

Pächterinvestitionen: Risiko minimieren

Pächter dürfen unter gewissen Voraussetzungen Veränderungen am Pachtgegenstand vornehmen. Damit dies nicht zu einer vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrags oder einem grossen finanziellen Verlust für den Pächter führt, gilt es einige rechtliche Vorgaben zu beachten.

*Text: Cadjo Pericin, Experte,
Bewertung & Recht, Agriexpert*



Cadjo Pericin

Ein Pächter bewirtschaftet Land und Gebäude, die nicht in seinem Eigentum sind und somit nur befristet zur Verfügung stehen. Der Verpächter tritt das Pachtobjekt dem Pächter zur Nutzung ab. Der Pachtgegenstand ist dabei so zu übergeben und während der Pacht-dauer zu unterhalten, dass

dem Pächter die vereinbarte Nutzung möglich ist. Investitionen in den Pachtbetrieb werden in drei Kategorien unterteilt (Artikel 22 und 23 des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes, LPG):

- Hauptreparatur
- ordentlicher Unterhalt
- Verbesserungen

Ist vertraglich nichts anderes geregelt, ist der Verpächter für Investitionen zur Behebung von Mängeln zuständig, welche das Pachtobjekt gefährden (Hauptreparaturen). Für technische Verbesserungen muss er nur dann aufkommen, wenn diese aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen notwendig sind. Zu darüber hinausgehenden Veränderungen oder Verbesserungen am Pachtobjekt kann der Verpächter nicht verpflichtet werden.

Für den ordentlichen Unterhalt des Pachtobjekts ist der Pächter zuständig. Dieser ist laufend vorzunehmen. Vernachlässigt der Pächter den Unterhalt des Pachtgegenstandes und verursacht er dadurch eine Hauptreparatur, hat er auch diese zu übernehmen. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter anstehende Hauptreparaturen zu melden. Am besten er-

folgt diese Meldung schriftlich mit einer nützlichen Frist, innerhalb derer die Reparatur vorgenommen werden sollte. Bestreitet der Eigentümer die Notwendigkeit der Reparatur nicht, führt diese aber nicht aus, ist der Pächter berechtigt, die Reparatur selbst durchzuführen. Spätestens bei Pachtende kann er die volle Entschädigung dafür verlangen. Damit der Pächter eine Entschädigung für seine eingesetzte Arbeit geltend machen kann, ist das Führen eines Arbeitsrapports unabdingbar.

Da landwirtschaftliche Pachten eine lange Vertragsdauer haben, möchte der Pächter die Gebäude oftmals für seine Bedürfnisse optimieren und baulich anpassen. Das landwirtschaftliche Pachtgesetz (LPG) gibt jedoch Folgendes vor: Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Es ist sehr zu empfehlen, diese schriftliche Zustimmung vor der Durchführung der geplanten Veränderung einzuholen. Ohne schriftliche Regelung hat der Pächter keinen Anspruch auf eine Entschädigung für seine Investitionen. Schlimmer noch: Dem Verpächter steht die Möglichkeit offen, den Pachtvertrag vorzeitig zu kündigen, wenn der Pächter die Änderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht wieder rückgängig macht.

Was vielen Pächtern nicht bewusst ist: Im Grundsatz wird das von ihnen eingebaute Material oder das von ihnen Gepflanzte zum Bestandteil des Grundstücks und somit Eigentum des Grundstückseigentümers (Akzessionsprinzip: Artikel 671 bis 673 ZGB). Von diesem Grundsatz kann nur mit einem Dienstbarkeitsvertrag abgewichen werden. Der Pächter finanziert die Investition und führt sie allenfalls aus.

Ein Vertrag mit dem Verpächter betreffend Pächterinvestitionen schafft Sicherheit und ist immer über die gesetzlich zwingende schriftliche Zustimmung hinaus zu empfehlen. Neben den Vertragsparteien, dem Pachtgegenstand und der Bezeichnung der betroffenen Gebäude, Datum und Unterschrift sollte der Vertrag folgende Bestimmungen enthalten:

- Umschreibung des Vorhabens mit Situationsplan, Grundriss, Aufriss (am besten Baugesuchunterlagen)
- Kostenvoranschlag (inklusive Eigenleistung)
- Zeitpunkt der Bauausführung
- Festhalten, welchen Einfluss die Investition auf den Pachtzins hat
- Bei Verbesserungen/Veränderung: Bestimmung der Art (linear, degressiv) und Dauer der Abschreibung der Investition
- Vereinbarung eines allfälligen Restwerts (z.B. mindestens Ertragswert) der Investition

Mit den beiden letztgenannten Punkten kann jederzeit die Höhe der Restwertentschädigung ermittelt werden.

Achtung: Meist wird für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ausserhalb Baugebiet eine Baubewilligung benötigt.

Fazit: Ohne Beachtung der formalen Anforderungen im Zusammenhang mit Pächterinvestitionen kann das Pachtverhältnis bedroht und die Durchsetzbarkeit von Forderungen zur Entschädigung derselben leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden. Das gilt es unbedingt zu vermeiden.

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter:
Telefon 056 462 52 71

agriexpert

KURZ ERWÄHNT

Drei Weine aus dem Thurgau sind fürs Finale nominiert

Für die diesjährige Finalrunde des Grand Prix du Vin Suisse 2024 kommen drei der sechs nominierten Weine in der Kategorie Müller-Thurgau von Thurgauer Winzern.

Text: Agro Marketing Thurgau AG

Bild: Rahel Michielin

Nominiert hat die Fachjury neben drei Nichtthurgauern den Müller-Thurgau vom Weingut Engel (Uesslingen), dem Weingut Schmid (Schlattingen) sowie

dem Türlimwy (Buchackern). Die entsprechenden Weine haben sich unter den zahlreichen Einreichungen durchgesetzt und für die Finalrunde qualifiziert.

Anerkennung für die Winzer

Die Thurgauer Nominierungen bestätigen den exzellenten Ruf der Region als Produzent hochklassiger Weine. Dies kommt beim Müller-Thurgau nicht von ungefähr, stammt doch der Erfinder aus dem Kanton. Der Tägerwiler Pflanzenphysiologe und Önologe Hermann Müller-Thurgau züchtete die Rebsorte 1882. Sie ist heute eine der meistangepflanzten Weinsorten in Europa und gehört somit zu den erfolgreichsten Neuzüchtungen der Welt.

Die Nominierungen sind auch gute Werbung für den Weinbau im Kanton. Nina Wägeli, Vizepräsidentin des Branchenverbands Thurgau Weine, sagt dazu: «Es ist eine Ehre, wenn die Arbeit unserer Winzerinnen und Winzer an nationalen oder internationalen Wettbewerben gewürdigt wird.» Die Nominierungen würden zeigen, welche Leidenschaft und Fachwissen in den Thurgauer Weinen steckt. Wer das Rennen um die renommierte Auszeichnung machen wird, zeigt sich an der Preisverleihung im Rahmen der «Schweizer Wein-Gala» am 18. Oktober 2024 in Bern.



Die nominierten Weinbaubetriebe Weingut Schmid, Weingut Engel und Türlimwy