

Gehört dem Pächter, was er bezahlt?

PÄCHTERINVESTITIONEN Wenn der Pächter einen Stall baut und aus eigener Tasche bezahlt, kann er trotzdem nicht einfach darüber verfügen. Denn diese Pächterinvestitionen befinden sich auf fremdem Eigentum und das ist klar zu regeln.



Martin Goldenberger

Pächter und Verpächter haben in der Regel nicht die gleichen Erwartungen oder ähnliches Verständnis für die Pachtliegenschaft. Der Verpächter ist meist an einem möglichst statischen Vertrag interessiert (nur die nötigen Investitionen, vor allem Werterhalt), währenddem der Pächter produzieren muss, um für seinen Lebensunterhalt aufzukommen. Deshalb würde er das Pachtobjekt gerne den neusten Erkenntnissen und Produktionstechniken anpassen. Ein Pächter beurteilt den Stall eher als veraltet, knapp tierschutzkonform und findet, entweder sei ein umfassender Um- oder ein Neubau notwendig. Der Verpächter hingegen wägt die Investitionen vorsichtig ab, vor allem im Verhältnis zum Pachtzins. Viele Pachtverhältnisse haben eine

solche Ausgangssituation. Der Verpächter ist von Gesetzes wegen nur für Investitionen zur Behebung von Mängeln zuständig, welche das Pachtobjekt gefährden (Hauptreparaturen). Betriebsvergrößerungen oder technische Verbesserungen muss er nicht mittragen. Doch gerade darin besteht das Interesse des Pächters, will er konkurrenzfähig bleiben. Immer mehr kommt es deshalb heute vor, dass der Pächter vorschlägt, die Investition selbst zu tätigen. Zwischen Pächter und Verpächter müssen alle Punkte geklärt werden, und zwar bevor mit Bauen begonnen wird. Handelt es sich um eine grössere Investition, ist der Bezug einer Fachperson unerlässlich, denn die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Regelung von Pächterinvestitionen sind vielfältig.

Bei der landwirtschaftlichen Pacht tritt der Verpächter das Objekt dem Pächter zur Nutzung ab. Der Verpächter muss dabei das Objekt so übergeben oder unterhalten, dass dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Der Pächter ist verpflichtet, am Pachtobjekt die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzu-

Hat ein Pächter bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Verpächters gemacht, gibt es Komplikationen.

Foto: agrarfoto.com

Hauptreparaturen

Investitionen, damit die Vorschriften des Tier- und Gewässerschutzgesetzes eingehalten werden können, gehören zu den Hauptreparaturen. Weitere Hauptreparaturen sind der Ersatz von Stallböden, Mauerwerkverputz, Türen und Fenstern, das Auswechseln von Balken, die Erneuerung der Wasserleitungen, Brunnen, Dachrinnen, elektrischen Leitungen, Jauchegruben oder Silos. Hauptreparaturen dienen der langfristigen Werterhaltung. Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand auf seine Kosten auszuführen

führen. Oft tätigt aber der Pächter darüber hinaus Investitionen. Häufig kommt dies bei Gewerbepachten vor, aber auch bei der Pacht eines Grundstückes kann dies der Fall sein (Drainageleitung oder Sanierung eines Feldweges).

Gemäss Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG) sind die durch den Pächter getätigten Investitionen in folgende drei Kategorien zu unterteilen (Artikel 22 und 23 LPG), in Hauptreparatur, in ordentlicher Unterhalt und in Verbesserungen (*Grafik*).

Investitionen Dritter, also auch des Pächters, sind im Art. 671–673 ZGB geregelt. Als Grundsatz gilt das Akzessionsprinzip, das heisst, das durch den



Pächter eingebaute Material wird ohne zusätzliche Vereinbarung Bestandteil des Grundstücks und somit Eigentum des Grundstückseigentümers. Das LPG regelt ergänzend, wie am Pachtende mit Pächterinvestitionen zu verfahren ist. Handelt es sich um Hauptreparaturen, sind diese durch den Verpächter auszuführen, handelt es sich um Unterhalt, fallen diese zu Lasten des Pächters an. Üblicherweise ist der grösste Teil der Investitionen durch den Pächter aber mehr als nur Unterhalt, zum Beispiel bei einer Vergrösserung des Stalles. In der Praxis sieht man die verschiedensten Regelungen solcher Investitionen (Tabelle 1).

