

Informationsveranstaltung

Dienstag, 25. Februar 2025

Harmonisierung Pachtverträge



Ziel der Veranstaltung

- Übersicht der rechtlichen Grundlagen.
- Alle direktzahlungsberechtigten Landwirtschaftsbetriebe einheitlich über die Harmonisierung informiert werden.
- Erläuterung des Pachtreglements.
- Umsetzungsplan und nächste Schritte.

A scenic rural landscape in the Aargau region of Switzerland. In the foreground, several cows are grazing in a lush green field. In the middle ground, there are several farm buildings, including a large barn and a smaller house, with a silo visible. The background features a dense forest of green trees under a clear blue sky. A semi-transparent white banner is overlaid on the image, containing the title and location text.

Pachtrecht im Überblick

Kanton Aargau

Referent



Felix Peter

Dipl. Ing. Agr. ETH

Departement Finanzen und Ressourcen
Landwirtschaft Aargau
Sektion Strukturverbesserung und Raumnutzung
Tellstrasse 67, Postfach 2531
5001 Aarau
bodenpachtrecht@ag.ch / 062 835 27 70

Agenda

- > Geltungsbereich des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes
- > Form Pachtvertrag
- > Beendigung der Pacht
- > Pachtzins

Zuständigkeiten

Zivilrechtliche Bestimmungen

→ Friedensrichter, Bezirksgericht, Obergericht, Bundesgericht

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

- > Verkürzte Pachtdauer
- > Pachtzinskontrolle landwirtschaftliches Gewerbe
- > Parzellenweise Verpachtung
- Bewilligungsbehörde (LWAG)

Begriffe

Landwirtschaftliches



Grundstück

Landwirtschaftliches



Gewerbe

Geltungsbereich

Grundstücke

- > Landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke > 25 Aren (Reben > 15 Aren)
- > Bauzonengrundstücke seit 1. September 2008 nicht mehr dem LPG unterstellt. Es gelten die OR-Bestimmungen.
- > Mehrere Flächen vom gleichen Eigentümer an den gleichen Pächter werden addiert. Summe > 25 Aren, gelten für alle Grundstücke die Bestimmungen des LPG.
- > Landwirtschaftliche Gebäude

Form

Der Pachtvertrag verlangt **keine Formvorschrift**.

D.h. mündliche Verträge sind gültig.



Pachtvertrag
für
landwirtschaftliche Grundstücke

zwischen Verpächter

Name: Vorname:

Adresse:

PLZ/Wohnort: Telefon:

geboren am: Heimatort:

und Pächter

Name: Vorname:

Adresse:

PLZ/Wohnort: Telefon:

geboren am: Heimatort:

1. Geltungsbereich (Art. 1+2 LP0)

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche ganz oder teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen und die Minimalgrösse für die Unterstellung unter das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) erreichen.

2. Pachtbeginn und Dauer (Art. 7+8 LP0)

Die Pacht beginnt am

Sie dauert erstmals Jahre.

Sie ist somit frühestens kündbar auf den

3. Kündigung (Art. 16 LP0)

¹ Die Kündigungsfrist beträgt Jahre.

² Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

³ Die Kündigung muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein. Bei einer Kündigung auf den spätestens

Definition und Entstehung (Art. 4 LPG)

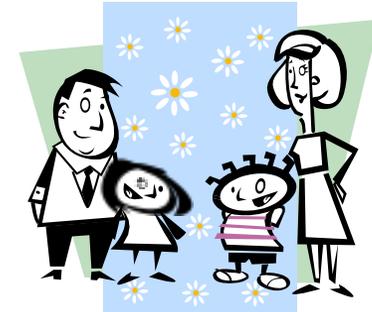


Pächter

Pachtzins (meistens monetär)



Nutzungsrechte Grundstück/Gewerbe



Verpächter

Pachtverhältnis entsteht durch

- > einen schriftlichen Vertrag
- > eine mündliche Vereinbarung
- > stillschweigendes (konkludentes) Verhalten

Pachtdauer (Art. 7 bis 9 LPG)

Bestimmte Dauer: Vertrag läuft ohne Kündigung aus

Unbestimmte Dauer: Vertrag läuft mit Kündigungsfrist von 1 Jahr

Gesetzliche Mindestpachtdauer:

Erstmalige Pachtdauer:	Gewerbe	9 Jahre
	Grundstücke	6 Jahre
Fortsetzungsdauer:		6 Jahre

Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist bewilligungspflichtig



Nichteinhaltung der Kündigungsfrist

- > Vertrag läuft für die Dauer der Erneuerung weiter
- > Empfänger muss Absender benachrichtigen

