

Neuer Pachtvertrag: Worauf speziell zu achten ist

BRUGG ■ Im Frühling werden viele neue Pachtverträge abgeschlossen. Damit aber nicht nur die Kulturen auf dem Pachtland, sondern auch das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter auf solidem Boden gedeihen kann, empfiehlt es sich, ein paar Gedanken zu diesem Rechtsgeheimnis zu machen.

Ein Pachtvertrag ist schnell entstanden

Für die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke von über 25 Aren beziehungsweise Rebgrundstücken von über 15 Aren gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht. Verpachtung wird dabei als Verpflichtung des Verpächters definiert, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen und dafür vom Pächter einen Zins zu erhalten. Der Zins muss nicht unbedingt in Franken entrichtet werden, sondern kann auch in Form von geldwerten Leistungen oder Naturalien beglichen werden. Das landwirtschaftliche Pachtgesetz schreibt keine Form vor für die Entstehung eines

Pachtverhältnisses. Es kann also auch mündlich oder stillschweigend entstehen.

● **Fazit 1:** Ein Pachtvertrag ist schnell entstanden. Auch eine mündliche Abmachung gilt.

Schriftlicher Vertrag schafft Klarheit

Diese einfache Entstehung eines Pachtverhältnisses verleitet viele Verpächter und Pächter dazu, das Pachtverhältnis nicht mit der notwendigen Sorgfalt zu begründen. Der Verpächter sollte sich Gedanken darüber machen, was er vom Pächter konkret erwartet. Diese Vorstellungen sollten mit dem Pächter besprochen werden und in einem schriftlichen Pachtvertrag festgehalten werden. So wissen beide Seiten, worauf sie sich einlassen und vor allem auch wird der Beginn der Pacht schriftlich festgehalten. Ein Termin, der bei der immer später einmal erfolgenden Pachtkündigung von grosser Bedeutung ist und bei lang andauernden, mündlich abgeschlossenen Pachtverhältnissen sonst oft nur schwer oder gar nicht mehr genau ermittelt werden kann.

● **Fazit 2:** Ein schriftlicher Pachtvertrag schafft Klarheit

RATGEBER



Cadio Pericin

und hilft beiden Parteien, künftigen Streit zu verhindern

Übergabeprotokoll kann Gold wert sein

Das menschliche Gehirn ist darauf ausgelegt, möglichst viel zu vergessen, damit wir nicht wegen Informationsüberflutung irre werden. Es gibt aber Situationen, da ist es von enormem Vorteil, man würde sich erinnern können, wie es früher einmal wirklich war. Für diesen Zweck wurden Sprache, Schrift und Papier erfunden.

Im Zusammenhang mit der Pacht stützt ein sorgfältig ausge-

fülltes Pachtübergabeprotokoll unser Erinnerungsvermögen. Es bietet zudem die Möglichkeit, anhand einer vorgegebenen Checkliste Dinge zu besprechen und zu vereinbaren, an die man ohne dieses Hilfsmittel gar nicht gedacht hätte. Darin festgehalten werden können allfällige Mängel an Gebäude und Einrichtungen, der Zustand und die Sauberkeit des Pachtgegenstandes oder die Vollständigkeit bei Pachtantritt. Genau um diese Punkte bzw. ob es sich zwischen Pachtantritt und Pachtende verbessert oder verschlechtert hat, wird bei Pachtende oftmals gestritten.

● **Fazit 3:** Ein schriftliches Pachtübergabeprotokoll kann am Pachtende Gold wert sein

Der Geschäftsbereich Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbands (SBV) bietet zahlreiche Hilfsmittel für Verpächter und Pächter an, wie diverse Musterpachtverträge, Pachtübergabeprotokolle und Berechnungshilfen für die Bestimmung des Pachtzinses (Tel. 056 462 51 11).

Cadio Pericin, SBV Treuhand und Schätzungen