



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Landwirtschaftliche Pacht

**Was gilt es für Burgergemeinden und
burgerliche Korporationen zu beachten?**

Juli 2026



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Inhalt

1. **Bundesgesetz über die
landwirtschaftliche Pacht (LPG)**
2. **Pachtvertrag**
3. **Pachtreglement für Bürgergemeinden**
4. **Nützliche Links**



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

1. Bundesgesetz

über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Link zum Bundesgesetz (LPG):

[SR 221.213.2 - Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht \(LPG\) | Fedlex](#)

LPG bietet besonderen Schutz für Pächter/innen:

- längere Kündigungsfristen (Planungssicherheit)
- Maximaler Pachtzins
- Bewilligungspflicht für verkürzte Pachtdauer, Gewerbepachtzinse, etc.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

1. Bundesgesetz

über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Wann gilt das LPG?

- Bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die auch landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
- Bei der Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Definition gemäss [bäuerlichem Bodenrecht BGBB](#))

Wann gilt das LPG nicht?

- Wenn ein Grundstück kostenlos zur Nutzung überlassen wird (Gebrauchslleihe).
- Wenn ein Grundstück vollständig in der Bauzone liegt.
- Einzelne Grundstücke ohne Gebäude unter 25 Aren
- Rebflächen unter 9 Aren (im Kanton Bern)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Inhalt

1. **Bundesgesetz über die
landwirtschaftliche Pacht (LPG)**
2. **Pachtvertrag**
3. **Pachtreglement für Bürgergemeinden**
4. **Nützliche Links**



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Form

- Mündliche Abmachung gilt bereits als Pachtvertrag (Auch Sach- oder Arbeitsleistungen können zu Pachtvertrag führen).
- Es lohnt sich aber, einen Pachtvertrag schriftlich aufzusetzen, um späteren Streitigkeiten vorzubeugen.

Musterverträge

- Auf der Website des VBBG: [Vorlagen / Arbeitshilfen: Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen \(VBBG\)](#)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Alpen, Bergrechte und Kuhrechte

- Verpachtungen von Alpbetrieben unterliegen ebenfalls dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG).
- Vielen Alpen im Kanton Bern sind gewachsene Strukturen mit komplexen Spezialregelungen, die es zusätzlich und im im Einzelfall zu beachten gilt – insbesondere wenn es auch um (anteilmässige) Kuh- oder Bergrechte geht.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Mindestpachtdauer (gemäss LPG)

- Erstmalige Verpachtung für landwirtschaftliches Gewerbe:
mindestens 9 Jahre
- Erstmalige Verpachtung einzelner Grundstücke:
mindestens 6 Jahre
- Fortsetzung der Pacht jeweils für **weitere 6 Jahre**
(stillschweigend, sofern nicht ordnungsgemäss gekündigt wurde und der ursprüngliche Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde).



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Abkürzung der Pachtdauer (gemäss LPG)

- Unterschreitung der Mindestpachtdauer (Erstverpachtung und folgende Verpachtungen) sind nur mit **Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Natur** (LANAT) möglich.
- Es müssen **sachliche Gründe** für eine verkürzte Pachtdauer vorliegen, beispielsweise:
 - *Pächter/in wird demnächst 65 Jahre alt*
 - *Pächter/in beabsichtigt Betriebsaufgabe*
 - *Land wird voraussichtlich in drei Jahren bebaut.*



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Keine maximalen Kündigungsfristen: Gebrauchsleihe

- Ein Grundstück kann auch unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden. Das ist dann keine Pacht nach LPG, sondern eine Gebrauchsleihe.
- Das in folgenden Fällen Sinn machen (Beispiele):
 - *Ein Teil des Landes wird im Verlauf des Sommers überbaut und der Landwirt oder die Landwirtin kann die Parzelle bis Baustart noch nutzen (sofern kein Pachtvertrag nach OR Artikel 275ff erstellt wird).*
 - *Land wird in zirka 2 Jahren für einen temporären Installationsplatz für Autobahnausbau benötigt. Bauer wird bis dahin das Land noch mähen.*
 - *Innerhalb der Gemeinde wird eine Güterzusammenlegung durchgeführt. Der mehrjährige Prozess ist kurz vor Abschluss, doch bei Bauernfamilie x kommt es nun zu einem Generationenwechsel – so dass neue Pachtverträge gemacht werden müssten.*



