

Riehen, März 2018

## Mitteilungen an die Pächterinnen und Pächter

(Der Einfachheit halber wird nachfolgend die männliche Form «der Pächter» verwendet)

Am 1. April 2018 treten die revidierte Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und die revidierte Pachtzinsverordnung des Bundes (SR 221.213.221) in Kraft. Die letzte Revision der Anleitung zur Ertragswertschätzung liegt 14 Jahre zurück. In dieser Zeit haben sich die Kosten für die Verpächter (Verpächterlasten) erhöht und die Ertragswerte werden auch steigen. Daher ist davon auszugehen, dass die Verpächter baldmöglichst den Pachtzins anpassen werden. Mit diesem Schreiben möchte der Pächterverband die Pächter über die Gesetzeslage und die Rechte der Pächter informieren und aufzeigen, zu welchem Zeitpunkt der Pachtzins angepasst werden kann.

### Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswertes

Sobald die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes ändern, kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird (Art. 10 und Art. 11 LPG<sup>1</sup>).

### Möglicher Zeitpunkt zur Anpassung des Pachtzinses

Da die Anleitung und die Verordnung am 1. April 2018 in Kraft treten, kann die Pachtzinsanpassung bei allen Pachtverträgen, welche nach dem 1. April beginnen, im Jahr 2018 vorgenommen werden. Bei Pachtverträgen, welche vor dem 1. April beginnen, kann der Pachtzins erst im Jahr 2019 angepasst werden.<sup>2</sup>

### Ankündigung der Pachtzinsanpassung

Der Verpächter ist gesetzlich verpflichtet eine Anpassung des Pachtzinses vor Beginn des neuen Pachtjahres dem Pächter anzukündigen. Jedoch sieht das Gesetz keine Mindestdauer für die Vorankündigung vor. Das bedeutet, wenn der Pachtvertrag auf den 1. Mai beginnt, kann der Verpächter bis zum 30. April eine Anpassung des Pachtzinses ankündigen. Der Verpächter ist jedoch nicht verpflichtet, die Höhe des angepassten Pachtzinses bereits vor Beginn des neuen Pachtjahres bekannt zu geben; er kann diesen auch zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen. Der Pächter einer Gewerbepacht kann sich jedoch aufgrund der in der Pachtzinsverordnung festgehaltenen Härtefallklausel<sup>3</sup> darauf verlassen, dass der Pachtzins im ersten Jahr nicht mehr als 20% ansteigen darf. Dies wird mit der Bewilligungspflicht für Pachtzinsanpassungen bei Gewerbepachten sichergestellt<sup>4</sup>.

### Bewilligungspflicht bei Anpassung des Pachtzinses

Wird der Pachtzins aufgrund einer aktualisierten Ertragswertschätzung angepasst, so muss bei einer **Gewerbepacht** der neue Pachtzins nach Art. 42 Abs. 2 LPG, bei der vom Kanton bezeichneten Behörde (Bewilligungsbehörde) bewilligt werden. Der Verpächter sollte den angepassten Pachtzins innert dreier Monate seit der

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

<sup>2</sup> Wenn der Pachtvertrag auf den 1. April beginnt, kann der Pachtzins gemäss Bundesamt für Landwirtschaft, ebenfalls erst im 2019 angepasst werden.

<sup>3</sup> Art. 14a, Übergangsbestimmung zur Pachtzinsverordnung (SR 221.213.221), gültig ab 1. April 2018.

<https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/pachtzinsvo-d.pdf>

<sup>4</sup> In Absprache mit dem Bundesamt für Landwirtschaft.

Vereinbarung mit dem Pächter bewilligen lassen. Falls der Pächter feststellt, dass der Verpächter den angepassten Pachtzins bei der Behörde nicht bewilligen lässt, kann er die Bewilligungsbehörde über den angepassten Pachtzins in Kenntnis setzen. Daraufhin leitet die Behörde das Bewilligungsverfahren ein (Art. 42 Abs. 3 LPG). Es empfiehlt sich jedoch in jedem Fall, zuerst den Verpächter zu kontaktieren und den aktuellen Stand abzuklären, bevor die Bewilligungsbehörde informiert wird. Mit dieser vorgängigen Abklärung können unnötige Konflikte vermieden werden.

Bei den Pachtzinsen von **landwirtschaftlichen Grundstücken**<sup>5</sup> besteht keine Bewilligungspflicht. Es können auch nur die von den Kantonen bezeichneten Behörden (Gemeinde, Gemeinderat, etc.) bei der Bewilligungsbehörde Einsprache gegen überhöhte Pachtzinsen oder ungültige Pachtverträge erheben (Art. 43 Abs. 1 LPG) und nicht die Pächter selbst. Die Pächter können die zur Einsprache berechnete Behörde über den übersetzten Pachtzins informieren<sup>6</sup>. Die Praxis zeigt jedoch, dass überhöhte Pachtzinsen von den Pächtern bezahlt werden und dass die staatliche Regelung in diesem Bereich nicht richtig greift.

### **Entscheid der Bewilligungsbehörde**<sup>7</sup>

Die Bewilligungsbehörde entscheidet, ob der vereinbarte Pachtzins zulässig ist und setzt ihn allenfalls herab und eröffnet ihren Entscheid den Vertragsparteien schriftlich (Art. 44 LPG). Die Eröffnung des schriftlichen Entscheides ist für den Beginn der 30-tägigen Beschwerdefrist massgebend. Eine Beschwerde kann bei der im Rechtsmittel aufgeführten Beschwerdeinstanz erhoben werden.

Weiter ist anzumerken, dass eine allfällige Nichtigkeit sprich Herabsetzung des Pachtzinses die Gültigkeit des Pachtvertrages nicht berührt. Die Bewilligungsbehörde prüft nur die Höhe des Pachtzinses.

Wir empfehlen den Pächtern, nach der Ankündigung der Pachtzinsanpassung bzw. vor der Betriebsbegehung die Schätzungsanleitung möglichst zu studieren. <https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/schaetzungsanleitung-d.pdf>

Bei allfälligen Fragen und Unklarheiten gibt Ihnen der Berater des SPV gerne Auskunft. Eine erste telefonische Auskunft ist für die Mitglieder des SPV kostenlos.

Kontakt Daten:

Benjamin Pulver, Äussere Baselstr. 385, 4125 Riehen; Tel. 079 302 24 50



Peter Kistler  
Präsident



Benjamin Pulver  
Geschäftsführer

---

<sup>5</sup> Landwirtschaftliche Betriebe welche den Gewerbestatus nicht erfüllen, gelten ebenfalls als landwirtschaftliche Grundstücke.

<sup>6</sup> Diese Behörde muss, sobald sie vom übersetzten Pachtzins Kenntnis genommen hat, den Fall untersuchen und allenfalls Einsprache erheben (Art. 43 Abs. 2 LPG). Bei den Grundstücken kann bis maximal 2 Jahre nach der Anpassung noch eine Einsprache gegen den erhöhten Pachtzins erhoben werden.

<sup>7</sup> Gilt für Gewerbepacht und landwirtschaftliche Grundstücke.