

Präsentation
«Pachtrecht im Überblick»
Liebegg, 13. Februar 2017

Pachtkündigung, Pächterstreckung, Handänderung

Einleitung (1/2)



Einleitung (2/2)

□ Direktzahlungslösung

Landwirt A. wurde im Jahr 2016 65 Jahre alt und übergab per 1. Januar 2017 die Bewirtschaftung seines Landwirtschaftsbetriebs an seine 25 Jahre jüngere Ehefrau, welche Landwirtin EFZ ist.

Der Landwirtschaftsbetrieb umfasst 20 ha Eigenland und 8 ha Pachtland. Die Verpächter werden über den Bewirtschafteterwechsel nicht informiert.

Pachtrechtliche Folgen des Bewirtschafteterwechsels?

Agenda

1. Pachtkündigung
2. Tod des Pächters oder Verpächters
3. Pächterstreckung
4. Kauf bricht Pacht nicht
5. Vorkaufsrecht
6. Fragen: Ja, gerne und immer

1. Pachtkündigung

□ Art. 16 LPG

- ordentliche Kündigung unbefristeter Pachtverträge
- schriftlich (und zu Beweis Zwecken eingeschrieben)
- Kündigungsfrist: 1 Jahr
- auf ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin, wenn nichts anderes vereinbart ist (z.B. 31. März und 31. Oktober)
- keine Begründung nötig, kann aber verlangt werden

1. Pachtkündigung

□ Art. 17 LPG

- ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen befristeter und unbefristeter Pachtverträge
- schriftlich und begründet (und zu Beweis Zwecken eingeschrieben)
- Kündigungsfrist: 6 Monate
- auf folgenden (nicht zwingend ortsüblichen) Frühjahrs- oder Herbsttermin (z.B. 31. März und 31. Oktober)

1. Pachtkündigung

□ Art. 17 LPG - Kündigungsgründe

- schwerwiegende Pachtvertragsverletzung trotz Mahnung
 - abgrundtief zerrüttetes Vertrauensverhältnis (Urteil BGer 4A_431/2007 vom 29. Januar 2008)
 - Verwendung des Pachtgegenstands für öffentliche Zwecke oder Freizeitaktivitäten (z.B. Golfplatz)
 - Verletzung der Bewirtschaftungspflicht? Hier gelangt Art. 21a i.V.m. 22b LPG zur Anwendung
- Kündigungsgrund ist durch kündigende Person zu beweisen

1. Pachtkündigung

□ Art. 22b LPG

Ausserordentliches Kündigungsrecht des Verpächters, wenn Pächter trotz schriftlicher Mahnung/Aufforderung

- seine Bewirtschaftungspflicht gemäss Art. 21a LPG weiter verletzt
- seine Unterhaltspflicht gemäss Art. 22 Abs. 3 LPG weiter verletzt
- eine Erneuerung oder Änderung nach Art. 22a LPG, die der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht (Urteil BGer 4A_623/2012 vom 15. April 2013)

1. Pachtkündigung

□ Wortlaut Kündigung

Bsp.: Pachtvertrag endet am 31. März 2018.

Kündigung erfolgt am 13. Februar 2017 mit folgendem Wortlaut:

Var. 1: «Ich kündige den Pachtvertrag auf den 31. März 201**9**.»

Var. 2: «Ich kündige den Pachtvertrag auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.»

Var. 3: «Ich kündige den Pachtvertrag.»

