

Weiterbildung vom 10. September 2025

Schweizerische Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR)



Investitionen des Pächters bei langfristigen Pachtverhältnissen

vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

Einleitende Gedanken, inkl. wirtschaftliche Überlegungen

Pächterinvestitionen: Arten und ihre Regelungen

Das Baurecht gemäss Zivilgesetzbuch

Pacht- und landwirtschaftsrechtliche Besonderheiten

Lösungs- und Regelungsmöglichkeiten

Öffentliches Bau-Bewilligungsrecht

Verfahrensrechtliches

Fazit



Einleitende Gedanken

inkl. wirtschaftliche Überlegungen



- Terminologisches ...
- **sachenrechtliche Betrachtungsweise erforderlich** (nebst obligationenrechtlicher Sicht)
deshalb
 - Dienstbarkeit: ja/nein
 - Frage nach der Dauer der Investition
- **betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise notwendig** (nebst juristischer Sicht)
vgl.
 - Finanzierung / Amortisation, inkl. Risiken
 - Personal, insbesondere Pächter (bspw. Alter etc.)

Arten Pächterinvestitionen



Beispiele für Pächterinvestitionen (1)

Im Allgemeinen

- branchenspezifische Abschreibungsdauern, z. B.:
 - **Gebäudehüllen** für Grossvieh: ca. 50 Jahre
 - **Wege & Plätze**: ca. 35 Jahre
 - **Schweine- oder Geflügelstallhüllen**: ca. 23 Jahre
 - **Stalleinrichtungen**: ca. 13 Jahre
 - **Mechanische Entmistungsanlagen**: ca. 11 Jahre

Quelle: Agridea

- weitere:
 - **Melkanlage**
 - **Biogasanlage**
 - **Solaranlagen**

Regelungsmöglichkeiten

von der mündlichen Absprache bis zur öffentlichen Beurkundung



Rechtliche Möglichkeiten im Bereich Pächterinvestitionen

Regelungsmöglichkeiten

gemäss Martin Goldenberger, an diversen Orten publiziert

REGELUNGEN FÜR PÄCHTERINVESTITIONEN

Regelung	Beschreibung	Rechtliche Wirkung	Form	Entschädigung beim Pachtende
Keine Regelung	Der Pächter investiert, ohne den Verpächter zu informieren.	Die Investition des Pächters ist gegenüber Dritten nicht erkennbar.		Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Mündliche Vereinbarung	Der Pächter informiert den Verpächter mündlich über die Bauabsicht.	Am Pachtende kommt das LPG (Art. 22 und 23) zur Anwendung.	mündlich	Die Auseinandersetzung mit dem Verpächter erfolgt gemäss den Vorgaben von Artikel 22 bis 23 LPG.
Schriftlicher Vertrag	Der Pächter regelt mit dem Verpächter die Investition, indem eine klare Entschädigung am Pachtende vereinbart wird.	Gemäss Akzessionsprinzip «gehört» die Investition dem Verpächter. Die Entschädigung beim Pachtende ist aber geregelt.	schriftlich	Gemäss Vertrag und/oder LPG.
Dienstbarkeit/unselbstständiges Baurecht	Mit einem öffentlich beurkundeten Vertrag wird ein Baurecht begründet und im Grundbuch eingetragen. Die Baute wird demjenigen zugeordnet, welcher die Investition getätigt hat.	Drittpersonen erkennen die Pächterinvestition durch den Grundbucheintrag. Es ist keine Belastung mit Hypotheken möglich. Für Investitionskredite ist ein 20-jähriger Vertrag nötig. Im Gegensatz zum selbstständigen Baurecht ist keine minimale Vertragsdauer vorgeschrieben.	öffentliche Urkunde (Art. 732 ZGB)	Gemäss Urkunde und/oder LPG.
Selbstständiges Baurecht	In der öffentlichen Urkunde wird ein Grundstück bezeichnet, welches der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer gegen Entschädigung abtritt.	Das Baurechtsgrundstück stellt ein neues Grundstück dar. Die Mindestdauer beträgt 30 Jahre. Das Grundstück kann mit Hypotheken belastet werden. Das Errichten eines selbstständigen Baurechts erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	öffentliche Urkunde (Art. 779a ZGB)	In einem selbstständigen Baurecht werden die Vertragsdauer und auch die Heimfallsentschädigung für die Baurechtsbaute geregelt. Wenn eine Regelung fehlt, fällt die Baute am Baurechtsende dem Baurechtsgeber zu.
Miteigentum	Pächter und Verpächter werden gemeinsam Eigentümer am Pachtobjekt (zum Beispiel des Stalls).	Beide Parteien sind Grundeigentümer. Die Rollenverteilung Pächter/Verpächter wird ersetzt durch Miteigentum am Boden (Verpächter) und der Baute (Pächter). Nutzung und Kostentragung wird mit einer schriftlichen Nutzungsordnung geregelt. Das Errichten eines Miteigentums erfordert die Bewilligung der Bodenrechtsbehörde.	Kaufvertrag, öffentliche Urkunde	Im Kaufvertrag oder der Nutzungsvereinbarung muss die Auflösung geregelt werden.
Gründung juristische Person (AG, GmbH)	Die juristische Person wird Nutzerin, eventuell Eigentümerin des Gebäudes und baut dieses aus oder um. Die Gesellschafter (Selbstbewirtschafter) sind an der Gesellschaft beteiligt. Denkbar auch bei Biogasanlagen und dergleichen.	Die Frage nach den vertraglichen Vereinbarungen für den Um- und Ausbau bleiben. Die juristische Person kann als Pächterin, Mieterin oder Eigentümerin auftreten. Je nachdem sind weitere Verträge abzuschliessen.	schriftlich, öffentliche Urkunde	Das Pachtende löst die Gesellschaft nicht automatisch auf, es sei denn, dies sei in den Statuten so vorgesehen. Die Gesellschaft kann somit weiter bestehen und ihre Rechte selbstständig geltend machen. Für die Liquidation der Gesellschaft gelten die Bestimmungen des OR.