Der Vertrag Eine Vereinbarung über bauliche Aus- und Umbauten durch den Pächter sollte schriftlich abgefasst werden. Neben den Vertragsparteien, dem Pachtgegenstand und der Bezeichnung der

betroffenen Gebäude muss der Vertrag folgende Bestimmungen enthalten:

- Umschreibung des Vorhabens mit Situationsplan, Grundriss, Aufriss (kurz: Verweis auf die beiliegenden definitiven Baugesuchsunterlagen).
- Voraussichtliche Kosten (inklusive Eigenleistung) und Finanzierungsnachweis (eventuell Kostendach für die nachfolgende Restwertbewertung).
- Zeitpunkt der Bauausführung, voraussichtliche Beendigung.
- Vertragsdauer sowie allfällige vorzeitige Vertragsauflösung oder Kündigungsmöglichkeit.
- Verlängerung der Pachtdauer und Verbindung mit dem bestehenden Pachtvertrag.
- Auswirkungen auf Pachtzins (in der Regel keine Erhöhung, da Investition durch Pächter erfolgt).
- Bei grossen Vorhaben und langer Vertragsdauer: Möglichkeit den Vertrag

Unterhalt

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 oder Wasserleitungen nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Zum ordentlichen Unterhalt gehören periodische Serviceleistungen wie Boilerentkalkung, Melkmaschinenservice, Weiseln von Ställen, der Ersatz von einzelnen Ziegeln, die Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren, der Ersatz von Fensterscheiben, Selbsttränkebecken, das Flickern von festen Weidezäunen, das Reinigen und Abdichten der Abläufe, das Offenhalten der Gräben oder das Öffnen verstopfter Leitungen. Normale Unterhaltsarbeiten sind Sache des Pächters und führen bei Beendigung der Pacht nicht zu Entschädigungen.

auf künftigen Nachfolger aus der Familie zu übertragen.

- Versicherungspflicht des Eigentümers, Unterhaltspflicht.
- Restwertentschädigung bei Vertragsende (bei freiwilliger Beendigung durch Pächter, Kündigung durch den Eigentümer, ordentlichem Vertragsende).

