



Revision der Schätzungsanleitung und der Pachtzinsverordnung und andere Neuigkeiten

Informationsveranstaltungen für die Verpächter
zu den Änderungen des BGG, des LPG und des ZGB im Rahmen von AP 2007

1 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG)

(17 Änderungen)

BGG Art. 2 Abs. 1 und 3

¹ Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:

- a. die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und
- b. für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

³ Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Mit dem Hinweis, dass einzig die Bauzone gemäss Art. 15 RPG vom Anwendungsbereich ausgeschlossen ist, wird klargestellt, dass die für Intensivtierhaltung und hors-sol-Produktion bestimmten Zonen dem BGG unterstellt bleiben.

Die Mindestfläche für Rebland wird von 10 auf 15 Aren erhöht, um mit dem LPG übereinzustimmen. Leider verbleibt eine Unklarheit betr. der übrigen Parzellen, denn das BGG spricht von "25 Aren anderem Land" und das LPG von "anderer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren".

BGGB Art. 5 Bst. a

Die Kantone können:

- a. landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen von Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskraft nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf die Hälfte einer Standardarbeitskraft nicht unterschreiten;

Die Kantone haben nach wie vor die Möglichkeit, den Gewerbebegriff auf kleinere Betriebe auszudehnen. Sie müssen dies aber in Bruchteilen einer Standardarbeitskraft (SAK, Umschreibung s. landwirtschaftliche Begriffsverordnung LBV, mit Zuschlägen gemäss Bodenrechtsverordnung VBB) festlegen, wobei die unterste Grenze bei 0,5 SAK liegt. Die Angabe einer Mindestfläche ist nicht mehr möglich.

BGGB Art. 7 Abs. 1

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.

Neue Definition der Mindestgrösse eines Gewerbes. 0,75 SAK ersetzen die "halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie". Beide Werte entsprechen sich ungefähr. Diese Definition gilt auch für das LPG.

Der Übergang zu den SAK ist vernünftig; endlich verschwinden so schwammige Begriffe wie "lebensfähig", "gute Existenz", "überdurchschnittlich gute Existenz", "Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie".

BGGB Art. 10 Abs. 3

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

Diese Bestimmung wurde 1988 mit der Revision des RPG eingeführt. Sie betrifft die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Elemente in der Erbteilung. Ursprünglich hätte man zuerst prüfen müssen, ob diese Elemente abgetrennt werden können oder dürfen, was die Schätzung erschwerte.

Indem festgehalten wird, dass "nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon" aufgrund ihres Ertragswertes taxiert werden müssen, wird der

Widerspruch zu Art. 17, der für die Anrechnung des "nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbes" den Verkehrswert verlangt, aufrecht erhalten.

BGBB Art. 16

Aufhebung der Möglichkeit, ein Gewerbe in der Erbteilung in zwei Betriebe aufzuteilen.

BGBB Art. 22 und Art. 50

Aufhebung der Wachstumsgrenze im Rahmen einer Erbteilung oder der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes.

BGBB Art. 26 Abs. 1 Bst. c

Durch die Aufhebung dieser Bestimmung (wenn der Verstorbene während 25 Jahren Eigentümer war kann das Kaufrecht nicht ausgeübt werden), wird eine der vielen Fehlleistungen des BGBB korrigiert (betrifft nur die Nachkommen; für die Geschwister und ihre Kinder gilt diese Regel nach wie vor).

BGBB Art. 29 Abs. 1 Bst. d

¹ Als Veräusserung im Sinne von Artikel 28 gelten:

- d. der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung; kein solcher Übergang liegt vor, wenn der Erbe, der ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Artikel 28 übernommen und es während mindestens zehn Jahren selber bewirtschaftet hat, die Betriebsführung aufgibt und in einer zum Gewerbe gehörenden Wohnung verbleibt.

Dank dieser Ergänzung kann der ehemalige Betriebsleiter in seiner Wohnung bleiben, ohne den Gewinnanspruch der Miterben auszulösen.

