

**§ 8 PACT (OR 275-304)**Literatur:

G./M./K., p. 362 - 389; C. Reymond in SPR VII/ 1: p. 201-208/257-273 mit der p. 257 zit. Literatur; P. Tercier, n. 1423 - 1531.  
BGB §§ 581-597

**I. Allgemeines**1. Begriff

Vertrag über die entgeltliche Ueberlassung einer nutzbaren (beweglichen oder unbeweglichen) Sache oder eines nutzbaren Rechts zur Nutzung einschliesslich des Bezugs von Früchten und Erträgen auf Zeit.

Wie bei Miete (oben § 7/I/2) ist Entgeltlichkeit Begriffsmerkmal der Pacht (bei Unentgeltlichkeit Gebrauchsleihe; vgl. BGE 75 II 45 E. 3).

2. Vertragsnatur und -wirkungen im allgemeinen

Hinsichtlich Vertragsnatur und die durch die Pacht geschaffene sachenrechtliche Lage gilt das für die Miete Gesagte (oben § 7/I/3 und 4); beachte immerhin den weitergehenden Schutz des Pächters gegenüber Dritten, unten Zif. IV/1.

Teilpacht (partiarische P.) mit ertragsabhängigem Zins ist zulässig (vgl. auch für Miete § 7/I/3/b und partiarische Verhältnisse im allg. Darlehen § 9/IV); im Falle eines Naturalzins-Anspruchs des Verpächters wird in OR 275/III die Ortsübung vorbehalten.

3. Sonderrecht der landwirtschaftlichen Pacht

Durch eine lange Reihe von Sondererlassen, die teils der Pacht im speziellen, teils dem bäuerlichen Bodenrecht im allgemeinen gewidmet sind, jedoch die Pacht mitbetreffen, ist eine nicht leicht zu überblickende Lage geschaffen worden.

a) Gesetzliche Grundlagenaa) Der landwirtschaftlichen Pacht im speziellen:

- BG vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2), in Kraft seit 20. Oktober 1986
- V vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung; SR 221.213.221)
- V vom 1. April 1987 über die Eidgenössische Pachtrekurskommission (SR 221.213.25)
- V vom 28. Dezember 1951/ 18. Juni 1979 über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement; SR 211.412.123)

bb) Des bäuerlichen Bodenrechts im allgemeinen:

Neben den Vorschriften im ZGB (bäuerliches Erbrecht, ZGB 617/II - 619<sup>sexies</sup>, 620 ff.) und im OR (Sperrfrist für Weiterveräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke, OR 218, 218 bis - quater) sind zu erwähnen:

- BG vom 12. Juni 1951/ 6. Oktober 1972/ 25. Juni 1976 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; 211.412.11)
- BG vom 12. Dezember 1940/ 25. März 1955/ 23. März 1962/ 9. März 1978 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG; SR 211.412.12)

- V vom 16. November 1945 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (SR 211.412.120)
- V vom 16. November 1945 über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften (SR 211.412.121)
- BG vom 3. Oktober 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes (LWG; SR 910.1)

Auf Ende Oktober 1988 wird die Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BBG) erwartet. Es sollen damit die oben erwähnten Bestimmungen in einem Gesetz zusammengefasst werden.

b) Literatur:

E. Hofer, Die Bemessung des Pachtzinses, Blätter für Agrarrecht 19, 1985, H. 3, S. 131-141; M. Müller, Die privatrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, ZBJV 1987, Bd. 123, S. 1-33; B. Studer, Landwirtschaftliches Pachtrecht, Leitfaden zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG), Aarau 1986; B. Studer/E. Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht: ein Nachschlagwerk für Behörden, Juristen, Berater, Verpächter und Pächter, Brugg: Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariates, 1987

c) BG über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Das LPG ersetzt das BG über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 21.12.60 sowie die Bestimmungen über die landwirtschaftliche Pacht im OR (Pachtrecht) und im BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG 2327). Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, die mind. 25 Aren umfassen (LPG 2), von landwirtschaftlichen Gewerben und nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerben, die mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine Einheit bilden.

