

Riehen, Dezember 2018

Mitteilungen an die Pächterinnen und Pächter

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

Büro und Vorstand

Im Jahr 2018 führten das Büro 3 Sitzungen und der Vorstand 2 Sitzungen durch. Bei beiden Organen kam es zu keinen personellen Veränderungen. Nebst den ordentlichen Geschäften waren die neue Finanzierung des SPV und die Stellungnahme des SPV zur AP22+ die Hauptthemen.

Beratung

Die Beratungsanfragen der Pächter beim SPV stiegen dieses Jahr deutlich an. In den meisten Fällen orientierten sich die Pächter über die Rechtslage bei der Kündigung von Pachtflächen. Daneben gab es auch Anfragen betreffend der Gesetzeslage beim Tod eines Verpächters oder eines Pächters. Bezüglich überhöhter oder unkorrekter Pachtzinsanpassungen gingen beim SPV keine Meldungen oder Anfragen ein.

Entwicklung Boden- und Pachtrecht / Neue Finanzierung des SPV

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen für die AP22+ (s. nächste Seite) zeigen klar auf, dass wichtige und pachtrelevante Gesetze im BGBB und im LPG unter Druck geraten werden und es eine Organisation wie den SPV braucht, wenn die pächterfreundlichen Gesetze auch längerfristig erhalten bleiben sollen. Die Notwendigkeit des Erhalts von guten und pächterfreundlichen Gesetzen wird noch deutlicher, angesichts der Tatsache, dass rund 50% der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Pachtland bewirtschaftet wird.

Wie bereits an der letzten DV im Februar 2018 bekannt gegeben wurde, kann sich der SPV längerfristig nicht mehr aus eigener Kraft finanzieren. Sollte keine neue Finanzierung für den SPV zustande kommen, ist die Vertretung der Interessen der Pächter auf nationaler Ebene in Zukunft nicht mehr gesichert. Deshalb wurde an den letzten Vorstandssitzungen des SPV entschieden, dass die Bäuerinnen und Bauern schweizweit, durch den SPV und die regionalen Pächterverbände, an den General- oder Delegiertenversammlungen der regionalen Bauernverbände über die Situation des SPV und die mögliche Entwicklung im Boden- und Pachtrecht zu informieren sind. Weiter werden die Bäuerinnen und Bauern an den GV's und DV's der regionalen Bauernverbände angefragt, ob sie bereit wären, die Arbeit des SPV mit einem jährlichen Beitrag von 4 CHF pro Betrieb zu unterstützen. Falls eine Mehrheit der Bauern der Zahlung eines Beitrags an den SPV zustimmt, kann die Arbeit des SPV intensiviert und längerfristig erhalten bleiben.

Zur Unterstützung der Arbeit des SPV und der regionalen Pächterverbände sind alle Mitglieder der Pächterverbände angehalten in Ihrem Umfeld auf die Anliegen des SPV aufmerksam zu machen und sich bei Rückfragen von Bäuerinnen und Bauern für den Beitrag an den SPV einzusetzen.

Vorgesehene Änderungen im Boden- und Pachtrecht in der AP22+

Am 14. November 2018 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung zur AP22+. Im Boden- und Pachtrecht sind einige Änderungen vorgesehen, die bei entsprechender Umsetzung einschlägige Auswirkungen für die Pächter zur Folge haben.

Vorgesehene Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Neu soll der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch juristische Personen (AG, GmbH, Genossenschaft oder Stiftung) ermöglicht und gefördert werden. Der Bundesrat geht davon aus, dass dadurch die Innovationskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Schweizer Landwirtschaft gefördert werden. Die vorgesehenen Änderungen sollen, gemäss des erläuternden Berichts des BLW zur AP22+, den Quereinstieg in den Sektor Landwirtschaft von fähigen und landwirtschaftlich interessierten Personen vereinfachen. Jedoch soll durch die vorgesehenen Änderungen der bäuerliche Grundbesitz des Bodens nicht gefährdet, die Spekulation mit Boden nicht ermöglicht und das Selbstbewirtschaftungsprinzip nicht in Frage gestellt werden.