Einschlägige Gesetzesgrundlagen

Auswahl

- **ZGB, Zivilgesetzbuch, v.a. Art. 655 ff.**

Art. 671 bis 673 ZGB: Grundsatz gilt das **Akzessionsprinzip**, d.h. was auf dem Grundstück eingebaut wird, wird Eigentum des Grundstückseigentümers.

Art. 779 ff. ZGB:

Baurecht als eine Form einer Grunddienstbarkeit, **Art. 675 ZGB**

- **LPG, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht**

- **Art. 22a LPG, Pächterzustimmung**

keine Wiederherstellungsverpflichtung bei schriftlicher Zustimmung

- **Landwirtschaftsgesetz**, wenn es um **Investitionskredite** geht

- aber auch:

- Obligationenrecht, AT, bspw. ungerechtfertigte Bereicherung

- Strafrecht! *unabhängig von zivilprozessrechtlichen Fragen*

- und: **öffentliches Baubewilligungsrecht**

Pächterinvestitionen

gemäss Art. 22 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

- Hauptreparatur,
- ordentlicher Unterhalt und
- Verbesserungen

Art. 22 Unterhaltungspflicht, 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.

² 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 hierfür Entschädigung verlangen.

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.

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

Pächterinvestitionen

gemäss Art. 22a Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht

Art. 22a¹⁹ Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

- schriftliche Zustimmung als «Schlüsselement»



Beispiele

....aus Sicht des Pächters

Kategorie	Beispiele	Verantwortlich	Entschädigung
Hauptreparaturen	Stallboden, Mauerwerk, Dachrinnen, Wasserleitungen, Jauchegrube, Silos	Verpächter	Ja, Pflicht des Verpächters
Ordentlicher Unterhalt	Zäune, Wege, kleine Reparaturen, Serviceleistungen	Pächter	Nein, keine Entschädigung
Verbesserungen/Moder- nisierungen/Tierschutz	Umbau, Erweiterung Stall, neue Gebäude, Drainageleitungen	Pächter (nach Absprache)	Nur bei schriftlicher Regelung

auch **kleine Grundstücke** (< 25 Aren) können dem LPG unterstehen, wenn ein landwirtschaftliches Gebäude darauf steht.

Pachtrechtliche Grundlagen

LPG als Sondererlass zum Obligationenrecht bzw. Pachtrecht nach **Art. 275 OR**

- **Ordentlicher Unterhalt: Sache des Pächters** (Art. 22 Abs. 2 LPG)
- **Hauptreparaturen: Sache des Verpächters** (Art. 22 Abs. 1 LPG)
 - Zweck: Werterhaltung, bspw. Dach, Türen, Fenster, Balken
 - Anzeigepflicht des Pächters über anstehende Reparaturen
 - Berechtigung zur Ersatzvornahme bei Säumnis, inkl. Entschädigung (Art. 22 Abs. 2 LPG)
 - Verantwortung Pächter vereinbar, aber Pachtzinsreduktion (Art. 22 Abs. 4, LPG Art. 12 VO)
- **Pächterinvestitionen**, Zweck: Wertvermehrung / funktionale Verbesserung
 - Sache des Pächters
 - Art. 22a LPG, Zustimmung des Verpächters
 - ...: Entschädigungspflicht und Rückgabe bei Pachtende

Fall-Beispiel

wenn eine schriftliche Regelung fehlt ...