Zweck des LPG ist Erreichung eines verbesserten Schutzes für den Pächter durch Verlängerung der Mindestpachtdauer, einheitliche und längere Kündigungsvorschriften, erleichterte Pächterstreckung, Einführung von Massnahmen gegen die parzelleweise Verpachtung und durch Massnahmen gegen die übermässige Zupacht. Weiter ist die Pachtzinskontrolle gelockert worden und neue Bestimmungen über die Bemessung des Pachtzinses sind eingeführt worden.

Einzelne Bestimmungen werden unten im Text zur ordentlichen Pacht erwähnt.

NOTA: Enthält das LPG keine besonderen Vorschriften, gilt das Obligationenrecht (LPG 1/IV, OR 275 a).

4. Pacht als Nutzung von Rechten; zum "Lizenzvertrag"

Pacht umfasst auch die entgeltliche Nutzung von Rechten. Die Legaldefinition von OR 275/I erfasst demnach auch die Pacht an Immaterialgüterrechten, den sog. Lizenzvertrag, wo der Lizenzgeber dem Lizenznehmer Nutzungsbefugnisse erteilt. Infolge der Besonderheiten dieses Vertragstypus, der sich vom gesetzlichen Modell der Pacht entfernt, neigt man heute dazu, diesen Vertrag als gesetzlich nicht geregelten Innominatkontrakt zu verstehen. Vgl. oben § 2/VI.

## II. Abgrenzung zwischen Pacht- und Mietvertrag

### 1. Der 8. Titel des OR umfasst Miete und Pacht.

indessen werden die beiden verwandten Vertragstypen dann doch gesondert behandelt. Im folgenden werden nur die wichtigsten Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Miete herausgestellt.

In Einzelheiten ausdrückliche Verweisung auf Miete:

- Rechts- und Sachmängelgewährleistungspflicht: OR 277/280 mit Verweisung auf das Mietrecht (OR 254/258).
- Retentionsrecht: OR 286/III mit Verweisung auf das Mietrecht (OR 272-274).

### 2. Die Unterschiede zwischen Miete (OR 253) und Pacht (OR 275/I)

Sie werden landläufig wie folgt umschrieben:

- Miete: Ueberlassung der Mietsache zum Gebrauch
- Pacht: Ueberlassung zum "Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge" ("Nutzung"). Der Pächter ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die gepachtete Sache zu "bewirtschaften", insbesondere muss er für Erhalt ihrer Ertragsfähigkeit sorgen (OR 283/I).
- Miete: Das Mietobjekt ist eine "Sache" U.S. des Sachenrechts)
- Pacht: Der Pachtgegenstand ist eine "nutzbare Sache" oder ein "nutzbares Recht". Ein Recht kann nie Objekt eines Mietvertrages sein, eine nicht nutzbare Sache (z.B. ein unmöbliertes Zimmer) nie Gegenstand eines Pachtvertrages.

NOTA: Anschliessend an die Bezeichnung "fructus naturales - civiles" spricht man bei Sacherträgen von "natürlichen Früchten", beim Ertrag von Rechten (Zinsen, Dividenden, Lizenzgebühren usw.) von "zivilen Früchten".

#### Beispiele:

- Pferd: Mietvertrag
- Kuh: Pachtvertrag
- Wiese: Mietvertrag, wenn die Wiese als Sportplatz dienen soll.  
Pachtvertrag, wenn die Wiese landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- Gasthof: Pachtvertrag, wenn der ganze eingerichtete Betrieb (inkl. Inventar und Geschäftsbeziehungen) zur Nutzung und Bewirtschaftung überlassen wird.  
Mietvertrag, wenn nicht der Betrieb als ganzes, sondern bloss die Räume als solche überlassen werden. Die Grenzziehung ist nicht immer einfach: Vgl. BGE 103 II 252 E. 2.

