



Michael
Ritter

Vorgehen und Stolpersteine bei der Anpassung der Pachtzinse

Am 1. April 2018 traten die Anpassungen der Pachtzinsverordnung (PZV) und der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) in Kraft. Mit diesen Neuerungen gehen die Erhöhung der Ertragswerte von landwirtschaftlichen Grundstücken, Gewerben und Pachtzinsen einher. Der Autor nimmt diese Revision sowie die bereits erschienen Artikel in der Bauernzeitung zum Anlass, um einzelne rechtliche Aspekte in Bezug auf die Pachtzinsanpassung näher zu beleuchten.

Das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG) sieht explizit vor, dass bei einer Veränderung der PZV und der Schätzungsanleitung eine Anpassung der Pachtzinse auf das folgende Pachtjahr verlangt werden kann. Somit können Verpächter und grundsätzlich auch Pächter infolge der am 1. April 2018 in Kraft getretenen Revision die Anpassung des Pachtzins verlangen. Will der Verpächter den Pachtzins anpassen, muss zuerst feststehen, wann das Pachtjahr begann. Die Anpassung erfolgt explizit auf das nächste Pachtjahr. Existiert kein schriftlicher Pachtvertrag, so gilt es anhand des Beginns der Bewirtschaftung sowie der Bezahlung des

Pachtzins zu eruieren, zu welchem Zeitpunkt die Pacht angetreten wurde.

Gemäss Wortlaut von Art. 10 und Art. 11 LPG muss die Anpassung im Voraus angekündigt werden. Da die Gesetzesrevision am 1. April in Kraft trat, kann eine Anpassung somit erstmals per 1. Mai 2018 verlangt werden. Eine Anpassung auf den 1. April 2018 ist nicht zulässig, da die Änderungen am besagten Tag in Kraft traten. Auch ist zu beachten, dass der neue Pachtzins im Zeitpunkt der Ankündigung noch nicht feststehen muss bzw. faktisch gar noch nicht feststehen kann, da zuerst die neue Schätzung vorgenommen werden muss.

Macht der Verpächter von seinem Recht Gebrauch und verlangt eine Pachtzinsanpassung, so hat der Pächter dies zu akzeptieren. Aufgrund der Änderung der Schätzungsanleitung muss jedoch in jedem Fall eine neue Schätzung vorgenommen werden. Dem Pächter steht es zu, bei der Schätzung anwesend zu sein und eine eigene Schätzung vornehmen zu lassen. Es existiert jedoch weder eine explizite Rekursbehörde, bei welcher der Pächter einen Pachtzins anfechten kann,

noch kann er ohne Weiteres kündigen. Eine Kündigung durch den Pächter infolge der Pachtzinsanpassung ist einzig denkbar, wenn es dem Pächter nicht mehr zumutbar ist, die Pacht mit dem erhöhten Pachtzins fortzusetzen.

In Bezug auf die Kosten gilt der Grundsatz, dass derjenige die Kosten zu übernehmen hat, der sie verursacht. Verlangt der Verpächter die Neuschätzung, hat er das Gutachten zu bezahlen. Lässt der Pächter eine eigene Schätzung erstellen, muss er für diese aufkommen. Pachtzinse von landwirtschaftlichen Gewerben müssen von der kantonalen Behörde bewilligt werden. Der am 1. April 2018 neu in Kraft getretene Art. 14a PZV sieht vor, dass der Pachtzins von Gewerben nur 20% pro Jahr erhöht werden darf. Diese Regelung gilt jedoch explizit nur bei Gewerben und führt letztendlich zu einer schrittweisen Anpassung vom alten an den neuen Pachtzins.

Die Parteien sind nicht verpflichtet, sofort eine Anpassung des Pachtzinses zu verlangen. Es steht einem Verpächter auch zu, erst zu einem späteren Zeitpunkt die Anpassung zu verlangen. Der Anspruch auf die Pachtzins-

anpassung nach Art. 10 und Art. 11 LPG verwirkt nicht. Insbesondere bei der Pacht von Gewerben ist es denkbar, dass die Pächter Investitionen in das Gewerbe getätigt haben. Diese Investitionen müssen bei der Neuschätzung des Pachtzinses zwingend separat ausgewiesen werden. Die Neuschätzung darf nicht dazu führen, dass der Pächter künftig einen Pachtzins für die von ihm finanzierten Investitionen zu bezahlen hat.

Fazit: Die Revision führt unweigerlich zu einer Erhöhung der Pachtzinse. Die Verpächter werden dementsprechend eine Anpassung der Pachtzinse auf das folgende Pachtjahr ins Auge fassen. Wird eine Anpassung verlangt, muss diese im Voraus angekündigt werden. Bei rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit Hofübergaben und dem landwirtschaftlichen Pachtrecht kann eine rechtliche Unterstützung in jedem Falle Sinn machen. Künftige Auseinandersetzungen lassen sich durch die entsprechenden Vorabklärungen vermeiden.

Michael Ritter ist Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei (Ritter Koller AG, Möhlin AG) und auf einen Landwirtschaftsbetrieb aufgewachsen