Tabelle 1: **Regelungen für Pächterinvestitionen**

Regelung	Beschreibung	Rechtliche Wirkung	Form	Entschädigung beim Pachtende
Keine Regelung	Der Pächter investiert ohne den Verpächter zu informieren.	Die Investition des Pächters ist gegenüber Dritten nicht erkennbar.		Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Mündliche Vereinbarung	Der Pächter informiert den Verpächter mündlich über die Bauabsicht.	Am Pachtende kommt das LPG (Art. 22 und 23) zur Anwendung.	mündlich	Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Schriftlicher Vertrag	Der Pächter regelt mit dem Verpächter die Investition, indem eine klare Entschädigung am Pachtende vereinbart wird.	Gemäss Akzessionsprinzip «gehört» die Investition dem Verpächter. Die Entschädigung beim Pachtende ist aber geregelt.	schriftlich	Gemäss Vertrag und/oder LPG.
Dienstbarkeit/ unselbstständiges Baurecht	Mit einem schriftlichen Vertrag wird ein Baurecht begründet und im Grundbuch eingetragen. Die Baute wird demjenigen zugeordnet, welcher die Investition getätigt hat.	Drittpersonen erkennen die Pächterinvestition durch den Grundbucheintrag. Es ist keine Belastung mit Hypotheken möglich. Für Investitionskredite ist ein 20-jähriger Vertrag nötig. Im Gegensatz zum selbstständigen Baurecht ist keine minimale Vertragsdauer vorgeschrieben.	schriftlich (Art. 730 ZGB)	Gemäss Vertrag oder LPG
Selbstständiges Baurecht	In der öffentlichen Urkunde wird ein Landstück bezeichnet, welches der Baurechtgeber dem Baurechtnehmer gegen Entschädigung abtritt.	Das Baurechtsgrundstück stellt ein neues Grundstück dar. Die Mindestdauer beträgt 30 Jahre. Das Grundstück kann mit Hypotheken belastet werden. Das Errichten eines selbstständigen Baurechts erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	öffentliche Urkunde (Art. 779a ZGB)	In einem selbstständigen Baurecht werden die Vertragsdauer und auch die Heimfallsentschädigung für die Baurechtsbaute geregelt. Wenn eine Regelung fehlt, fällt die Baute am Baurechtsende dem Baurechtsgeber zu.
Miteigentum	Pächter und Verpächter werden gemeinsam Eigentümer am Pachtobjekt (zum Beispiel des Stalls).	Beide Parteien sind Grundeigentümer. Die Rollenverteilung Pächter/Verpächter wird ersetzt durch Miteigentum am Boden (Verpächter) und der Baute (Pächter). Nutzung und Kostentragung wird mit einer schriftlichen Nutzungsordnung geregelt. Das Errichten eines Miteigentums erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	Kaufvertrag, öffentliche Urkunde	Im Kaufvertrag oder der Nutzungsvereinbarung muss die Auflösung geregelt werden.
Gründung juristische Person (AG, GmbH)	Die juristische Person wird Nutzerin eventuell Eigentümerin des Gebäudes und baut dieses aus oder um. Die Gesellschafter (Eigentümer, Pächter) sind an der Gesellschaft beteiligt. Denkbar auch bei Biogasanlagen und dergleichen.	Die Frage nach den vertraglichen Vereinbarungen für den Um- und Ausbau bleiben. Die juristische Person kann als Pächterin, Mieterin oder als Eigentümerin auftreten. Je nachdem sind weitere Verträge abzuschliessen	schriftlich, öffentliche Urkunde	Das Pachtende löst die Gesellschaft nicht automatisch auf, es sei denn dies sei in den Statuten so vorgesehen. Die Gesellschaft kann somit weiter bestehen und ihre Rechte selbständig geltend machen. Für die Liquidation der Gesellschaft gelten die Bestimmungen des OR.

- Vorlegen der definitiven, detaillierten Bauabrechnung (Beilage zum Vertrag, Grundlage für Restwertentschädigung).
- Ausdrückliche Zustimmung des Verpächters zum geplanten Vorhaben.
- Schlussbestimmung (Gerichtsstand, anwendbares Recht, eventuell Schiedsgericht).
- Ort, Datum, Unterschrift (eventuell öffentliche Beurkundung nötig).

Restwert der Pächterinvestition

Eine Regelung über die Abgeltung von Investitionen des Pächters kann folgende Punkte enthalten:

- Ausgangswert für die Bewertung (Ertragswert, Verkehrswert, Anlagekosten).
- Vertraglich vereinbarte Abschreibungsdauer mit Restwertbestimmung. Die Dauer sollte dem Pachtvertrag angepasst werden. Allenfalls, dass die Methode zur Schätzung des Restwertes genannt wird, sofern



Investitionen, damit die Tier- und Gewässerschutzbestimmungen eingehalten werden können, sind Hauptreparaturen. Foto: Priska Tanner

nicht von fixen Abschreibungsansätzen ausgegangen wird.

- Abzugsmöglichkeiten bei vorzeitiger Vertragsablösung.
- Beginn der Berechnung des Restwerts.
- Bestimmung eines Schätzers im Sinne eines Schiedsrichters, falls sich die Parteien nicht einig werden.
- Minimaler Restwert (zum Beispiel landwirtschaftlicher Ertragswert).

Eine volle Entschädigung für Verbesserungen kann der Pächter nur bei Zustimmung des Verpächters verlangen. Der Pächter ist deshalb gut beraten, vor Durchführung der Verbesserungen die schriftliche Zustimmung einzuholen. Für die Entschädigungspflicht indessen genügt es, wenn der Verpächter erst nach durchgeführter Verbesserung, spätestens aber bei Beendigung der Pacht, zustimmt.

Mit Zustimmung An die Zustimmung werden keine besonderen Form-erfordernisse gestellt. Sie kann mündlich, schriftlich oder auch durch entsprechendes, zustimmendes Handeln (konkludent) erteilt werden.