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Pflichten des Pächters

- Bewirtschaftungspflicht (allenfalls auch durch Dritte)
- Sorgfaltspflicht
- Ordentliche Unterhaltungspflichten / kleinere Reparaturen
zum Beispiel an Zäunen, Wasserleitungen, Dächern, Stegen, Gräben, Dämmen, Wege, etc.
- **Grössere Unterhaltungspflichten (Hauptreparaturen) liegen bei Verpächterin.**
- Parteien können vereinbaren, dass Pächter weitgehend alle Hauptreparaturen selber übernimmt. Ist aber heikel...
- **Um Konflikte zu vermeiden, lohnt es sich, Pflichten von Anfang an schriftlich festzuhalten.** (*Wer kommt z.B. für Materialkosten auf...*)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Pflichtverletzung

- Pacht kann innert sechs Monaten gekündigt werden, wenn:
 - Bewirtschaftungspflicht verletzt ist
 - Unterhaltspflicht nicht ausgeführt wird
 - Änderung oder Erneuerung am Pachtgegenstand ohne Zustimmung des Verpächters erfolgte und nicht innert Frist rückgängig gemacht wird.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Erneuerungen und Änderungen

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



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Kündigung

- Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- Kündigungsfrist: mindestens 1 Jahr (längere Frist von 2 Jahren kann aber sinnvoll sein).
- Kündigung in der Regel nur auf Ablauf der Pachtdauer
- Vorzeitige Kündigung ist möglich, wenn der Pachtvertrag für eine Partei unzumutbar geworden ist (Artikel 16 des LPG)
- Pächter/in kann mittels Klage beim Gericht Pachterstreckung geltend machen (vgl. Abschnitt 8 beim LPG)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Pachtland wird verkauft, was nun?

- Pächter/in hat Vorkaufsrecht
- Verkauf bricht Pacht nicht. Das heisst:
Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.
- Ausnahmen sind im Gesetz vorgesehen (vgl. Artikel 15 LPG).
 - Auflösung möglich bei Selbstbewirtschaftung des Käufers, bei öffentlicher Nutzung oder bei Bebauung.
 - Will Erwerber Pachtvertrag nicht übernehmen, muss er innert drei Monaten kündigen auf Termin in mindestens einem Jahr.
 - Pächter kann Frist erstrecken lassen.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

**Berechnung Pachtzins richtet sich nach
eidgenössischer Pachtzinsverordnung (PVZ):**

- [SR 221.213.221 - Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses \(Pachtzinsverordnung, PZV\) | Fedlex](#)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Höchstzins bei Grundstücken

- **Maximal 7 Prozent des Bodenertragswerts**
 - +/- 15% Prozent aufgrund der örtlichen Verhältnisse, betriebsbezogener Zuschläge (bessere Arrondierung / günstige Lage) plus evt. Mietwert der Gebäude
- Der Pachtzins kann frei vereinbart werden, sofern er das zulässige Höchstmass nicht übersteigt.
- Pachtzins kann mit Geld, aber auch mit Naturalien abgegolten – je nach Pachtvertrag.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Höchstzins bei landwirtschaftlichem Gewerbe:

- **Max.3,05 Prozent des Ertragswertes des Gesamtbetriebs**
- Der höchstzulässige Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe kann nur anhand einer Pachtzinsschätzung zuverlässig ermittelt werden (z. B. bei den Inforama-Beratungsstellen, Agro Treuhand, Agriexpert oder Fondation rurale interjurassienne).
- Der Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe muss durch das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) bewilligt werden.
- Abgeltung Verpächterlasten: Boden (1,1% vom Ertragswert), Betriebsleiterwohnung (3,6% / 43% des Mietwerts), Ökonomiegebäude (6,5% / 29% vom Mietwert), etv. Wasserquellen.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Anpassung Pachtzins

- Eine Anpassung des Zinses **an veränderte Verhältnisse** während der Vertragsdauer ist möglich.
- Pachtzinsnachlass ist aufgrund von Naturereignissen oder Unglücksfällen möglich.