Die Kontrolle der Überschreitung der Belastungsgrenze, welche dem Schutz vor der Überschuldung in der Landwirtschaft dient, soll nicht mehr den kantonalen Bewilligungsbehörden unterstellt sein. Die Verantwortung der Überprüfung, dass die Höhe der Verschuldung nur so hoch ist, dass kein Konkurs eintritt, soll nur noch bei den Bewirtschaftenden liegen.

Die Position der nicht am Eigentum beteiligten Ehegatten soll im Erbrecht und bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung gestärkt werden. Beim Erbrecht sollen die Ehegatten neu ein Vorkaufsrecht erhalten, welches dem Vorkaufsrecht der Geschwister des Eigentümers vorgeht. Der gesetzlich festgelegte Zeitraum für die Erhöhung des Anrechnungswertes¹ soll je nach Art der Investition erweitert werden. Mit der Verlängerung der Zeiträume der Anrechnungswerte wird der Ehegatte oder die Ehegattin, die sich an den jeweiligen Investitionen beteiligt hatte, im Scheidungsfall bessergestellt.

Erster Kommentar des SPV zu den vorgesehenen Änderungen im BGBB:

Der SPV klärt zur Zeit die möglichen Auswirkungen der vorgesehenen Förderung des Erwerbs landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke durch juristische Personen weiter ab, um die Folgen der Änderungen besser abschätzen zu können. Generell steht er dieser Lockerung des BGBB jedoch kritisch gegenüber, da er befürchtet, dass mit den Änderungen, die Stellung von selbstbewirtschafteten Familienbetrieben geschwächt werden könnte.

Auch die Aufhebung der kantonalen Kontrolle der Einhaltung der Belastungsgrenze bei Kreditaufnahmen empfindet der SPV als fragwürdig. Der SPV ist sich bewusst, dass die Betriebsleitenden mit der Änderung mehr unternehmerische Handlungsspielräume erlangen, jedoch wird mit dieser Änderung die Verschuldung in

¹ Der Anrechnungswert (im BGBB) entspricht dem bei einer Erbschaft oder bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung ermittelten Wert einer landw. Liegenschaft und berechnet sich aus der Summe von Ertragswert und wertvermehrenden Investitionen.

der Landwirtschaft tendenziell gefördert, welche dazumal mit der Einführung der behördlich kontrollierten Belastungsgrenze eingedämmt wurde.

Der vorgesehenen Stärkung der Position des nicht am Eigentum beteiligten Ehegatten steht der SPV positiv gegenüber.

Vorgesehene Änderungen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Die maximale Dauer für eine Pächterstreckung soll fix auf 3 Jahre beschränkt werden. Bisher konnte der Richter, je nach Ermessen, die Pacht um 3 bis 6 Jahre erstrecken (Art. 27 Abs. 1 und 4).

Der Pachtzins für die Betriebsleiterwohnung bei den Gewerbepächten soll nicht mehr anhand des landwirtschaftlichen Ertragswertes erhoben werden (Art. 37), sondern sich künftig an dem, auf dem Markt effektiv erzielbaren Mietzins orientieren.

Bei den Grundstückspächten sollen die betriebsbezogenen Pachtzinszuschläge für eine bessere Arrondierung und für eine günstige Lage (Distanz zum Betrieb) aufgehoben werden (Art. 38 Abs. 2 und 3). Gleichzeitig soll die Einspruchsmöglichkeit gegen überhöhte Pachtzinsen für landwirtschaftliche Grundstücke (Pachtzinskontrolle) aufgehoben werden (Art. 43).

Erster Kommentar des SPV zu den vorgesehenen Änderungen im LPG:

Die neu festgesetzte Pächterstreckungsdauer erachtet der SPV als nicht sinnvoll. Dies vor allem mit der Begründung, dass heute der Richter bei einer Erstreckungsklage die Möglichkeit hat, auf die jeweilige Situation des Pächters und des Verpächters einzugehen und entsprechend die Dauer der Erstreckung anzupassen. Die Gerichtspraxis zeigt, dass die Richter bei Erstreckungsklagen immer wieder eine Erstreckungsdauer von 6 Jahren aussprechen, und dass somit die bestehende Gesetzgebung gerechtfertigt ist. Der SPV wird sich für den Erhalt der bestehenden Gesetzgebung einsetzen.

Die vorgesehene Änderung der Pachtzinsberechnung für die Betriebsleiterwohnung ist für den SPV nicht akzeptabel; diese Änderung kann einen weiteren Pachtzinsanstieg von ca. 20% zur Folge haben. Der Bundesrat ist der Meinung, dass mit dieser Änderung die Verpachtung von ganzen Gewerben gefördert wird, jedoch bedenkt der Bundesrat offensichtlich nicht, dass ein weiterer Pachtzinsanstieg für die Pächter nur schwer oder gar nicht verkraftbar ist. Auch bedeutet diese Regelung eine Schlechterstellung des Pächters gegenüber dem selbstbewirtschaftenden Grundeigentümer, da der Mietwert für die Betriebsleiterwohnung des selbstbewirtschaftenden Grundeigentümers nach wie vor landwirtschaftlich bewertet wird. Der SPV wird diese Änderung bekämpfen.

Die Aufhebung der betriebsbezogenen Pachtzinszuschläge bei den Grundstückspächten wird vom SPV zwar begrüsst, jedoch ist die Aufhebung der Pachtzinskontrolle bei den Grundstückspächten für den SPV ein Affront: Mit der Aufhebung der Pachtzinskontrolle ist die Abschaffung der betriebsbezogenen Pachtzinszuschläge bedeutungslos, da sich voraussichtlich kaum ein Verpächter mehr an den offiziell vorgegeben Pachtzinsrichtpreisen orientieren wird. Der SPV wird die Aufhebung der Pachtzinskontrolle bekämpfen.

Weiteres Vorgehen: In einem ersten Schritt wird der SPV Gespräche mit anderen landwirtschaftlichen Organisationen, v.a. mit dem SBV, suchen und anschliessend seine Stellungnahme zur AP22+ beim BLW einreichen. Falls erforderlich wird der SPV weitere Schritte unternehmen, um seine Anliegen bei der Umsetzung der AP22+ erfolgreich einbringen zu können.

Weitere Informationen zur AP22+ siehe: <http://www.fermier.ch/news/news.html>

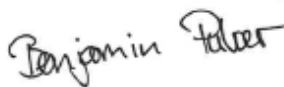
Nächste Delegiertenversammlung des Schweizerischen Pächterverbandes

Die 60. Delegiertenversammlung des SPV wird vom Waadtländer Pächterverband organisiert und findet am Dienstag den 19. Februar 2019 in Valeyres-sous-Montagny in der Nähe von Yverdon-les-Bains statt (eine Einladung folgt). Zum 60-Jahr-Jubiläum wird ein Ehrenmitglied des SPV an der DV ein kurzes Referat zur Gründung des SPV halten. Allenfalls wird auch Martin Würsch, neuer Leiter Fachbereich Betriebsentwicklung beim BLW, als Gastreferent einen kurzen Kommentar zur AP22+ abgeben. Im Anschluss zur ordentlichen Versammlung sind wir eingeladen, den Gemüsebaubetrieb der Gebrüder Stoll in Yverdon-les-Bains zu besichtigen.

Freundliche Grüsse
Schweizerischer Pächterverband



Peter Kistler
Präsident



Benjamin Pulver
Geschäftsführer

Die Kontaktdaten sind auf der Website www.pächter.ch ersichtlich.