

# **Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)**

vom 4. Oktober 1985

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*  
gestützt auf die Artikel 31<sup>bis</sup> Absatz 3 Buchstabe b und 64 der Bundesverfassung,  
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 11. November 1981<sup>1)</sup>,  
*beschliesst:*

## **1. Kapitel: Geltungsbereich**

### **1. Abschnitt: Grundsatz**

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt für die Pacht:

- a. von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung;
- b. von landwirtschaftlichen Gewerben;
- c. nichtlandwirtschaftlicher Nebengewerbe, die mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine wirtschaftliche Einheit bilden.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Soweit dieses Gesetz nicht anwendbar ist oder keine besondern Vorschriften enthält, gilt das Obligationenrecht<sup>2)</sup>.

### **2. Abschnitt: Ausnahmen**

#### **Art. 2 Kleine Grundstücke**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht:

- a. von Rebgrundstücken unter 15 Aren;

<sup>1)</sup> BB1 1982 I 257

<sup>2)</sup> SR 220. Es handelt sich insbesondere um die Art. 276–280, 282–286, 288, 289, 294, 295, 298 und 299.

b. anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren.

<sup>2</sup> Die Kantone können dem Gesetz auch kleinere Grundstücke unterstellen.

<sup>3</sup> 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. 3 Alpen und Weiden**

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

## **2. Kapitel: Der landwirtschaftliche Pachtvertrag**

### **1. Abschnitt: Begriff**

#### **Art. 4**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer andern Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist.

### **2. Abschnitt: Vorpachtrecht**

#### **Art. 5 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters**

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

<sup>2</sup> Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist; jeder Nachkomme, der das 18. Altersjahr vollendet hat, kann ohne Zustimmung eines gesetzlichen Vertreters die Anmerkung seines Vorpachtrechts im Grundbuch verlangen.

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn:

- a. der Pachtgegenstand ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes<sup>1)</sup> liegt und für die Verkürzung wichtige Gründe der Raumplanung bestehen;
- b. persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.

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

#### Art. 8 Fortsetzung der Pacht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>1)</sup> SR 700

**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.

**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 Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

**Art. 15** Ausnahmen

<sup>1</sup> Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmitttelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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**

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

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

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

### **Art. 17 Vorzeitige Kündigung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

### **Art. 18 Tod des Pächters**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wird der Pachtvertrag vom Verpächter gekündigt, so kann ein Nachkomme oder der Ehegatte des Pächters innert 30 Tagen den Eintritt in den Pachtvertrag erklären. Der Verpächter kann unter mehreren Bewerbern denjenigen bezeichnen, der in den Pachtvertrag eintreten soll.

<sup>3</sup> 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.

### **Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Bringt eine Güterzusammenlegung oder die Umlegung von landwirtschaftlichem Boden für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt des neuen Besitzstandes schriftlich auflösen.

<sup>2</sup> Ein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung der Pacht besteht nicht.

#### **Art. 21** Zahlungsrückstand des Pächters

<sup>1</sup> 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.

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

### **7. Abschnitt:**

#### **Unterhaltungspflicht und Auseinandersetzung**

##### **Art. 22** Unterhaltungspflicht, Reparaturen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 hiefür Entschädigung verlangen.

<sup>3</sup> 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.

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

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

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

**Art. 24** Früchte

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Er kann aber für seinen Aufwand eine angemessene Entschädigung verlangen.

**Art. 25** Vorräte

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

<sup>2</sup> 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.

**8. Abschnitt: Pächterstreckung durch den Richter**

**Art. 26** Klage

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

<sup>2</sup> 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.

**Art. 27** Urteil

<sup>1</sup> Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

<sup>2</sup> 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. der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
- d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
- e. das Gewerbe oder das Grundstück ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes<sup>1)</sup> liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

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

<sup>4</sup> 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.