1. Pachtkündigung

- Kündigung auf den falschen Zeitpunkt
 - Kündigung ist gültig auf den nächsten Kündigungstermin (Art. 1 Abs. 4 LPG i.V.m. 296 Abs. 3 OR)
 - Pachtvertrag verlängert sich bis zum nächsten Kündigungstermin (Art. 8 Abs. 1 LPG = 6 Jahre)
 - Frist zur Pächterstreckungsklage läuft ab Erhalt Kündigung
 - Pächter ist aufgrund von Treu und Glauben gehalten, Verpächter über falschen Kündigungstermin zu informieren

1. Pachtkündigung

□ «Merk-würdiges» zur Kündigung

- keine besondere Formvorschriften bei Familienwohnung, keine Zustellung an Ehegatten des Pächters nötig
- Erbengemeinschaft als Verpächter: Kündigung hat durch alle Erben, durch Erbenvertreter oder Willensvollstrecker zu erfolgen
- Ehegatten als Pächter: Ehemann und Ehefrau sind aus Beweis Zwecken mit einer separaten Kündigung zu bedienen

1. Pachtkündigung

□ Direktzahlungslösung



Mögliche Folgen des
Bewirtschafterwechsels
auf Ehefrau betreffend
Pachtverträge?

Vorzeitige Kündigung
gemäss Art. 21a i.V.m.
22b Abs. 1 lit. a LPG.

2. Tod des Pächters oder Verpächters

□ Art. 18 LPG - Tod des Pächters

- die Erben des Pächters oder der Verpächter können den Pachtvertrag mit einer Frist von 6 Monaten auf den nach dem Tod folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen
- kündigt der Verpächter, so kann ein Nachkomme, der Ehegatte, der eingetragene Partner innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären
- bietet der Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung oder ist die Fortsetzung dem Verpächter unzumutbar, kann er innert 30 Tagen auf Auflösung klagen

2. Tod des Pächters oder Verpächters

□ Tod des Verpächters

- Pachtverhältnis bleibt mit Erbengemeinschaft bestehen
- kein vorzeitiges Kündigungsrecht seitens der Parteien
- Pachtverhältnis wird unverändert fortgesetzt
- Vertretungsbefugnis des Ansprechpartners der Erbengemeinschaft klären (ist er berechtigt, für die Erbengemeinschaft zu handeln?)
- Zuweisung des Pachtgegenstands in der Erbteilung an einen Selbstbewirtschafter kann zu einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrags führen (Art. 15 Abs. 1 LPG)

3. Pächterstreckung

□ Art. 26 LPG

¹ Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere innert **dreier Monate seit Empfang der Kündigung** beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

² Läuft ein auf **bestimmte Zeit** abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens **neun Monate vor Ablauf** der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

3. Pächterstreckung

□ Pächterstreckungsklage – Formelles

- Einhaltung Frist (3 Monate oder 9 Monate)
- Massgebend für Fristwahrung ist Postaufgabe (Einschreiben)
- Kündigung am 13.02.2017 erhalten → Postaufgabe am 13.05.2017 (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR).
- Klage beim zuständigen Friedensrichter einreichen
- Klage mit Parteibezeichnung, Rechtsbegehren und (freiwilliger) Kurzbegründung
- Bei Kündigung evtl. Begründung verlangen, um Pächterstreckungsklage einschätzen zu können

3. Pächterstreckung

□ Art. 27 LPG

Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Hat der Verpächter gekündigt, muss er nachweisen, dass die Fortsetzung für ihn unzumutbar ist. Unzumutbarkeitsgründe:

- schwerwiegende Pachtverletzungen (Gesetz oder Vertrag) durch Pächter
- Selbstbewirtschaftung durch Verpächter, Ehegatte, eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter
- landw. Gewerbe ist nicht erhaltungswürdig
- Pachtgegenstand liegt teilweise in der Bauzone
- weitere (nicht abschliessend)

3. Pächterstreckung

□ Art. 27 LPG – Dauer der Erstreckung

- Erstreckung um 3 bis 6 Jahre
- Würdigung der persönlichen Verhältnisse
- Berücksichtigung Art des Pachtgegenstandes und allfällige Abkürzung der Pacht
- Ermessensentscheid des Richters
- Richter kann auf Begehren einer Partei bei Erstreckung der Pacht Vertragsbestimmungen den veränderten Verhältnissen anpassen.

