

Bei Verpachtung von kleineren Liegenschaften die Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung einholen

Ab 1 SAK im Talgebiet und 0.8 SAK im Hügel- und Berggebiet ist eine Liegenschaft ein sogenanntes landwirtschaftliches Gewerbe nach Bodenrecht. Seit 1.7.2016 sind die Standardwerte je Einheit wie ha oder GVE gesenkt worden. Entsprechend ist die Hürde für ein landwirtschaftliches Gewerbe gestiegen. Trotzdem kann diese rasch erreicht werden, wenn vorher intensive Tierhaltung wie Milchwirtschaft oder Schweinezucht betrieben wird. Die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes bedingt eine Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung. Wird dies nicht beachtet, löst die Bewilligungsbehörde gemäss Art. 32 des Pachtgesetzes den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auf und ordnet die Räumung des Grundstücks an. Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Auflösung des Pachtvertrags entsteht. Die Bewilligung ist bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) im Kanton Luzern einzuholen. Auf deren Website ist das dazugehörige Gesuchsformular aufgeschaltet.

Bei kleinen Liegenschaften wird keine parzellenweise Bewilligung verlangt, kann aber trotzdem empfohlen werden, wenn später ein parzellenweiser Verkauf nicht ausgeschlossen werden kann. Mit der Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung sind die Bedingungen zum Verkauf erfüllt, ansonsten diese allenfalls nachgeholt werden muss. Sie erleichtert auf jeden Fall die Abwicklung des Verfahrens.

Bei einer parzellenweisen Verpachtung erhält der Pächter nach einer ersten Vertragsdauer von 6 Jahren das Vorkaufsrecht. Dieses gilt aber nur gegenüber Dritten und kennt keinen Vorzugspreis. Wer diesem ausweichen will, muss die Parzelle vor einem Verkauf ordentlich kündigen und den Vertrag auflösen.

Bei Fragen steht die Agro-Treuhand Sursee gerne zur Verfügung.