

Landwirtschaftliche Pacht – gut zu wissen

März 2025

Landwirt A überlässt seine Parzelle "Hueb" mit einer Fläche von 1.2 Hektar per 01.01.2024 seinem Nachbar, Landwirt B, zur Bewirtschaftung. Dieser baut darauf Zuckerrüben an und bezahlt Ende 2024 einen Pachtzins, ehe er die Bewirtschaftung im Jahr 2025 fortsetzt. Damit ist zwischen den beiden Nachbarn ein Pachtverhältnis entstanden. Was bedeutet das nun?

Bei einer Pacht wird eine Sache gegen Bezahlung eines Pachtzinses zur Nutzung überlassen. Der/die Pächter/in ist berechtigt, die Früchte und Erträge der Pachtsache zu beziehen. Dies im Unterschied zur Miete einer Wohnung, wo die Mietsache für den/die Mieter/in keinen Ertrag abwirft.

Landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe pachten

Die gesetzliche Grundlage für die landwirtschaftliche Pacht bildet das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Bei der Pachtsache ist zunächst die Unterscheidung zwischen einem landwirtschaftlichen Grundstück und einem landwirtschaftlichen Gewerbe wichtig (Art. 6-7 BGG¹). Der Pachtvertrag bedarf keiner Formvorschrift, das heisst auch mündlich entstandene Verträge sind gültig. Im Falle eines landwirtschaftlichen Grundstücks beträgt die erste Pachtdauer mindestens sechs Jahre, bei landwirtschaftlichen Gewerben mindestens neun Jahre.

Nicht selten lässt sich der Beginn einer Pacht nicht mehr genau bestimmen. In diesem Fall gilt grundsätzlich der Frühjahrstermin 1973 als Pachtbeginn. Spannend wird es, wenn seither eine Hofübergabe bzw. ein Betriebsleiterwechsel stattgefunden hat. Hier stellt sich die Frage, ob durch den Übernehmer / die Übernehmerin eine schriftliche Eintrittserklärung abgegeben wurde. So ist es möglich, ins bestehende Pachtverhältnis einzutreten. Ansonsten ist zum Zeitpunkt der Übernahme ein neues Pachtverhältnis mit neuen Fristigkeiten entstanden.

Tabelle 1: Unterschiede zwischen einer Gewerbe- und einer Grundstückspacht

	Grundstück	Gewerbe
Erstpachtdauer	6 Jahre	9 Jahre
Pachtfortsetzung	6 Jahre	6 Jahre
Pachtzins	Art. 2-5 PZV ²	Art. 6-11 PZV ²

Ein Pachtverhältnis ordentlich kündigen

In unserem obigen Beispiel ist Landwirt A mit Landwirt B per 01.01.2024 ein Pachtverhältnis eingegangen. Dieses ist frühestens auf den 31.12.2029 erstmalig kündbar. Was kann nun Landwirt A tun, wenn er das Pachtverhältnis wieder auflösen möchte? Die Kündigung einer Pacht muss schriftlich erfolgen – auch dann, wenn kein schriftlicher Pachtvertrag existiert (Art. 16 LPG). Die Kündigungsfrist beträgt mindestens ein Jahr. Soll das Pachtverhältnis per Ende 2029 beendet werden, muss die Kündigung spätestens am 31.12.2028 beim Pächter sein.

Erfolgt die Kündigung zu spät oder auf einen falschen Termin (z.B. nicht auf das Ende der laufenden Pachtperiode), so behält sie ihre Gültigkeit und wird entsprechend auf den nächsten Kündigungstermin wirksam. Ist Landwirt B mit der Kündigung der Pacht nicht einverstanden, kann er innert drei Monaten seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen (Art. 26 LPG). Sofern eine Fortsetzung der Pacht für den Verpächter zumutbar ist, kann der Richter die Pacht einmalig um drei bis sechs Jahre erstrecken.

30' Webinar

Landwirtschaftliche Pacht – gut zu wissen
 am Montag, 31. März 2025 um 13:30 Uhr
 Deine halbstündige online-Weiterbildung
 nach der Mittagspause ([Teilnahmelink](#)).

¹ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991

² Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987