Zahlungsrückstände

- Wird Pachtzins nicht bezahlt, kann schriftlich angedroht werden, Pachtvertrag innert sechs Monaten zu kündigen, wenn Zins bis dahin nicht bezahlt sei.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Teilungsverbot / Zerstückelungsverbot

- Einzelne Grundstücke eines landwirtschaftlichen Gewerbes können nur mit Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Natur separat verpachtet werden.
- Es benötigt gute Gründe (vgl. Artikel 31 LPG)
- Ziel des Teilungsverbots: Landwirtschaftliche Gewerbe sollen mit Eigen- und Pachtland zusammenbleiben und für Landwirt/in eine Existenzgrundlage bleiben.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Kurzfristige Nutzung durch Dritte

- Die kurzfristige Nutzung durch Dritte, zum Beispiel für den Anbau einer Zweitkultur im Herbst, ist zulässig, benötigt keine Bewilligung und untersteht nicht dem Pachtrecht – sofern dies nicht durch Verpächterin vertraglich bereits verboten wird.
- Es benötigt keine Zustimmung der Verpächterin, doch eine Information wird empfohlen.
- Burgergemeinde kann z.B. in einem Pachtreglement festlegen, dass Pachtland für bestimmte Anlässe gegen Entschädigung zur Verfügung gestellt werden muss.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

2. Pachtvertrag

Was gilt es zu beachten?

Privatrechtliches Verhältnis

- Verpachtet eine Burgergemeinde oder eine burgerliche Korporation Land, handelt sie privatrechtlich und nicht öffentlich-rechtlich.
- Pachtkündigung kann daher nicht mittels Verfügung erfolgen.
- Bei Streitigkeiten ist das Zivilgericht zuständig.
- Regionalgericht kann als Schlichtungsbehörde vermitteln.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Inhalt

1. **Bundesgesetz über die
landwirtschaftliche Pacht (LPG)**
2. **Pachtvertrag**
3. **Pachtreglement für Burgergemeinden**
4. **Nützliche Links**



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

3. Pachtreglement für Bürgergemeinden und Korporationen

Ist ein Reglement zwingend?

- Bürgergemeinden und burgerliche Korporationen müssen nicht zwingend ein Pachtreglement haben, wenn sie landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe verpachten – denn sie handeln bei der Pacht privatrechtlich.
- Um die Pachtvergabe immer nach dem gleichen Schema abzuwickeln, kann sich aber ein Pacht- oder Nutzungsreglement lohnen.
- Will eine Bürgergemeinde, dass nur Bürgerinnen oder Bürger Land pachten können, ist ein Reglement zwingend.



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

3. Pachtreglement für Burgergemeinden und Korporationen

Feststellung

- Viele Burgergemeinden und burgerliche Korporationen haben keine Pachtreglemente oder solche, die nicht mehr den heutigen Rechtsgrundlagen entsprechen.
- Es lohnt sich, Pachtreglemente von Zeit zu Zeit zu überarbeiten. *Milchkontingente haben in den heutigen Pachtreglementen beispielsweise nichts mehr zu suchen.*



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

3. Pachtreglement für Burgergemeinden und Korporationen

Musterreglement

- Der VBBG stellt ein aktuelles Pachtreglement für Burgergemeinden und burgerliche Korporationen auf seiner Website zur Verfügung.

Link: [Vorlagen / Arbeitshilfen: Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen \(VBBG\)](#)



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Inhalt

1. **Bundesgesetz über die
landwirtschaftliche Pacht (LPG)**
2. **Pachtvertrag**
3. **Pachtreglement für Bürgergemeinden**
4. **Nützliche Links**



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

4. Nützliche Links für Bürgergemeinden und Korporationen

Amt für Landwirtschaft und Natur

Musterpachtvertrag, Merkblatt für die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, etc.:

<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/landwirtschaft/pacht>

Inforama

Diverse nützliche Infos zur Pacht

<https://www.inforama.ch/beratung/betriebsfuehrung-und-familie/schaetzungen-und-expertisen>



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

4. Nützliche Links für Bürgergemeinden und Korporationen

Verband bernischer Bürgergemeinden und burgerlicher Korporationen (VBBG)

Vorlagen, Arbeitshilfen, Musterreglemente und weitere Links

<https://www.vbbg.ch/dienstleistungszentrum/vorlagen-arbeitshilfen>



verband bernischer burgergemeinden
und burgerlicher korporationen
association bernoise des communes
et corporations bourgeoises

Verband bernischer Burgergemeinden und burgerlicher Korporationen VBBG

Bahnhofplatz 2

Postfach

3001 Bern

031 328 86 00

www.vbbg.ch

info@vbbg.ch