Der Pächter kann bei Beendigung der Pacht verlangen, dass der Aufwand für Verbesserungen angemessen entschädigt wird. Dies deshalb, weil der Verpächter von diesen Verbesserungen auch profitiert und im Fall einer Neuverpachtung einen höheren Pachtzins verlangen kann, sofern die Investitionen auch zweckmässig sind.

Zu entschädigen ist in der Regel der Aufwand unter Abzug einer betriebsüblichen Abschreibung. Das Gesetz spricht ausdrücklich von einer angemessenen Entschädigung. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass auch auf die Interessen des Verpächters Rücksicht zu nehmen ist. So ist eine Reduktion der nach obiger Regel berechneten Summe mög-

lich, wenn die «Verbesserung» offensichtlich unzweckmässig ist, zu teuer ausgeführt wurde, oder wenn sie in erster Linie den Neigungen und Bedürfnissen des Pächters entsprach, jedoch schlecht in die Gegebenheiten des Betriebes passt.

Ohne Zustimmung Grundsätzlich ist der Pächter nicht berechtigt, den Pachtgegenstand zu verändern. Sein Recht erstreckt sich nur auf die normale Bewirtschaftung (Art. 4 LPG und Art. 283 OR). Hat er trotzdem eine Verbesserung ohne Zustimmung des Verpächters vorgenommen, und wird sie von diesem nachträglich nicht genehmigt, sind verschiedene Fälle denkbar:

- War die Verbesserung auch im Interesse des Verpächters dringend, so können die Folgen der Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff OR) zum Tragen kommen. Der Verpächter ist dann verpflichtet, den Pächter angemessen zu entschädigen.
- War die Investition im Interesse des Verpächters nicht geboten, so hat der Pächter höchstens Anspruch auf Entschädigung für das Material nach Art. 672 Abs. 1 ZGB, sofern nicht der Verpächter die Entfernung der Bauten wünscht (Art. 671 Abs. 3 ZGB). ■

Grafik: **Abgeltung Pächterinvestitionen**

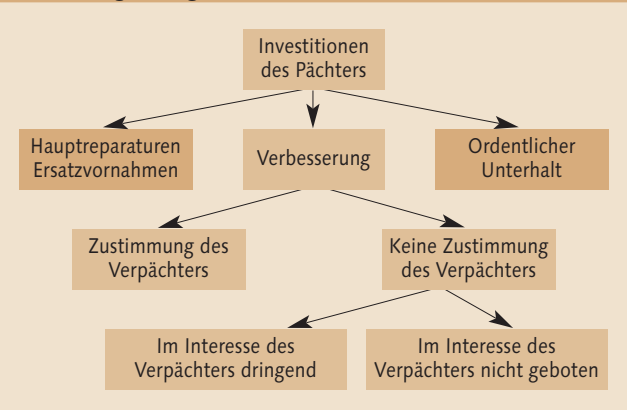


Tabelle 2: **Beispiele für betriebswirtschaftliche Abschreibungsdauer**

Objekt	Nutzungsdauer in Jahren
Wohnhaus	50
Wohnhausinstallationen (Küche, Sanitär, Elektrizität)	25
Wohnhaus Boden-/Wandbeläge	20
Grossviehscheunen-Gesamtanlagen	30
Schweine-/Geflügel-Gesamtanlagen	15–20
Hofdünger und Futterraumanlagen	15–20
Stalleinrichtungen/	
Mechanische Entmistung / Greiferanlagen	12–15
Mechanische Fütterungsanlagen / Melkanlagen	10
Strassen, Wege, Stützmauern	15–20

Die Abschreibungsdauer ist unbedingt der Pachtvertragsdauer anzupassen und wird in der Regel eher knapp bemessen, damit relativ schnell wieder eine klare Situation entsteht.

Autor Martin Goldenberger leitet beim schweizerischen Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, den Bereich Schätzungen und betreut Fragen des Pacht- und Sachenrechts. Oft wird SBV Treuhand und Schätzungen in Pachtverträgen als Schätzer im Sinne eines Schiedsgerichts genannt. Bei Uneinigkeiten kann man auf die Schiedsklausel zurückgreifen.

Kontakt: Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Laurstr. 10, 5201 Brugg, ☎ 056 462 51 11, www.sbv-treuhand.ch

INFOBOX
www.ufarevue.ch 10 · 08