

Unbürokratisch und kurzfristig

DIE GEBRAUCHSLEIHE ist eine unbürokratische Vertragsform, wenn ein Eigentümer oder eine Eigentümerschaft ein Grundstück oder ein Gewerbe zur kurzfristigen Nutzung übergeben will. Infrage kommt die Gebrauchsleihe für eine Zwischennutzung eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes, beispielsweise wenn das Gewerbe oder Grundstück in einer sich in Teilung befindenden Erbengemeinschaft befindet.



Pius
Koller

Bekanntlich sind landwirtschaftliche Pachtverhältnisse von Langfristigkeit geprägt. Die Erstpachtdauer beträgt bei landwirtschaftlichen Grundstücken sechs Jahre und bei Gewerben sogar neun Jahre. Die Fortsetzungsdauer beträgt sowohl bei landwirtschaftlichen Grundstücken als auch bei Gewerben sechs Jahre. Dazu kommt die Erstreckungsmöglichkeit von drei bis sechs Jahren. Ein Pachtverhältnis für landwirtschaftliche Grundstücke kann somit schnell einmal neun bis zwölf Jahre dauern. Dazu kommt, dass das landwirtschaftliche Pachtrecht den Pächter schützt: Selbst wenn Verpächter und Pächter eine kürzere Erstpacht- oder Fortsetzungsdauer vereinbaren, gelten die gesetzlichen Mindestfristen.

Die pachtrechtlichen Schutzvorschriften und Erstreckungsmöglichkeiten machen es vom guten Willen des Pächters abhängig, ob die (verkürzte) Pacht vereinbarungsgemäss beendet wird. Wird eine Zwischennutzung eines landwirt-

schaftlichen Grundstücks oder Gewerbes beabsichtigt – zum Beispiel weil das Grundstück kurzfristig wieder zur Verfügung stehen soll oder weil das Gewerbe Gegenstand einer sich in Teilung befindenden Erbengemeinschaft ist, bietet sich die Gebrauchsleihe als unbürokratische Vertragsform an.

Gebrauchsleihe Die Gebrauchsleihe (oder Leihe) ist die durch Vertrag begründete Pflicht zur unentgeltlichen Überlassung einer Sache zum Gebrauch. Der Entleiher verpflichtet sich dabei, dem Verleiher dieselbe Sache nach dem Gebrauch zurückzugeben. Gegenstand einer Leihe können alle beweglichen und unbeweglichen Sachen sein, welche auch vermietet oder verpachtet werden können (also auch Immobilien). Im Gegensatz zu Miete oder Pacht ist die Leihe zwingend unentgeltlich. Ist die Gebrauchsleihe entgeltlich, ist sie als Miete oder Pacht zu qualifizieren.

Was gehört in einen Gebrauchsleihevertrag?

1. Parteien.
2. Gegenstand der Leihe.
3. Dauer der Leihe.
4. Persönliche Nutzungspflicht des Entlehnens.
5. Sorgfaltpflichten des Entlehnens.
6. Kostentragungs- und Unterhaltungspflicht des Entlehnens.
7. Rückgabemodalitäten.
8. Bezug von Direktzahlungen.
9. Vorbehalt der Schriftlichkeit von Vertragsanpassungen.
10. Subsidiärer Verweis auf Art. 305 ff. OR.
11. Gerichtsstand.
12. Datum, Unterschrift.

(nicht abschliessend)

Dies bedeutet aber nicht, dass der Verleiher dem Entleiher gar nichts in Rechnung stellen darf, um automatisch einen Pachtvertrag abzuschliessen. Einerseits trägt der Entleiher die aus dem Gebrauch der Sache entstehenden Kosten selber. Andererseits trägt der Entleiher laut Gesetz auch die gewöhnlichen Kosten für die Erhaltung der Sachen. Für die Zwischennutzung bedeutet dies, dass der Eigentümer die gewöhnlichen (ordentlichen) Unterhaltskosten auf den Zwischennutzer abwälzen kann. Ausserordentliche Aufwendungen (Hauptreparaturen) und Abgaben hat der Verleiher hingegen selber zu tragen. Dies entspricht im Wesentlichen dem pachtrechtlichen Kostentragungsregime. Die Verteilung der Unterhaltungspflichten und der Kosten kann vertraglich geändert werden. Der Vertrag verliert aber den unentgeltli-

Im Gegensatz zur Pacht ist die Leihe zwingend unentgeltlich. Ist die Gebrauchsleihe entgeltlich, ist sie als Miete oder Pacht zu qualifizieren.

