

# Kurzinformation zum Thema Pacht

## Download - PDF

### Einführung

Pachtrecht in der Schweiz - ein Überblick

Hier erhalten Sie grundlegende Informationen zum Pachtrecht in der Schweiz.

### Gesetzliche Grundlage

- OR 253b Abs. 1
- OR 275-304 (in Verbindung mit OR 253 ff.)
- für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) sowie die Pachtzinsverordnung, sofern diese besondere Regeln vorsehen; ansonsten gilt das OR  
→ vgl. [www.landwirtschaftliche-pacht.ch](http://www.landwirtschaftliche-pacht.ch)

### Begriff und Beispiele

- Die Pacht ist die im Pachtvertrag vereinbarte Überlassung einer nutzbaren Sache resp. eines nutzbaren Rechtes, gegen Zahlung eines Entgelts (des Pachtzinses).
- Beispiele
  - Pacht eines Kornfeldes zur Nutzung
  - Pacht eines Schrebergartens zur Nutzung
  - Pacht eines Restaurants inkl. Mobiliar und Kundenstamm
  - Pacht eines Baurechtes
  - Pacht einer bestehenden Domain

### Gemeinsamkeiten / Unterschiede zum Mietvertrag

Folgende **Gemeinsamkeiten** bestehen zwischen Miete und Pacht

- beides sind Dauerschuldverhältnisse, welche durch Ablauf der vereinbarten Dauer (Befristung) oder durch Kündigung beendet werden
- mit beiden können Sachen gegen Entgelt überlassen werden

Folgende **Unterschiede** sind zu beachten:

- mit einem Pachtvertrag können nicht nur Sachen, sondern auch Rechte überlassen werden
- beim Pachtvertrag kommt zusätzlich hinzu, dass die Sache oder das Recht nicht nur zum Gebrauch überlassen wird, sondern auch zur Nutzung (Merksatz: Ein Pferd wird gemietet, eine Kuh wird gepachtet)

### Unterschied zur sog. Gebrauchsleihe

Bei der Gebrauchsleihe wird eine Sache unentgeltlich zum Gebrauch resp. Nutzung überlassen

## **Rechte und Pflichten des Verpächters**

### **Verpächter-Pflichten**

Der Verpächter hat folgende **Pflichten**:

- Übergabe der nutzbaren Sache / Rechts im vereinbarten Zeitpunkt und im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand
- Erhaltung des zum Gebrauch tauglichen Zustandes durch die notwendigen, grösseren Reparaturen, sobald ihm der Pächter davon Kenntnis gegeben hat
- Bezahlung der Kosten, die sich aus dem Eigentum an der Pachtsache ergeben (Liegenschaftssteuern, Grundgebühr für Kehrichtbeseitigung, etc.)

### **Verpächter-Rechte**

Der Verpächter hat v.a. folgendes **Recht**:

- er ist berechtigt, das unbefristete Pachtverhältnis zu kündigen (vgl. unten „Beendigung der Pacht“)

## **Rechte und Pflichten des Pächters**

### **Pächter-Pflichten**

Der Pächter hat folgende **Pflichten**:

- er hat den vereinbarten Pachtzins zu bezahlen
- zum Pachtzins hat er die Nebenkosten (d.h. die Kosten, welche mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen) zu tragen, sofern dies mit dem Verpächter besonders vereinbart wurde
- er hat die Sache zu unterhalten und die kleineren Reparaturen vorzunehmen
- stehen grössere Reparaturen an, hat er den Verpächter zu informieren (vgl. unten „Mängel an der Pachtsache“) und die Reparaturen zu dulden
- er hat die Sache sorgfältig zu gebrauchen und hat auf allfällige (weitere) Hausbewohner Rücksicht zu nehmen
- er hat die schriftliche Zustimmung des Verpächters einzuholen für
  - Änderungen in der Bewirtschaftung, wenn dieser über die vereinbarte Pachtdauer eine wesentliche Bedeutung zukommt (z.B. Betreibung einer Drogerie statt eines Restaurants); holt er die Zustimmung nicht ein, riskiert er eine ausserordentliche Kündigung (vgl. unten „Beendigung der Pacht“)
  - Erneuerungen oder Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (z.B. Veränderung des Grundrisses des gepachteten Gebäudes); holt er die Zustimmung nicht ein, riskiert er, dass er bei Beendigung der Pacht den ursprünglichen Zustand wiederherstellen muss