BGBB Art. 37 Abs. 1

¹ Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum gelten folgende Anrechnungswerte:

- a. für ein landwirtschaftliches Gewerbe: der Ertragswert; für die Erhöhung des Anrechnungswertes gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Übernahmepreises beim Vorkaufsrecht (Art. 52) sinngemäss;
- b. für ein landwirtschaftliches Grundstück:
 - 1. für den Boden: der doppelte Ertragswert,

2. für Gebäude und Anlagen: die Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber der doppelte Ertragswert.

Dass als minimaler Restwert für ein Gebäude mindestens der doppelte Ertragswert gelten soll, zeigt wie hoch die Bauern diese Referenzgrösse einschätzen, wenn es darauf ankommt.

BGBB Art. 47 Abs. 2 Einleitungssatz

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn: ...

Durch Einfügen der zwei Wörter "am Pachtgegenstand" wird das Vorkaufsrecht des Pächters im Falle des Verkaufes einer Parzelle beträchtlich erweitert. Danach kann er nun sein Recht auch geltend machen, wenn er nur einen Teil eines Grundstückes pachtet. Dabei kann aber das Parzellierungsverbot nach Art. 58 Abs. 2 BGBB oder Art. 102 LwG in die Quere kommen.

BGBB Art. 48

¹ Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalles verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

² Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.

Bestimmt unter welchen Bedingungen der Pächter auf die Ausübung seines Vorkaufsrechtes verzichten kann. Zu kompliziert und ohne praktische Bedeutung.

BGBB Art. 60 Abs. 1 Bst. b, f und i

¹ Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:

- b. *Aufgehoben*
- f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll;
- i. die Abtrennung erfolgt, um ein dem gemeinschaftlichen Betrieb dienendes Ökonomiegebäude oder eine entsprechende Anlage zu errichten.

Die Bedingungen für die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot werden leicht abgeändert:

- die Möglichkeit, das Gewerbe bis zur Grenze der "guten Existenz" zu verkleinern wird aufgehoben;
- ein einfaches Baurecht genügt (es muss nicht mehr "selbständig und dauernd" sein);
- Bildung einer Parzelle zur Erstellung einer gemeinschaftlichen Baute als neuen Ausnahmetatbestand.

BGGB Art. 73 Abs. 1 und 3 und Art. 75 Abs. 1 Bst. c

¹ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

³ Massgebend für die Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, ist die Summe der im Grundbuch eingetragenen, vorgemerkten und angemerkten Grundpfandrechte. Nicht mitgezählt werden die Grundpfandrechte nach Artikel 75 Abs. 1.

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- c. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die nach dem Landwirtschaftsgesetz vom 29. April 1998 als Betriebshilfe oder Investitionskredite gewährt werden;

Redaktionelle Anpassung die Belastungsgrenze betreffend (kein 35%-Zuschlag auf den Ertragswert von nichtlandwirtschaftlichen Teilen).

BGGB Art. 87 Abs. 1^{bis} und 4

^{1bis} Wer berechtigt ist, die Schätzung des Ertragswerts zu verlangen, kann beantragen, dass das Inventar mit seinem Nutzwert geschätzt wird.

⁴ Die Behörde teilt dem Eigentümer, dem Antragsteller und dem Grundbuchamt den neuen Ertragswert mit; dabei muss sie auch angeben, welche Beträge auf den Wert der nichtlandwirtschaftlichen Teile entfallen. Sie gibt zudem den Nutzwert des Inventars an, wenn dieses geschätzt worden ist.

Gibt die Möglichkeit, dass bei der Schätzung des Ertragswertes auch das Inventar einbezogen wird, wobei dessen Wert, wie auch derjenige der nichtlandwirtschaftlichen Teile, gesondert angegeben werden müssen.

BGGB Art. 90 Abs. 2 und Art. 91 Abs. 2

² Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.

(Art. 91 Abs. 2 *Aufgehoben*)

Neu müssen die Kantone ihre Ausführungsbestimmungen nicht mehr bewilligen lassen, sondern lediglich dem Eidg. Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis bringen.

BGG Art. 95a

Die übergangsrechtlichen Bestimmungen des Artikel 94 und 95 finden auch auf die Änderung vom 20. Juni 2003 Anwendung.

Ausdehnung der Übergangsbestimmungen auf die neuen Änderungen.