### **3. Kapitel: Parzellenweise Verpachtung und Zupacht**

#### **1. Abschnitt: Parzellenweise Verpachtung**

#### **Art. 30 Bewilligungspflicht**

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

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

<sup>1)</sup> SR 700

**Art. 31 Bewilligungsgründe**

<sup>1</sup> Der Verpächter muss die Bewilligung vor Pachtantritt bei der kantonalen Bewilligungsbehörde einholen.

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

- a. ein landwirtschaftliches Gewerbe, das einer bäuerlichen Familie eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet, durch die parzellenweise Verpachtung weder als selbständige Wirtschaftseinheit aufgelöst noch so weit verkleinert wird, dass es für eine gute landwirtschaftliche Existenz nicht mehr genügt;
- b. das landwirtschaftliche Gewerbe bereits vor der parzellenweisen Verpachtung einer bäuerlichen Familie keine gute landwirtschaftliche Existenz mehr bot;
- c. das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erhaltungswürdig ist;
- d. das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder überwiegend in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes<sup>1)</sup> 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 vorgerücktes Alter, nur noch teilweise in der Lage ist.

<sup>3</sup> In die Beurteilung, ob ein Gewerbe eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet, sind nichtlandwirtschaftliche Gewerbe einzubeziehen, die mit jenem als Nebenbetrieb eng verbunden sind; ferner sind die örtlichen Verhältnisse zu würdigen.

**Art. 32 Folgen der Bewilligungsverweigerung**

<sup>1</sup> 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.

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

**2. Abschnitt: Zupacht**

**Art. 33 Einsprache**

<sup>1</sup> Gegen die Zupacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder einer Parzelle kann Einsprache erhoben werden, wenn die Grundstücke, die der Zupächter bereits bewirtschaftet, einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bieten.

<sup>1)</sup> SR 700

<sup>2</sup> Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das vom Mittelpunkt des Betriebes des Pächters weit entfernt ist und offensichtlich ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegt, kann in jedem Fall Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Bei der Zupacht durch juristische Personen, Anstalten und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sind auch diejenigen Pachtverträge zu berücksichtigen, die von natürlichen Personen, welche die juristische Person, Anstalt oder Gesellschaft beherrschen, abgeschlossen wurden.

<sup>4</sup> Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.

<sup>5</sup> Die Einsprache ist innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses bei der zuständigen Behörde zu erheben. Nach Ablauf eines halben Jahres seit Antritt der Pacht sind nur noch Einsprachen der Behörden zulässig.

#### **Art. 34** Zulässigkeit der Zupacht

Die Einsprache ist abzuweisen, wenn der Zupächter besondere Gründe für den Abschluss des Pachtvertrags nachweist oder wenn nach dem Pachtgegenstand keine andere Nachfrage besteht.

#### **Art. 35** Folgen des Einspracheentscheides

<sup>1</sup> Wird die Einsprache gutgeheissen, so hebt die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin auf.

<sup>2</sup> Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Aufhebung des Pachtvertrags entsteht.

### **4. Kapitel: Pachtzins**

#### **1. Abschnitt: Grundsätze**

##### **Art. 36**

<sup>1</sup> Der Pachtzins unterliegt der Kontrolle; er darf das zulässige Mass nicht übersteigen.

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

<sup>3</sup> Naturalleistungen und andere vereinbarte Nebenleistungen sind an den Pachtzins anzurechnen.

<sup>4</sup> 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. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts im Sinn von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940<sup>1)</sup> über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
- b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten).

### Art. 38 Pachtzins für einzelne Grundstücke

<sup>1</sup> 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 1940<sup>1)</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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<sup>2)</sup>.

### Art. 40 Zinssatz. Verpächterlasten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dieser Satz vermindert sich für Gewerbe um einen Viertel.

<sup>1)</sup> SR 211.412.12

<sup>2)</sup> SR 221.213.1

<sup>3</sup> 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.

### **3. Abschnitt: Pachtzinskontrolle**

**Art. 42** Pachtzinsbewilligung für Gewerbe

<sup>1</sup> Der Pachtzins für Gewerbe bedarf der Bewilligung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> Die Einsprache ist innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben.

