

Pachtland und Hofübergabe - Tipps und Tricks

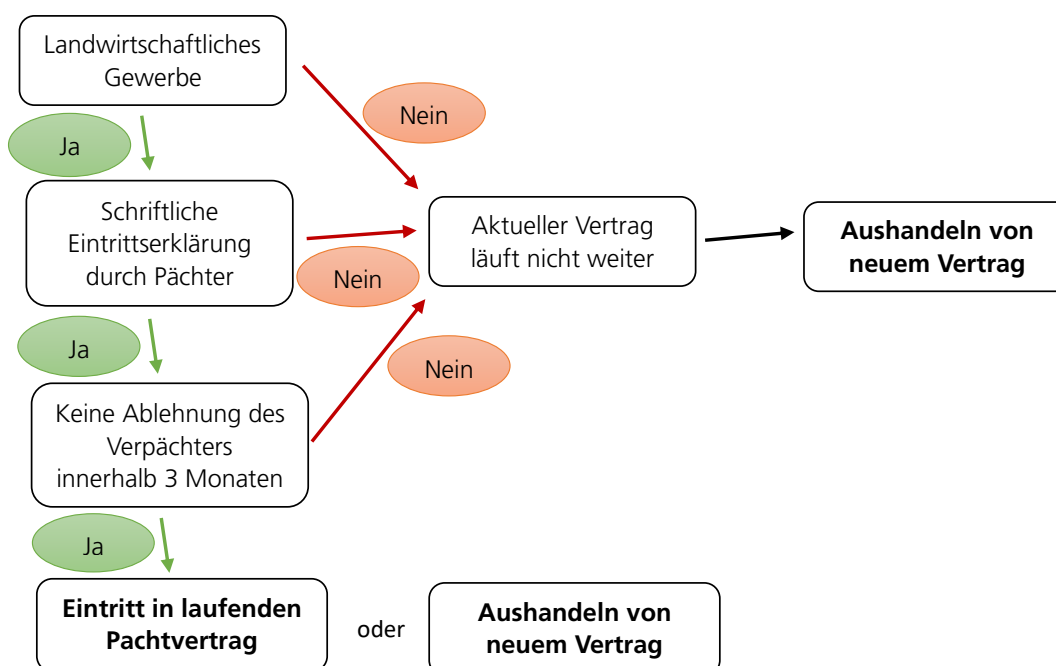
Möglichkeiten für die Übernahme der Pachtlandfläche bei der Hofübergabe

Bei der Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes (mind. 1 SAK), möchte die übernehmende Person meistens auch das Pachtland übernehmen. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten. Einerseits kann der Übernehmer mit einer schriftlichen Erklärung an den Pächter in den bestehenden Pachtvertrag eintreten. Andererseits gibt es die Option mit dem Verpächter einen neuen Pachtvertrag auszuhandeln. Der Eintritt in einen bestehenden Pachtvertrag hat den Vorteil, dass der neue Pächter das Vorkaufsrecht vom Vorgänger übernimmt. Denn sobald der Pächter ein landwirtschaftliches Grundstück seit mehr als sechs Jahren bewirtschaftet, gilt ein Vorkaufsrecht im Falle eines anstehenden Verkaufs. Nachteilig könnte der Einstieg in den bestehenden Vertrag sein, falls der Übernehmer am Ende einer Pachtperiode in den Vertrag einsteigt. Die Sicherheit von einer Mindestpachtdauer von sechs Jahren ist in diesem Fall nicht gegeben.

Beim Eintritt in einen neuen Vertrag reicht eine mündliche Vereinbarung oder einen stillschweigenden Eintritt in einen neuen Vertrag aus, jedoch wird ein schriftlicher Eintritt stark empfohlen. Beim Eintritt in den laufenden Pachtvertrag ist eine schriftliche Erklärung an den Verpächter notwendig. Damit die bestehende Pacht weitergeführt wird, muss der Pächter zwingend selbst das Schreiben verfassen. Ansonsten gilt die Eintrittserklärung als ungültig und es ist kein Einstieg in den laufenden Vertrag möglich. Kein Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag kann erfolgen, wenn es sich bei der Hofübergabe um kein landwirtschaftliches Gewerbe handelt (LPG Art. 19 lit.1). Die Pachtdauer des landwirtschaftlichen Grundstückes wird folglich nicht weitergeführt, sondern startet zum Zeitpunkt der Hofübergabe erneut mit sechs Jahren (LPG Art. 7).

Nach Empfang des Schreibens hat der Verpächter drei Monate Zeit den neuen Pächter abzulehnen oder mit ihm einen neuen Pachtvertrag auszuhandeln. Falls dies nicht bis Ende der Frist erfolgt, steigt der Verpächter automatisch in den laufenden Pachtvertrag ein und akzeptiert den neuen Pächter inklusive laufenden Pachtvertrag (LPG Art. 19 lit. 2).

Übersicht Möglichkeiten für Pachtland bei Hofübergabe



Pachtdauer und Kündigung

Insofern der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist, wird der Vertrag um weitere sechs Jahre fortgesetzt (LPG Art. 8 lit. 1a). Die ordentliche Kündigung erfolgt schriftlich und muss ein Jahr vor Vertragsablauf auf den ortsüblichen Frühlings- oder Herbsttermin gekündigt werden. Vorausgesetzt, dass nichts anderes vereinbart wurde (LPG Art. 16 lit. 1-3). Bei einem Vertragsabschluss auf bestimmte Zeit, welcher nach vereinbarter Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird, wird der Vertrag ebenfalls um weitere sechs Jahre verlängert (LPG Art. 8 lit. 1b). Wenn also beispielsweise ein Pachtvertrag für ein landwirtschaftliches Grundstück am 31.10.23 für vier Jahre abgeschlossen wurde, dann wird trotz befristetem Vertrag eine Kündigung für die Beendigung des Vertrages verlangt. Diese Kündigung müsste folglich bis am 31.10.2026 erfolgen, sodass der Vertrag am 31.10.2027 aufgelöst werden könnte. Wird der Vertrag weder offiziell gekündigt, noch verlängert, läuft der Vertrag sechs Jahre weiter beziehungsweise ist auf den 31.10.2033 erneut kündbar. Im gegenseitigen Einverständnis kann ein Pachtvertrag auch frühzeitig beendet werden.

Die Vereinbarung einer verkürzten Pachtdauer als auch die Fortsetzung eines Pachtvertrags auf kürzere Zeit ist von der Behörde Landwirtschaft Aargau (LWAG) bewilligungspflichtig. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn des Pachtantritts beziehungsweise der Fortsetzung bei LWAG einzureichen. Ansonsten sind die im Pachtvertrag aufgeführten verkürzten Pachtdauern nicht rechtskräftig (LPG Art. 8 lit. 2-3).