

Ausnahmen

Art. 2a Grundstücke in der Bauzone

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt.

² Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

Anpassung an veränderte Verhältnisse

Art. 10 Pachtzinsanpassung im Allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswerts

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrößerung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts ändern.

Veräusserung des Pachtgegenstandes

Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbeitrags- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Art. 15 Ausnahmen

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 ortsüblichen Frühjahr- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

³ Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens sechs Monate, jedoch um höchstens zwei Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

⁴ Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

⁵ Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräusserungsvertrag geregelt werden.

Beendigung der Pacht

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

¹ Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

² Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

Pachtzinsverzug

Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

¹ Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei.

² Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Pflichten des Pächters und des Verpächters

Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

¹ Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.

² Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

Art. 22 Unterhaltspflicht, Reparaturen

¹ Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat, auf seine Kosten auszuführen.

² Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtung hiezu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen.

³ Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen. Er hat die kleineren Reparaturen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer, Wasserleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen.

⁴ Die Parteien können vereinbaren, dass der Pächter eine weitergehende Unterhaltspflicht übernimmt und für Hauptreparaturen aufzukommen hat.

Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Art. 22b Pflichtverletzungen des Pächters

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b. seine Unterhaltspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

Art. 23 Rückgabe, Verbesserungen und Verschlechterungen

¹ Bei Beendigung der Pacht ist der Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich befindet, zurückzugeben.

² Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann der Pächter bei Beendigung der Pacht verlangen, dass er für den Aufwand für Verbesserungen angemessen entschädigt wird, die er mit Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat.

³ Für Verbesserungen, die lediglich aus der gehörigen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann er keinen Ersatz fordern.

⁴ Für Verschlechterungen, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, hat er Ersatz zu leisten.

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

¹ Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei 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.

Art. 27 Urteil

¹ Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat;
- b. der Pächter zahlungsunfähig ist;

- c. der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG.

³ Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

⁴ Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

Parzellenweise Verpachtung

Art. 30 Bewilligungspflicht

¹ Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Auszug Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG) vom 4. Oktober 1991, Stand am 1. Januar 2014

Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 47 Gegenstand

¹ Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint und
- b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist.

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

³ Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.

Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

¹ Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalles verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

² Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.