

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

221.213.2

vom 4. Oktober 1985 (Stand am 1. Januar 2014)

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Artikel 31^{octies} und 64 der Bundesverfassung^{1,2},
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 11. November 1981³,
beschliesst:*

1. Kapitel: Geltungsbereich

1. Abschnitt: Grundsatz

Art. 1

¹ Dieses Gesetz gilt für die Pacht:

- a. von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung;
- b.⁴ von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne der Artikel 5 und 7 Absätze 1, 2, 3 und 5 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991⁵ über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB);
- c. nichtlandwirtschaftlicher Nebengewerbe, die mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine wirtschaftliche Einheit bilden.

² Das Gesetz gilt auch für Rechtsgeschäfte, die das gleiche bezwecken wie die landwirtschaftliche Pacht und ohne Unterstellung unter das Gesetz den von diesem angestrebten Schutz vereiteln würden.

³ Für die Pacht von Allmenden, Alpen und Weiden sowie von Nutzungs- und Anteilsrechten an solchen gelten die Bestimmungen über die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken.

AS 1986 926

- ¹ [BS 1 3; AS 1996 2503]. Den genannten Bestimmungen entsprechen heute Art. 104 und 122 der BV vom 18. April 1999 (SR 101).
- ² Fassung gemäss Anhang Ziff. 7 des Gerichtsstandsgesetzes vom 24. März 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (AS 2000 2355; BBl 1999 2829).
- ³ BBl 1982 I 257
- ⁴ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).
- ⁵ SR 211.412.11

⁴ Soweit dieses Gesetz nicht anwendbar ist oder keine besonderen Vorschriften enthält, gilt das Obligationenrecht, mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und über die Hinterlegung des Pachtzinses.⁶

2. Abschnitt: Ausnahmen

Art. 2 Kleine Grundstücke

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht:

- a. von Rebgrundstücken unter 15 Aren;
- b. anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren.

² Die Kantone können dem Gesetz auch kleinere Grundstücke unterstellen.

³ Die Flächen von mehreren, vom gleichen Eigentümer an den gleichen Pächter verpachteten Grundstücken werden zusammengerechnet. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer ein Grundstück an verschiedene Pächter verpachtet.

Art. 2a⁷ Grundstücke in der Bauzone

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁸ liegt.

² Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

Art. 3 Alpen und Weiden

Die Kantone können für die Pacht von Alpen und Weiden sowie von Nutzungs- und Anteilsrechten an solchen abweichende Bestimmungen erlassen.

⁶ Fassung gemäss Anhang 1 Ziff. II 7 der Zivilprozessordnung vom 19. Dez. 2008, in Kraft seit 1. Jan. 2011 (AS 2010 1739; BBl 2006 7221).

⁷ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

⁸ SR 700

2. Kapitel: Der landwirtschaftliche Pachtvertrag

1. Abschnitt: Begriff

Art. 4

¹ Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen.

² ...⁹

2. Abschnitt: Vorpachtrecht

Art. 5 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

¹ Die Kantone können für Nachkommen des Verpächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes, welche dieses selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet sind, ein Vorpachtrecht vorsehen.

² Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist.¹⁰

³ Im Übrigen regeln die Kantone die Einzelheiten und das Verfahren.

Art. 6 Vorpachtrecht an Alpweiden

Die Kantone können für Landwirte in Berggegenden ein Vorpachtrecht an benachbarten Alpweiden vorsehen. Sie regeln die Einzelheiten und das Verfahren.

3. Abschnitt: Pachtdauer

Art. 7 Erstmalige Verpachtung

¹ Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

² Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

⁹ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, mit Wirkung seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

³ Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.¹¹

⁴ Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer.

Art. 8 Fortsetzung der Pacht

¹ Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er:

- a. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist;
- b. auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird.

² Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen.

³ Die Bestimmungen über die Verkürzung der Pachtdauer bei der erstmaligen Verpachtung gelten sinngemäss.

Art. 9 Pachtdauer für Spezialkulturen

Für die Pacht von Grundstücken mit Spezialkulturen wie Reben und Obstanlagen können die Kantone eine andere Pachtdauer festsetzen.

4. Abschnitt: Anpassung an veränderte Verhältnisse

Art. 10 Pachtzinsanpassung im Allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswerts

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts ändern.