Pachtrecht:

- nur die «reine Pacht» zweckmässig, aber bei grösseren Investitionen gilt es diese zumindest schriftlich zu regeln
- nebst «bewilligen», auch Klarheit schaffen

Pächter fordert Geld für Reparaturen und Investitionen

Ein Pächter sanierte einen Stall und errichtete auf dem Pachtland eine Weidescheune. Dafür verlangt er vom Verpächter nachträglich 15 000 Franken. Sein Pech: Er liess sich die getätigten Investitionen vom Verpächter nicht schriftlich bewilligen.

Der Präsident des Kreisgerichts Toggenburg in Lichtensteig SG ruft die Parteien schon kurz nach Verhandlungsbeginn zur Vernunft auf: «Bitte, meine Herren, so kommen wir nicht weiter. Ihr Streit kann nur mit einem Vergleich aus der Welt geschaffen werden.» Weder lägen schriftliche Belege oder Abmachungen vor, noch sei die Höhe des Pachtzinses klar.

Pächtervereinbarungen (1)

im Allgemeinen

Punkte für Vereinbarungen – bspw. als Anhang zum Pachtvertrag – bei grösseren Investitionen:

- genaue Beschreibung der Investition (Situationsplan, Grundriss, Aufriss (am besten Baugesuchsunterlagen)
- Erstellungskosten, inkl. Eigenleistungen
- Aufteilung der Unterhaltskosten
- Auswirkungen auf den Pachtzins (bspw. keinen Einfluss)
- ev. Übertragbarkeit
der Investition (bei Pachtvertragsübertragbarkeit)
- jährlicher Abschreibungsaufwand
- Folgen am Ende der Pacht
mit der Investition (bspw. Restwertentschädigung)
- Intertemporalrecht beachten bzw. fixieren

Fragen der Ausgestaltung

Zustimmung
ohne:
Pachtwidrigkeit!
Schriftlichkeit
sonst: keine
Entschädigung
Vormerkung

Pächtervereinbarungen (2)

schriftliche Vereinbarung, ohne Beurkundung, bspw. als Anhang zum Pachtvertrag

Wirkung(en)

- Akzession / Eigentum des Verpächters
- Entschädigungsanspruch:
 - «angemessen» (Art. 23² LPG)
 - rein obligatorischer
 - realobligatorisch bei Vormerkung

Besonderes

- Koppelung an Vertragsdauer bzw. Vereinbarung über Minimaldauer
- Unterschied, ob
 - Ökonomiebaute
 - Wohnbaute

Eignung

- eher für kleinere Vorhaben
- eher, wenn keine Entschädigungsansprüche
- bei längeren Pachtverträgen (vgl. Amortisation)

Weitere Regelungsmöglichkeiten

nebst dem LPG

(1) im unselbstständigen Baurecht

- öffentliche Beurkundung nach Art. 732 ZGB

(2) im selbstständigen Baurecht

- öffentliche Beurkundung nach Art. 779a ZGB

aber: auch andere Lösungsansätze möglich, bspw.

- ✓ Gründung juristischer Personen für das Führen von gemeinsamen Anlagen
- ✓ Miteigentum
- ✓ bloße mündliche Absprachen

Baurecht – Fallbeispiel aus den «Bergen»

«anonymisiert, da noch hängiges Verfahren»



Sachverhalt:

- öffentliche Hand verpachtet Alpland genossenschaftlich organisierter Kooperation, deren Mitglieder dieses bewirtschaften
- Die sich auf dem Alpland befindlichen Bauten (Hütten, Scheunen u.ä.) sind grundsätzlich Eigentum der einzelnen Bewirtschafter.
- Ein betagter Bewirtschafter will die Baute einem Nachfolger überlassen, welcher wiederum die Baute erneuern möchte.

Was gilt es rechtlich alles
bei einer Übernahme und Erneuerung der Baute zu beachten?