### **Pächter-Rechte**

Der Pächter besitzt u.a. folgende **Rechte**:

- der Pächter von nichtlandwirtschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen, kann den Anfangsmietzins und Mietzinserhöhungen anfechten resp. Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen
- er kann vom Verpächter Auskunft über das Rückgabeprotokoll sowie den Pachtzins der vorangehenden Pacht verlangen
- bei Mängel an der Pachtsache stehen ihm diverse Mängelrechte zu (vgl. unten „Mängel an der Pachtsache“)

- er ist berechtigt, das Pachtverhältnis mittels Kündigung zu beenden (vgl. unten „Beendigung der Pacht“)
- er ist unter best. Voraussetzungen berechtigt, die Sache unterzuverpachten resp. unterzuvermieten (vgl. unten „Unterverpachtung“)
- er ist unter best. Voraussetzungen berechtigt, die Pacht auf einen Dritten zu übertragen (vgl. unten „Übertragung der Pacht auf einen Dritten“)
- er ist unter best. Voraussetzungen berechtigt, das Pachtobjekt vorzeitig zurückzugeben (vgl. unten „Vorzeitige Rückgabe des Pachtobjektes“)
- er ist berechtigt, das Pachtverhältnis zu kündigen (vgl. unten „Beendigung der Pacht“)
- hat er einen Wohn- oder Geschäftsraum gepachtet, kann er eine Kündigung des Verpächters bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten (vgl. unten „Kündigungsschutz“)

### **Mangel an der Pachtsache**

- ein Mangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Pachtsache vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht
- der Pächter hat den Mangel selber zu beseitigen, wenn er ihn verschuldet hat oder es sich um einen kleinen Mangel handelt
- der Verpächter hat alle anderen Mängel zu beheben, sobald der Pächter ihm davon Kenntnis gegeben hat; macht er dies nicht, kann der Pächter
  - die Behebung gerichtlich durchsetzen
  - eine verhältnismässige Herabsetzung des Pachtzinses verlangen
  - sofern er infolge des Mangels einen Schaden erlitten hat und der Verpächter nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden daran trifft, Ersatz dafür verlangen
  - bei einem Mangel an einer unbeweglichen Sache, den Pachtzins bei der vom Kanton bezeichneten Stelle den Pachtzins hinterlegen
  - bei einem Mangel an einer unbeweglichen Sache, welcher die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt, fristlos kündigen
  - bei einem Mangel, welcher die Tauglichkeit nicht erheblich beeinträchtigt, diesen auf Kosten des Verpächters selber beseitigen

### **Unterverpachtung**

Der Pächter kann die Pachtsache an einen Dritten unterverpachten (wenn er ihm ebenfalls die Nutzung der Sache / Rechts überlässt) oder untervermieten (wenn er ihm eine Sache nur zum Gebrauch überlässt).

Grundsätzlich hat der Verpächter der Unterverpachtung / -vermietung zuzustimmen. Er kann die Zustimmung aber nur aus einem der folgenden Gründe verweigern:

- der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Unterverpachtung / -vermietung bekanntzugeben
- die Bedingungen der Unterverpachtung / -vermietung sind missbräuchlich (v.a. bei einem übermässigen Gewinn)
- dem Verpächter aus der Unterverpachtung / -vermietung wesentliche Nachteile entstehen (z.B. durch übermässige Abnutzung der Pachtsache)

Verweigert der Verpächter die Zustimmung unbegründet, kann der Pächter die zuständige Schlichtungsbehörde anrufen.

## Übertragung der Pacht auf einen Dritten

Der Pächter von Geschäftsräumen kann das Pachtverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters auf einen Dritten übertragen. Der Verpächter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern (z.B. mangelnde Solvenz des neuen Pächters, Konkurrent, etc.). Der neue Pächter tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen in den Pachtvertrag ein.

