für Statistik 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 5000 Franken pro Betrieb. Grund genug also, einige wichtige rechtliche Grundsätze zum Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke in Erinnerung zu rufen.

Der Pachtzins

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

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, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch des Pachtgegenstandes stehen (wie Strom, Wasser, Abwassergebühren, Servicekosten usw.). 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 der gesamten Unterhaltskosten verpflichtet hat (Art. 22 Abs. 4 LPG).

Im Gegenzug hat der Pächter dann aber Anspruch auf einen



Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, während der Pächter bereit ist, dafür einen Zins zu bezahlen. (Bild: Monika Mullis)

reduzierten Pachtzins (Art. 12 Pachtzinsverordnung). Obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, kann der Pachtzins auch in einer Dienstleistung bestehen, die der Pächter zugunsten des Verpächters erbringt (z. B. 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, so wird der Pächter durch Mahnung in Verzug gesetzt. Zahlt der Pächter trotz Mahnung immer noch nicht, so kann ihm der

Verpächter 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 nachträglich als kleiner oder nicht bestehend, so ist bezüglich des Pachtzinses ein Zahlungsrückstand gegeben, und der Pächter

riskiert eine Auflösung des Pachtvertrages. 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 Grundstückspacht ohne Gebäude hat das Retentionsrecht daher kaum Bedeutung.

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 9 Prozent des Ertragswertes. 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 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 abgelehnt. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Pachtland wären stark steigende Pachtzinsen die Folge gewesen.

Pachtzinskontrolle

Pachtverträge über Grundstücke unterstehen nicht der Bewilligungspflicht. Gegen übergesetzte Pachtzins für Grundstücke kann aber bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erhoben werden. Die Bewilligungsbehörde, die zur Einsprache berechnete Behörde und die Beschwerdeinstanz richten sich nach dem jeweiligen kantonalen Pachtrecht. Im Kanton Nidwalden ist das Amt für Landwirtschaft Bewilligungsbehörde. Zur Einsprache berechnete sind nicht die Vertragsparteien selber, sondern der Gemeinderat der betroffenen

Gemeinde. Hat der Gemeinderat Kenntnis von einem übersetzten Pachtzins, so muss er Einsprache erheben. Die Einsprache muss innert einer Frist von längstens drei Monaten seit Kenntnis der Behörde vom Vertragsabschluss, spätestens 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, in Nidwalden an den Regierungsrat.

Pachterstreckung

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 dreier Monate seit Empfang der Kündigung eingereicht werden.

* Der Autor ist Agronom und Jurist und zuständig für Fragen zum bürgerlichen Boden- und Pachtrecht beim Amt für Landwirtschaft Nidwalden.

VERÄNDERTE VERHÄLTNISSE

Anpassung des Pachtzinses

Grundsätzlich gilt der beim Vertragsabschluss vereinbarte Pachtzins unverändert für die ganze Pachtzeit (pacta sunt servanda). Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (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 Er-

tragswert des Pachtgegenstandes ändert, sei dies infolge einer Flächenänderung, Neu-, Umbauten oder Abbruchs von Gebäuden oder auch 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). *fw*

STREITIGKEITEN

Zuerst zum Friedensrichter

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 Pachtgrundstückes durchzuführen. Kommt es dabei zu keiner Einigung, so er-

teilt der Friedensrichter dem Kläger eine Klagebewilligung, welche während einer Frist von 30 Tagen zur Klage an das Gericht berechtigt (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. *fw*

IMPRESSUM

Schweizer Bauer

mit SCHWEIZER HANDELS-BÖRSE

Die unabhängige Zeitung für die Landwirtschaft

Herausgeber: Verlags-AG «Schweizer Bauer»

Verlag: Betriebsgesellschaft «Schweizer Bauer»

Postfach, Dammweg 9, 3001 Bern

Geschäftsführer: Rudolf Haudenschild

Leiter Werbemarkt: Andreas Schwab

Leiter Lesermarkt: Thomas Welti

Redaktion

Rudolf Haudenschild (rh), Chefredaktor; Mike Bauert (bau), stv. Chefredaktor, Markt; Robert Alder (ral), Regionen & Gemeinden; Daniel Etter (det), Agrarpolitik; Pamela Fehrenbach (pam), Land & Leute; Jacqueline Graber (jgr), Regionen & Gemeinden; Daniel Salzmann (sal), Agrarpolitik; Susanne Meier (sum), Feld & Stall; Anita Neuenschwander (ane), Haus & Familie; Heinz Röthlisberger (röt), Produktion, Landtechnik, Extra; Elisabeth Schär (es), Sekretariat, Agenda;

Stephan Schmidlin (schm), Landtechnik; Markus Spuhler (spu), Feld & Stall; Marcel Wipfli (wipf), Feld & Stall.

Kontakt: Redaktion «Schweizer Bauer», Dammweg 9,

Postfach 8135, 3001 Bern, Telefon 031 330 34 44, Fax

031 330 33 95, E-Mail: redaktion@schweizerbauer.ch;

www.schweizerbauer.ch Samuel Krähenbühl (sam),

Redaktionsleiter, stv. Produktion; Reto Blunier (blu), stv. Markt.

www.schweizerbauer-hofladen.ch

Ombudsmann: Ignaz Staub, Postfach, 837, CH-6330 Cham 1

Abonnemente

12 Monate Fr. 186.–, 6 Monate Fr. 107.–, 3 Mte. Fr. 65.60.

Einzelnummer Fr. 2.50 (inkl. 2,5% MWST)

Kontakt (Bestellung, Adressänderung, Umlieferung):

Schweizer Bauer, Contact Center, Dammweg 9,

Postfach, 3001 Bern; Telefon 0844 10 20 30,

Fax 0844 40 50 60; Mail: abo@schweizerbauer.ch

oder direkt auf www.schweizerbauer.ch

Auflage

31 302 Exemplare: Total verkaufte Auflage;

WEMF/SW-beglaubigt (Basis 2009/10)

34 000 Exemplare: Druckauflage

58 500 Exemplare: monatliche Grossauflage

ISSN 1420-0546

Für unverlangt eingesandte Beiträge wird jede Haftung abgelehnt. Alle

Texte, Bilder, Illustrationen und Inserate dürfen von Dritten ausserhalb des

Eigengebrauchs nicht ohne Einwilligung des Verlags kopiert oder in ir-

gendeiner Form weiterverwendet oder zugänglich gemacht werden; zu-

lässig ist die ausschliessliche Verwendung in Schule und Ausbildung.



Schweizer Mitglied
EUROFARM



Publikation
Schweizer Verlegerverband

INFO IM ABONNEMENT

Ich möchte den Schweizer Bauer jeden Mittwoch und Samstag in meinem Briefkasten. Ich wünsche folgende Zahlungsweise:

1 Jahr Fr. 186.–* (59003.8)

½ Jahr Fr. 107.–* (59002.2)

3 Wochen gratis zur Probe (59009.1)

* inkl. 2,5% Mehrwertsteuer

Name

Vorname

Strasse

PLZ/Ort

Telefon-Nr.

SBGA 1001 / 213-30-1-1.0

Bitte ausschneiden und einsenden an: Schweizer Bauer, Contact Center, Dammweg 9, Postfach, 3001 Bern