

Pachtvertrag und Gebrauchsleihevertrag – Biodiversität verbindlich gemacht

Die Schweiz hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 10'000 Quadratkilometern. Gut die Hälfte davon ist Pachtland. Im Pachtvertrag können die GrundeigentümerInnen mit dem/der PächterIn abmachen, wie das Pachtland genutzt wird. Dies bietet viele Möglichkeiten für mehr Biodiversität in der Landwirtschaft. Wie sehen die Chancen und Grenzen der landwirtschaftlichen Pacht aus und was gibt es für Alternativen?



Abbildung 1: Eine junge Wildhecke, die vom Grundeigentümer finanziert und angelegt wurde, auf einer Wiese mit vertraglich vorgeschriebener extensiver Nutzung (kein Dünger, keine Pestizide, Schnittregime). Wegen einer früheren intensiven Nutzung ist die Artenvielfalt in der Wiese noch gering. Mit den Jahren wird diese zunehmen. Quelle: Eigenes Bild

Das Wichtigste in Kürze:

- Die landwirtschaftliche Pacht bietet gute Möglichkeiten, ökologische Interessen in der Landwirtschaft verbindlich zu machen. Gleichzeitig ist die Pacht restriktiv und an eine strenge Vertragsdauer und Kündigungsfrist gebunden.
- Beispiele für ökologische Weisungen im Vertrag sind: biologischer Ackerbau, Verzicht auf Pestizide, extensive Bewirtschaftung, Angabe von Sortenwahl, Duldung von ökologischen Aufwertungen durch den/die EigentümerIn (Bsp. Anlegen von Amphibienteichen, Hecken/Feldgehölzen, Magerstandorten für Ameisennester).
- Der Gebrauchsleihevertrag stellt eine gute und flexiblere Alternative zum Pachtvertrag dar, sofern der/die EigentümerIn nicht auf den Pachtzins angewiesen ist.

Die Macht der EigentümerInnen

Als GrundeigentümerIn hat man die Macht, darüber zu entscheiden, was mit dem eigenen Land passiert. Soll das Grundstück landwirtschaftlich genutzt werden, wird in der Regel ein Pachtvertrag

abgeschlossen (oranger Kasten). In der Schweiz ist das bei rund der Hälfte ($5'000 \text{ km}^2 = 500'000$ Hektar) der landwirtschaftlich genutzten Fläche ($10'000 \text{ km}^2$) der Fall.¹ Daraus ergibt sich für diese Flächen ein grosses Potential für ökologische Nutzungsweisen, die von den EigentümerInnen mit den pachtenden Personen vereinbart werden.

Dem/der PächterIn steht es frei, auf den Vertrag einzugehen. In der Realität ist es allerdings so, dass Pachtland sehr begehrt ist. Deswegen sind die meisten PächterInnen bereit, Bedingungen für eine extensive Nutzung zu akzeptieren. Ausserdem erhalten sie das Pachtland zu einem fairen (sprich; tiefen) Pachtzins. Dieser wird nämlich vom Gesetzgeber vorgeschrieben (siehe Box «Pachtzins»).

Für die Pacht gibt es ein eigenes Gesetz, das [Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht \(LPG\)](#). Darin sind viel Bestimmungen rund um den Pachtvertrag festgelegt. Beispielsweise gilt ein Vertrag für Grundstücke immer für 6 Jahre (Hofpacht erstmals 9 Jahre) und falls er nicht fristgerecht gekündigt wird, läuft er automatisch weitere 6 Jahre (mehr dazu in Tabelle 1). Anpassungen des Vertrags während der Laufzeit sind nur möglich, wenn sie einvernehmlich sind. Sind sich die Parteien uneinig, muss der Vertrag auf das Ende der 6-Jahresdauer ordentlich gekündigt und ein neuer Vertrag aufgesetzt werden.

Wann gilt das landwirtschaftliche Pachtrecht?

Sobald alle der folgenden drei Bedingungen erfüllt sind, ist das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) anwendbar:

- Das Grundstück ist landwirtschaftliche Nutzfläche (kein Siedlungsgebiet, Wald, Kiesgrube etc.).
- Das Grundstück ist grösser als 25 Aren² für Acker und Wiesland bzw. 15 Aren für Rebland.
- Als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks wird ein Entgelt (Pachtzins) bezahlt.

Im LPG ist nicht ausdrücklich erwähnt, dass ökologische Anliegen wie etwa extensive Bewirtschaftung oder Verzicht auf Pflanzenschutzmittel in den Pachtvertrag aufgenommen werden können. Aufgrund der Vertragsfreiheit und Eigentumsgarantie ist es aber dennoch zulässig.