3. Pächterstreckung

□ Kündigung durch Verpächter

- Rechtzeitige Klage des Pächters auf Pächterstreckung
- Verpächter ist Beklagter, trägt aber gleichwohl Beweislast, dass eine Erstreckung für ihn unzumutbar ist (Beweislastumkehr)
- Pächter muss nachweisen, dass die Kündigung für ihn eine besondere Härte darstellt, damit er maximale Erstreckung erhält
- wenn der Richter erstreckt, beträgt die Erstreckung mindestens 3 Jahre und höchstens 6 Jahre
- Erstreckung kann nur einmal verlangt und gewährt werden

3. Pächterstreckung

- «Merk-würdiges» Pächterstreckungsverfahren
 - Während Verfahren hat Pächter Anspruch auf Direktzahlungen (auch nach Ablauf der Pachtdauer)
 - Während Verfahren ist Pachtzins geschuldet (auch nach Ablauf der Pachtdauer)
 - Wird die Pacht nicht erstreckt, wird die Dauer zwischen Pachtende und Ausweisung als faktisches Vertragsverhältnis betrachtet
 - Verlässt der Pächter trotz Abweisung Pächterstreckungsklage Pachtgegenstand nicht, ist seine Bewirtschaftung nicht mehr rechtmässig und er hat keinen Anspruch auf Direktzahlungen (BGE 134 II 287)

3. Pächterstreckung

□ Verfahrensfragen

- Instanzen: Friedensrichter, Bezirksgericht, Obergericht, Bundesgericht
- vereinfachtes Verfahren mit Feststellung des Sachverhalts von Amtes wegen
- keine Gerichtskosten vor Friedensrichter, aber Gerichtskosten vor den restlichen Instanzen nach Tarif
- Verteilung der Kosten nach Obsiegen und Unterliegen (Gerichtskosten gemäss Tarif, Entschädigung der Kosten der obsiegenden Partei gemäss Tarif)
- Rechtsschutzversicherung

4. Kauf bricht Pacht nicht

□ Art. 14 LPG - Grundsatz

Wird der Pachtgegenstand veräußert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, **so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.**

4. Kauf bricht Pacht nicht

□ Art. 15 LPG - Ausnahme

¹ Der **Erwerber** kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu **Bauzwecken** oder zu **öffentlichen Zwecken** oder zur **Selbstbewirtschaftung** erwirbt.

² Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter **innert dreier Monate** seit Abschluss des **Veräußerungsvertrags** schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

4. Kauf bricht Pacht nicht

□ Folgen der Auflösung

- Pächter kann innert 30 Tagen seit Empfang der Auflösungs-
erklärung des Erwerbers auf Erstreckung klagen
- kleine Pächterstreckung: mind. 6 Monate, max. 2 Jahre
- Verpächter muss Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen
Beendigung der Pacht entsteht
- Pächter braucht Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm
Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden
ist

4. Kauf bricht Pacht nicht

- «Merk-würdiges» zur Auflösung des Pachtvertrages
 - keine Kündigung, sondern Auflösungserklärung durch Erwerber
 - Frist: 3 Monate ab Abschluss Veräußerungsvertrag
 - Erwerber wird nicht Verpächter, Veräußerer bleibt Verpächter, Zins ist weiterhin an Verpächter geschuldet (umstritten)
 - Verpächter (Veräußerer) muss Schadenersatz bezahlen → Regelung im Veräußerungsvertrag dringend empfohlen
 - keine Auflösung bei im Grundbuch vorgemerkter Pacht und bei Übernahme Pacht im Veräußerungsvertrag

4. Kauf bricht Pacht nicht

□ Schadenersatz - Grundsätzliches

- geschuldet für vorzeitige Auflösung des Pachtvertrags (restliche Dauer ab vorzeitiger Auflösung bis ordentliche Beendigung)
- Schadenminderungspflicht des Pächters: Er muss das Zumutbare tun, um den Schaden möglichst gering zu halten → Reduktion der Schadenhöhe und der zu entschädigenden Dauer
- Gewerbepacht: Pächter muss sich um neues Gewerbe bemühen oder andere Anstellung annehmen
- Landpacht: Pächter muss sich um Ersatzland bemühen und Schaden auf Betrieb gering halten (z.B. Jaucheabnahme anstatt Tierabbau)