Verkürzte Pachtdauer (Art. 7 Abs. 3 LPG)

Verkürzung der Pachtdauer

- > Setzt eine Bewilligung von Landwirtschaft Aargau voraus
- > Gesuch mit abgeschlossenem Vertrag muss spätestens 3 Monate nach Pachtbeginn eingereicht sein. Diese Frist kann nicht verlängert werden (Verwirkungsfrist)
- > Bei zu spät eingereichten Gesuchen / Ablehnungen gilt die gesetzliche Pachtdauer



Verkürzte Pachtdauer

Gründe

Persönliche, wirtschaftliche oder andere sachliche Gründe:

- > Kiesabbau, laufendes Zonenplanverfahren
- > Pensionsalter des Pächters
- > Todesfall, unklare Zukunft
- > Ernsthafte Verkaufsabsichten, auch bei hohem Alter (Finanzierung Alters- und Pflegeheim)
- > Selbstbewirtschaftung in absehbarer Zeit
- > Zwangsverwertung

Für Gemeinden / Kanton:

- > Einheitliche Pachtdauer für das gesamte Pachtland
- > Öffentliche Bedürfnisse (Projekte / Realersatz)

Unterpacht

LPG findet auch auf Unterpacht Anwendung

- > Mindestpachtdauer von 6 Jahren gilt
- > Verkürzte Pachtdauer braucht Bewilligung von kant. Behörden

Nicht als Unterpacht gilt:

- > Kurzfristige landwirtschaftliche Nutzung durch Dritte (z.B. Anbau einer Zweitkultur)
- > Jährlicher Landabtausch unter Betrieben
- > Bildung einer Betriebsgemeinschaft

Empfehlung

Nutzung durch Dritte immer mit Zustimmung des Verpächters



Beendigung der Pacht

Ordentliche Kündigung

- > Schriftlich, kein amtliches Formular
- > Gesetzliche Kündigungsfrist mindestens 1 Jahr
- > Kündigung auf Ende der Pachtdauer
- > Ohne Regelung nur auf Frühjahrs- / Herbsttermin
- > Empfangsbedürftig (Frist!)
- > Begründung nur auf Verlangen

Pachterstreckung

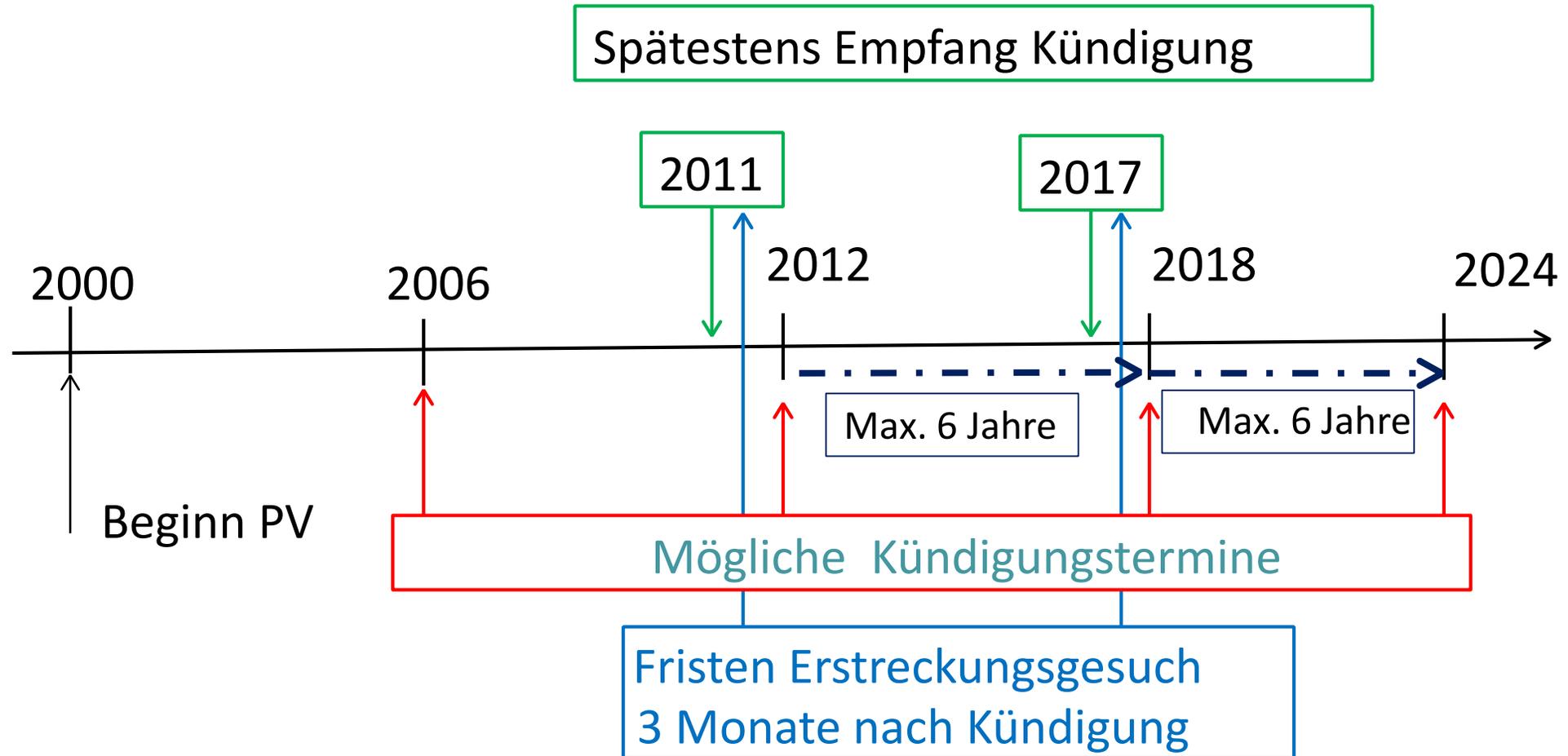
Der Pächter kann innerhalb von 3 Monaten seit Empfang der Kündigung auf Pachterstreckung klagen.