**Art. 44** Entscheid der Bewilligungsbehörde

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

<sup>2</sup> Sie setzt zu hohe Pachtzinse auf das erlaubte Mass herab.

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

**Art. 45** Zivilrechtliche Folgen

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

<sup>2</sup> Pachtzins, 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.

<sup>3</sup> 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.

### **5. Kapitel: Verfahren und Behörden**

#### **1. Abschnitt: Verfahren und Rechtsmittel**

##### **Art. 47 Grundsätze**

<sup>1</sup> Die Kantone sehen ein einfaches und rasches Verfahren vor.

<sup>2</sup> Der Richter und die Verwaltungsbehörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Die Parteien sind anzuhören.

<sup>3</sup> Soweit das Gesetz das Verfahren nicht regelt, ordnen es die Kantone.

##### **Art. 48 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand**

<sup>1</sup> Klagen aus dem Pachtvertrag beurteilt der Richter.

<sup>2</sup> Sie können am Wohnsitz des Beklagten oder am Ort des Pachtgegenstandes eingereicht werden.

##### **Art. 49 Feststellungsverfügung der Verwaltungsbehörde**

<sup>1</sup> 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.

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

##### **Art. 50 Beschwerde an die kantonale Beschwerdeinstanz**

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

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

**Art. 51** Beschwerde an die Eidgenössische Pachtrekurskommission

<sup>1</sup> Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen der Beschwerde an die verwaltungsunabhängige Eidgenössische Pachtrekurskommission, die endgültig entscheidet.

<sup>2</sup> Die Eidgenössische Pachtrekurskommission besteht aus höchstens neun Mitgliedern. Der Bundesrat bestellt die Kommission und regelt deren Organisation.

<sup>3</sup> Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz<sup>1)</sup>; die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage.

**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.

## **2. Abschnitt: Kantonale Behörden**

**Art. 53**

Die Kantone bezeichnen:

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

## **6. Kapitel: Strafbestimmungen**

**Art. 54** Widerhandlungen

<sup>1</sup> Wer als Verpächter für die parzellenweise Verpachtung keine Bewilligung einholt oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer als Pächter bei parzellenweiser Verpachtung die Pacht antritt, ohne dass hierfür die Bewilligung eingeholt worden ist, oder eine solche Pacht nach Verweigerung der Bewilligung weiterführt,

wer eine Zupacht, die auf Einsprache hin aufgelöst worden ist, weiterführt,

wer einen bewilligungsbedürftigen, aber nicht bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wer mehr als den bewilligten Pachtzins fordert oder bezahlt,

wird mit Busse bis zu 10 000 Franken bestraft.

<sup>1)</sup> SR 172.021

<sup>2</sup> Wer seine Auskunftspflicht nicht erfüllt, indem er einer unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung der zuständigen Behörde nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

**Art. 55** Verjährung

Eine Widerhandlung verjährt in zwei Jahren, die Strafe für die Widerhandlung in fünf Jahren.

**Art. 56** Anwendung auf juristische Personen, Handelsgesellschaften und Körperschaften

Artikel 6 des Verwaltungsstrafrechts<sup>1)</sup> ist anwendbar. Er gilt auch für Widerhandlungen in der Verwaltung einer öffentlichrechtlichen Körperschaft.

**Art. 57** Strafverfolgung

Die Kantone verfolgen und beurteilen die Widerhandlungen.

## **7. Kapitel: Schlussbestimmungen**

### **1. Abschnitt: Kantonale Ausführungsbestimmungen**

**Art. 58**

<sup>1</sup> Die kantonalen Ausführungsbestimmungen sind erst gültig, wenn sie der Bundesrat genehmigt hat.

<sup>2</sup> Die Kantone passen auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes ihre Ausführungsbestimmungen und ihre Behördenorganisation an.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind widersprechende kantonale Vorschriften aufgehoben.

