

Unterpacht ist eine problematische Sache!

Was ist bei einer Unterpacht zu beachten?

Die Unterpacht ist der Abschluss eines Pachtvertrags durch den Pächter über den ihm vom Verpächter überlassenen Pachtgegenstand mit einem Dritten. Grundsätzlich finden die pachtrechtlichen Bestimmungen auch auf die Unterpacht Anwendung.

Will ein Pächter den Pachtgegenstand weiterverpachten, benötigt er dazu die Zustimmung des Verpächters bzw. Grundeigentümers, da Unterpacht grundsätzlich untersagt ist. Kommt ein Unterpachtverhältnis trotzdem zustande, haftet der Pächter dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist.

Was im Speziellen beachtet werden muss

Spezielle Probleme ergeben sich bei der Vertragsdauer der Unterpacht. Die Mindestdauer bei einzelnen Grundstücken nach Art. 7 Abs. 1 LPG beträgt mindestens sechs Jahre. Diese Minimaldauer gilt auch bei einem Unterpachtverhältnis. Der

Pächter kann dem Unterpächter nicht eine längere Pachtdauer einräumen, als ihm selbst zugestanden wurde. Geht der Pächter also ein Unterpachtverhältnis ein und stimmen die Pachtenden nicht überein, sind zwei Möglichkeiten denkbar:

- Der Unterpachtvertrag wird mit behördlicher Bewilligung für die Verkürzung der Pachtdauer abgeschlossen und ist somit rechtsgültig, obwohl die Minimaldauer nicht eingehalten ist.
- Wird dem Pächter die Pacht gekündigt, kann der Unterpächter gegen nicht erfüllbare Pachtjahre Schadenersatz für den Einkommensausfall geltend machen.

Tauschen zwei Pächter ihre gepachteten Grundstücke (Pachttauschvertrag), stellt dies eine spezielle Art von Unterpacht dar und bedarf ebenfalls der Zustimmung der Verpächter.

Stellt der Pächter ein gepachtetes Grundstück einem Dritten kurzfristig – also weniger als ein Jahr und nicht den Hauptnutzen enthaltend – zur Verfügung, so ist dies generell nicht als Pacht zu betrachten. Der Pachtvertrag ist ein Dauervertrag. Aus dem Recht, ein Grundstück für einige

Wochen, beispielsweise für eine einzige Salatkultur zu nutzen, kann der Berechtigte keinesfalls einen Pachtvertrag ableiten. Es

RATGEBER



Martin Angehrn

handelt sich dann entweder um den Verkauf einer Ernte oder eine Zwischennutzung.

Dasselbe gilt für die in der Praxis vermehrt vorkommende überbetriebliche Zusammenarbeit mehrerer Landwirte, wobei Land bewirtschaftungsweise ausgetauscht wird oder sich Betriebe zu einer Betriebsgemeinschaft zusammenschliessen. Gemäss Art. 21a Abs. 2 LPG kann der Pächter den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer

Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften lassen oder er kann einzelne Arbeiten an Dritte in Auftrag geben.

Empfehlung: Zustimmung auf jeden Fall einholen

Dem Pächter ist in jedem Fall dringend zu empfehlen, im Interesse eines harmonischen und andauernden Pachtverhältnisses auch eine Zustimmung einzuholen, wenn er dies nach obiger Auslegung nicht unbedingt müsste. Verletzt nämlich der Pächter seine Pflichten, kann der Verpächter die Pacht mit einer Frist von sechs Monaten vorzeitig kündigen, notfalls kann sich der Pächter dadurch retten, dass er umgehend den alten Zustand herstellt und die Bewirtschaftung wieder selbst übernimmt. Der Pächter steht in diesem Fall aber gegenüber dem Unterpächter immer noch in der Pflicht und kann den eingegangenen Unterpachtvertrag nicht erfüllen.

Bei Fragen erteilt der SBV Treuhand und Schätzungen, Tel. 056 462 51 11, gerne Auskunft.

Martin Angehrn, SBV,
Treuhand und Schätzungen