Das Gericht muss zwischen der Zumutbarkeit für den Verpächter und der Härte, die der Pächterfamilie entsteht entscheiden, ob eine Erstreckung zugestanden wird.

Erstreckung: 3 bis max. 6 Jahre

Keine Erstreckung bei Selbstbewirtschaftung durch Eigentümer oder nahen Verwandten

Pachttermine/Kündigung/Erstreckung



Merke: Auch mündliche Verträge müssen schriftlich gekündigt werden!

Beendigung der Pacht

Ausserordentliche Kündigung

- > Vorzeitige Kündigung bei wichtigem Grund
- > Tod des Pächters
- > Betriebsübergabe
- > Güterzusammenlegung
- > Zahlungsrückstand
- > Pflichtverletzung des Pächters

Vorzeitige Kündigung

- > Unzumutbarkeit für eine Partei
- > Gesetzliche Kündigungsfrist beträgt mind. 6 Monate auf den nächsten Frühjahrs- oder Herbsttermin
- > Schriftlich

Beispiele

- > Grobe Verletzung der Bewirtschaftungspflicht
- > Unterpacht ohne Zustimmung des Eigentümers

Betriebsleiterwechsel

Eintritt in bestehenden Pachtvertrag

Voraussetzung:

- > **Schriftlicher** Antrag des neuen Betriebsleiters an den Verpächter
- > Verpächter lehnt den neuen Betriebsleiter nicht ab innerhalb von 3 Monaten

Betriebsleiterwechsel

Neuer Pachtvertrag

Betriebsleiterwechsel ohne schriftlichen Antrag (mündlich oder stillschweigend)

Spätestens durch Pachtzinsannahme entsteht ein neuer Vertrag.

Zahlungsrückstand

Schriftliche Androhung:

Pachtauflösung innert 6 Monaten bei ausbleiben der Pachtzinszahlung innert dieser Frist.

Teilzahlungen müssen nicht akzeptiert werden.

Verkürzte Pachtdauer

- > Setzt Bewilligung der Abteilung Landwirtschaft Aargau voraus!
- > Gesuch muss **spätestens 3 Monate nach Pachtbeginn** eingereicht sein (Verwirkungsfrist)
- > Ohne Bewilligung oder zu spät eingereicht, gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer.

Pachtzins für Einzelparzellen

-	◇ Hangneigung ◇	Pachtzins pro Jahr [Fr./Are] ◇
Ackerland, gute Bodenqualität	0 bis 18 %	7.– bis 8.–
Ackerland, mittlere bis gute Bodenqualität	18 bis 25 %	6.– bis 7.–
Naturwiese, mittlere Bodenqualität	0 bis 18 %	5.– bis 6.–
Naturwiese, mittlere bis schlechte Bodenqualität	18 bis 35 %	3.– bis 5.–
Weide, schlechte Bodenqualität, Waldrand	20 bis 50 %	1.– bis 3.–

Harmonisierung Pachtverträge

Ziel der Harmonisierung

- Gesamthafter Überblick des Pachtwesens (Laufzeit, Pachtzins etc.) nach dem Zusammenschluss.
- Einheitliche Pachtzinse für gleichwertiges Land.
- Nutzungsrecht eines Grundstücks.
- Vergaben nach gleichen Kriterien behandeln. Vorrang für die jeweiligen Landwirtschaftsbetriebe der Ortschaften.

