Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 92 (1994)

Heft: 3

Sonstiges

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 11.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Recht / Droit

Selbsteintritt des Verpächters in die Pacht bei Tod des Pächters

In einem erstmaligen Entscheid hat das Bundesgericht zumindest für den Fall der Zupacht erklärt, der Verpächter könne, sofern er einer der Erben des Pächters ist, mit Erfolg erklären, er trete – statt einen der anderen Erben als Fortsetzer der Pacht zu wählen – selber an die Stelle des bisherigen Pächters.

Stirbt ein landwirtschaftlicher Pächter, so treten dessen Erben in den Pachtvertrag ein. Da den persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien sowie der Eignung und den Fähigkeiten des Pächters grosse Bedeutung zukommt, sind jedoch der Verpächter wie die Erben des Pächters berechtigt, sich durch Kündigung der vertraglichen Bindung zu entledigen (Artikel 18 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, kurz LPG). Art. 18 Abs. 2 LPG eröffnet dem Ehegatten oder einem Nachkommen des Pächters im Falle der Kündigung die Möglichkeit, den Eintritt in das Pachtverhältnis zu verlangen. Der Verpächter kann das nur verhindern, wenn der Eintretende keine Gewähr für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung bietet oder wenn für ihn die Fortführung der Pacht aus andern Gründen unzumutbar ist (Art. 18 Abs. 3 LPG). Grundsätzlich kann der Verpächter jedoch verpflichtet werden, die Pacht mit einer bestimmten Person, nicht aber mit der ganzen Erbengemeinschaft oder mehreren Pächtern, fortzuführen. In diesem Sinne wird das Interesse der Hinterbliebenen des Pächters an einer Weiterführung der Bewirtschaftung vom Gesetzgeber höher eingestuft als die Entscheidungsfreiheit des Verpächters hinsichtlich der Auflösung oder Fortführung des Vertrags.

Die freie Pächterwahl

Die Sicherung des Weiterführens der Bewirtschaftung tritt jedoch laut einem Urteil der I. Zivilabteilung des Bundesgerichtes zumindest im Falle der blossen Zupacht in den Hintergrund, wenn mehrere der Hinterbliebenen in den Pachtvertrag eintreten möchten. In diesem Fall steht dem Verpächter ein Recht zu, den ihm zusagenden Bewerber zu wählen. Bundesgerichtliche Rechtsprechung und Rechtsliteratur haben sich mit diesem Wahlrecht bisher nicht näher befasst. Das Bundesgericht nimmt nun an, dass das Wahlrecht eine Vorrangstellung des Hoferben bezüglich der Weiterführung der Pacht ausschliesse. Ebensowenig sind dem Gericht Gründe ersichtlich, die gegen einen Selbsteintritt des Verpächters sprechen, d.h. dagegen, dass er die bisher dem Pächter zustehende Nutzung selber, für sich, übernimmt.

Beim Tod des Pächters kann nicht damit argumentiert werden, der Verpächter habe für die Dauer des Pachtvertrages unwiderruflich auf das ihm als Eigentümer sonst zustehende Bewirtschaftungsrecht verzichtet. Denn der Todesfall lässt eine neue rechtliche Situation eintreten. Räumt dabei das Gesetz dem Verpächter die Möglichkeit ein, einen von mehreren Anwärtern zu bestimmen, so bleibt ihm, sofern er zugleich Erbe des verstorbenen Pächters ist, unbenommen, sich selbst an die Stelle eines anderen, ihm nicht genehmen Miterben zu setzen. Werden auf diese Weise die Verpächter- und die Pächtereigenschaft in einer Person vereinigt, so fällt der Pachtvertrag dahin (Art. 118 des Obligationenrechts). (Urteil 4C.195/1992 vom 28. Dezember 1992.)

R. Bernhard

Lehmabbau, pachtweise Abgabe landwirtschaftlichen Ersatzlandes und Güteraufkauf

Ein Unternehmen, das Lehm abbaut und im Abbaugebiet ansehnliches eigenes landwirtschaftliches Grundeigentum aufweist, begeht unzulässigen Güteraufkauf, wenn es zur pachtweisen Abgabe von Ersatzland für Dritte, auf deren Boden es während dreier Jahre Lehm abbauen will, erneut ohne begründbaren Bedarf eine landwirtschaftliche Parzelle erwirbt statt eigenen Boden zu verpachten.