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

Art. 12 Anpassung anderer Vertragsbestimmungen

Jede Partei kann verlangen, dass andere Vertragsbestimmungen an veränderte Verhältnisse angepasst werden, wenn der Vertrag für sie unzumutbar geworden ist.

Art. 13 Pachtzinsnachlass

Ist der gewöhnliche Ertrag wegen eines ausserordentlichen Unglücksfalles oder Naturereignisses vorübergehend beträchtlich zurückgegangen, so kann der Pächter verlangen, dass der Pachtzins für bestimmte Zeit angemessen herabgesetzt wird.

5. Abschnitt: Veräusserung des Pachtgegenstandes**Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht**

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetriebs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Art. 15 Ausnahmen

¹ Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

² Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter innert dreier Monate seit Abschluss des Veräusserungsvertrags schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

³ Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens sechs Monate, jedoch um höchstens zwei Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

⁴ Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

⁵ Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräusserungsvertrag geregelt werden.

6. Abschnitt: Beendigung der Pacht

Art. 16 Kündigung im Allgemeinen

¹ Die Kündigung eines Pachtvertrags ist nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen.

² Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt; die Parteien können eine längere Frist vereinbaren.

³ Ist nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.

⁴ Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979¹², so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGG¹³ fallenden Grundstücke sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGGB ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.¹⁴

Art. 17 Vorzeitige Kündigung

¹ Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

Art. 18 Tod des Pächters

¹ Stirbt der Pächter, so können seine Erben oder der Verpächter den Pachtvertrag auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

² Wird der Pachtvertrag vom Verpächter gekündigt, so kann ein Nachkomme, der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner des Pächters innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären.¹⁵ Der Verpächter kann unter mehreren Bewerbern denjenigen bezeichnen, der in den Pachtvertrag eintreten soll.

³ Bietet der Eintretende keine Gewähr für eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes oder ist die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter aus andern Gründen unzumutbar, so kann der Verpächter innert 30 Tagen seit der Eintrittserklärung auf Auflösung des Pachtvertrags klagen.

¹² SR 700

¹³ SR 211.412.11

¹⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337). Fassung gemäss Anhang Ziff. 3 des BG vom 22. März 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 3463 3863; BBl 2012 2075).

¹⁵ Fassung gemäss Anhang Ziff. 12 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2005 5685; BBl 2003 1288).

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

¹ Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

² Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

Art. 20 Güterzusammenlegung

¹ Bringt eine Güterzusammenlegung, eine Umlegung von landwirtschaftlichem Boden oder eine Pachtlandarrondierung für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse schriftlich auflösen.¹⁶

² Ein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung der Pacht besteht nicht.

Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

¹ Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei.

² Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

7. Abschnitt: Pflichten des Pächters und des Verpächters¹⁷**Art. 21^a¹⁸** Bewirtschaftungspflicht

¹ Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.

² Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

¹⁶ Fassung gemäss Anhang Ziff. 3 des BG vom 22. März 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 3463 3863; BBI 2012 2075).

¹⁷ Ursprünglich vor Art. 22. Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBI 2002 4721).

¹⁸ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBI 2002 4721).

Art. 22 **Unterhaltungspflicht, Reparaturen**

¹ Der Verpächter ist verpflichtet, Hauptreparaturen am Pachtgegenstand, die während der Pachtzeit notwendig werden, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat, auf seine Kosten auszuführen.

² Der Pächter ist berechtigt, notwendige Hauptreparaturen selber auszuführen, wenn der Verpächter sie auf Anzeige hin nicht innert nützlicher Frist vorgenommen und seine Verpflichtung hiezu nicht bestritten hat. Er kann spätestens bei Beendigung der Pacht hierfür Entschädigung verlangen.

³ Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen. Er hat die kleineren Reparaturen, insbesondere den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Stege, Gräben, Dämme, Zäune, Dächer, Wasserleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen.

⁴ Die Parteien können vereinbaren, dass der Pächter eine weitergehende Unterhaltungspflicht übernimmt und für Hauptreparaturen aufzukommen hat.

Art. 22a¹⁹ **Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter**

¹ 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.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Art. 22b²⁰ **Pflichtverletzungen des Pächters**

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b. seine Unterhaltungspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

Art. 23 **Rückgabe, Verbesserungen und Verschlechterungen**

¹ Bei Beendigung der Pacht ist der Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich befindet, zurückzugeben.

