



Rechte und Pflichten in der Landwirtschaft

Pachtverträge bei Betriebsübergabe

Ich werde den Betrieb meiner Eltern übernehmen. Meine Eltern haben zusätzlich zum Eigenland eine Parzelle vom Nachbarn in Pacht. Was muss ich unternehmen, damit ich das Pachtland ebenfalls übernehmen kann?

Im Landwirtschaftlichen Pachtgesetz (LPG) regelt der Art. 19 die Übernahme von Zupachten bei der Betriebsübergabe. Der Betriebsnachfolger kann in den laufenden Pachtvertrag einsteigen, wenn er dies dem Verpächter schriftlich erklärt. Der Verpächter kann nach Erhalt der Erklärung innert drei Monaten den neuen Pächter ablehnen oder einen neuen Pachtvertrag fordern. Unternimmt der Verpächter nichts, so tritt der neue Pächter in den laufenden Pachtvertrag ein.

Der Art. 19 LPG gilt bei allen Betriebsübergaben, bei denen es sich um landwirtschaftliche Gewerbe handelt. Um ein solches handelt es sich, wenn der Betrieb samt Pachtflächen mehr als eine Standardarbeitskraft ausweist. Erfüllt der Betrieb die Gewerbeanforderungen nicht, so kommt Art. 19 nicht zur Anwendung und der Nachfolger muss mit dem Verpächter einen neuen Pachtvertrag abschliessen. Bei der Gründung einer Personengesellschaft wie die Generationengemeinschaft oder Betriebszweiggemeinschaft bleibt der bisherige Bewirtschafter Pächter. Es handelt sich somit nicht um eine Betriebsübergabe nach Art. 19 LPG. Eine Betriebsüber-

gabe liegt allerdings vor, wenn der Inhaber die Bewirtschaftung des Gewerbes an seine Ehegattin übergibt, beispielsweise weil er die Altersgrenze für die Direktzahlungen erreicht.

Die Erklärung durch den Betriebsnachfolger muss schriftlich erfolgen, damit er in den Pachtvertrag eintreten kann. Eine mündliche Erklärung oder ein E-Mail genügen nicht, das Gesetz verlangt die schriftliche Form. Ohne schriftliche Erklärung würde ein neuer Pachtvertrag entstehen, bei dem das Pächtervorkaufsrecht während der ersten Periode nicht gilt. Die schriftliche Erklärung sollte vor Beginn der Bewirtschaftung beim Verpächter eintreffen, sie gilt aber auch später. Ist der Verpächter mit dem Eintritt des Betriebsnachfolgers in den laufenden Pachtvertrag einverstanden, so muss er nichts unternehmen.

Der Verpächter hat ab Empfang der schriftlichen Erklärung während drei Monaten die Möglichkeit, die Erklärung des Betriebsnachfolgers abzulehnen oder

einen neuen Pachtvertrag zu fordern. Bei einer Ablehnung des Betriebsnachfolgers besteht der Pachtvertrag mit dem bisherigen Betriebsinhaber weiter. Sind beide Parteien einverstanden, können Sie den Pachtvertrag aufheben. Dies kann mündlich oder durch entsprechendes Handeln geschehen. Empfohlen ist eine schriftliche Aufhebungsvereinbarung. Will der bisherige Betriebsinhaber den Pachtvertrag aufgrund der Ablehnung des neuen Bewirtschafters selbst weiterführen, so muss er das Land weiterhin auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaften. Einer Unterverpachtung müsste der Verpächter zustimmen.

Erfolgt keine schriftliche Erklärung durch den Betriebsnachfolger, dass er in den Pachtvertrag einsteigen will, so besteht der Pachtvertrag mit dem bisherigen Betriebsinhaber weiter. Bewirtschaftet der bisherige Betriebsinhaber das Pachtgrundstück nicht mehr auf eigene Rechnung und Gefahr, verletzt er seine Bewirtschaftungspflicht und der Verpächter kann nach schriftlicher Mahnung den Pachtvertrag vorzeitig kündigen. Sobald der Verpächter vom neuen Bewirtschaftler erfährt, kann er ihn ausweisen lassen. Unterlässt er dies, so entsteht durch sein zustimmendes Verhalten ein neuer Pachtvertrag. Der Verpächter erfährt spätestens vom neuen Bewirtschaftler, wenn dieser ihm den Pachtzins bezahlt.

St. Galler Bauernverband

SGBV beantwortet Fragen

Im «St. Galler Bauer» beantworten Experten Fragen zu den Rechten und Pflichten in der Landwirtschaft. Fragen können an info@bauer-sg.ch oder unter 071 394 60 10 gestellt werden. *red.*