



Landwirtschaftliche Pacht – gut zu wissen

Fabian Wenzinger, LZ Liebegg, 31. März 2025
fabian.wenzinger@ag.ch / 062 855 86 33

 **lich**
Willkommen

Agenda

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Fallbeispiel A: Eine langjährige Pachtlandparzelle wird gekündigt
3. Fallbeispiel B: Die Betriebsübernahme mit Zupachtland angehen
4. Fazit

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)

vom 4. Oktober 1991

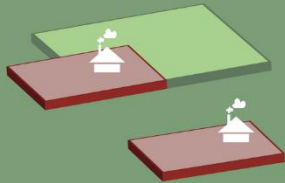
Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

vom 4. Oktober 1985

Für welche Grundstücke gilt das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)?

Es gilt für Grundstücke

die sich vollständig oder teilweise ausserhalb der Bauzone befinden



die grösser als 25 Aren sind



die landwirtschaftlich nutzbar sind



Rebgrundstücke fallen bereits ab einer Grösse von 15 Aren darunter



 Bundeskanzler der Schweiz
Bundesrat der Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra

 Bundesrat der Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra



Pachtvertrag Landwirtschaft

Rechtslage, Rechte und Pflichten & mehr



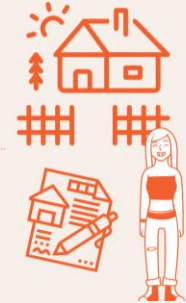
OR wird bei einer landwirtschaftlichen Pacht durch das Bundesgesetz über landwirtschaftliche Pacht (LPG) ergänzt



Mindestpachtdauer: 9 Jahre, bei landwirtschaftlichen Grundstücken: 6 Jahre



Verpächter ist für Hauptreparaturen zuständig



www.vertragsrecht24.ch

vertragsrecht24.ch

Kündigung Pachtparzelle

Fallbeispiel A



Ausgangslage:

- Landwirtschaftliches Grundstück gemäss Art. 6 BGG (ausserhalb Bauzone, landwirtschaftlich nutzbar, grösser als 25 Aren)
- Pachtverhältnis ohne schriftlichen Pachtvertrag
- Pachtantritt per 01.01.2006; Pachtzins immer rechtzeitig bezahlt
- Schriftliche Kündigung per 31.12.2024 mittels Einschreiben (Posteingang: 18.10.2024)

Entstehung Pachtverhältnis

- Pacht (Art. 1 & 4 LPG):
 - Landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks oder Gewerbes gegen Bezahlung eines Zinses (Geld oder Naturalien)
- Formvorschrift für Pachtverträge:
 - Keine (→ mündlich oder stillschweigend abgeschlossene Verträge sind auch gültig)
- Fazit: Im vorliegenden Fall ist ein Pachtverhältnis gemäss LPG zustande gekommen.

Pachtdauer

- Erstmalige Pachtdauer (Art. 7 LPG):
 - landw. Grundstücke: 6 Jahre
 - landw. Gewerbe: 9 Jahre
 - Verlängerung (Art. 8 LPG):
 - Pachtvertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils weitere 6 Jahre
- 01.01.2006 – 31.12.2011 → 01.01.2012 – 31.12.2017 → 01.01.2018 – 31.12.2023
→ 01.01.2024 – 31.12.2029
- Fazit: Kündigung auf falschen Termin → bleibt gültig auf nächstmöglichen Termin!

Kündigung

- Formvorschrift (Art. 16 LPG):
 - Kündigung eines Pachtvertrags muss schriftlich erfolgen (Empfehlung: Einschreiben)
- Kündigungsfrist & -Termin (Art. 16 LPG):
 - Frist: 1 Jahr, sofern keine längere Frist vereinbart wurde
 - Termin: Ortsüblicher Frühjahrs- / Herbsttermin, sofern nichts anderes vereinbart
- Schriftliche Kündigung per 31.12.2024 mittels Einschreiben (Posteingang: 18.10.2024) → während laufender Pachtperiode (01.01.2024 – 31.12.2029)
- Fazit: Kündigung formell korrekt, aber Kündigungsfrist nicht eingehalten (bis zum nächsten Termin i.O.) → Weisen Sie den Verpächter auf seinen Fehler hin!

Erstreckung

- Pächterstreckungsklage (Art. 26 LPG):
 - Innert 3 Monaten seit Erhalt Kündigung beim Friedensrichter einreichen (Art. 26 LPG)
 - Dauer der Pächterstreckung (Art. 27 LPG):
 - Der Richter kann die Pacht um 3 bis 6 Jahre erstrecken (Art. 27 LPG)
- Fazit: Ob eine Klage eingereicht werden soll, ist von Fall zu Fall zu beurteilen.

Hofübernahme & Pachtland

Fallbeispiel B



Ausgangslage:

- Landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG (Gesamtheit landw. Bauten & Anlagen mit Arbeitskraftbedarf von mindestens 1.0 SAK)
- Bestehende Pachtverhältnisse mit schriftlichen Pachtverträgen (Pachtantritt etc. ist bekannt)
- Sohn oder Tochter übernimmt den Betrieb; möchte Pachtland weiter bewirtschaften

Eintritt in bestehende Pachtverträge

- Übernahme von Zupachten (Art. 19 LPG):
 - Schriftliche Eintrittserklärung an Verpächter
 - Wichtig: Übernehmer/in muss Erklärung abgeben
 - Nur möglich für Bewirtschafter eines landw. Gewerbes
- Landw. Gewerbe gemäss Art. 7 BGG liegt vor (mind. 1.0 SAK)
- Fazit: Eintritt Übernehmer/in bestehendes Pachtverhältnis grundsätzlich möglich

Eintritt in bestehende Pachtverträge

- Übernahme von Zupachten (Art. 19 LPG):
 - Variante 1: Verpächter reagiert innert 3 Monaten & lehnt neuen Bewirtschafter ab
→ Kein Eintritt, Pachtvertrag mit bisherigem Bewirtschafter läuft weiter
 - Variante 2: Keine Reaktion innert 3 Monaten oder mündliche/schriftliche Zustimmung
→ Eintritt in bestehenden Vertrag
 - Variante 3: Verpächter verlangt Abschluss eines neuen Vertrags
→ Neuer Vertrag entsteht
- Wichtig: Eintritt nur mit schriftlicher Erklärung durch neuen Bewirtschafter möglich

Fazit

1. Prüfen Sie bei einer Pachtkündigung genau, ob alle Fristen eingehalten sind. Sollten Sie Fehler entdecken, suchen Sie das Gespräch mit dem Verpächter. Bedenken Sie, dass Sie sofort reagieren müssen, um keine Fristen ungenutzt verstreichen zu lassen.
2. In bestehende Pachtverträge können Sie nur eintreten, wenn Sie Bewirtschafter/in eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind. Ob ein Eintritt zustande kommt, hängt von der Reaktion des Verpächters ab (Zustimmung od. keine Reaktion innert 3 Mo.).
3. Pachtverhältnisse sind oft komplex. Fragen Sie lieber einmal zu viel bei der Beratung nach, bevor eine Frist verstreicht oder ein Irrtum zu spät aufgedeckt wird.

Weitere Informationen



[Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht \(LPG\)](#)



[Boden- & Pachtrecht LWAG](#)



[Pachtzinse Kt. Aargau](#)



[Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg](#)

Wenig Ärger mit de Pacht ond e gueti Saison!



Fabian Wenzinger

fabian.wenzinger@ag.ch

062 855 86 33

Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg

L I E B | E G G info@liebegg.ch
062 855 86 55