

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung)

vom 11. Februar 1987 (Stand am 20. Januar 2004)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Artikel 36 Absatz 2 und 40 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985¹ über die landwirtschaftliche Pacht (Gesetz),²
verordnet:

1. Abschnitt: Grundlagen

Art. 1³

¹ Für die Verzinsung des Ertragswertes gilt der Satz von 4 Prozent. Er vermindert sich für Gewerbe um einen Viertel (Art. 40 Abs. 2 des Gesetzes).⁴

² Ertragswert, Mietwert, Normalbedarf an Wohnraum, bereinigte Bodenpunktzahl und Gesamtnutzungsdauer bestimmen sich nach der Verordnung vom 4. Oktober 1993⁵ über das bäuerliche Bodenrecht (VBB).

2. Abschnitt: Pachtzins für Gewerbe

Art. 2 Elemente des Pachtzinses

Der höchstzulässige Pachtzins für Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der Verpächterlasten zusammen.

Art. 3⁶ Verzinsung

Die Verzinsung beträgt 3 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes unter Einschluss der Gebäude und allfälliger Dauerkulturen.

AS 1987 406

¹ SR 221.213.2

² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 13. Febr. 1991 (AS 1991 487).

³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS 1995 5150).

⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2004 303).

⁵ SR 211.412.110

⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2004 303).

Art. 4 Abgeltung der Verpächterlasten

¹ Die Abgeltung der Verpächterlasten setzt sich zusammen aus:

- a.⁷ 85 Prozent des Mietwertes der Gebäude;
- b. der Abschreibung auf Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen), wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

² Die Abschreibung auf Dauerkulturen entspricht dem Ertragswert der Anlage (ohne Boden) im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase, geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer in Jahren.

Art. 5 Pachtzins für zusätzlichen Wohnraum

Der Pachtzins für Wohnraum, der den landwirtschaftlichen Normalbedarf übersteigt, entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

3. Abschnitt: Pachtzins für einzelne Grundstücke**Art. 6** Elemente des Pachtzinses

Der höchstzulässige Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 und 8);
- b. dem Pachtzins für die Anlagen von Dauerkulturen (Art. 9);
- c. dem Pachtzins für Gebäude (Art. 10).

Art. 7 Pachtzins für Boden (ohne Rebboden und Sömmerungsweiden)

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen.

² Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 des Gesetzes). Er beträgt 9 Prozent des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 gemäss Anhang VBB^{8,9}

³ Die kantonale Bewilligungsbehörde kann den Basispachtzins um bis zu 15 Prozent vermindern oder erhöhen, um den besonderen örtlichen Verhältnissen, das heisst den in einem Gebiet oder Gebietsabschnitt vorherrschenden Betriebsstrukturen oder Bewirtschaftungsverhältnissen, Rechnung zu tragen. Der so festgelegte Abzug oder Zuschlag gilt für jede Pachtzinsfestsetzung im betreffenden Gebiet oder Gebietsabschnitt.

⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2004 303).

⁸ SR 211.412.110

⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2004 303).

⁴ Zum Pachtzins nach den Absätzen 2 und 3 sind betriebsbezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig (Art. 38 Abs. 2 des Gesetzes), wenn das Grundstück:

- a. dem Pächter eine bessere Arrondierung seines Betriebes ermöglicht;
- b. für den Betrieb des Pächters günstig liegt, insbesondere wenn die Wegdistanz und die Höhendifferenz zwischen Betrieb und Grundstück gering sind.

Art. 8¹⁰ Pachtzins für Rebboden

Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 6,5 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

Art. 9 Pachtzins für Dauerkulturen

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen) auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 bzw. 8) und dem Pachtzins für die Anlage.

² Der Pachtzins für die Anlage setzt sich zusammen aus:

- a.¹¹ der Verzinsung: sie beträgt in der Regel 4 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Anlage während der Gesamtnutzungsdauer; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50–55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase;
- b. der Abschreibung nach Artikel 4 Absatz 2, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

Art. 10 Pachtzins für Gebäude

Der höchstzulässige Pachtzins für Gebäude auf einzelnen Grundstücken entspricht dem Mietwert des Gebäudes.

Art. 11 Pachtzins für Sömmerungsweiden

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsweiden setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für den Boden;
- b. dem Pachtzins für die Gebäude (Art. 10).

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS **2004** 303).

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS **2004** 303).

² Der Pachtzins für den Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 6,5 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.¹²

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

Art. 12 Pachtzinsreduktion bei Mehrleistung des Pächters

Übernimmt der Pächter durch Vereinbarung Nebenleistungen wie Unterhaltspflichten, die über das gesetzliche Mass hinausgehen, so ist die im höchstzulässigen Pachtzins eingeschlossene Abgeltung der Verpächterlasten anteilmässig herabzusetzen. Bei Gebäuden auf einzelnen Grundstücken (Art. 10) darf sich der höchstzulässige Pachtzins deswegen um höchstens 50 Prozent vermindern.

Art. 13 Zuschlag für längere Pachtdauer

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze Fortsetzungsdauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins nach den Artikeln 2–12 zulässig (Art. 41 des Gesetzes).

Art. 14 Ausnahmeregelung bei ausserordentlichen Verhältnissen

Ist die Berechnung des Pachtzinses nach den Artikeln 2–12 nicht möglich, weil allgemeine Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes fehlen oder führt diese Berechnung in Anbetracht der besondern sachlichen Verhältnisse zu einem unbilligen Ergebnis, so kann der Pachtzins anders berechnet bzw. der berechnete Pachtzins angemessen erhöht oder vermindert werden. Die Grundsätze nach den Artikeln 36–40 des Gesetzes bleiben in jedem Fall anwendbar.

5. Abschnitt: Inkrafttreten

Art. 15

Diese Verordnung tritt am 25. Februar 1987 in Kraft.

¹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2004 303).