

Riehen, Dezember 2019

Mitteilungen an die Pächterinnen und Pächter

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

Büro und Vorstand

Im Jahr 2019 führten das Büro und der Vorstand je 2 Sitzungen durch. Das Hauptthema während den Sitzungen war die zukünftige Organisation des SPV (mehr Informationen siehe weiter unten).

Personelle Wechsel

Der Vize-Präsident Fritz Tschanz demissionierte auf Anfang 2019 und gab seine Geschäftstätigkeit beim SPV auf. Der SPV bedankt sich herzlich bei Fritz Tschanz für seinen Einsatz und die geleisteten Dienste in der Vertretung der Pächterinteressen und wünscht ihm alles Gute für seine weitere Zukunft.

Beratung

Auch dieses Jahr war die Anzahl der Beratungsanfragen im Vergleich zu den Vorjahren hoch. Eine wiederholte Frage betraf den mündlich mitgeteilten Verzicht des Verpächters auf den vereinbarten Pachtzins, des weiterhin durch den Pächter genutzten Pachtgegenstandes. Nach Ansicht des SPV sieht der Sachverhalt wie folgt aus:

Wenn ein nachweisbares Pachtverhältnis besteht, so wandelt sich dieses nicht automatisch in eine Gebrauchsleihe um, wenn der Verpächter für wenige Jahre auf den vereinbarten Pachtzins verzichtet. Falls der Pächter jedoch, trotz der Nutzung, über mehrere Jahre keinen Pachtzins mehr bezahlt, kann es durchaus sein, dass der Richter bei einem Streitfall entscheidet, dass es sich um eine Gebrauchsleihe handelt. In der Praxis gibt es zu solchen Fällen keine einheitliche Rechtsprechung, was bedeutet, dass dazu eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Aus diesem Grund empfehlen wir dem Pächter in solchen Fällen, beim Verpächter konkreter über die Beweggründe zum Verzicht auf den Pachtzins nachzufragen. Falls der Pächter das Gefühl hat, dass der Verpächter mit dem Verzicht auf den Pachtzins den Kündigungsschutz umgehen möchte, lohnt es sich, den Pachtzins weiterhin zu entrichten, damit der Kündigungsschutz und die weitere Gesetzgebung des LPG für den gepachteten Gegenstand aufrecht erhalten bleiben.

Vorgesehene Änderungen im Pacht- und Bodenrecht in der AP 22+

In der Pressemitteilung des Bundesrates vom 21.08.2019 war zu entnehmen, dass der Bundesrat von einer Revision des Pachtgesetzes absieht und dass das LPG im Rahmen der Umsetzung der AP22+ keine Änderungen erfahren soll. Der Schweizerische Pächterverband begrüsst die Botschaft des Bundesrates zur angedachten Revision des Pachtgesetzes und ist erfreut, dass die derzeit bestehenden und funktionierenden Pachtgesetze weiterhin unverändert beibehalten werden sollen.

Hingegen will der Bundesrat, trotz erheblicher Kritik verschiedener Verbände und Organisationen, dem Parlament gewichtige Änderungsvorschläge im Bodenrecht unterbreiten.

So soll, wie in der Vernehmlassung vorgesehen, der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke durch juristische Personen im BGBB besser verankert und gefördert werden. Die Kontrolle der Überschreitung der Belastungsgrenze soll zukünftig nicht mehr den kantonalen Bewilligungsbehörden unterstellt sein.

Der SPV sieht mit den beiden Massnahmen das Gleichgewicht zwischen dem für die Landwirtschaft verfügbaren Kapital und dem zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Boden in Gefahr. Ein Ungleichgewicht zugunsten vermehrten Kapitals könnte u.a. zu höheren Verkaufswerten und zu einem stark ansteigenden Investitionsniveau bei den Liegenschaften führen. Ein starker Anstieg des Investitionsniveaus hat längerfristig einen bedeutenden Anstieg der Ertragswerte und somit ein bedeutender Anstieg der Pachtzinsen zur Folge. Kapitalschwache Betriebe würden verstärkt unter finanziellen Druck geraten.