Pachtzins

Der bei der landwirtschaftlichen Pacht verlangte Pachtzins ist eine Gegenleistung für das verpachtete Grundstück. Meistens handelt es sich um eine Entschädigung in Form von Geld, es kann sich aber auch um eine materielle Leistung (z.B. Ernteertrag, Holzlieferung) oder um eine Dienstleistung (z.B. Umgebungspflege) handeln.³ Die monetären Pachtzinse sind kantonal vorgegeben und sind je nach Bedingungen (wie Bodenqualität und Hangneigung) unterschiedlich hoch. Der maximal zulässige Pachtzins beträgt durchwegs 6 bis 8 CHF pro Are und Jahr.⁴

Verbindliche Ökologie

Wie erwähnt können in einem Pachtvertrag Vorgaben für eine ökologische (extensive) Nutzung oder Aufwertung festgehalten werden. Dadurch wird Naturschutz verbindlich und es kann eine pestizidfreie Bewirtschaftung der Grundstücke sichergestellt werden. Beispiele für ökologische Weisungen und Beschränkungen sind:

¹ UFA-Revue (2020): Pachtrecht für die Praxis <https://www.ufarevue.ch/betriebsfuehrung/pachtrecht-fuer-die-praxis>

² Eine Are (a) entspricht 10 x 10 Meter, also 100 m²

³ Agrofutura AG (2021): Pacht: https://www.pronatura.ch/sites/pronatura.ch/files/Merkblatt_Pacht.pdf

⁴ Z.B. Kanton Zürich 6.20 CHF pro Are pro Jahr, Baselland 6.50 oder Bern 8.10 (Quellen verlinken)

- Pestizidfreier Anbau
- Biologischer Ackerbau
- Extensive Bewirtschaftung⁵
- Schaffung einer Wildblumenwiese
- Errichtung von Kleinstrukturen oder Hecken (siehe Abbildung 1)
- Festlegung von Sorten, die angebaut werden (z.B. gegen Pilzkrankungen resistente Sorten)
- Dulden von ökologischen Aufwertungen, die von dem/der VerpächterIn vorgenommen werden (Bsp. Anlegen von Amphibienteichen, Hecken/Feldgehölzen, Magerstandorten für Ameisennester).

Neben allgemeinen Bestimmungen im Pachtvertrag ist es ratsam, die spezifischen Vorgaben für jedes Grundstück explizit anzugeben. Idealerweise wird auf einer Karte dargestellt, welcher Teil wie genutzt oder wo ein neues Element errichtet werden soll (siehe Abbildung 2 zur Anschauung). Dies hilft der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

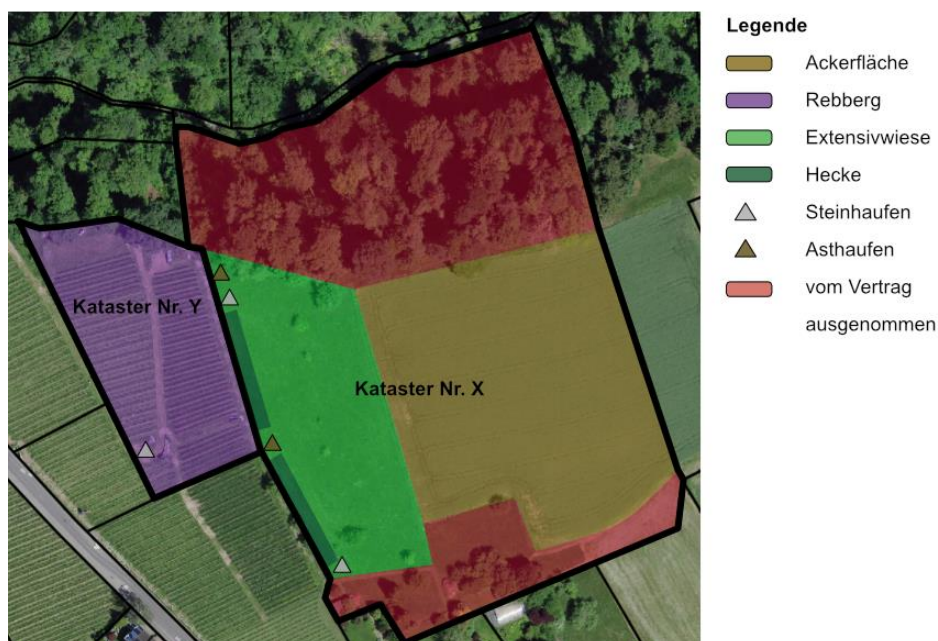


Abbildung 2: Fiktives Beispiel zweier Grundstücke. Mit Farben und Symbolen ist festgelegt, wie das Land genutzt werden soll. Es können auch Bereiche aus dem Vertrag ausgenommen werden.