BGG Inkrafttreten

Alle obenstehenden Neuerungen traten am 1. Jan. 2004 in Kraft.

Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB), Anhang: Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Inkrafttreten

1. Febr. 2004

Entwicklung des Ertragswertes

Die Auswertungen der Buchhaltungsergebnisse durch die FAT (Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Tänikon) bestätigen was wir bereits wussten:

Die der Schätzungsanleitung 95 zugrundeliegenden Vorgaben waren falsch!

Prognose 1993 - 2000, Talgebiet (= Basis der Anleitung 95): 16'100,-/ha

Buchhaltungsergebnisse 1994 - 2001 + Prognose 2002 - 2010, Talregion (d.h. ohne Hügelzone): 26'388,-/ha

Die Wahl der Bemessungsperiode 1994/2010 ist etwas ungeschickt, da sie ausser Ärger nichts bringt; die von uns vorgeschlagene Periode 2004/2007 hätte sogar einen leicht tieferen Wert gegeben.

Konsequenz: der Ertragswert des Durchschnittsbetriebes im Tal steigt von Fr. 327'000,- auf 530'000,-.

Warum diese Erhöhung?

Ökonomische Ursachen: das Betriebseinkommen hat in den letzten Jahren nur leicht abgenommen;

die Arbeitskosten blieben ungefähr stabil (höhere Produktivität);
die Zinsen sanken.

Systematische Ursachen: andere Stichprobe (Gebiet, Referenzbetriebe statt Testbetriebe), die Fläche sinkt dadurch von 20,33 ha auf 20,04 ha;
Methodenumstellung (Vergleichseinkommen statt paritätisches Einkommen, Zinssatz Eigenkapital);
(Entwicklung der Betriebe in der Zwischenzeit).

Politische Ursachen: zu pessimistische Prognose;
durch BLW befohlene Tiefhaltung (Schadenersatzklage?).

Diese Ergebnisse stützen sich auf eine objektive Beurteilung der Lage und wir können sie akzeptieren (dies im Gegensatz zur letzten Revision, wo wir bereits bei der Festlegung des Wertniveaus opponieren mussten).

Die Anpassung der Schätzungsnormen

Trotz der beträchtlichen Erhöhung des Ertragswertes haben es die Spezialisten des Bauernverbandes fertiggebracht, die Mitglieder der Expertenkommission (mit Ausnahme des Vertreters des VSLG) zu überzeugen, dass die einzelnen Werte der bestehenden Anleitung praktisch nicht erhöht werden müssen.

Unser Vorschlag: Erhöhung (unter Berücksichtigung der Entwicklung der Betriebe in der Zwischenzeit, der Korrektur wegen der Methodenumstellung und der Loslösung des Milchkontingentes und der Raufuttermvorräte), aber auf des Wohnhaus beschränkt, denn seine Unterbewertung ist der eigentliche Stein des Anstosses des Ertragswertprinzips.

Unsere Argumente:

- Die Werterhöhung kann nicht allein das Resultat der Entwicklung der Betriebe sein, denn dazu hätten sie etwa Fr. 100'000,- pro Jahr investieren müssen (bei defizitärem Geschäftsgang!?).
- Die Änderungen der Bewertungsmethode sind das Ergebnis rationaler, ökonomischer Überlegungen; sie nicht zu berücksichtigen käme einer systematischen Unterbewertung des Ertragswertes gleich.

Grundsätzliche Änderungen

Das Milchkontingent und die Raufuttermvorräte sind nicht mehr im Ertragswert enthalten.

Methodische Änderungen

Boden: Senkung (wegen der Loslösung des Milchkontingentes), Reduktion der Differenz zwischen guten und schlechten Böden (Einfluss der Direktzahlungen);
Durchschnitt: Fr. 3'990,-/ha (95: 4'300,-)
Maximum: Fr. 5'080,-/ha (95: 7'480,-).

Wohnhaus: leichte Erhöhung; andere Tabelle zur Bestimmung der Raumeinheiten, Vereinfachung der Festlegung des Normalbedarfes; das kleine Einfamilienhaus mit allem Komfort an bester Lage, inkl. Land, steigt von Fr. 100'000,- auf Fr. 120'000,-

Gebäude allgemein: Reduktion der Kapitalisierungssätze und dementsprechend auch der Mietwerte.