Erläuterung Pachtreglement

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Gegenstand

Der Gemeinderat regelt im Folgenden die Grundsätze, die Kriterien und den Ablauf für die Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland an landwirtschaftliche Betriebe. Durch die Anwendungen des Reglements soll eine transparente Zuteilung des Pachtlandes an die Pächter sichergestellt werden. Soweit dieses Reglement keine Bestimmungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des LPG, NHG und OR.

§ 3 Anwendung

Das Reglement gelangt sowohl für die Einwohnergemeinde wie auch für die Ortsbürgergemeinde zur Anwendung.

§ 4 Zuständigkeiten

Die Vergabe von landwirtschaftlich genutztem Pachtland, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, erfolgt durch den Gemeinderat. Für die vorbereitenden Arbeiten wird die Landwirtschaftskommission eingesetzt.

Erläuterung Pachtreglement

B. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 5 Zweck der Vergabe

Mit der Vergabe von gemeindeeigenem Pachtland unterstützt die Gemeinde ortsansässige Landwirte, um im wirtschaftlichen Umfeld besser bestehen zu können. Als ortsansässige gelten alle Einwohner der 9 Ortschaften.

§ 6 Anspruch

Es besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Pachtland.

§ 7 Aufteilung des Gemeindelandes

Das Gemeindeland wird parzellenweise verpachtet. Dabei wird auf eine minimale Zerstückelung geachtet.

Erläuterung Pachtreglement

B. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 8 Ausschreibung

1 Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch den Gemeinderat öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben. Die Landwirte der betroffenen Ortschaften sind über die Publikation vorgängig in Kenntnis zu setzen.

2 Bewerber, welche die Kriterien gemäss § 10 erfüllen, melden ihr Interesse schriftlich auf dem vorgeschriebenen Formular bei der Gemeindeverwaltung bis zum angegebenen Anmeldetermin an.

3 Zu spät eingereichte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

4 Bewerbungen der Landwirte werden nur für die Ortschaft berücksichtigt, an denen der Sitz des Betriebs ist. Nur ortsansässige Pächter der jeweiligen Ortschaft können sich bewerben.

5 Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal, mit dem Vermerk « 2. Ausschreibung » öffentlich im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde ausgeschrieben. Einheimische Bewerber der Gemeinde Zurzach haben Vorrang.

Erläuterung Pachtreglement

B. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 9 Anhörung

Interessieren sich mehrere Bewerber für eine Pachtfläche, so kann der Gemeinderat eine Anhörung durchführen.

§ 10 Kriterien für die Vergabe

- a) Pachtberechtigt sind landwirtschaftliche Betriebe und Betriebsgemeinschaften, welche in Zurzach ihren gesetzlichen Wohnsitz und ihr Steuerdomizil haben.
- b) Betriebsgemeinschaften, bei denen nicht alle Betriebe in Zurzach ansässig sind, sind nicht pachtberechtigt.
- c) Der Pächter hat keine finanziellen Ausstände gegenüber der Gemeinde Zurzach und dessen Eigenwirtschaftsbetrieben (Spezialfinanzierungen).
- d) Der Pächter hat kein eigenes Land an Dritte verpachtet.
- e) Der Pächter bewirtschaftet das Land selbst.

Erläuterung Pachtreglement

B. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 10 Kriterien für die Vergabe

- f) Der Pächter erbringt den Nachweis für die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen und den ökologischen Leistungsnachweis ÖLN (ÖLN-Betrieb).
- g) Die Vorschriften gemäss Tier- und Gewässerschutzgesetzgebung sind eingehalten.
- h) Der Pächter muss nachweisen, dass die Standardarbeitskräfteeinheiten (SAK) gemäss Definition der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe mindestens 0.75 SAK betragen. Stichtag ist jeweils der Tag der kantonalen Strukturdatenerhebung des Vorjahres. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.
- i) Der Pächter bezieht keine AHV-Rente.
- j) Der Pächter bezieht keine Vollinvalidenrente.

Erläuterung Pachtreglement

B. BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN FÜR DIE VERGABE

§ 11 Entscheid über die Vergabe

- 1 Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Pachtlandvergabe.
- 2 Für Land, welches sich im Eigentum der Ortsbürger befindet, muss die Ortsbürgerkommission angehört werden.