4. Kauf bricht Pacht nicht

□ Schadenersatz - Schadenspositionen

- Gewerbe:
 - Wegfall landwirtschaftliches Einkommen
 - Mehrkosten Wohnen
 - Verlust Verkauf Inventar
 - Kosten, die durch vorzeitige Auflösung anfallen (z.B. Umzug)
 - usw.
- Grundstück:
 - Teilbudget (wegfallender Ertrag ./ . wegfallende Kosten und Arbeit)
 - Wegfall Ackerkultur oder Grünland
 - Wegfall Direktzahlungen
 - Evtl. Tierabbau wegen Nährstoffbilanz oder Futterbilanz
 - usw.

5. Pächtervorkaufsrecht

- Art. 47 Abs. 1 BGBB – Gewerbe
 - Pachtgegenstand: landw. Gewerbe
 - Mindestpachtdauer gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG (9 Jahre) abgelaufen
 - Pächter ist gewillt und geeignet, Gewerbe selber zu bewirtschaften
 - Eintritt Vorkaufsfall während Pachtdauer

5. Pächtervorkaufsrecht

- Art. 47 Abs. 2 BGBB – Grundstück
 - Pachtgegenstand: landw. Grundstück oder Teil davon
 - Mindestpachtdauer gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG (6 Jahre) abgelaufen
 - Pächter ist sachenrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer eines landw. Gewerbes
 - Grundstück befindet sich im OBB des Gewerbes des Pächters
 - Eintritt Vorkaufsfall während Pachtdauer
 - öffentlich-rechtliche Bestimmungen erfüllt: Erwerbsbewilligung und Zerstückelungsverbot

5. Pächtervorkaufsrecht

- «Merk-würdiges» zum Pächtervorkaufsrecht
 - Verpächter muss vorkaufsberechtigten Pächter über Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen
 - Ausübung innert 3 Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags und spätestens vor Ablauf von 2 Jahren seit Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch
 - Ausübungserklärung gegenüber Eigentümer
 - Durchsetzung des Vorkaufsrechts gegen Eigentümer
 - Vorkaufsrecht kann nicht vererbt und nicht abgetreten werden
 - Verwandtenvorkaufsrecht (Art. 42 BGGB) geht Pächtervorkaufsrecht (Art. 47 BGGB) vor

5. Pächtervorkaufsrecht

□ Vorkaufsfall

- Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das einem Verkauf gleichkommt
- Entgelt steht im Vordergrund und nicht die Person des Erwerbers
- Aufhebung des Kaufvertrags nach Ausübung des Vorkaufsrechts → bleibt gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung
- wird nach Abschluss des Kaufvertrags eine nötige Bewilligung aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, verweigert (z.B. mangelnde Selbstbewirtschaftung), bleibt dies gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung

5. Pächtervorkaufsrecht

- kein Vorkaufsfall (nicht abschliessend)
 - Schenkung, auch eine gemischte Schenkung (Preisreduktion um 20 % und mehr des Verkehrswerts)
 - erbrechtliche Zuweisung
 - Kindskauf: Verkauf an Kind unter Vorwegnahme der Erbfolge (zu Vorzugspreis)
 - Sacheinlage in eine Gesellschaft
 - Tausch
 - Enteignung, Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

5. Pächterverkaufsrecht



Praxisherausforderung

Pachtgegenstand =
Landwirtschaftsland des blau
umrandeten Grundstücks

Vorkaufsrecht am Pacht-
gegenstand (Art. 47 Abs. 2
BGBB)

Abparzellierung Wald und
Gebäude

Begründung von zahlreichen
Dienstbarkeiten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Ritter Koller AG
rechtsanwälte.

Bachstrasse 10
4313 Möhlin
mail@ritterkoller.ch
www.ritterkoller.ch