

Der Verpächter mischt sich ein

Das Pachtgesetz (LPG) regelt in 61 Artikeln das Vertragsverhältnis zwischen Verpächter und Pächter sehr umfassend. Und trotzdem können immer wieder mal Probleme auftauchen. So zum Beispiel, wenn der Verpächter dem Pächter dauernd dreinredet.

Das LPG regelt die Rechte und Pflichten der beiden Vertragsparteien. Ein kleiner Teil der Pachtverhältnisse ist ohne schriftlichen Vertrag zustande gekommen. In der Regel schliessen Verpächter und Pächter einen schriftlichen Vertrag ab. Der Vertrag baut auf das LPG auf und die beiden Parteien können nach Bedarf zusätzliche Vereinbarungen in den Vertrag aufnehmen. Mit dem Abschluss eines Pachtvertrages einigen sich Pächter und Verpächter auf die Überlassung eines Grundstückes oder eines Gewerbes zur landwirtschaftlichen Nutzung auf eine bestimmte Zeitdauer gegen die Bezahlung eines Pachtzinses. Der Verpächter übergibt damit dem Pächter ein Grundstück oder ein Gewerbe in dessen Obhut und zur Nutzung.

§§§

Mit der Überlassung des Pachtgegenstandes verzichtet der Verpächter darauf, dem Pächter bei der Nutzung und Bewirtschaftung dreinzureden. Dieser Grundsatz gilt immer

SGBV beantwortet Fragen



Im «St. Galler Bauer» beantworten Experten Fragen zu den Rechten und Pflichten in der Landwirtschaft. Die Geschäftsstelle des St. Galler Bauernverbands nimmt solche Fragen entgegen. Die Anfragen werden bearbeitet und anonymisiert publiziert. Fragen können per Mail an info@bauer-sg.ch oder telefonisch unter 071 394 60 10 gestellt werden. *red.*

und unter der Voraussetzung, dass der Pächter seinen Pflichten gemäss LPG und den Bestimmungen im Pachtvertrag nachkommt. Die Praxis zeigt, dass zwei Bereiche zu Problemen führen können. Artikel 21 des LPG schreibt vor, dass der Pächter den Pachtgegenstand sorgfältig zu bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen hat. Der nachfolgende Artikel 22 im LPG wiederum regelt die Unterhaltungspflicht am Pachtgegenstand. Dabei wird unterschieden zwischen Hauptreparaturen in Zuständigkeit des Verpächters

und von ordentlichem Unterhalt in der Aufgabe des Pächters. Die Bewirtschaftungspflicht wie auch die Frage des Unterhaltes führen dann zu Diskussionen, wenn Verpächter und Pächter trotz der detaillierten Regelungen im LPG und im Pachtvertrag die Pflichten und Rechte nach ihrem Empfinden auslegen. Es lohnt sich deshalb immer, die speziellen Erwartungen an die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes wie auch für den Unterhalt im Vertragstext des Pachtvertrages zusätzlich und detailliert festzuhalten.

§§§

Gesetz und Praxis sind klar: Wenn der Pachtvertrag schriftlich abgefasst und der gegenseitige Willen und die Rechte und Pflichten von Verpächter und Pächter definiert sind, hat der Verpächter dem Pächter nicht mehr dreinzureden und ihm das Vertrauen zu schenken. Es ist jedoch Pächter wie Verpächter zu empfehlen, mindestens einmal pro Jahr das laufende Pachtverhältnis zu besprechen, allfällige vorhandene Wünsche an die andere Partei rechtzeitig anzumelden und so Problemen vorzubeugen. Ein Pachtverhältnis ist auch ein Vertrauensverhältnis. Vertrauen wird durch Transparenz und eine regelmässige Kommunikation geschaffen.

Andreas Widmer, SGBV

