

Gemeinschaften: Pachtvertrag läuft weiter

Bedarf das Einbringen von Pachtland in eine Generationengemeinschaft zur Nutzung der Zustimmung des Verpächters?

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) schreibt grundsätzlich die persönliche Bewirtschaftung des Pachtgegenstands durch den Pächter vor. Während ein Wechsel des Verpächters für den Pächter meist ohne rechtliche Folgen bleibt (Kauf bricht Pacht nicht), kann der Verpächter einen Wechsel in der Person des Pächters ablehnen.

Das Eingehen einer Generationengemeinschaft ändert hingegen nichts am Pachtverhältnis. Bei einer späteren Hofübergabe hat hingegen der Verpächter die Möglichkeit, den Übernehmer als neuen Pächter abzulehnen.

Einblicke in die rechtliche Situation

Wie sieht nun die rechtliche Situation bei der Gründung ei-

ner Generationengemeinschaft aus? Gemäss Artikel 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. Das Einbringen von Pachtland in eine Generationengemeinschaft zur Nutzung bedarf somit keiner Zustimmung des Verpächters. Die Gemeinschaft tritt auch nicht an Stelle des Pächters in den Pachtvertrag ein, sondern der bisherige Pächter bleibt nach wie vor allein dem Verpächter verpflichtet und ist dessen Ansprechpartner und hat auch den Pachtzins zu erbringen.

Der Verpächter muss den Beitritt des Pächters zu einer Gemeinschaft dulden, selbst dann, wenn sich in der Gemeinschaft zur Bewirtschaftung ein Mitglied befindet, das dem Verpächter aus persönlichen Gründen nicht genehm ist. Neben der Ge-

nerationengemeinschaft gelten diese Bestimmungen auch für andere anerkannte Gemein-

RATGEBER



Ruedi Rüfli

schaften wie Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaften. Aus Sicht des Pächters stellt somit die Gründung einer Generationengemeinschaft keine pachtrechtlichen Probleme dar. Der bestehende Pachtvertrag läuft weiter.

Bei der definitiven Hofübergabe muss der Nachfolger sein Interesse an einer Fortführung des Pachtverhältnisses jedoch

dem Verpächter mitteilen. Dieser kann nun den bestehenden Vertrag mit dem neuen Pächter weiterführen, einen neuen Vertrag abschliessen oder ein Pachtverhältnis mit dem Nachfolger ablehnen.

Empfehlung: Verpächter informieren

Obwohl vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist es im Sinne eines transparenten und langfristigen Pachtverhältnisses unbedingt zu empfehlen, den Verpächter bezüglich der Gründung einer Generationengemeinschaft zu informieren. Um Missverständnisse und Unstimmigkeiten zu vermeiden, sollte auch der Eintritt in eine Betriebs- oder eine Betriebszweiggemeinschaft dem Verpächter mitgeteilt werden.

Bei Fragen steht SBV Treuhand und Schätzungen unter Tel. 056 462 51 11 gerne zur Verfügung.

Ruedi Rüfli, SBV, Treuhand und Schätzungen