Ställe und Scheunen: Punktierung durch Modulsystem ersetzt;

Senkung beim Milchviehstall (Loslösung des Milchkontingentes), Reduktions-faktor: 16,7 %; Neuwert Milchviehstall: ca. Fr. 4'000,-/GVE (95: 4'400,-); eine 825'000-fränkige Scheune wird somit für Fr. 160'000,- übernommen;

Reduktionsfaktor für Schweine- und Geflügelställe: ca. 40 %.

Wald: geringe Erhöhung (Höchstwert von Fr. 1,05 auf 1,08 pro m²); für die Punktierung wird Boden und Baumbestand getrennt.

Produzierender Gartenbau: keine separate Anleitung mehr;

Boden unverändert; für die Gebäude wird die Anzahl Tabellen von 75 auf 41 reduziert; Mietwert der Entwicklung angepasst; Reduktionsfaktor: 55 %.

Obst- und Beerenproduktionsbetriebe: Anpassung der Werte für die Pflanzungen und kleine Korrekturen bei der Punktierung; Boden wie Landwirtschaft (im Zentralwallis mit Faktor 3 - es soll aber das letzte Mal sein; gilt auch für Gemüsebau);

Gemüsebau: Boden unverändert (wie Landwirtschaft, mit möglichen Zuschlägen); Punktierung leicht abgeändert; Gebäude und Anlagen angepasst; Reduktionsfaktor: 40 bis 75 %.

Sömmerungsbetriebe: Bodenpunktierung leicht vereinfacht, aber es gelten nun die GVE-Faktoren, was bei Rindern und Pferden grosse Abweichungen gibt; Milchkontingent ebenfalls losgelöst; leichte Erhöhung für Käsereien und Lagerräume.

Reben: geringfügige Vereinfachung der Punktierung; Wertniveau angepasst.

Beispiele

	1995	2003	Differenz
18 Gewerbe, Talregion	559'220,-	549'186,-	- 1,79 %
9 Gewerbe, Hügelregion	202'590,-	202'559,-	- 0,02 %
Boden Fr./ha (Beispiel)	2'580,-	2'329,-	- 9,7 %
Weidstall (Beispiel)	3'200,-	1'243,-	- 61,1 %
Legehennen-Aufzuchtstall (Bsp.)	188'600,-	83'251,-	- 55,9 %
Reben i. E., Schaffhausen, Fr./m ²	5,80	6,--	+ 3,4 %

Fazit

Völlig unglaubwürdig, mit einem fast unerschöpflichen Konfliktpotential belastet, wird die neue Schätzungsanleitung in der Praxis, insbesondere bei lebzeitigen Abtretungen, kaum mehr zur Anwendung kommen. Bei erbrechtlichen Auseinandersetzungen werden sich die Miterben auf Art. 18 BGGB berufen und die unglückliche Herleitung der Werte als besondere Umstände, die eine Erhöhung des Anrechnungswertes rechtfertigen, vorbringen. Schlussendlich muss dann das Bundesgericht seine eigenen Normen erstellen.

Was die Pacht anbelangt, s. S. 15.

2 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

(13 Änderungen)

LPG Art. 1 Abs. 1 Bst. b

¹ Dieses Gesetz gilt für die Pacht:

- b. von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne der Artikel 5 und 7 Absätze 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht;

Die Definition des Gewerbes stützt sich auf das BGG (haben die Kantone eine tiefere Grenze festgesetzt, gilt sie auch für das LPG).

LPG Art. 4 Abs. 2

Dieser Absatz wurde aufgehoben; sein Inhalt (Bestimmungen über die Bezahlung des Pachtzinses) befindet sich nun im neuen Art. 35a.

LPG Art. 5 Abs. 2

² Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist.

Anpassung der Bedingungen zur Ausübung des Vorpachtrechtes an die Herabsetzung des Mündigkeitsalters.

LPG Art. 21a

¹ Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.

² Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.