### **2. Abschnitt: Änderung und Aufhebung von Bundesrecht**

**Art. 59**

1. Das Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege<sup>2)</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 100 Bst. m*

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist ausserdem unzulässig gegen:

m. auf dem Gebiete der Landwirtschaft:

<sup>1)</sup> SR 313.0

<sup>2)</sup> SR 173.110

1. Verfügungen über die Verkürzung der Pachtdauer, die parzellenweise Verpachtung und Zupacht und über den Pachtzins;
2. Verfügungen über die Zuteilung, Klassierung und Taxierung von Käse;

2. Das Bundesgesetz vom 12. Juni 1951<sup>1)</sup> über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes wird wie folgt geändert:

*Fünfter Abschnitt: Pachtverhältnisse*

(Art. 23–27)

*Aufgehoben*

*Art. 44 Abs. 1*

- <sup>1</sup> Die Kantone bezeichnen die zuständigen Behörden für:
- a. den Einspruch gegen Kaufverträge (Art. 19);
  - b. den Entscheid über einen Einspruch (Art. 20);
  - c. die Bewilligung zur Liegenschaftsvermittlung (Art. 22).

3. Das Obligationenrecht<sup>2)</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 275a*

A<sup>bis</sup> Landwirtschaftliche Pacht

Für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe und über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985<sup>3)</sup> über die landwirtschaftliche Pacht, soweit es besondere Regelungen enthält.

*Art. 281 Randtitel*

III. Veräusserung des Pachtgegenstandes

...

*Art. 281<sup>bis</sup> und 281<sup>ter</sup>*

*Aufgehoben*

*Art. 284 Abs. 2*

<sup>2</sup> Er hat die kleineren Reparaturen nach Ortsgebrauch vorzunehmen, ferner die Gerätschaften und Werkzeuge von geringem Wert, die durch Alter oder Gebrauch untergegangen sind, durch andere zu ersetzen.

<sup>1)</sup> SR 211.412.11

<sup>2)</sup> SR 220

<sup>3)</sup> AS ...

*Art. 286 Randtitel*

II. Zahlung des Pachtzinses ...

*Art. 287*

*Aufgehoben*

*Art. 290*

G. Beendigung  
I. Kündigungsrecht  
1. Im allgemeinen

<sup>1</sup> Ist durch Vereinbarung oder durch Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt, so steht jedem Teil das Recht zu, das Pachtverhältnis unter Beobachtung einer Frist von sechs Monaten zu kündigen.

<sup>2</sup> Mangels anderer Vereinbarung oder wenn nach der Art des Pachtgegenstands kein anderer Parteiwille anzunehmen ist, kann auf jeden beliebigen Termin gekündigt werden.

*Art. 292*

III. Fortsetzung der Pacht

<sup>1</sup> Ist nichts anderes vereinbart, so gilt der Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn er nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird oder wenn er nicht auf den von Vertrag oder Gesetz vorgesehenen Termin gekündigt wird.

<sup>2</sup> Die fortgesetzte Pacht kann auf Ende eines Pachtjahres gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

*Art. 296, 300 und 301*

*Aufgehoben*

4. Das Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960<sup>1)</sup> über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse wird aufgehoben.

### **3. Abschnitt: Übergangsbestimmungen**

**Art. 60**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>1)</sup> AS 1961 275, 1973 93

<sup>3</sup> 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.

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

#### **4. Abschnitt: Referendum und Inkrafttreten**

##### **Art. 61**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 4. Oktober 1985

Der Präsident: Kündig

Die Sekretärin: Huber

Nationalrat, 4. Oktober 1985

Der Präsident: Koller

Der Protokollführer: Zwicker

Datum der Veröffentlichung: 15. Oktober 1985<sup>1)</sup>

Ablauf der Referendumsfrist: 13. Januar 1986

8233

<sup>1)</sup> BBl 1985 II 1300

## **Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1985
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	40
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.10.1985
Date	
Data	
Seite	1300-1317
Page	
Pagina	
Ref. No	10 049 799

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.