Beispiele für Pächterinvestitionen

im Baurecht / ein paar Beispiele

- **Errichtung eines Laufstalls im Baurecht,**
Hofgut Mapprach (Kanton Zeglingen / Basel-Landschaft), Quelle «Schweizer Bauer»
- **Solarpanel / Fotovoltaikanlage, vgl.**
Hürlimann Bettina, Die Fotovoltaikdienstbarkeit – ausgewählte sachenrechtliche Fragen, ZBJV 150/2014, 679 ff.
Klaber Fabian, zu 1C_99/2017: Bewilligung von Solarpanels in der Landwirtschaftszone
- **Errichtung einer Weidescheune, vgl.**
1C 247/2020, öffentliches Recht
vgl. saldo.ch zu Toggenburger Fall
- **Hofdünger- oder/und Futterlager/-anlagen**
... vgl. oben bzw. Unterschied zu Solaranlage und In-/Outdoor-Fragestellung
- **Wohnhaus**
hohe Relevanz auch hinsichtlich des Zinses und der Entschädigung
- **Fälle aus der Runde?**
Publikumsrückmeldungen? Aktualitäten?

Baurecht als Dienstbarkeit

Hinweis: auch Quellen und Pflanzen können Akzessionsprinzip durchbrechen!

Baurecht nach Art. 675 ZGB (vgl. auch Art. 779 bis Art. 779l ZGB, v.a. für selbstst. PDB)

= Recht, auf fremdem (dienendem) Grundstück Baute zu errichten

- als **unselbstständige**,
 - Grunddienstbarkeit, **Art. 730 bis 744 ZGB** (keine Höchstdauer!)
sinnvoll, wenn Bauherr Baute auf einem hinzugepachteten Grundstück will
 - Personaldienstbarkeit, **Art. 781 ZGB** (irregulär, wenn übertragbar, Art. 779 Abs. 2 ZGB)
 - als **selbstständiges** (dauerndes), Art. 779 Abs. 3 ZGB / Art. 7 Abs. 2 Ziff. 1 GBV:
 - als **Grundstück** im Grundbuch und als **irreguläre Personaldienstbarkeit** gestaltet
 - weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch einer bestimmten Person
- Regeln für Grundstücke; Befristung ipso iure (100 Jahre); Heimfallregeln

...

Entstehung:

- verpflichtender **Dienstbarkeitsvertrag**
(Schriftlichkeit [unselb.] oder Beurkundung [selb.])
- als Verfügungsgeschäft **Grundbucheintrag** (konstitutiv)

Fragen der Ausgestaltung

Bewilligungspflicht

Art. 60 Abs. 1 lit. f
BGBB (Grund: vgl.
«Beso»)

**Eintrag im
Grundbuch,
aber nicht als
Grundstück**

unselbstständiges Baurecht

Dienstbarkeit mit Beurkundung

Wirkung(en)

- Baute wird Eigentum des Pächters
- LPG-Regeln nicht anwendbar, u.a. hinsichtl.
 - Unterhalt, Reparaturen etc.
 - Entschädigung, hierzu: Art. 779 ff. ZGB
 - anstelle förmlicher LPG-Pächterzustimmung

Besonderes

- Bewilligungspflicht / Realteilungs- & Zerstückelungsverbot (Art. 58^{1&2} BGBB) ausser
 - grösser 25 Aren
 - Eigentümerdienstbarkeit
- Rechtssicherheit, vgl. Art. 779 ff. ZGB

Eignung

- grosser Vorteil: freie Wahl der Vertragsdauer (vgl. Amortisationsbedürfnis)
- vorteilhaft auch für Pächter, die selber auch über Grundeigentum verfügen, welches als Grundpfandsicherheit dienen kann
- möglichst gleich lang dauernde Verträge

selbstständiges Baurecht

Fragen der Ausgestaltung

mindestens 30 Jahre,
sowohl für Pacht als auch für Baurecht – stets von gleicher Dauer (Art. 7^{2-II} GBV)
Bewilligungspflicht (privatrechtsgestaltend)
Art. 60 Abs. 1 lit. f BGBB (Grund: vgl. «Beso»)
Eintrag als Grundstück im Grundbuch

Besonderes

grundsätzlich z.G. Nicht-Pächter ausgeschlossen
wegen Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58^{1 & 2} BGBB)

Form-Unterschied zw.
Pacht und Baurecht

Investitionskredite nach
LwG

Gestaltungsmöglichkeit
wie bspw. Kaufrechte

Wirkung(en)

- Baute wird Eigentum des Pächters
- LPG-Regeln nicht anwendbar, u.a. hinsichtl.
 - Unterhalt, Reparaturen etc.
 - Entschädigung
hierzu: Art. 779 ff. ZGB
- mit Grundpfandrechten belastbar

Eignung: eher ungeeignet

- **positiv:** Belastbarkeit für Pächter ohne anderweitige Grundpfandsicherheiten
- **negativ:** Schwierigkeiten bei vorzeitiger Beendigung: vgl. Pensionierung, Krankheit etc.; Baurechtsende? Art. 58^{1 & 2} ZGB per analogiam?