### 3. Historische Hinweise

- a) Die Miete setzt mehr die Tradition der römischen locatio conductio rei fort und hat sich vorab in den Städten entwickelt, während Pacht - von germanischen Wurzeln genährt - auf dem Lande ihren Schwerpunkt hatte; Pacht (von pactum) dort als Prototyp rechtlicher Vereinbarung überhaupt.
- b) Der Gegensatz zur Miete wird am deutlichsten bei der Herdenpacht ("Eisern-Vieh-Vertrag" - "Eisern Vieh stirbt nie"; ähnlich nach Herodot anscheinend im alten Aegypten: "aiges athanatoi", "unsterbliche Ziegen"): Es wird gegen Pachtzins eine Viehherde überlassen, wobei nach Ablauf der Pacht nicht die identischen Tiere, sondern eine gleich grosse Herde in gleicher Qualitäts-(Alters-)Struktur zurückgegeben werden muss. Annäherung an Gattungsschuld.  
Heute noch gleicher Mechanismus bei Pacht nach Schätzung/Inventar (OR 299; vgl. unten IV/4/b).

### III. Vertragsdauer

Die Vorschriften über Vertragsdauer und Beendigung des Pachtverhältnisses stimmen in der Grundstruktur weitgehend mit den entsprechenden Regeln im Mietrecht überein (die Fristen sind i.d.R. länger als im Mietrecht). Bei der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke ist eine Mindestpachtzeit von 9 bzw. 6 Jahren vorgeschrieben; eine kürzere Pachtzeit bedarf einer behördlichen Bewilligung (LPG 7).

#### 1. Ordentliche Beendigung

##### a) Bei Verträgen mit vorausbestimmter fester Vertragsdauer

Nach Ablauf der vorausbestimmten Vertragsdauer (wie bei Miete) automatische Beendigung. Bei stillschweigender Fortsetzung jedoch nicht Umdeutung in einen Vertrag mit unbestimmter Dauer (dh. Beendigungsmöglichkeit nach den gesetzlichen Kündigungsfristen), sondern Erneuerung um 1 Jahr bei nicht landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen (OR 292) und um 6 Jahre bei der landwirtschaftlichen Pacht (LPG 8).

##### b) Bei Verträgen mit unbestimmter Vertragsdauer (Kündigungsregeln)

- aa) Kündigungsfristen: grundsätzlich: 6 Monate (OR 290/I); primär jedoch Vertrag bzw. Ortsgebrauch  
bei Pacht landwirtschaftlicher Betriebe 1 Jahr (LPG 16/II)
- bb) Kündigungstermine: primär Vertrag, subsidiär:  
- grundsätzlich auf jeden beliebigen Zeitpunkt (OR 290/II)  
- bei landwirtschaftlicher Pacht auf ortsüblichen Frühjahrs- und Herbsttermin (LPG 16/III)
- cc) Form der Kündigung: grundsätzlich formfrei; bei Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und bei landwirtschaftlicher Pacht ist Schriftlichkeit erforderlich (BMM 13 i.V.m. 2/III; LPG 16/I statuiert weiter noch Begründungspflicht auf Verlangen).

#### 2. Die ausserordentlichen Beendigungsgründe

- a) Rücktrittsrecht des Verpächters bei Vertragsverletzung des Pächters: OR 294 (vgl. OR 261/I u. II).
- b) Zahlungsverzug des Pächters: OR 293, LPG 21; die Nachfrist beträgt 60 Tage, bzw. 6 Monate (vgl. OR 265).
- c) Konkurs des Pächters: Das Pachtverhältnis erlischt von Gesetzes wegen (OR 295). Bei Sicherheitsleistung muss der Verpächter jedoch die Pacht bis zum Ende des Pachtjahres fortsetzen (OR 295/II).  
Pro memoria: Beim Konkurs des Mieters ist der Vermieter vollumfänglich an den Vertrag gebunden, wenn ihm genügende Sicherheit geleistet wird (OR 266).
- d) Rücktritt aus wichtigen Gründen: OR 291; wie bei Miete (OR 269), indessen Anspruch des Verpächters auf mindestens 1 Jahreszins (vgl. auch oben § 7/VII/4). Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen (LPG 17).
- e) Aufhebung des Pachtvertrages bei Güterzusammenlegung: LPG 20.