Übernimmt die Bewirtschaftungspflicht des Art. 283 OR mit den damit verbundenen Auflagen. Der Begriff der persönlichen Bewirtschaftung wird jedoch auf die gemeinschaftliche Bewirtschaftung ausgeweitet. Diese Bestimmung kann nicht vertraglich wegbedungen werden.

LPG Art. 22a

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

² Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Präzisiert, dass das Einverständnis des Verpächters schriftlich sein muss und übernimmt im übrigen die Bestimmungen des Art. 289a OR.

LPG Art. 22b

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b. seine Unterhaltspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

Übernimmt die Regeln der Art. 285 Abs. 1 OR und Art. 289a Abs. 3 OR und ergänzt sie mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist.

LPG Art. 31 Abs. 2 Bst. a und b, Abs. 2^{bis} Bst. a sowie Abs. 3

² Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich:

- a. *Aufgehoben*
- b. zur Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes bereits vor der parzellenweisen Verpachtung weniger als eineinhalb Standardarbeitskräfte nötig waren;

^{2bis} Die Behörde bewilligt ferner die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wenn:

- a. *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Der Begriff der "guten Existenz" verschwindet. Die Grenze für die Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung wird bei 1,5 SAK festgelegt und es muss nicht mehr auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen werden (ausser bei der Bestimmung des Bedarfes an SAK). Das Hindernis zur parzellenweisen Verpachtung im Einverständnis mit der Familie, das versehentlich im Text figurierte aber von den Behörden mit Akribie angewendet wurde, wird endlich gestrichen.

LPG Art. 33

¹ Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Zupächters liegt, kann Einsprache erhoben werden.

² Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.

³ Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses bei der zuständigen Behörde zu erheben. Nach Ablauf eines halben Jahres seit Antritt der Pacht sind nur noch Einsprachen der Behörden zulässig; das Einspracherecht der Behörden verwirkt nach Ablauf von zwei Jahren seit Antritt der Pacht.

Der Begriff des "ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches" wird der Definition im BGG angepasst.

Das Einspracherecht der Behörde gegen eine "Fernpacht" wird auf zwei Jahre befristet.

LPG Art. 35a

¹ Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist.

² Der Pächter trägt die Nebenkosten, soweit die Parteien nicht anderes vereinbart haben.

Übernimmt die Bestimmungen des 2. Absatzes von Art. 4 und präzisiert, dass der Pächter normalerweise die Nebenkosten trägt (analog zu Art. 257a Abs. 2 OR).

LPG Art. 43 Abs. 2

² Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben, spätestens aber innert zwei Jahren seit Pachtantritt oder seit dem Zeitpunkt, auf den die Pachtzinsanpassung erfolgt ist.

Das Einspracherecht der Behörde gegen den für Parzellen vereinbarten Pachtzins wird auf zwei Jahre seit Pachtantritt oder Anpassung des Pachtzinses befristet. Das ist ein entscheidender Fortschritt, denn endlich wird dem Grundsatz von Treu und Glauben etwas mehr Gewicht beigemessen.

LPG Art. 58 Abs. 1

¹ Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.

Wie für das BGG, müssen die Kantone ihre Ausführungsbestimmungen nicht mehr bewilligen zu lassen, sondern lediglich dem Eidg. Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis bringen.

LPG Art. 60a (neu)

¹ Ein Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe, das den Anforderungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 1 Abs. 1 Bst. b) nicht mehr genügt, besteht während der laufenden gesetzlichen oder einer längeren vertraglichen oder einer richterlich erstreckten Pachtdauer als Vertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe weiter.

² Wird ein solcher Vertrag auf Ablauf der Pachtdauer gekündigt und verlangt der Pächter die Erstreckung, so stellt die Absicht des Verpächters, den Betrieb parzellenweise zu verpachten, keinen Grund dar, der die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter unzumutbar macht.

Übergangsbestimmung für Pachtverträge über Gewerbe, die beibehalten werden können, auch wenn sie die Anforderungen hinsichtlich der Grösse nicht mehr erfüllen.

Der zweite Absatz ist hier völlig fehl am Platz. Er bestimmt lediglich, dass der Wunsch des Eigentümers, seinen Hof parzellenweise zu verpachten, einer Erstreckung nicht entgegen stehen kann. Das ist aber eine Selbstverständlichkeit, denn der Pächter sitzt sowieso am längeren Hebelarm.