Bild: Christian Mühlhausen, landpixel.eu



chen Charakter und es liegt Pacht vor, wenn der Zwischennutzer zur Vornahme wertsteigernder Massnahmen verpflichtet wird.

Will der Eigentümer das Risiko ausschliessen, dass eine als Gebrauchsleihe vereinbarte Zwischennutzung als Pachtverhältnis eingestuft wird, muss er darlegen können, dass er aus der Zwischennutzung keine Rendite erzielt, sondern lediglich die unmittelbaren Gebrauchs- und die Erhaltungskosten auf den Entleiher abwälzt.

Dauer Haben die Parteien die Leihdauer nicht unmittelbar bestimmt, endet die Leihe, sobald der Entleiher den vertragsgemässen Gebrauch gemacht hat oder mit Ablauf der Zeit, nach welcher dieser Gebrauch hätte stattfinden können. Wenn der Verleiher die Sache zu einem weder der Dauer noch dem Zwecke nach bestimmten Gebrauch überlassen hat, so kann er sie beliebig zurückfordern. Wird zum Beispiel Wiesland ohne eine Abrede über die Dauer zur unent-

geltlichen Nutzung übergeben, so kann der Verleiher die Rückgabe der Leihsache nach Beendigung jeden Schnittes verlangen. Wird in gleicher Weise Ackerland übergeben, so besteht das Rückforderungsrecht auf Ende jeder Ernte.

Es empfiehlt sich zum Schutze beider Parteien, über die Beendigung der Gebrauchsleihe eine Abrede zu treffen. Der Verleiher hat ein ausserordentliches Beendigungsrecht, welches für sämtliche Leihverträge gilt. Er kann die Sache jederzeit und sofort zurückfordern, wenn der Entleiher sie vertragswidrig gebraucht oder verschlechtert oder einem Dritten zum Gebrauch überlässt oder wenn er selbst wegen eines unvorhergesehenen Falles die Sache dringend braucht.

Sorgfalt und Haftung Der Entleiher darf die geliehene Sache nur vertragsgemäss gebrauchen. Sieht der Vertrag keine Vereinbarung bezüglich Gebrauch der geliehenen Sache vor, darf der Entleiher die Sache so gebrauchen, wie sich diese aus der Beschaffenheit

der Sache oder ihrer Zweckbestimmung ergibt. Beim vertrags- oder zweckwidrigen Gebrauch haftet er auch für Zufall. Die Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten ist grundsätzlich unzulässig, kann jedoch vertraglich vereinbart werden. Damit ist der Sorgfaltsmassstab bei der Gebrauchsleihe deutlich strenger als im Pachtverhältnis.

Vertragliche Gestaltung Im Gegensatz zum landwirtschaftlichen Pachtvertrag, das zum Schutze des Pächters zahlreiche zwingende Bestimmungen kennt, lässt sich ein Gebrauchsleihevertrag frei ausgestalten. So kann die Befristung beliebig gewählt werden und die Zwischennutzung kann gemäss Vereinbarung jederzeit und ohne Erstreckung beendet werden. Im Gegensatz zur verkürzten Pacht kann die Gebrauchsleihe ohne behördliche Bewilligung gültig abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die Gebrauchsleihe schriftlich festzuhalten (*Kasten*).

Autor Pius Koller,
Rechtsanwalt und dipl.
Ing. Agr. FH,
Studer Anwälte und
Notare AG,
4313 Möhlin.

INFOBOX

www.ufarevue.ch 5 • 14

Auch dieses Jahr überraschen wir unsere Kunden: Sie erhalten 140 Millionen.

Kunden mit einer MobiCar Fahrzeugversicherung oder MobiPro Betriebs- und Gebäudeversicherung profitieren. Erfolgsbeteiligung dank Genossenschaft.

Die Mobiliar
Versicherungen & Vorsorge