

PACHKÜNDIGUNG: Dem Pächter steht das Recht zu, beim Richter eine Pächterstreckung zu verlangen

Der Weg zu einer Pächterstreckung

Der Kampf um Pachtland wird härter und nicht selten wird bei den Verpächtern aktiv geworben. Das kann zu Kündigungen führen. Agriexpert erhält vermehrt Anfragen von Pächtern, die dann eine Pächterstreckung erwirken möchten.

MICHAEL RIBONI*



Mit dem Rückgang der Anzahl Landwirtschaftsbetriebe steigt der Anteil Pachtland an der gesamthaft bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche stetig. 1965 betrug der Anteil der Pachtfläche noch 33 Prozent, 1980 total 37 Prozent und 2005 waren es schon 43 Prozent. Aktuell liegt der Anteil Pachtland bei etwas mehr als 45 Prozent. Der Trend ist somit klar, und es kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit rund 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Schweiz nicht mehr im Eigentum von aktiven Landwirten sind, sondern von Privatpersonen oder der öffentlichen Hand verpachtet werden. Die Abhängigkeit von den Verpächtern steigt folglich.

Nach einer Kündigung

Weil trotz teils hoher Pachtzinse weniger Kapital notwendig ist, um ein Betriebswachstum zu ermöglichen, lässt sich auch ein immer härterer Kampf um Pachtland unter Landwirten beobachten. Um Pachtland wird bei den Verpächtern nicht selten aktiv geworben. Entsprechend häufig kommt es an den üblichen Herbst- und Frühjahrsterminen zu Kündigungen von Pachtflächen. In der Rechtsschutzpraxis von Agriexpert wird dann jeweils eine klare Zunahme von Anfragen von Pächtern, die nach Erhalt einer Kündigung eine Pächterstreckung erwirken möchten und sich nach dem richtigen Vorgehen erkundigen, beobachtet. Nachfolgend deshalb eine kurze Übersicht über die Voraussetzungen einer Pächterstreckung sowie den Ablauf eines Erstreckungsverfahrens.

Nach einer Kündigung

Erstreckung bis sechs Jahre

Im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)



Aktuell liegt der Anteil Pachtland bei etwas mehr als 45 Prozent. (Bild: Lukas Häusler)

ist die Pächterstreckung in den Art. 26 ff. geregelt. Demnach steht dem Pächter das Recht zu, beim Richter innerhalb von drei Monaten seit Erhalt der ordentlichen Kündigung eine Pächterstreckung zu verlangen. Der Verpächter, der mit einer Erstreckung nicht einverstanden ist, kann gemäss Art. 27 LPG Einwände wegen Unzumutbarkeit einbringen. Die Beweislast der Unzumutbarkeitsgründe

Gelingt dem Verpächter der Beweis nicht, wird die Pacht um drei bis sechs Jahre erstreckt.

liegt beim Verpächter. Gelingt dem Verpächter dieser Beweis nicht, wird die Pacht um drei bis sechs Jahre erstreckt. Eine Erstreckung ist für den Verpächter insbesondere unzumutbar, wenn:

- der Pächter gegen gesetzliche oder vertragliche Pflichten verstossen hat
- der Pächter zahlungsunfähig ist
- der Verpächter, sein Ehegatte oder ein naher Verwandter den

Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will

- das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist oder
- das Pachtobjekt teilweise in einer Bauzone liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

Selbstbewirtschaftung

In der Praxis schwer zu erwirken ist eine Pächterstreckung vor allem, wenn der Verpächter Selbstbewirtschaftung für sich oder einen nahen Verwandten geltend macht. Voraussetzung für die Unzumutbarkeit der Erstreckung für den Verpächter ist lediglich, dass ein Selbstbewirtschaftungswille vorhanden ist und vom Verpächter nachgewiesen wird. Die Selbstbewirtschaftung muss also ernstlich gewollt und praktisch möglich sein, was etwa durch Vorlage eines seriösen Betriebskonzeptes sowie eine Bestätigung der Direktzahlungsberechtigung nachgewiesen werden kann. Ob der Verpächter auf die Selbstbewirtschaftung in irgendeiner Art angewiesen ist und ob der Verlust des Pachtlandes für den Pächter eine Härte bedeutet, spielt dabei nicht die geringste Rolle. Bei nachgewiesener Selbstbewirtschaftung gewichtet der Gesetzgeber die Eigentumsrechte des Verpächters per se höher als

eine allfällige Härte der Kündigung für den Pächter.

Für Klagen auf Erstreckung einer landwirtschaftlichen Pacht sind die Schlichtungsstellen am Ort des Pachtgegenstandes zuständig. Als Schlichtungsstelle fungieren in den meisten Kantonen die örtlichen Friedensrichter oder die kantonalen Schlichtungsstellen für Pacht und Miete. Die Anforderungen an ein Schlichtungsgesuch sind gering. Das Gesuch, das wie bereits erwähnt innert drei Monaten seit Erhalt der Kündigung gestellt werden muss, könnte theoretisch gar mündlich bei der

Das Schlichtungsverfahren selbst ist kostenlos.