Pachtvertrag vs. Gebrauchsleihevertrag

Mit dem landwirtschaftlichen Pachtvertrag kann zwar eine ökologische Landnutzung vorgegeben werden, jedoch kommen mit dem LPG aus Sicht des/der VerpächterIn auch restriktive Bestimmungen einher. Mehr Flexibilität (insbesondere bei Vertragsänderungen) bietet der Gebrauchsleihevertrag. Im Gegensatz zum Pachtvertrag dürfen die EigentümerInnen dabei keinen Pachtzins verlangen. Das Land wird lediglich «entliehen». Auflagen zur Bewirtschaftung können dabei

⁵ Die extensive Nutzung von Wiesen beinhaltet Vorgaben beispielsweise über die Schnittnutzung und den Schnittzeitpunkt und gibt ein Düngeverbot vor. Ein Düngeverbot hat eine allmähliche Ausmagerung der Wiesen zur Folge, wodurch mehr verschiedene Blütenpflanzen wachsen können (teils unterstützt durch eine Einsaat). Weiteres in der Wegleitung zur Biodiversitätsförderung auf dem Landwirtschaftsbetrieb <https://agridea.abacuscity.ch/de/A~1443~1/3~410420~Shop/Publikationen/Pflanzenbau-Umwelt-Natur-Landschaft/Beitr%C3%A4ge-und-Bedingungen-im-%C3%96koausgleich/Biodiversit%C3%A4tsf%C3%B6rderung-auf-dem-Landwirtschaftsbetrieb-Wegleitung/Deutsch/Print-Papier>

mindestens in der gleichen Strenge wie beim Pachtvertrag festgelegt werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Vor- und Nachteile der beiden Vertragsformen.

Tabelle 1: Gegenüberstellung landwirtschaftlicher Pachtvertrag und Gebrauchsleihevertrag.

	Pachtvertrag	Gebrauchsleihevertrag
Rechtliche Grundlage	LPG (verlinken)	OR Art. 305-311 (verlinken)
Gültigkeitsdauer	6 Jahre für einzelne Grundstücke 9 Jahre für landwirtschaftliche Gewerbe	beliebig
Kündigungsfrist	1 Jahr auf das Ende der Pachtdauer	meist 6 Monate auf das Ende einer Anbauperiode (z.B. Ende Okt.; beliebig bei Wiesen)
Entgelt für EigentümerInnen	Ja	Nein (auch keine Naturalien)
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzieller / materieller Erlös (wenn auch bescheiden) • Ökologische Anliegen können definiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine gesetzlich vorgeschriebene Mindestdauer • Jederzeit mit kurzer Frist kündbar (durch beide Parteien) • Vertragsanpassungen viel einfacher möglich • Ökologische Anliegen können leichter definiert werden
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Flexibilität, viele juristische Fallstricke • Lange Vertragsdauer (mindestens 6 Jahre bei Grundstücken; erstmalige Hofpacht 9 Jahre) • Pächter können sich gegen Kündigung wehren und Pachterstreckung verlangen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine finanziellen / materiellen Vorteile für die EigentümerInnen

Fazit

Sowohl der Pachtvertrag als auch der Gebrauchsleihevertrag bieten viele Möglichkeiten, ökologische Nutzungsweisen in der Landwirtschaft verbindlich zu machen. Welche Vertragsform gewählt wird, ist eine persönliche Entscheidung. Grundsätzlich gilt: Ansprüche an die ökologische Nutzung von Grundstücken sollen präzise schriftlich festgehalten und möglichst durch Kartenausschnitte ergänzt werden – das erleichtert die Umsetzung für beide Parteien und dient dem Rechtsfrieden.

Sie sind EigentümerIn von Landwirtschaftsland? Der Verein ohneGift unterstützt Sie gerne!

Pachtvertrag oder Gebrauchsleihevertrag? Wie wird ein Vertrag für eine ökologische Nutzung von Landwirtschaftsland angemessen formuliert? Welche Massnahmen passen zum Grundstück und zu den eigenen Wünschen? Wir helfen Ihnen bei juristischen Fragen und beraten Sie in ökologischen Aspekten. Nehmen Sie gerne mit uns Kontakt auf.