Aufgrund des negativen Leitzinses der Schweizerischen Nationalbank, versuchen Banken vermehrt, durch leicht zugängliche und günstige Bankkredite Renditen zu erwirtschaften. Mit den aktuell hohen Baukosten und dem allgemeinen wirtschaftlichen Druck sowie eventuell geringen Eigenmitteln erhöht sich die Gefahr, dass Bauten geplant werden, bei denen die Tragbarkeit nicht gegeben ist. Ob Banken (oder andere Kreditgeber) die Tragbarkeit der jeweiligen Bauvorhaben mit der angemessenen Vorsicht prüfen, ist aus Sicht des SPV fraglich. Gelockerte Rückzahlungsmodalitäten könnten zudem dazu führen, die Amortisation von Krediten zu vernachlässigen. Aus Sicht des SPV ist eine möglichst frühzeitige Kredittilgung wichtig, damit Eigenmittel für zukünftige Investitionen und agrarpolitisch geforderte Anpassungen (z.B. Pflanzenschutz, Tierschutz) zur Verfügung stehen.

Auflösung des Berner Pächterverbandes

Wie aus den Medien bereits zu entnehmen war, löste sich der BEPV (Berner Pächterverband) an der ausserordentlichen Versammlung vom 4. November 2019 auf. Da der BEPV zusammen mit dem Berner Bauernverband zuvor eine Pachtkommission gegründet hatte, wurde die Weiterführung des BEPV nicht mehr als nötig erachtet. Der SPV hat Verständnis für den neu eingeschlagenen Weg des BEPV, bedauert jedoch die Auflösung des regionalen Pächterverbandes, was die unumgängliche Überarbeitung der Organisationsstruktur des SPV zur Folge hat.

Zukünftige Organisation des SPV

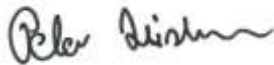
Wie bereits kommuniziert, kann der SPV derzeit die anfallenden Kosten nicht decken und muss nach einer neuen Organisationsform und Finanzierung suchen. Der bisher verfolgte Weg der Neufinanzierung über den Solidaritätsbeitrag von 4 CHF pro landwirtschaftlichen Betrieb (Gesamtschweiz), muss aufgrund der mehrheitlich negativ eingestellten Vorstände der regionalen Bauernverbände aufgegeben werden. An der Vorstandssitzung des SPV vom 2. Mai 2019 wurde entschieden, dass eine Arbeitsgruppe andere Möglichkeiten zum Weiterbestehen des SPV diskutieren und Vorschläge aufzeigen soll. Die „Arbeitsgruppe SPV“ besteht aus je einem Mitglied der regionalen Pächterverbände und dem Geschäftsführer SPV. Geleitet wird die Arbeitsgruppe von Mathias Gerber vom JUNEJB-Pächterverband, welcher den Verband Mutterkuh Schweiz präsidiert. Die Arbeitsgruppe tagte erstmals am 28. November.

Präsidentenamt beim SPV

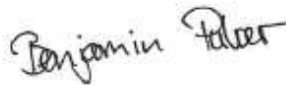
Der Präsident Peter Kistler wird auf die DV 2020 von seinem Präsidentenamt zurücktreten. Peter Kistler möchte einer Umstrukturierung des SPV nicht im Wege stehen und dem Verband die Möglichkeit geben, sich nach aussen neu zu präsentieren. Bereits jetzt bedankt sich der SPV beim Präsidenten für die geleistete Arbeit, welche vor allem in den letzten Jahren durch die Revision der Ertragswertschätzung und die angestrebte Neufinanzierung des SPV einen überdimensionierten Arbeitsaufwand zur Folge hatte. Der SPV wünscht Peter Kistler weiterhin viel Erfolg bei seinen beruflichen Tätigkeiten und gute Gesundheit.

Zurzeit finden Gespräche mit möglichen Nachfolgern statt. Der SPV ist zuversichtlich, dass an der DV 2020 eine neue Person für das Amt des Präsidenten vorgeschlagen werden kann.

Freundliche Grüsse
Schweizerischer Pächterverband



Peter Kistler
Präsident



Benjamin Pulver
Geschäftsführer