LPG Inkrafttreten

Diese Änderungen traten am 1. Jan. 2004 in Kraft.

Pachtzinsverordnung (PZVO)

Inkrafttreten

1. Febr. 2004.

Gewerbe

Pachtzins 1996 = 4 % des Ertragswertes (Anleitung 95)
+ 68 % des Mietwertes der Gebäude (Anleitung 95)

Pachtzins 2004 = 3 % des Ertragswertes (Anleitung 03)
+ 85 % des Mietwertes der Gebäude (Anleitung 03)

Beispiele:	1996	2004	Differenz
18 Gewerbe, Talregion	48'300,-	43'600,-	- 9,7 %
9 Gewerbe, Hügelregion	17'900,-	16'500,-	- 7,8 %
		(+ ca. 4'000,- für's Milchkont.)	

Allgemein muss mit einer Senkung um durchschnittlich 10 % gerechnet werden, die jedoch beträchtlich variieren kann.

Die Reduktion wird weniger stark sein, wenn der Betrieb

- mit einem sehr guten Wohnhaus ausgestattet ist,
- sehr schlechte Böden hat,
- über kein Milchkontingent verfügt.

Einzelne Grundstücke

Pachtzins 1996 = Fr. 5,- (pro ha) x bereinigte Bodenpunktzahl
 + Korrektur gemäss örtlichen Verhältnissen
 + Zuschlag für Arrondierung und Lage
 + 3 Rp (event. 4) pro kg Kontingent

Pachtzins 2004 = 9 % des Ertragswertes des Bodens
 + Korrektur gemäss örtlichen Verhältnissen
 + Zuschlag für Arrondierung und Lage

Beispiele:	1996	2004	Differenz
Tal, schlechter Boden, ohne Kont.	265,-/ha	350,-/ha	+ 32,1 %
Tal, guter Boden mit Kontingent	740,-/ha	605,-/ha	- 18,2 %
		(+ ca. 200,- für's Milchkontingent)	
Tal, Maximum, ohne Kontingent	748,-/ha	684,-/ha	- 8,6 %

Schlechte Böden ohne Kontingent steigen stark an, gute Böden mit Kontingent bleiben gleich oder sinken sogar.

Sömmerungsweiden

Pachtzins 1996 (VD ab 2003) = 7 % des Ertragswertes des Bodens
 + Korrektur gemäss örtlichen Verhältnissen
 + Zuschlag für Arrondierung und Lage
 + Mietwert des Gebäudes (Anleitung 95)

Pachtzins 2004 = 6,5 % des Ertragswertes des Bodens
 + Korrektur gemäss örtlichen Verhältnissen
 + Zuschlag für Arrondierung und Lage
 + Mietwert des Gebäudes (Anleitung 03)

Beispiele:	1996	2004	Differenz
3 Alpen ohne Kontingent	7'310,-	7'400,-	+ 1,2 %
4 Alpen mit Kontingent	11'050,-	10'470,-	- 5,2 %
		(+ ca. 3'000,- für's Milchkont.)	

Die allgemeine Tendenz entspricht, etwas abgeschwächt, derjenigen bei den Gewerben.

Dauerkulturen

Pachtzins 1996 = 7 % des Ertragswertes des Bodens (für Reben)

- + Korrektur gemäss örtlichen Verhältnissen
- + Zuschlag für Arrondierung und Lage
- + 5,25 % von 50 - 55 % des höchsten Ertragswertes der Anlage
- + Abschreibung wenn Erneuerung durch Verpächter

Pachtzins 2004 = 6.5 % des Ertragswertes des Bodens (für Reben)

- + Korrektur und Zuschlag wie oben
- + 4 % von 50 - 55 % des höchsten Ertragswertes der Anlage (Reben und Obstanlagen)
- + Abschreibung wie oben

Beispiele:	1996	2004	Differenz
Schaffhausen, Rebboden	18,-/a	16,-/a	- 11,1 %
do., inkl. Rebanlage	35,-/a	30,-/a	- 14,3 %

Mit Ausnahme von St. Gallen sinken die Werte in allen Regionen um bis zu 30 %.

