

Kallern, Dezember 2015

## Mitteilungen an die Pächterinnen und Pächter

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

### Büro und Vorstand

Das Büro führte dieses Jahr zwei Sitzungen und der Vorstand eine Sitzung durch. Nebst den ordentlichen Geschäften haben wir uns mit Fragen der parzellenweisen Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben und der Revision des Ertragswertes befasst.

### Spezialfälle

Oftmals ist von Pachtrechtsfällen die Rede, wo die Kantone das Pachtrecht nicht in seinem Sinne anwenden. Etwa bei der parzellenweisen Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben. Der Vorstand ist daran interessiert umstrittene Fälle gründlich zu prüfen und bei Bedarf kritische Fragen zu stellen. Dazu sind wir aber auf konkrete Fälle angewiesen. Falls Euch solche Fälle bekannt sind, bitten wir um eine Mitteilung an den Geschäftsführer.

### Pachterstreckung

In der Beratung geht es oft um das Thema der Pachterstreckung (Art. 26-29 LPG). Hier sei darauf hingewiesen, dass das Recht auf Pachterstreckung dem Pächter von Gesetzes wegen zusteht. Er muss es allerdings innert drei Monaten nach Erhalt der Kündigung beim Richter einfordern. Die zuständige Stelle kann beim Kanton oder beim Geschäftsführer des SPV in Erfahrung gebracht werden. Es ist nicht Sache des Pächters die Erstreckung zu begründen. Es ist am Verpächter zu belegen, dass eine Erstreckung nicht zumutbar ist. Dazu müssten zwingende Gründe vorliegen (z.B. Selbstbewirtschaftung oder schwerwiegender Streit). Im Zweifelsfalle ist eine Kontaktaufnahme mit der Beratung des SPV sinnvoll. Auch hier ist es aber sinnvoll, vorgängig das Gespräch mit dem Verpächter zu suchen und eine gütliche Lösung anzustreben.

### Pächterinvestitionen

Es kommt immer häufiger vor, dass Pächter am Pachtgegenstand Investitionen tätigen und die Kosten dabei selber tragen. Leider fehlen in solchen Fällen oftmals griffige Regelungen, welche dann bei einer Pachtaufgabe Enttäuschungen und Streit verhindern würden. Im Falle einer Pächterinvestition muss der Verpächter das schriftliche Einverständnis geben. Nur dann kann später eine Entschädigung für die Investition eingefordert werden. Die Höhe der Entschädigung bzw. der Restwert einer Investition ist in einer Investitionsvereinbarung festzuhalten. Dabei sind der investierte Betrag (mit Rechnungen) und die Nutzungsdauer festzulegen. Allenfalls ist ein Restwert nach Ablauf der Nutzungsdauer zu definieren.

### Weniger Parzellierung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Mehr Kompetenzen für die Kantone

In seiner Motion ([Motion Gschwind](#)) verlangt Jean-Paul Gschwind (CVP JU), dass die Kantone mehr Kompetenzen im Zusammenhang mit der Einschränkung der parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes erhalten sollen.

Mit der neuen Bestimmung hätten die Kantone die Möglichkeit, auf Gesetzesebene die Zahl der Bewilligungen für die parzellenweise Verpachtung im Verhältnis zur genutzten Landwirtschaftsfläche festzulegen. Die WAK des Nationalrates hat die Motion im Januar 2015 zur Ablehnung empfohlen. Die Begründung liegt in einer drohenden Ungleichbehandlung unter den Kantonen. Diesem ablehnenden Rat ist der Nationalrat am 7. Dezember 2015 gefolgt. Der Ständerat wird sich 2016 mit dieser Motion befassen.

### **Revision des landwirtschaftlichen Ertragswertes**

Peter Kistler vertritt den Schweizerischen Pächterverband in der Arbeitsgruppe zur Revision des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Bei dieser Revision wird unter anderem die Frage des landwirtschaftlichen Normalbedarfs für Wohnraum hinterfragt. Weiter ist bei dieser Revision die Berücksichtigung des Zinsniveaus eine spezielle Herausforderung. Noch nie fiel eine Revision des Ertragswertes in eine solche Tiefzinsphase, wie sie aktuell herrscht.

Vom Vorstand her haben wir uns in einem Schreiben ans BLW gewandt. Darin warnen wir vor einer generellen Erhöhung der Ertragswerte und damit der weiteren Verschuldung der Landwirtschaft. Weiter wollen wir schon jetzt auf die Pachtzinsberechnung und auf eine griffige Pachtzinskontrolle hinweisen.

Wir haben aber auch auf den Missstand aufmerksam gemacht, dass immer mehr Eigentümer nicht mehr bereit sind, selber in Gebäude zu investieren und die Schaffung von Baurechten zunimmt. Bei Gebäuden sind deshalb punktuelle Erhöhungen der Pachtzinse aus unserer Sicht zu prüfen.

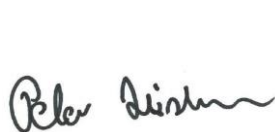
### **Hinweis: Delegiertenversammlung des Schweizerischen Pächterverbandes**

Am Donnerstag, 18. Februar 2016 findet die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Pächterverbandes in Kirchberg SG statt (eine Einladung folgt).

Als Gastredner dürfen wir Markus Ritter (Nationalrat und Präsident des Schweizerischen Bauernverbandes) begrüßen. Er wird zu verschiedenen Themen des Boden- und Pachtrechtes sprechen.

Wir danken allen Pächterinnen und Pächtern für die Treue, die sie unserem Verband entgegenbringen. Auch im nächsten Jahr stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen bestes Gelingen im Jahr 2016. Glück in Haus, Hof und Stall.

Freundliche Grüsse  
Schweizerischer Pächterverband



Peter Kistler  
Präsident



Bernhard Koch  
Geschäftsführer

P.S.: Beachten Sie gelegentlich unsere Website [www.fermier.ch](http://www.fermier.ch)!