Schlichtungsstelle zu Protokoll gegeben werden. Je nach Härte der Kündigung für den Pächter, also wenn ein wesentlicher Teil der Betriebsfläche oder gar ein ganzes landwirtschaftliches Gewerbe gekündigt wird, lohnt sich der Beizug einer Fachperson und die Ausarbeitung eines begründeten Schlichtungsgesuchs sehr. Das Schlichtungsverfahren selbst ist kostenlos, mündlich

und weitgehend formlos. Ziel des Schlichtungsverfahrens ist es, die Parteien zu versöhnen.

Klageschrift

Ist keine Einigung möglich, erteilt die Schlichtungsstelle dem Pächter die Klagebewilligung, die zur Einreichung der Klage beim erstinstanzlichen Gericht berechtigt. Gerichtsverfahren gestalten sich ungleich formeller und aufwendiger als Schlichtungsverfahren. Die Einleitung erfolgt durch Einreichung einer schriftlichen Klage, in der die Rechtsbegehren gestellt und der Sachverhalt dargelegt werden müssen. In der Klageschrift müssen zudem Beweisanträge (bspw. Urkunden, Nennung von Zeugen) enthalten sein. Die Ausarbeitung der Klageschrift hat sorgfältig zu geschehen, sind doch nachträgliche Begehren und Beweisanträge nur unter eingeschränkten Voraussetzungen noch möglich. Infolgedessen empfiehlt sich spätestens nach Erhalt der Klagebewilligung der Beizug eines juristischen Beraters.

*Michael Riboni, MLaw, stellvertretender Bereichsleiter Bewertung & Recht und Fachverantwortlicher Rechtsschutz, Agriexpert. Bei Fragen rund um die Pächterstreckung hilft Agriexpert gerne weiter (Tel. 056 4625271).

VERSICHERUNGEN

Jetzt Kasse wechseln

Das Bundesamt für Gesundheit hat die Krankenkassenprämien 2024 genehmigt und veröffentlicht. Jetzt kann man vergleichen.

IVO PETERHANS*

Erneut platziert sich die Agrisano im Ranking in Spitzenpositionen. Mit dem neuen Grundversicherungsmodell Agri-smart (App-Lösung) hat die Agrisano per 1. Januar 2024 ein neues Produkt lanciert. Die medizinische Beratung und der nachgelagerte Behandlungsplan erfolgen bei Agri-smart über die Medgate-App. Die Agrisano kann bei diesem Produkt einen Rabatt von 15 Prozent an ihre Versicherten weitergeben. Für junge Erwachsene (19 bis 25 Jahre) bietet die Agrisano seit Jahren einen lukrativen Rabatt von 27 Prozent an und gilt dadurch für diese Altersklasse als sehr attraktiv. Auch in der Prämienkategorie «Kinder» (bis zum 18. Altersjahr), liegt die Agrisano seit Langem auf Spitzenplätzen – insbesondere auch, weil sich die Prämie ab dem dritten Kind noch mehr reduziert. Die Prämien der Zusatzversicherungen, die speziell auf die Landwirtschaft ausgerichtet sind, erfahren kaum Preisanpassungen und bewegen sich ebenfalls weiterhin auf tiefem Niveau. Die insgesamt erfreuliche Situation ist kein Zufall. Denn das bauerliche Versichertenkollektiv der Agrisano handelt eigenverantwortlich und geht nur zum Arzt, wenn es wirklich nötig ist. Hinzu kommt der sorgsame Umgang mit den Prämiegeldern und die unterdurchschnittlich tiefen Verwaltungskosten. Die Vorteile der Agrisano bestehen aber nicht nur aus tiefen Prämien. Alle Versicherungen sind auf die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Bevölkerung abgestimmt. Die Agrisano-Berater haben meist einen landwirtschaftlichen Hintergrund. Deshalb lohnt sich für Bauernfamilien ein Wechsel zur Agrisano, gerade auch für die Zusatzversicherungen, die nur von der landwirtschaftlichen Bevölkerung abgeschlossen werden können.

*Der Autor ist Leiter Versicherungen bei der Agrisano. Mit dem neuen Prämienrechner auf www.agrisano.ch kann man sich einfach und schnell eine Offerte für die Grundversicherung generieren lassen. Der Versicherungsantrag kann direkt im Prämienrechner gestellt und übermittelt werden. Wer sich lieber beraten lässt, wendet sich an die Versicherungsberatungsstellen, die den kantonalen Bauernverbänden angegliedert sind. Oder Sie melden sich per E-Mail bei unserem Kundendienst: info-einzelversicherung@agrisano.ch.

REKLAME

agrisano

Mit uns profitieren Sie: **wechseln lohnt sich!**

Für die Landwirtschaft!
Alle Versicherungen aus einer Hand.

Berechnen Sie jetzt mit dem Prämienrechner Ihre Krankenkassenprämie:

