

Riehen, den 27. März 2018

Geschätzte Mitglieder des Schweizerischen Pächterverbandes

Wie wahrscheinlich einige von Euch mitbekommen haben, hat der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums Anfang Februar ein Rundschreiben an seine Mitglieder versandt. In besagtem Rundschreiben wurde den Grundeigentümern mitgeteilt, dass bei Pachtverträgen, welche auf den 1. April beginnen, der Pachtzins bereits auf das Jahr 2018 angepasst werden kann, zudem sei bei einer Pachtzinsanpassung, „trotz gesetzlicher Kontrollpflicht keine neue Bewilligung erforderlich, sofern der vorherige Betrag offiziell abgeseignet wurde“. Auf welchen Grundlagen diese Aussage basiert, geht aus dem Schreiben nicht hervor.

Im Informationsschreiben des Schweizerischen Pächterverbandes vom 16. März 2018 hielten wir fest, dass bei Verträgen, welche auf den 1. April beginnen, der Pachtzins erst auf das Jahr 2019 angepasst werden kann. Diese Information basiert auf einer Aussage des BLW vom Februar und auf der Information eines Juristen bei einer von Agriexpert durchgeführten Weiterbildung zur Ertragswertschätzung. Die Rechtslage diesen Punkt betreffend ist offensichtlich nicht klar. Bezüglich der Bewilligungspflicht bei Gewerbepachten ist im Kommentar zum landwirtschaftlichen Pachtrecht festgehalten, dass bei einer Pachtzinsanpassung bei landwirtschaftlichen Gewerben eine Bewilligungspflicht besteht, sobald die Pachtzinsanpassung auf einer Änderung in der Ertragswertschätzung basiert (siehe Anhang: Kommentar zum LPG N 817).

Falls Mitglieder des Pächterverbandes vom Verpächter mit dem Rundschreiben der Grundeigentümer konfrontiert werden, empfehlen wir, den Verpächter freundlich darauf hinzuweisen, dass laut Kommentar zum LPG für die Gewerbepachten bei einer Pachtzinsanpassung aufgrund einer angepassten Ertragswertschätzung eine Bewilligungspflicht besteht und dass es für das weitere Vorgehen am besten ist, den Sachverhalt bei der zuständigen Bewilligungsbehörde direkt abzuklären. Die Bewilligungsbehörde sollte dann bekannt geben, ob im expliziten Fall der Pachtzins überprüft werden muss und ob bei einem Vertragsbeginn am 1. April der Pachtzins bereits im Jahr 2018 oder erst im Jahr 2019 angepasst werden kann. Die Kontaktdaten für die zuständigen Behörden findet Ihr auf der Homepage des SPV: http://www.fermier.ch/information_links/information_links.html

Im Zweifelsfall empfehlen wir den Berater des Schweizerischen Pächterverbandes vorgängig zu kontaktieren:

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



Peter Kistler
Präsident



Benjamin Pulver
Geschäftsführer

817 Änderung der Schätzungsnormen

Pachtzinsänderungen, die auf eine Änderung der Normen für die Ertragswertschätzung zurückgehen (Art. 11 LPG) sind bewilligungspflichtig. Diese Normen werden zwar auch vom Bundesrat festgesetzt. Als Sätze für die Pachtzinsbemessung gelten aber nur jene der Pachtzinsverordnung. Die Neubemessung des Pachtzinses nach der Anpassung der Schätzungsnormen erfordert normalerweise eine von Ermessensentscheiden abhängige Neuschätzung des Ertragswertes (N 932 zu Art. 1 Pachtzinsverordnung).

Für eine neue Pachtzinsfestsetzung ist der Ertragswert stets aufgrund der aktuell geltenden Schätzungsanleitung des BLW zu bestimmen. In einem Beschwerdefall wurde geltend gemacht, dem Pachtzins sei der nach den Richtlinien über die Grundstücksschätzung zur Ermittlung der Steuerwerte festgesetzte Ertragswert von Fr. 79 000.- zugrunde zu legen, anstelle des vom SBV geschätzten Ertragswertes von Fr. 73 230.-. Die Schätzung des SBV beruhte nach der Stellungnahme der Bodenrechtskommission auf der damals gültigen Schätzungsanleitung 1986 des BJ. Die Grundstücksschätzung des kantonalen Schätzungsamtes vom 5. September 1989 beruhte gemäss Stellungnahme der Schätzungskommission auf der Schätzungsanleitung 1979 des BJ. Für die Festlegung des höchstzulässigen Pachtzinses ist jedoch die Steuerschätzung nicht massgebend (Regierungsrat des Kantons Obwalden, Entscheid vom 23. April 1996 Nr. 1047, VVGE 1995 und 1996 Nr. 5, S. 11, E. 3 und 4).

Eine Änderung der Normen für die Ertragswertschätzung erfordert nicht zwingend eine Anpassung des Pachtzinses. Verlangt keine Partei eine Anpassung aufgrund von Art. 11 LPG, so bedarf der Pachtzins auch keiner Neubeurteilung durch die Bewilligungsbehörde.