¹⁹ Eingefügt durch Ziff. II Art. 2 des BG vom 15. Dez. 1989 über die Änderung des OR (Miete und Pacht) (AS 1990 802; BBl 1985 I 1389). Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

²⁰ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

² Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann der Pächter bei Beendigung der Pacht verlangen, dass er für den Aufwand für Verbesserungen angemessen entschädigt wird, die er mit Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat.

³ Für Verbesserungen, die lediglich aus der gehörigen Bewirtschaftung hervorgegangen sind, kann er keinen Ersatz fordern.

⁴ Für Verschlechterungen, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, hat er Ersatz zu leisten.

Art. 24 Früchte

¹ Der Pächter hat keinen Anspruch auf die Früchte, die bei der Beendigung der Pacht noch nicht geerntet sind, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.

² Er kann aber für seinen Aufwand eine angemessene Entschädigung verlangen.

Art. 25 Vorräte

¹ Der Pächter muss die Futter-, Streu- und Düngervorräte zurücklassen, die einer ordentlichen Bewirtschaftung im letzten Pachtjahr entsprechen, wenn Vertrag oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmen.

² Hat er beim Pachtantritt weniger empfangen, so hat er ein Recht auf Ersatz des Mehrwertes; hat er mehr empfangen, so hat er für Ersatz zu sorgen oder den Minderwert zu ersetzen.

7. Abschnitt^{bis}:²¹ Retentionsrecht des Verpächters

Art. 25^b

Der Verpächter hat für einen verfallenen und einen laufenden Jahrespachtzins das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter von Geschäftsräumen.

8. Abschnitt: Pächterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

¹ Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

² Läuft ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens neun Monate vor Ablauf der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

²¹ Eingefügt durch Ziff. II Art. 2 des BG vom 15. Dez. 1989 über die Änderung des OR (Miete und Pacht), in Kraft seit 1. Juli 1990 (AS 1990 802; BBl 1985 I 1389).

Art. 27 Urteil

¹ Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat;
- b. der Pächter zahlungsunfähig ist;
- c.²² der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e.²³ der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979²⁴ liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG²⁵ fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG.

³ Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

⁴ Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

Art. 28 Anpassung der Vertragsbestimmungen

Auf Begehren einer Partei kann der Richter bei Erstreckung der Pacht die Vertragsbestimmungen den veränderten Verhältnissen anpassen.

9. Abschnitt: Zwingende Bestimmungen**Art. 29**

Ist nichts anderes bestimmt, so kann der Pächter auf die Rechte, die ihm oder seinen Erben nach den Vorschriften dieses Kapitels zustehen, nicht zum voraus verzichten. Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

²² Fassung gemäss Anhang Ziff. 12 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2005 5685; BBl 2003 1288).

²³ Fassung gemäss Anhang Ziff. 3 des BG vom 22. März 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 3463 3863; BBl 2012 2075).

²⁴ SR 700

²⁵ SR 211.412.11

3. Kapitel: Parzellenweise Verpachtung²⁶

Art. 30 Bewilligungspflicht

¹ Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

² Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Art. 31 Bewilligungsgründe

¹ Der Verpächter muss die Bewilligung vor Pachtantritt bei der kantonalen Bewilligungsbehörde einholen.

² Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich:

a.²⁷ ...

b.²⁸ ...

- c. das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erhaltungswürdig ist;
- d. das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder überwiegend in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes²⁹ liegt;
- e. das Gewerbe nur vorübergehend parzellenweise verpachtet und später wieder als ganzes bewirtschaftet werden soll;
- f. der Verpächter das Gewerbe bisher selber bewirtschaftet hat, dazu jedoch aus persönlichen Gründen, wie schwere Krankheit oder vorgerecktes Alter, nur noch teilweise in der Lage ist;
- g.³⁰ anstelle der parzellenweise verpachteten Grundstücke oder Grundstücksteile andere Pachtsachen zugepachtet werden, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind.

²⁶ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

²⁷ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, mit Wirkung seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

²⁸ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, mit Wirkung seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

²⁹ SR 700

³⁰ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 26. Juni 1998, in Kraft seit 1. Jan. 1999 (AS 1998 3012; BBl 1996 IV 1).

