



# Schweizerischer Pächterverband

Vereinigung landw. Gewerbe- und ParzellenpächterInnen

# Association Suisse des Fermiers

Association des fermiers et locataires de parcelles

## Fachreferat Schweizerischer Pächterverband

«Wie gehe ich bei Konflikten mit der Verpächterschaft vor»

Exposé technique Association Suisse des Fermiers

«Comment procéder en cas de conflit avec le bailleur»





# Themen / Thèmes

**1. «Wie gehe ich bei Konflikten mit der Verpächterschaft vor»**

**1. «Comment procéder en cas de conflit avec le bailleur»**

**2. Welche Möglichkeiten gibt es, um Konflikte vorzubeugen?**

**2. Quelles possibilités peuvent être utilisées pour prévenir les conflits?**



# Auslegeordnung

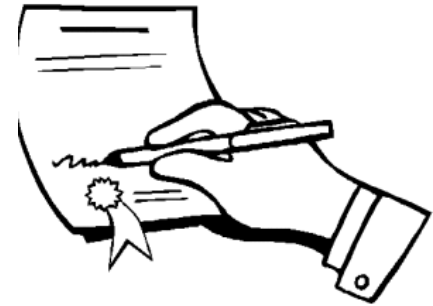
## Analyse de la situation

1. Was ist die Ursache, resp. der Treiber des Problems (Persönliche- / Interessenskonflikte)?

1. Quelle est la cause ou le moteur du problème (conflits personnels / d'intérêts)?

2. Wie lautet die Vereinbarung, wie ist die gesetzliche Grundlage?

2. Quel est l'accord, quelle est la base légale?



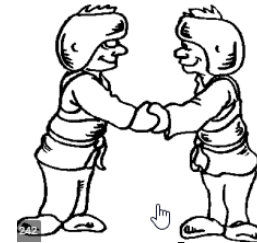


# Auslegeordnung

## Analyse de la situation

3. Wird fremde Hilfe benötigt (fachliche oder persönliche)?

3. Une aide extérieure est-elle nécessaire (professionnelle ou personnelle)?



4. Wer könnte mir weiterhelfen / ab wann ist der Beizug einer externen Person angezeigt.

4. Qui pourrait m'aider / à partir de quand est-il indiqué de faire appel à une personne externe?



# Nächste Schritte

## Prochaines étapes

1. Festlegen weiteres Vorgehen

1. Déroulement de la suite de la procédure

2. Wahl Kommunikationsmittel

2. Choix du moyen de communication



# Fallbeispiel 1: Kündigung

## Exemple 1: Résiliation

- Kündigung aufgrund unterschiedlicher Bewirtschaftungsvorstellung
- Résiliation en raison d'une conception différente de l'exploitation
- Pächterstreckung
- Prolongation du bail





# Fallbeispiel 1: Kündigung

## Exemple 1: Résiliation

- Teilweises Eintreten auf Anliegen des Verpächters
- **Entrée en matière partielle sur les demandes du bailleur**
- Mittel- bis langfristige Lösung erzielt
- **Solution obtenue à moyen ou long terme**



# Fallbeispiel 2: Pacht Aufgabe

## Exemple 2: Abandon du fermage

- Beizug von Fachpersonen
- **Recours à des experts**
- Diskussion wird mit Fachwissen begleitet
- **La discussion est accompagnée d'une expertise**
- Vorbereitung! / **Préparation!**
- Beidseitig anerkannte Fachperson empf.
- **Expert reconnu par les deux parties recommandé**

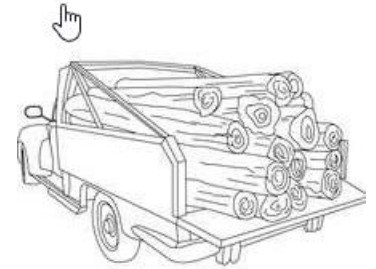




# Unstimmigkeiten Investitionen

## Désaccord Investissements

- Einholen Offerten durch Pächter
- Demande d'offres par les fermiers
- Eigenleistungen durch Pächter, die zu einem entsprechenden Tarif entschädigt werden (Investitionsvertrag)
- Prestations propres par les locataires, indemnisées à un tarif adapté (contrat d'investissement)





# Einsprache Pachtzins Opposition au fermage

## Gewerbe / Entreprise agricole:

- Erstellen einer Gegenschätzung
- Elaboration d'une contre-estimation
- Rechtzeitige Kommunikation
- Communication à temps

## Grundstücke / Parcelles:

- Drittparteien / Parties tierces





# Vorbeugen Konfliktsituationen 1

## Prévenir les situations de conflit 1

- Schriftliche Vereinbarungen (vor allem bei Hofübernahmen)!
- Conventions écrites (surtout en cas de reprise d'une ferme)!
- Jährliche Besprechung mit Verpächter resp. Begehung auf Betrieb
- Entretien annuel avec le bailleur resp. visite de l'exploitation



# Vorbeugen Konfliktsituationen 2

## Prévenir les situations de conflit 2

- Problemsituationen frühzeitig ansprechen
- Aborder les situations problématiques à temps
- Nachvollziehbare Argumente des Vertragspartners mitberücksichtigen.
- Prendre en compte les arguments justifiés de la partie contractante.



# Schweizerischer Pächterverband

Vereinigung landw. Gewerbe- und ParzellenpächterInnen

## Association Suisse des Fermiers

Association des fermiers et locataires de parcelles

**Vielen Dank für Ihr Interesse**

**Merci de votre intérêt**

