

Pflichten des Pächters und des Verpächters gemäss Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Auszug aus: Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum LPG 2014, Brugg, 2014

A) PFLICHTEN DES VERPÄCHTERS

Art. 22 Abs. 1 Hauptreparaturen

Art. 22 Unterhaltspflicht, Reparaturen

¹ 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.

N 463

Hauptreparaturen im Sinne dieser Bestimmung dienen immer der langfristigen Werterhaltung sowie der Erhaltung in gebrauchsfähigem Zustand des Pachtgegenstandes. Wertverbesserungen desselben fallen unter Art. 23 LPG. In Anlehnung an Art. 279 OR sind Hauptreparaturen „grössere Reparaturen“, mithin beispielsweise das Neueindecken des Scheunendaches, der Ersatz der Heizung, der Ersatz von Stallböden, Mauerverputz, Türen, Fenster und Einwandungen, das Auswechseln von Balken, eine Erneuerung der Wasser- oder elektrischen Leitungen, Brunnen, Dachrinnen, Jauchegruben, Silos usw.

Die Pflicht des Verpächters kann sich nur auf den Pachtgegenstand selber beziehen, also die bei Pachtbeginn vorhandenen und durch den Vertrag erfassten Gebäude.

Kosten zu Lasten des Verpächters sind ausserdem:

- Gebäudeversicherung
- Liegenschaftens- und Vermögenssteuern.

B) PFLICHTEN DES PÄCHTERS

Art. 22 Abs. 3 Ordentlicher Unterhalt

³ 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.

N 477

Art. 22 Abs. 3 LPG geht von Art. 284 OR aus, wonach der Pächter für den ordentlichen Unterhalt der Pacht Sache zu sorgen und die kleineren und mittleren Reparaturen vorzunehmen hat. Im Unterschied zum Mieter, muss der Pächter für den laufenden Unterhalt der Pacht Sache sorgen. Darüber hinaus hat der Pächter auch die Gerätschaften und Werkzeuge von geringem Wert, die durch Alter oder Gebrauch unbrauchbar geworden sind, auf seine Kosten zu ersetzen. Die Grenze des geringen Wertes dürfte bei ca. Fr. 50.- liegen. Dies gilt nicht, sofern diese - was heute die Regel ist - dem Pächter gehören.

Der ordentliche Unterhalt dient der kurzfristigen Erhaltung der Pacht Sache in gebrauchsfähigem Zustand und erfasst häufig eintretende und mit kleineren Ausgaben verbundene Notwendigkeiten.

Zum ordentlichen Unterhalt gehören insbesondere

- periodische Serviceleistungen, z.B. für Boiler, Maschinen wie Melkmaschinen und dazugehörige Einrichtungen, Seilzüge von Entmistungsanlagen, Krananlagen oder Lüftungsanlagen.

- Auch die Kosten der behördlich vorgeschriebenen Tankrevision sowie der periodisch durchzuführenden Dichtigkeitskontrolle der Jauchegruben und der Kontrolle der elektrischen Installationen gehören zum ordentlichen Unterhalt. (Muss indessen eine Jauchegrube aufgrund der periodischen Dichtigkeitskontrolle saniert werden, ist dies als Hauptreparatur Sache des Verpächters.)

- Ebenfalls zum periodischen Unterhalt gehören das ausreichende Lüften von Wohnräumen, die periodische Reinigung von Wasserreservoirs, das Offenhalten von Wasserläufen und die periodische Erneuerung der Einkiesung auf Wegen und Plätzen.

Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Korporationen oder Genossenschaften für Flurstrassen und Meliorationen dienen sowohl dem ordentlichen Unterhalt als auch zur Bezahlung von Hauptreparaturen. Das Pachtvertragsformular des SBV enthält folgende Regelung:

- a) Die Arbeits- und Zugleistungen für Gemeinden und Korporationen, die vom Betrieb verlangt werden, militärische Requisitionen und dergleichen fallen dem Pächter zur Last.
- b) Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für Flurstrassen, Meliorationen und Ähnliches werden vom Verpächter zu **2/3** und vom Pächter zu **1/3** getragen.

Kleinere Reparaturen

N 478

Im Rahmen des Unterhaltes hat der Pächter auch kleinere Reparaturen vorzunehmen. Art. 22 Abs. 3 LPG enthält hiezu eine nicht abschliessende Aufzählung. Nachfolgend einige Beispiele für die Arbeiten, die, soweit nichts anderes vereinbart ist, zum ordentlichen Unterhalt gehören:

- Ersatz von einzelnen Ziegeln oder Faserzementplatten
- Behebung kleinerer Defekte an Wasserleitungen, elektrischen Installationen und Motoren
- Ersatz von Fensterscheiben
- Reparatur von Türen und Toren
- Reparatur einzelner Selbsttränkebecken
- Ersatz kleiner Holzteile wie Dachlatten, einzelne Elemente der Gebäudeverschalung sowie von Wand- und Deckenverkleidungen
- Flicken von festen Weidezäunen
- Weisseln der Wände und Decken in Ställen
- Öffnen verstopfter Leitungen
- Reinigung und Abdichten der Abläufe und Regenrinnen.

Kosten zu Lasten des Pächters sind ausserdem:

- Wasser, Energie, Entsorgung.

Glarus, 21. Oktober 2015 / ma