^{2bis} Die Behörde bewilligt ferner die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wenn:

- a.³¹ ...
- b. die parzellenweise Verpachtung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern;
- c. keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 des BG vom 4. Okt. 1991³² über das bürgerliche Bodenrecht), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will; und
- d.³³ der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner, der oder die das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der parzellenweisen Verpachtung zustimmt.³⁴

³ ...³⁵

Art. 32 Folgen der Bewilligungsverweigerung

¹ Wird die Bewilligung verweigert, so löst die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auf und ordnet die Räumung des Grundstücks an.

² Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Auflösung des Pachtvertrags entsteht.

Art. 33–35³⁶

³¹ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, mit Wirkung seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

³² SR 211.412.11

³³ Fassung gemäss Anhang Ziff. 12 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2005 5685; BBl 2003 1288).

³⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 26. Juni 1998, in Kraft seit 1. Jan. 1999 (AS 1998 3012; BBl 1996 IV 1).

³⁵ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, mit Wirkung seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

³⁶ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, mit Wirkung seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

4. Kapitel: Pachtzins³⁷

1. Abschnitt: Grundsätze³⁸

Art. 35a³⁹ Vertragliche Regelungen

¹ Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist.

² Der Pächter trägt die Nebenkosten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

Art. 36 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen⁴⁰

¹ Der Pachtzins unterliegt der behördlichen Kontrolle; er darf das zulässige Mass nicht übersteigen.⁴¹

² Der Bundesrat setzt die Sätze für die Verzinsung des Ertragswerts und die Abgeltung der Verpächterlasten fest und bestimmt den Zuschlag für die allgemeinen Vorteile.

³ Naturalleistungen und andere vereinbarte Nebenleistungen sind an den Pachtzins anzurechnen.

⁴ Für die Bemessung des Pachtzinses ist auch zu berücksichtigen, was der Pächter dem Verpächter für eine Mietsache oder einen nichtlandwirtschaftlichen Pachtgegenstand bezahlt, die mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind.

2. Abschnitt: Bemessung

Art. 37 Pachtzins für Gewerbe

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich zusammen aus:

- a.⁴² einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts nach Artikel 10 BGG⁴³;
- b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten).

³⁷ Ursprünglich vor Art. 36.

³⁸ Ursprünglich vor Art. 36.

³⁹ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

⁴⁰ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

⁴¹ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

⁴² Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

⁴³ SR 211.412.11

Art. 38 Pachtzins für einzelne Grundstücke

¹ Der Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

- a. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts im Sinn von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940⁴⁴ über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
- b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten);
- c. einem Zuschlag für die allgemeinen sich für den Pächter aus einer Zupacht ergebenden Vorteile.

² Im Einzelfall sind auf den Betrieb bezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig, wenn das Grundstück:

- a. eine bessere Arrondierung ermöglicht;
- b. für den Betrieb des Gewerbes günstig liegt.

³ Für landwirtschaftliche Gebäude dürfen keine Zuschläge nach den Absätzen 1 Buchstabe c und 2 eingerechnet werden.

Art. 39 Zinse für Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen

Für die Bemessung des Zinses für Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen, die mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind, gelten die Vorschriften über Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse.

Art. 40 Zinssatz, Verpächterlasten

¹ Der Bundesrat setzt den Satz für die Verzinsung des Ertragswerts aufgrund des durchschnittlichen Zinssatzes für erste Hypotheken im Mittel mehrerer Jahre fest und passt ihn den nachhaltig veränderten Zinsverhältnissen an.

² ...⁴⁵

³ Der Bundesrat bestimmt den Ansatz für die Verpächterlasten nach den durchschnittlichen Aufwendungen in der Bemessungsperiode, die für die Berechnung des Ertragswerts gilt.

Art. 41 Zuschlag für längere Pachtdauer

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze Fortsetzungsdauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins zulässig.

⁴⁴ [BS 9 80; AS 1955 685, 1962 1273 Art. 54 Abs. 1 Ziff. 4 Abs. 2, 1979 802. AS 1993 1410 Art. 93 Bst. b]. Heute: von Art. 10 des BG vom 4. Okt. 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11).