## Beendigung der Pacht

Die Pacht endet mit:

- Ablauf der vereinbarten Dauer (sog. befristetes Pachtverhältnis)
- Aufhebungsvereinbarung zwischen Verpächter und Pächter
- Kündigung
  - Form
    - der Pächter eines Wohn- oder Geschäftsraumes muss schriftlich kündigen
    - der Verpächter eines Wohn- oder Geschäftsraumes muss zudem das amtliche Formular benützen
  - ordentliche Kündigung (d.h. unter Einhaltung der vereinbarten resp. gesetzlichen Kündigungsfrist und -termin):
    - Mindestdauer bei der Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen: sechs Monate / der Termin kann frei vereinbart werden, ist nichts vereinbart kann auf einen ortsüblichen resp. auf das Ende einer dreimonatigen Pachtdauer gekündigt werden
    - bei der Pacht von anderen Sachen / Rechten besteht keine Mindestkündigungsfrist; ist nichts vereinbart können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen
  - ausserordentliche Kündigung:
    - ist der Pächter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter fristlos resp. bei Wohn- und Geschäftsräumen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, wenn:
      - der Verpächter dem Pächter schriftlich eine Zahlungsfrist von 60 Tagen angesetzt
      - ihm gleichzeitig die Kündigung angedroht hat
      - und der Pächter innert dieser Frist die Pachtzinse nicht bezahlt hat
    - verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen
    - aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, können beide Parteien das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen
    - fällt der Pächter in Konkurs, endet das Pachtverhältnis mit Konkurseröffnung, ausser der Verpächter erhält für den laufenden Pachtzins und das Inventar hinreichende Sicherheit bis zum Ende des Pachtjahres
    - stirbt der Pächter, können dessen Erben und der Verpächter mit einer Frist von 6 Monaten auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen
  - keine Kündigung ist die sog. **vorzeitige Rückgabe des Pachtobjektes** durch den Pächter (d.h. der Pächter gibt das Objekt zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten)
    - grundsätzlich haftet er dann für den Pachtzins, bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin

- er wird von der Haftung befreit, wenn er dem Verpächter einen zumutbaren neuen Pächter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen
- der Verpächter muss das Pachtobjekt zurücknehmen und hat eine Schadensminderungspflicht

## **Kündigungsschutz**

Bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen finden die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechts (OR 271-274g) analog Anwendung:

### Anwendungsbereich

- nur bei unbefristeten Pachtverhältnissen (befristete Pachtverhältnisse enden ohne Kündigung)
- über Wohn- und Geschäftsräume
  - Wohnraum liegt vor, wenn ein Raum vereinbarungsgemäss zum Wohnen genutzt werden soll (mindestens eine Schlafstelle und sanitäre Einrichtungen)
  - der vertragliche Gebrauchszweck bei Geschäftsräumen muss kommerzieller Natur sein und es muss sich um Räume handeln (≠ Parkplatz, Hobbyraum, etc.)
- ordentliche und ausserordentliche Kündigungen sind anfechtbar

### Grundregel (ZGB 271 Abs. 1)

- Grundsätzlich sind Kündigungen zulässig, wenn sie einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entsprechen.
- Nicht zulässig sind Kündigungen, die gegen Treu und Glauben verstossen.
- Fallgruppen unzulässiger Kündigungen
  - Kündigung als Schikane oder Rache
  - Kündigung ohne schutzwürdiges Interesse
  - Kündigung verstösst gegen das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung
  - Kündigung erscheint als widersprüchliches Verhalten
  - Kündigung begründet ein krasses Missverhältnis der gegenseitigen Interessen
- Beispiele zulässiger Kündigungen:
  - Kündigung weil der Pächter wiederholt verspätet den Pachtzins zahlt
  - Kündigung weil zwischen Verpächter und Pächter eine subjektive Unverträglichkeit besteht (sofern im gleichen Haus wohnhaft)
  - Kündigung gegen einen von zwei streitenden Hausbewohnern um den Hausfrieden wiederherzustellen
  - Kündigung weil der Verpächter das Pachtobjekt selber benutzen will
  - Kündigung weil das Haus umfassend saniert wird
  - Kündigung um einen höheren Pachtzins zu erlangen, wobei dieser nicht missbräuchlich sein darf