C. PACHTLANDVERTRAG UND PACHTZINS

§ 15 Unterpacht

Das Pachtland darf nicht unterverpachtet werden. Dem Pächter wird jedoch gestattet, die Bewirtschaftung mittels Angestellten, Beauftragten (Lohnunternehmer) oder mittels Gemeinschaftsvertrag (Generationenvertrag, Betriebsgemeinschaft) unter Berücksichtigung der Vergabekriterien vorzunehmen. Die Stellung des Pächters bleibt dabei unberührt. Er allein trägt die Verantwortung für das Pachtland. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

Erläuterung Pachtreglement

C. PACHTLANDVERTRAG UND PACHTZINS

§ 16 Kurzpacht

Das Pachtland darf zur Bewirtschaftung nach einer landwirtschaftlichen Hauptkultur im gleichen Jahr vermietet werden (Kurzpacht). Das gleiche gilt für den Zwischenfutterbau mit Herbst und/oder Frühjahrsnutzung zwischen zwei Hauptkulturen.

§ 18 Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme

1 Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über, sofern er die oben erwähnten Bedingungen erfüllt. Der neue Eigentümer hat zu Händen des Gemeinderates bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme eine schriftliche Erklärung einzureichen, wonach er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt und somit kein neuer Pachtvertrag notwendig ist.

2 Der Gemeinderat kann innert drei Monaten seit Empfang der schriftlichen Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer verlangen.

Erläuterung Pachtreglement

C. PACHTLANDVERTRAG UND PACTZINS

§ 24 Hecken und Bäume sowie ökologische und landschaftliche Aufwertungen

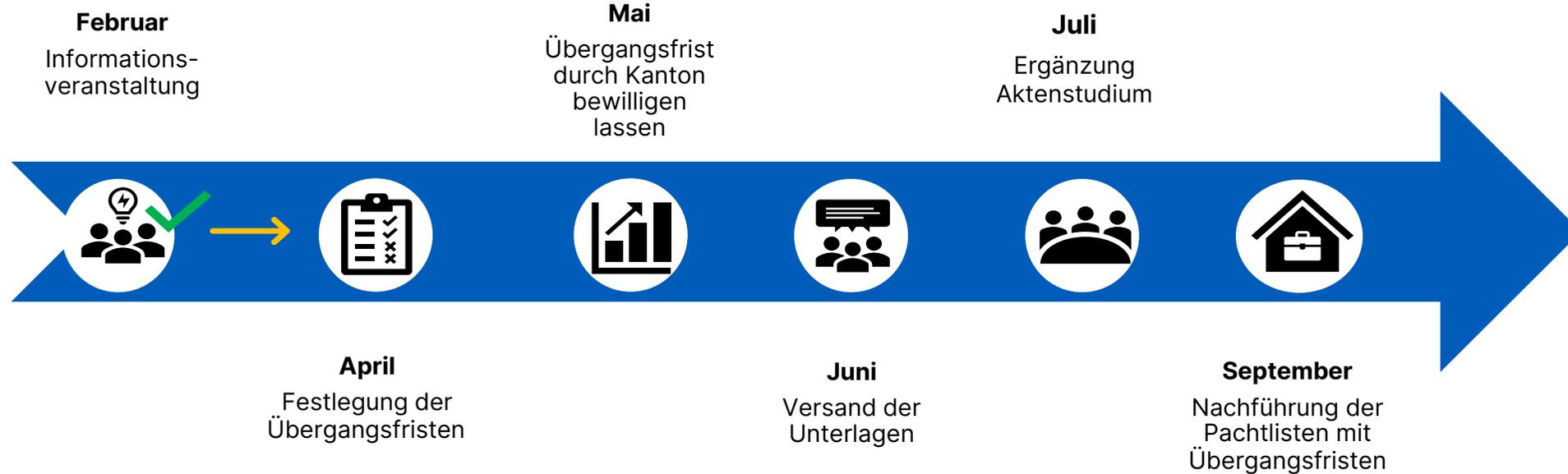
1 Möchte der Pächter Hecken anlegen, Bäume pflanzen oder weitere ökologische oder landschaftliche Aufwertungen umsetzen, benötigt er dafür eine Bewilligung des Gemeinderates.

2 Bestehende Bäume und Hecken dürfen nur mit Bewilligung des Verpächters entfernt werden.

§ 25 Ausgrabungen und Veränderungen

Das Ausgraben von Erde, Sand, Lehm und Kies, sowie andere anderweitige Veränderungen an Grundstücken, wie z.B. die Vornahme von Entwässerungen usw. sind, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, untersagt.

Umsetzungsplan und nächste Schritte



Fragen?