⁴⁵ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, mit Wirkung seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

3. Abschnitt: Pachtzinskontrolle

Art. 42 Pachtzinsbewilligung für Gewerbe

¹ Der Pachtzins für Gewerbe bedarf der Bewilligung.

² Der Verpächter muss den Pachtzins innert dreier Monate seit dem Pachtantritt oder der mit dem Pächter vereinbarten Anpassung bewilligen lassen. Wird der Pachtzins angepasst, weil der Bundesrat die Sätze für die Bemessung des Pachtzinses geändert hat, so ist keine Bewilligung nötig. Auf Begehren einer Partei erlässt die Behörde über den zulässigen Umfang der Anpassung eine Feststellungsverfügung.

³ Erhält die vom Kanton bezeichnete Behörde Kenntnis von einem nichtbewilligten Pachtzins, so leitet sie das Bewilligungsverfahren ein.

Art. 43 Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke

¹ Gegen den vereinbarten Pachtzins für einzelne Grundstücke können die vom Kanton bezeichneten Behörden bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erheben.

² Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben, spätestens aber innert zwei Jahren seit Pachtantritt oder seit dem Zeitpunkt, auf den die Pachtzinsanpassung erfolgt ist.⁴⁶

Art. 44 Entscheid der Bewilligungsbehörde

¹ Die Bewilligungsbehörde entscheidet, ob der vereinbarte Pachtzins für das Gewerbe oder das Grundstück zulässig ist.

² Sie setzt zu hohe Pachtzinse auf das erlaubte Mass herab.

³ Sie eröffnet ihren Entscheid den Parteien und teilt ihn der zur Einsprache berechtigten Behörde mit.

Art. 45 Zivilrechtliche Folgen

¹ Die Vereinbarung über den Pachtzins ist nichtig, soweit dieser das durch die Behörde festgesetzte Mass übersteigt.

² Pachtzinse, die aufgrund einer nichtigen Vereinbarung bezahlt worden sind, können innert eines Jahres seit dem rechtskräftigen Entscheid über den Pachtzins, spätestens aber fünf Jahre nach ihrer Bezahlung zurückgefordert werden.

³ Die Nichtigkeit des Pachtzinses berührt im Übrigen die Gültigkeit des Pachtvertrages nicht.

Art. 46 Nichtige Abreden

Die Vertragsparteien können auf die Rechte, die ihnen nach diesem Abschnitt zustehen, nicht zum voraus verzichten.

⁴⁶ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

5. Kapitel: Verfahren und Behörden

1. Abschnitt: Verfahren und Rechtsmittel

Art. 47⁴⁷ Verfahren

Soweit dieses Gesetz das verwaltungsrechtliche Verfahren nicht regelt, ordnen es die Kantone; für zivilrechtliche Klagen gelten die Bestimmungen der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008⁴⁸.

Art. 48⁴⁹

Art. 49 Feststellungsverfügung der Verwaltungsbehörde

¹ Eine Partei, die ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der zuständigen Behörde feststellen lassen, ob die Verkürzung der Pachtdauer, die parzellenweise Verpachtung, die Zupacht oder der Pachtzins genehmigt werden kann.

² Die Partei kann schon vor dem Abschluss des Pachtvertrags um Erlass einer Feststellungsverfügung nachsuchen.

Art. 50 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz

¹ Gegen Verfügungen der erstinstanzlichen Verwaltungsbehörde kann innert 30 Tagen Beschwerde bei der kantonalen Beschwerdeinstanz erhoben werden.

² Die Beschwerdeinstanz eröffnet ihren Entscheid den Vertragsparteien und dem Einsprecher; sie teilt ihn der Vorinstanz mit.

Art. 51⁵⁰

Art. 52 Auskunftspflicht

Die Beteiligten müssen der zuständigen Verwaltungsbehörde auf Verlangen Auskunft erteilen, Einsicht in die Urkunden gewähren und den Augenschein gestatten, soweit es für die Erteilung einer Bewilligung, einen Einsprache- oder Beschwerdeentscheid oder eine Feststellungsverfügung notwendig ist.

⁴⁷ Fassung gemäss Anhang 1 Ziff. II 7 der Zivilprozessordnung vom 19. Dez. 2008, in Kraft seit 1. Jan. 2011 (AS 2010 1739; BBl 2006 7221).