#### 3. Erstreckung des Pachtverhältnisses und Missbrauchsgesetzgebung

##### a) Erstreckung

OR 290a mit Verweisung auf das Mietrecht (OR 267a-f). Die Erstreckung landwirtschaftlicher Pachtverhältnisse ist in LPG 26-28 geregelt: nur einmalige Er-

streckung möglich, dafür aber um 3 bis 6 Jahre.

Ueberraschenderweise kann nicht nur auf Antrag des Pächters Erstreckung erfolgen, sondern auf Verlangen des Verpächters dem Pächter die Fortsetzung der Pacht aufgezwungen werden; Klagefrist beträgt entweder drei Monate seit Kündigung oder neun Monate vor vertragsgemäsem Ablauf der Pacht (LPG 26/I, II). Erstreckung wird nach dem Gesichtspunkt der "Zumutbarkeit" gewährt, Unzumutbarkeitsgründe sind in LPG 27 aufgezählt.

b) Missbrauchsgesetzgebung

Die Massnahmen des BMM gelten sinngemäss auch für nichtlandwirtschaftliche Pachtverhältnisse (BMM 2/III), vgl. oben § 7/XI. Der landwirtschaftliche Pachtzins unterliegt nach LPG 36 ff einer behördlichen Kontrolle; vgl. unten IV/7.

#### **IV. Abweichungen und Ergänzungen gegenüber Mietvertrag**

##### 1. Rechtslage bei Veräusserung des Pachtgegenstandes

Die Ausgangssituation ist gem. OR 281 dieselbe wie bei der Miete von Grundstücken (oben § 7/I/4 und V/1-4).

Für die landwirtschaftliche Pacht gilt die umgekehrte Lösung. Der Erwerber muss (auch im Falle des Konkurses des Verpächters) in die Rechte und Pflichten des Pachtvertrages eintreten (LPG 14) "Kauf bricht Pacht nicht"). Eine Ausnahme greift dann Platz, wenn der Käufer das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung erwirbt oder die Veräusserung "zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken" erfolgt (LPG 15); selbstverständlich ist auch hier wie bei der Miete die Schadenersatzpflicht des vertragsbrüchigen veräussernden Verpächters.

##### 2. Reduktion des Pachtzinses wegen ausserordentlicher Umstände (LPG 13)

Der Pächter hat Anspruch auf einen Nachlass des Pachtzinses, wenn ausserordentliche Unglücksfälle oder Naturereignisse (Hagel, Frost, aussergewöhnliche Trockenheit) den gewöhnlichen Ertrag beträchtlich vermindert haben (LPG 13).

Die Ertragseinbusse muss vorübergehend sein; Pachtzinsnachlass für eine bestimmte Zeit.