Baubewilligungsverfahren

grundsätzlich **kantonales Recht** mit starken bundesrechtlichen Vorgaben

siehe v.a.

Raumplanungsrecht (RPG, RPV etc.)

für Landwirtschaft im Allgemeinen, sei für Ausnahmegewilligungen

- in der Regel **der Baurechtsnehmer** ist der **Gesuchsteller für die Baubewilligung** –
nicht der Baurechtsgeber (der Eigentümer des Bodens)
- siehe **Baurecht(svertrag)** eventuell
 - ev. eine ausdrückliche Regelung, dass Baurechtsnehmer für Baugesuche berechtigt
 - **Einwilligung Grundeigentümer** (Baurechtsgeber) erforderlich oder nachgewiesen
- abhängig von Vereinbarung oder Baurecht:
Verpächter allenfalls miteinbezogen, bspw. schriftliche Zustimmung



nicht zu unterschätzender Aufwand!

Fallbeispiele

bei welchen nicht zwingend der Eigentümer Bauherr war

aus der Praxis:

- Pächter gibt Sache vorzeitig zurück, weil aus Sicht des Tierschutzes der Betrieb einzustellen war
- Was gilt für die getätigten Investitionen?

höchststrichterlich:

- Bger 1C_99/2017 ~ **Ablehnung von Solarpanels an Zäunen**
- Bger 1C_247/2020 ~ **Ablehnung Nutzung einer Weidescheune als Schafstall**, Pächter und Verpächterin waren sich einig
- Bger 1C 238/2021 ~ **Entscheid im Grundsatz zur Pferdehaltung**, interessant für Umnutzungen / Zupacht

auffallend: wenige publizierte Entscheide zu strittigen Fällen im Zusammenhang mit Pächterinvestitionen

Gemeinschaftliche Lösungsansätze

für Pächterinvestitionen



Eigentumsformen und Rechte

A Gesamteigentum Art. 652 ff. ZGB (N. 2 a)	B Miteigentum Art. 646 ff. ZGB (N. 2 a und 3)	C Grunddienstbarkeit Art. 730 ff. ZGB (N. 3)	D Personaldienstbarkeit (N. 3)
1 Grundstück im Gesamteigentum. Die Beteiligung am Gesamteigentum ist kein Grundstück. Die Gesamteigentümer können nur gesamthaft über das Grundstück verfügen.	Stamm-Grundstück. Die Miteigentümer sind entsprechend ihrer Quote Eigentümer des Stamm-Grundstücks. Sie können nur durch einstimmigen Beschluss über das Stamm-Grundstück verfügen.	Belastetes Grundstück. Sein Eigentümer muss sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des berechtigten Grundstückes gefallen lassen oder darf zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben.	Belastetes Grundstück. Sein Eigentümer hat bestimmte Bestandteile seines Eigentumsrechts an eine andere Person abgetreten.
2 Nutzung und Verwaltung nach den Regeln, unter denen ihre gesetzliche oder vertragsmässige Gemeinschaft steht.	Miteigentumsanteile sind eigene Grundstücke. Jeder Miteigentümer kann seinen Miteigentumsanteil einzeln veräussern oder verpfänden.	Berechtigtes Grundstück.	Berechtigte Person.
3	Nutzungs- und Verwaltungsordnung nach Art. 647 ff. ZGB oder abweichende Vereinbarung.	Last bzw. Recht: Quellenrecht, Durchleitungsrecht, Wegrecht, Abhalten von Schiessübungen, Näher- oder Grenzbaurecht, Bauverbot.	Abgetretenes Recht: a = Nicht übertragbar, nicht vererblich, z. B. Nutznießung, Wohnrecht. b = Übertragbar, vererblich, Ausgestaltung als SdR möglich, z. B. Baurecht, Quellenrecht, Pflanzensuperficie. c = Übertragbar und vererblich, wenn vereinbart, z. B. Abhalten von Schiessübungen oder andere Dienstbarkeiten.
		Die Dienstbarkeit kann als Last nur mit dem belasteten und als Recht nur mit dem berechtigten Grundstück übertragen werden. Sie ist kein Grundstück und kein eigenes Objekt des Rechtsverkehrs.	Als Last kann die Dienstbarkeit stets nur zusammen mit dem belasteten Grundstück übertragen werden. Sie bildet kein Grundstück.