⁴⁸ SR 272

⁴⁹ Aufgehoben durch Anhang 1 Ziff. II 7 der Zivilprozessordnung vom 19. Dez. 2008, mit Wirkung seit 1. Jan. 2011 (AS 2010 1739; BBl 2006 7221).

⁵⁰ Aufgehoben durch Anhang Ziff. 18 des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005, mit Wirkung seit 1. Jan. 2007 (AS 2006 2197; BBl 2001 4202).

2. Abschnitt: Kantonale Behörden

Art. 53

Die Kantone bezeichnen:

- a. die Bewilligungsbehörden;
- b. die zur Einsprache berechtigten Behörden;
- c. die Beschwerdeinstanz.

6. Kapitel: ...

Art. 54–57⁵¹

7. Kapitel: Schlussbestimmungen

1. Abschnitt: Kantonale Ausführungsbestimmungen

Art. 58

¹Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.⁵²

²Die Kantone passen auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes ihre Ausführungsbestimmungen und ihre Behördenorganisation an.

³Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind widersprechende kantonale Vorschriften aufgehoben.

2. Abschnitt: Änderung und Aufhebung von Bundesrecht

Art. 59

1.–3. ...⁵³

4. Das Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960⁵⁴ über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse wird aufgehoben.

⁵¹ Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, mit Wirkung seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBI 2006 6337).

⁵² Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBI 2002 4721).

⁵³ Die Änderungen können unter AS 1986 926 konsultiert werden.

⁵⁴ [AS 1961 275, 1973 93 Ziff. I 4. AS 1987 1410]

3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen

Art. 60 Übergangsbestimmungen zum Inkrafttreten vom 20. Oktober 1986⁵⁵

¹ Das Gesetz gilt mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pachtdauer und die parzellenweise Verpachtung und Zupacht auch für Pachtverträge, die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossen oder fortgesetzt worden sind. Beginnt die Fortsetzung einer Pacht nach dem Inkrafttreten, gilt die neue Fortsetzungsdauer.

² Lässt sich das Datum des Pachtantritts nicht mehr feststellen, so gilt der ortsübliche Frühjahrstermin 1973 als Pachtantritt.

³ Wird der Pachtvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens oder auf ein späteres Datum gekündigt, so kann die betroffene Partei bis 30 Tage nach dem Inkrafttreten des Gesetzes auf Erstreckung nach den neuen Bestimmungen klagen.

⁴ Hängige Klagen und Gesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Urteils oder Entscheids gilt.

Art. 60a⁵⁶ Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Juni 2003

¹ Ein Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe, das den Anforderungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 1 Abs. 1 Bst. b) nicht mehr genügt, besteht während der laufenden gesetzlichen oder einer längeren vertraglichen oder einer richterlich erstreckten Pachtdauer als Vertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe weiter.

² Wird ein solcher Vertrag auf Ablauf der Pachtdauer gekündigt und verlangt der Pächter die Erstreckung, so stellt die Absicht des Verpächters, den Betrieb parzellenweise zu verpachten, keinen Grund dar, der die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter unzumutbar macht.

Art. 60b⁵⁷ Übergangsbestimmung zur Änderung vom 5. Oktober 2007

¹ Verträge über die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Gegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁵⁸ liegt, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer bereits gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

⁵⁵ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

⁵⁶ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4127; BBl 2002 4721).

⁵⁷ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 5. Okt. 2007, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3589; BBl 2006 6337).

⁵⁸ SR 700

² Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe, die den Anforderungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 1 Abs. 1 Bst. b) nicht mehr genügen, bestehen während der laufenden gesetzlichen oder einer längeren vertraglichen oder einer bereits richterlich erstreckten Pachtdauer als Vertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe weiter.

4. Abschnitt: Referendum und Inkrafttreten

Art. 61

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Datum des Inkrafttretens: 20. Oktober 1986⁵⁹;

Art. 36–46, 54 Absatz 1 viertes und fünftes Lemma und 59 Ziffer 4; 25. Februar 1987⁶⁰

⁵⁹ BRB vom 2. Juni 1986

⁶⁰ V vom 11. Febr. 1987 (AS 1987 405)