Eine Tonwarenfabrik hatte eine in der Landwirtschaftszone gelegene Parzelle erworben. Ein Einspruch gegen diesen Kauf war auf kantonaler Ebene erfolgreich. Nach Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) kann ein solcher Einspruch namentlich erhoben werden, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke des Güteraufkaufs erworben hat. Güteraufkauf liegt vor, wenn über den ausgewiesenen Bedarf hinaus landwirtschaftliches Land gekauft wird (Bundesgerichtsentscheid BGE 115 II 379, Erwägung c). Die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes wies eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde des aufkaufenden Fabrikunternehmens gegen den erfolgreichen kantonalen Einspruch ab, so weit auf die Beschwerde einzutreten war.

Zu grosszügige Realersatzpolitik

Das Unternehmen hatte versucht, den Erwerb damit zu rechtfertigen, dass es Lehmabbauverträge nur abschliessen könne, wenn es den Eigentümern lehmhaltiger Grundstücke realersatzweise zur Pacht anbiete. Nun ist aber die Unternehmung bereits Eigentümerin von 30,5 ha landwirtschaftlichen Bodens. Ihr Abbaugebiet beträgt demgegenüber rund 13 ha auf Fremdland. Eine Knappheit an eigenen landwirtschaftlichen Grundstücken war lediglich deswegen entstanden, weil das Unternehmen zwar die Abbauparzellen nur während dreier Jahre beansprucht, die pachtweise zur Verfügung gestellten eigenen Parzellen aber auch nach Beendigung des Abbaus und der Rekultivierung im einmal begründeten Pachtverhältnis belässt und dieses sogar über Generationen fortführt.

Unausgewiesener Bedarf

Diese Geschäftspolitik wurde vom Bundesgericht nicht als zwingende Notwendigkeit erachtet. Es fand, unter solchen Umständen könne von einem gerechtfertigten Bedarf für das neue Grundstück keine Rede sein. Der Erwerb zusätzlicher landwirtschaftlicher Grundstücke, der bei Festhalten an dieser Unternehmenspolitik zwangsläufig fortgeführt werden müsste, steht in seinen Auswirkungen den Zielsetzungen des landwirtschaftlichen, auf Erhaltung bäuerlichen Grundbesitzes ausgerichteten Bodenrechts prinzipiell entgegen (BGE 114 II 171; Art. 1 EGG). Es lag hier unzulässiger Güteraufkauf vor. Denn ein Bedarf, der einen Güteraufkauf im Sinne des EGG ausschlösse, war angesichts der genannten Hektarzahlen quantitativ nicht gegeben, zumal nur in einem kleinen Teil des Abbaugebiets tatsächlich auch abgebaut wird. Qualitativ lag ebenfalls kein begründeter Bedarf vor. Denn im Umkreis von 300 bis 900 m vom erweiterten Abbaugebiet verfügte das Unternehmen über ansehnliches eigenes Grundeigentum. Es hatte weder behauptet noch dargelegt, dass es diesen Boden bei umsichtiger Planung nicht zeitgerecht Dritten als Ersatzland zur Pacht hätte anbieten können. (Nicht für die amtliche Entscheidsammlung bestimmtes Urteil 5A.9/1992 vom 4. September 1992.)

R. Bernhard

Aufruf an die VPK-Leser

Greifen auch Sie einmal zur Feder!
Schreiben Sie uns, was Ihnen gefällt oder auch missfällt. Schreiben Sie über Ihre interessanten Projekte und Berufserlebnisse. Schreiben Sie über Ihre Zukunftsvisionen für unseren Beruf. Die VPK steht als Plattform allen unseren Lesern offen. Ihre Leserbriefe, Rubrikbeiträge und Fachartikel sind eine Bereicherung unserer Zeitschrift.
Wir freuen uns auf Ihre Beiträge und danken für Ihre Mitarbeit.

Redaktion VPK

VSVT-Zentralsekretariat:
ASTG secrétariat central:
ASTC segretariato centrale:
Schlichtungsstelle
Office de conciliation
Ufficio di conciliazione
Marja Balmer
Gyrischachenstrasse 61
3400 Burgdorf
Telefon und Telefax: 034 / 22 98 04

Stellenvermittlung
Auskunft und Anmeldung:
Service de placement
pour tous renseignements:
Servizio di collocamento
per informazioni e annunci:
Alex Meyer
Rigiweg 3, 8604 Volketswil
Tel. 01 / 802 77 11 G
Tel. 01 / 945 00 57 P