### Begründung der Kündigung (OR 271 Abs. 2)

- erst auf Verlangen des Kündigungsempfängers notwendig
- fehlende Begründung deutet auf Missbräuchlichkeit der Kündigung
- unwahre oder unvollständige Begründung deutet ebenfalls auf die Missbräuchlichkeit hin
- Nennung mehrerer Kündigungsgründe ist zulässig, wobei es genügt, wenn einer nicht treuwidrig ist

Spezialregeln bei Kündigungen durch den Verpächter (OR 271a)

- Rachekündigung (OR 271a Abs. 1 lit. a)
  - Voraussetzungen
    - Anspruch aus dem Pachtverhältnis
    - welcher der Pächter nach Treu und Glauben geltend macht
    - ist Ursache der Kündigung
  - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen
- Änderungskündigung (OR 271a Abs. 1 lit. b)
  - Voraussetzungen
    - Verpächter will eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Pächters oder eine Pachtzinsanpassung durchsetzen
    - er kündigt aus diesem Grund das Pachtverhältnis
  - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen
- Kündigung um den Pächter zum Erwerb der Pacht-Wohnung zu veranlassen (OR 271a Abs. 1 lit. c)
  - Voraussetzungen
    - Verpächter will den Pächter zum Erwerb der Wohnung veranlassen
    - hat keine anderen Kaufinteressenten als den Pächter
    - nur aus diesem Grund spricht er die Kündigung aus
  - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen
  - in der Praxis keine Bedeutung
- Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (OR 271a Abs. 1 lit. d)
  - Voraussetzungen
    - Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis
    - dieses darf nicht missbräuchlich eingeleitet worden sein
  - Ausnahmen
    - Gegenstand des Verfahrens ist eine Bagatelle
    - eine formnichtige oder formell fehlerhafte Kündigung darf wiederholt werden
    - folgende Kündigungen sind trotzdem möglich:
      - wegen dringenden Eigenbedarfs des Verpächters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte
      - wegen Zahlungsrückstand des Pächters gemäss OR 257d
      - wegen schwerer Sorgfaltspflicht- resp. Rücksichtnahmepflichtverletzung des Pächters gemäss OR 257f
      - durch den Erwerber einer Sache, sofern er dringenden Eigenbedarf geltend machen kann (OR 261)
      - aus wichtigen Gründen gemäss OR 266g
      - wegen Konkurs des Pächters gemäss OR 266h
  - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen
  - Sperrfrist läuft bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens
- Kündigung während der Kündigungssperrfrist (OR 271a Abs. 1 lit. e)
  - Voraussetzungen
    - Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis
    - das nicht missbräuchlich eingeleitet wurde
    - in dem der Verpächter:
      - erheblich unterlegen (d.h. mind. zu ca. 35 – 40 %) ist

- seine Forderung resp. Klage ganz oder in erheblichem Umfang zurückgezogen hat
    - auf die Anrufung des Richters verzichtet hat
    - mit dem Pächter einen Vergleich abgeschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat
    - noch nicht drei Jahre vorbei seit rechtskräftiger Erledigung des Schlichtungs- resp. Gerichtsverfahrens
  - Ausnahmen:
    - Gegenstand des Verfahrens ist eine Bagatelle
    - eine formnichtige oder formell fehlerhafte Kündigung darf wiederholt werden
    - Folgende Kündigungen sind trotzdem möglich:
      - wegen dringenden Eigenbedarfs des Verpächters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte
      - wegen Zahlungsrückstand des Pächters gemäss OR 257d
      - wegen schwerer Sorgfaltspflicht- resp. Rücksichtnahmepflichtverletzung des Pächters gemäss OR 257f
      - durch den Erwerber einer Sache, sofern er dringenden Eigenbedarf geltend machen kann (OR 261)
      - aus wichtigen Gründen gemäss OR 266g
      - wegen Konkurs des Pächters gemäss OR 266h
  - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen
- Kündigung nachdem sich der Pächter mit dem Verpächter aussergerichtlich geeinigt hat (OR 271a Abs. 2)
    - Voraussetzungen
      - Einigung über einen geldwerten Anspruch mit gewisser Bedeutung (keine Bagatelle)
      - Anspruch war strittig (nicht der Fall, wenn der Verpächter sofort nachgibt)
      - Verpächter gibt ganz oder teilweise nach
      - Nachweis der Einigung mittels Schriftstück möglich
    - Ausnahmen analog zu OR 271a Abs. 1 lit. d und e
    - Pächter trägt die Beweislast für die Voraussetzungen