##### 3. Auseinandersetzung bei Ende der Pacht

- a) Der Pächter muss am Ende des Pachtverhältnisses den Pachtgegenstand (inkl. sämtliche Inventarstücke) zurückgeben und Ersatz leisten für Verschlechterungen, die bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können (OR 298/I und II, LPG 23/I und IV). Ist ein allfälliger Mehrwert des Pachtgegenstandes lediglich die Folge einer gehörigen Bewirtschaftung, so steht dem Pächter dafür kein Ersatzanspruch zu (OR 298 III, LPG 23/III). Vgl. auch BGE 75 II 46.
- b) Ueber die mitverpachteten Gerätschaften, Vieh, Vorräte etc. erstellen die Vertragsparteien zu Beginn des Vertragsverhältnisses ein Verzeichnis mit Schätzung (OR 276). Am Ende der Pachtdauer muss der Pächter ein wert- und gattungsmässig äquivalentes Inventar zurückerstatten (OR 299; vgl. auch oben Zif. II/3/b).
- c) Der Verpächter hat bloss die "Hauptreparaturen" selber zu tragen (OR 278, LPG 22/I); der laufende (ordentliche) Unterhalt des Pachtgegenstandes ist Sache des Pächters (OR 284, LPG 22/III). Im Gegensatz dazu hat der Mieter nur im Rahmen des "kleinen Unterhalts" die laufenden Reparaturen selber zu tragen; OR 263 II).

- d) Kein Anspruch des Pächters auf die Ernte der Früchte bei Auflösung des Pachtvertrages (LPG 24/I). Der Satz: "Wer säet, der mähet" gilt nicht. Angemessene Entschädigung für Aufwand (LPG 24/II).
- e) Pflicht zur Hinterlassung eines Vorrates an Stroh, Dünger und dgl. (LPG 25).

#### 4. Zulässigkeit der Unterpacht nicht vermutet (OR 289)

anders bei Miete (OR 264).

#### 5. Viehpacht und Viehverstellung (OR 302-304)

Früher kantonales Recht (aOR 320). Die in Revision eingeführten Bestimmungen betreffen weder die Herdenpacht (oben Zif. II/3/b) noch die Viehsömmerung. Im Gegensatz zu letzterer hat der "Einsteller" (dh. Nehmer des Tieres) den Nutzen und leistet dem Eigentümer ein Entgelt. Vgl. im übrigen Reymond in SPR p. 271-273.

#### 6. Pachtzinskontrolle bei landwirtschaftlicher Pacht (LPG 36-46)

Die Höhe des landwirtschaftlichen Pachtzinses unterliegt einer behördlichen Kontrolle (LPG 36/I), wobei unterschieden wird zwischen dem Pachtzins für ein Gewerbe oder für einzelne Grundstücke. Der erstere bedarf der Bewilligung einer vom Kanton bezeichneten Behörde, der letztere unterliegt einer dreimonatigen Einsprachefrist (LPG 42/43; Einspracherecht steht nur der zuständigen Behörde zu, nicht aber den Vertragsparteien). Er soll i.d.R. 5 1/4 % des Ertragswertes betragen (Pachtzinsverordnung Art. 1, mit Verweisungen).

Rechtsmittelweg: "Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen der Beschwerde an die verwaltungsunabhängige Eidgenössische Pachtrekurskommission, die endgültig entscheidet" (LPG 51/I).

### **V. Pachtrechtsrevision**

Zusammen mit dem Mietrecht steht auch das Pachtrecht in Revision (vgl. Botschaft in BB1 1985 I S. 1389 ff.), für welches neu der Achte Titel<sup>bis</sup> geschaffen worden ist. Der Entwurf übernimmt im Pachtrecht die meisten Neuerungen, die im Mietrecht vorgesehen sind (Besonderheiten des Pachtrechts angepasst).

Direkt auf das Mietrecht verwiesen wird beim Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie für die Zuständigkeit der Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus dem Pachtverhältnis.

Als Neuerungen sind u.a. zu erwähnen:

- Möglichkeit der Uebertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf Dritte;
- Kauf bricht Pacht nicht; bei einem Wechsel des Eigentümers gilt das Mietrecht sinngemäss;
- Pflicht zur Rücksichtnahme auf Hausgenossen und Nachbarn bei Pacht unbeweglicher Sachen;
- Pflicht des Pächters, notwendige Hauptreparaturen an der Pachtsache zu dulden und dem Verpächter die Besichtigung zu gestatten.