Milchkontingent

Es wird nicht mehr als Bestandteil des Betriebes betrachtet, sondern als Element des Betriebsinventars. Seine Bindung an das Pachtobjekt, wie auch seine Entschädigung, können in einer besonderen Vereinbarung (insbesondere beim Abschluss eines neuen Vertrages, bei bestehenden Verträgen praktisch unmöglich), die dem Pachtrecht nicht unterstellt ist und somit zu einem fast freien Preis, geregelt werden. Leider nur "fast", denn der Pächter könnte sich beschweren, mit einem übersetzten Preis für das Milchkontingent wolle man die Pachtzinskontrolle umgehen.

In der Praxis üblicher Preis: 5 - 10 Rp pro kg und Jahr.

Preis dessen Überschreitung gefährlich werden könnte: 20 Rp.

Anwendung

Die revidierte Pachtzinsverordnung ist mit der neuen Schätzungsanleitung auch für laufende Pachtverhältnisse anwendbar - und zwar auf das der Inkraftsetzung folgende Pachtjahr (Beispiel: Pacht begann am 1. März 2000, der neue Pachtzins kann ab 1. März 2004 gefordert werden, Art. 10 und 11 LPG).

Zusammenfassend kann man für Gewerbepachten empfehlen, nach Priorität:

1. Parzellenweise Verpachtung
2. Status quo

Das Gesetz verpflichtet Sie nicht, eine Pachtzinssenkung automatisch zu gewähren! Verlangt es der Pächter, so soll er die nötigen Schritte unternehmen (und auch die Kosten tragen), aber der Verpächter muss bei der Betriebsbesichtigung anwesend sein (event. in Begleitung seines eigenen Experten) und Kenntnis der detaillierten Bewertung haben.

3. Neuschätzung durch den Verpächter nur in Ausnahmefällen

z.B. nach einer wesentlichen Verbesserung des Wohnhauses (in die Ökonomiegebäude sollte man keinen Rappen mehr investieren!). In diesem Falle sollte man einen privaten Berater beiziehen (Adresse: Sekretariat VSLG oder www.alinet.ch), damit der Pächter das Ergebnis nicht zu Gesicht bekommt, wenn es tiefer sein sollte.

Für Parzellenpachten beschränken sich die Empfehlungen auf

1. Status quo

2. Dialog

mit dem Pächter

Für neue Verträge: Offerten einholen (wobei diejenigen mit den höchsten Preisen von Anfang an auszuschneiden sind); ~~Schätzung~~.

Fazit

Die praktische Bedeutung dieser Revision ist im Grunde genommen nicht sehr gross, denn die Gewerbepachten werden, mit Ausnahme der Vater-Sohn-Pachten, verschwinden und die Pachtzinse für Parzellen haben schon längst keinen Bezug mehr zu den offiziellen Normen.

Für die Eigentümer, die trotz allem einen Pachtbetrieb erhalten wollen, bleibt nur noch die Lösung eines Gentlemen's Agreement (= nach Duden: "Abkommen auf Treu und Glauben") mit ihrem Pächter.

3 Zivilgesetzbuch (Immobiliarsachenrecht)

Art. 678 Abs. 2 und 3

² Eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen kann auf mindestens zehn und auf höchstens 100 Jahre errichtet werden.

³ Der belastete Eigentümer kann vor Ablauf der vereinbarten Dauer die Ablösung der Dienstbarkeit verlangen, wenn er mit dem Dienstbarkeitsberechtigten einen Pachtvertrag über die Nutzung des Bodens abgeschlossen hat und dieser Vertrag beendet wird. Das Gericht bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.

Möglichkeit, eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für Reben oder Obstbäume zu errichten. Praktische Bedeutung?

Art. 745 Abs. 3

³ Die Ausübung der Nutzniessung an einem Grundstück kann auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder auf einen bestimmten Teil des Grundstücks beschränkt werden.

Damit ist die Nutzniessung an einem bestimmten Teil eines Gebäudes, z.B. einer Wohnung möglich. Hat der Vater den Hof seinem Sohn übergeben, kann er auf diese Art seine Wohnung trotz Realteilungsverbot behalten.