### Legitimation zur Kündigungsanfechtung

- Pächter und Verpächter können eine Kündigung anfechten (Praxis: praktisch nur Pächter)
- bei Personenmehrheiten auf Pächter- oder Verpächterseite (z.B. zwei Pächter)
  - alle müssen klagen resp. beklagt werden
  - Achtung: Klagen nicht alle Beteiligten resp. wird nicht gegen alle Beteiligten geklagt fehlt die Aktiv- oder Passivlegitimation und die Klage wird abgewiesen! Eine erneute Klageeinreichung ist meistens aufgrund der 30-tägigen Verwirkungsfrist nicht mehr möglich!
- bei Familienwohnungen, kann auch der nicht am Vertrag beteiligte Ehegatte des Pächters die Kündigung (alleine) anfechten (OR 273a Abs. 1)

### Verfahren (OR 273 Abs. 1)

1. Wer die Kündigung anfechten will, hat bei der Schlichtungsbehörde das Kündigungsschutzbegehren einzureichen:
  - Frist: 30 Tage ab Erhalt der Kündigung

- Zuständigkeit: Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache (z.B. Pachtobjekt im Bezirk Zürich: Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich, Wengistrasse 30, Postfach, 8026 Zürich)
2. Die Schlichtungsbehörde lädt beide Parteien zu einer Verhandlung vor.
    - kostenlos
    - keine Parteientschädigung
  3. Die Schlichtungsbehörde versucht zwischen den Parteien eine Einigung herbeizuführen.
  4. Kommt keine Einigung zustande fällt die Schlichtungsbehörde einen Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung; evtl. auch über andere prozessuale oder materielle Vorfragen sowie allfällig über die Erstreckung des Pachtverhältnisses.
  5. Die unterlegene Partei kann innert 30 Tagen das ordentliche Gericht anrufen; ansonsten wird der Entscheid rechtskräftig.

### **Landwirtschaftliche Pacht**

Landwirtschaftliche Pächter brauchen im Hinblick auf das erhöhte Investitionsvolumen einen guten Schutz vor Kündigungen. Deshalb wurde das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht geschaffen (LPG).

#### Anwendungsbereich:

Das Gesetz findet Anwendung auf:

- Grundstücke
  - Liegenschaften
  - Miteigentumsanteile an Grundstücken
  - selbständige und dauernde Rechte (z.B. Baurecht)
  - inkl. der mit dem Boden dauernd und fest verbundene Bauten, Pflanzen und Quellen (sog. Akzessionsprinzip; nicht Bestandteil werden allerdings Bauten resp. Pflanzen, an welchen eine Dienstbarkeit nach ZGB 675 resp. 678 errichtet wurde)
- Objekte, welche zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden
  - Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (inkl. Pferdezucht; die Haltung von Sport- und Pensionspferden nur, wenn sie auf betriebseigener Futterbasis beruht)
  - die Aufbereitung, Lagerung und Verkauf der oben genannten Erzeugnissen auf dem Produktionsbetrieb selber
  - die Bewirtschaftung naturnaher Flächen
  - ≠ Nutzung als Golfplatz, Lehmgrube, Campingplatz, etc.
- landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 5 und 7 Abs. 1–3 und 5 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
  - Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist

Nicht anwendbar ist das LPG auf

- Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung, welche vollständig in der Bauzone liegen
- Rebgrundstücke unter 15 Aren (1'500 m<sup>2</sup>)
- landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude unter 25 Aren (2'500 m<sup>2</sup>), sofern die Kantone solche Grundstücke nicht dem LPG unterstellt haben

## Inhalt

- *Vorpachtrecht*
  - die Kantone können für Nachkommen des Verpächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes, welche dieses selber bewirtschaften wollen und können, ein Vorpachtrecht vorsehen
- *Pflichten des Pächters*
  - sorgfältige Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes (Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens)
  - Durchführung kleinerer Reparaturen
  - Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand sowie an der hergebrachten Bewirtschaftungsweise darf er nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen
  - er haftet für Verschlechterungen am Pachtobjekt, welche bei gehöriger Bewirtschaftung vermeidbar gewesen wären
  - Pflicht zur Vorratsbeschaffung (vgl. LPG 25)
- *Pflichten des Verpächters*
  - Durchführung von sog. Hauptreparaturen (sofern diese im Pachtvertrag nicht auf den Pächter übertragen worden sind)
  - er hat den Pächter bei Beendigung der Pacht für Verbesserungen, welchen er zugestimmt hat, zu entschädigen
- *Pachtdauer*
  - die erste Pachtdauer beträgt bei landwirtschaftlichen Gewerben mindestens 9 Jahre; bei einzelnen Grundstücken mindestens 6 Jahre (kürzere Pachtdauer ist bewilligungspflichtig)
  - wird ein unbefristeter Pachtvertrag nicht gekündigt, gilt er weitere 6 Jahre
  - wird ein befristeter Pachtvertrag weitergeführt, gilt er ebenfalls für weitere 6 Jahre
  - eine Fortsetzung für kürzere Zeit ist bewilligungspflichtig
- *Pachtzins*
  - Höhe ist geregelt in der Pachtzinsverordnung und untersteht der behördlichen Kontrolle
  - Anpassungen können auf Beginn des folgenden Pachtjahres verlangt werden, wenn sich die Bemessung ändert
- *Veräusserung des Pachtgegenstandes*
  - Grundsatz: Kauf bricht Pacht nicht
  - vorzeitige Beendigung ist möglich, wenn der Erwerber den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken, öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt
  - bei vorzeitiger Beendigung kann der Pächter beim Richter eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen (mind. 6 Monate / höchstens 2 Jahre) und der Verpächter hat dem Pächter Schadenersatz für die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages zu leisten
- *Beendigung der Pacht*
  - eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen
  - ordentliche Kündigungsfrist ist ein Jahr auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin
  - ausserordentliche Kündigung
    - wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung seiner Bewirtschaftungspflicht nicht nachkommt, seine Unterhaltungspflicht verletzt oder eine Erneuerung / Änderung am Pachtobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat und nicht wieder rückgängig macht
    - bei Zahlungsrückstand des Pächters
    - aus wichtigen Gründen kann der Vertrag ausserordentlich gekündigt werden (Frist: 6 Monate / Termin: folgender Frühjahrs- oder Herbsttermin)

- bei Tod des Pächters können seine Erben oder der Verpächter den Vertrag mit einer Frist von 6 Monate kündigen
  - infolge Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe
  - infolge Güterzusammenlegung
- *Erstreckung des Pachtverhältnisses*
  - der Kündigungsempfänger kann beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen
  - Frist:
    - innert 3 Monaten nach Empfang der Kündigung
    - innert 9 Monaten vor Ablauf eines befristeten Pachtverhältnisses
  - der Richter führt eine Interessenabwägung durch und kann das Pachtverhältnis um 3 bis 6 Jahre erstrecken

### **Disclaimer**

Die in diesem Kundenbrief enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich nicht auf konkrete Umstände individueller Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zur Verfügung zu stellen, besteht keine Gewähr dafür, dass das Wiedergegebene zum Zeitpunkt der Herausgabe oder in Zukunft noch zutreffend und richtig sein wird. Die Informationen dieses Kundenbriefes sollten nicht ohne eingehende Untersuchung und eine professionelle Beratung als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage verwendet werden.