Die dunklen Flächen sind Grundstücke im Sinne des BGGB. Die Dienstbarkeitsrechte gemäss C und D gelten nicht als Grundstücke. Sie können jedoch Bestandteil landwirtschaftlicher Grundstücke oder Gewerbe sein.

Quelle: Das bürgerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 2011

Gemeinschaftliche Lösungsansätze

für Pächterinvestitionen

v.a. **Betriebs-
gemeinschaften**
aller Art und
gemeinsame
Investitionen in
Geräte und
Ökonomie-
gebäude

Gesellschaftsformen

- Kooperationen des kantonalen Rechts, häufig in traditionellem und finanziell wenig kräftigem Umfeld
- Aktiengesellschaften, GmbH etc.
- Genossenschaften

dingliche und/oder obligatorische Rechte

- analog Individualberechtigungen
- dingliche Rechte von Vorteil für Investierender auf fremdem Grundstück
- gesellschaftsrechtliche Sondernormen, bspw. Statuten

Zusammenfassung der Möglichkeiten

Rechtsform	Grundbuch- eintrag	Hypotheken- fähigkeit	Min. Dauer	Besonderheit
Mündliche Vereinbarung	Nein	Nein	n/a	Kein Schutz, keine Entschädigung
Schriftliche Vereinbarung	Nein	Nein	n/a	Entschädigung bei Pachtende
Unselbstständiges Baurecht	Ja	Nein	ca. 20 Jahre	Investition dem investierenden Pächter zugeordnet
Selbstständiges Baurecht	Ja	Ja	30 Jahre	Grundstück wird eigenständig, Hypothek möglich
Miteigentum	Ja	Ja	n/a	Rollenverteilung, gemeinsame Nutzung
Juristische Person	Ja	Ja	n/a	Gebäudeeigentum über Gesellschaft

Verfahrensrechtliches

Pacht- und Mietrechtliches schützen insbesondere die Pächter/Mieter

Grundsätzliches:

- ZPO
- landwirtschaftsrechtliche Sondernormen, bspw. für Pacht
- kt. Bewilligungsrecht, v.a. zum RPG

Bei Streitigkeiten:

- Schlichtungsverfahren
- vereinfachtes Verfahren
- Klagehäufung
- parallele Verfahren, bspw. Strafverfahren

Fazit / Schlussgedanken

- Gespräche / Zustimmung einholen (schriftlich)
- Schriftlichkeit ist im Pachtrecht sehr wichtig
- Detaillierte Vertragsgestaltung
- Intertemporalrecht beachten bzw. regeln
- Professionelle Beratung und Unterstützung
- Nachfolgeregelung beachten/berücksichtigen
- Abschreibungsdauer beachten
- Rückbaupflicht vermeiden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

HB HEER & BRITT
Advokatur AG

Partnerin von Heer & Britt Advokatur AG



2023	Gründung der Heer & Britt Advokatur AG, Flawil und Heer & Britt Advokatur Zweigniederlassung Glarus Nord, Mollis Rechtsanwältin und öffentliche Notarin Kanton St. Gallen Heer & Britt Advokatur AG
2019 – dato	Director Grant Thornton AG, Bewilligungsprüfungen für FINMA-Bewilligungen
2022	Rechtsanwältin und öffentliche Notarin Kanton St. Gallen Heer & Partner Advokatur AG
2019 – 2022	Juristische Mitarbeiterin, Heer & Partner Advokatur AG
2009 – 2016	Leiterin Private Labelling, LLB Fund Services AG, Vaduz (Fondsleitung) (4.5 Jahre) Kundenbetreuerin Private Labelling, LLB Fund Services AG, Vaduz (Fondsleitung)
2007 – 2009	Investment Product Management bei LGT

Dr. iur. Markus Heer · RA Veronika Britt
Postfach 354 · Degersheimerstrasse 6 · CH-9230 Flawil
Zweigniederlassung Glarus Nord: Oberruesteln 1 · 8753 Mollis
Tel: +41 (0)71 552 05 51 · Fax: +41 (0)71 393 43 24
www.heerbritt.ch

H HEER & BRITT
Advokatur AG