

Angemessene Pachtzinse für einzelne Grundstücke

Als Basis für die Berechnung des Pachtzinses gilt der landwirtschaftliche Ertragswert. Für einzelne Grundstücke richtet sich der Pachtzins primär nach der Bodenqualität (gut, mittel, schlecht) und der Klimaregion. Der gestützt auf den landwirtschaftlichen Ertragswert berechnete Basispachtzins kann gemäss Pachtzinsverordnung um bis zu 15 Prozent vermindert oder erhöht werden. Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und den Basispachtzins um 15 Prozent erhöht.

Dieser um 15 Prozent erhöhte Basispachtzins gilt für ebenes und gut arrondiertes Land und liegt je nach Klimaregion und Produktionsmöglichkeit (Bodenqualität) im Kanton Zürich zwischen Fr. 2.50 und Fr. 5.25 pro Are und Jahr. Der so ermittelte Basispachtzins kann zusätzlich aufgrund verschiedener Faktoren angepasst werden. So sind bei kleinen

Parzellen, bei Hanglagen, bei grösseren Fahrdistanzen und Höhenunterschieden oder bei Beeinträchtigung durch Waldschatten und weiteren Bewirtschaftungshindernissen Abzüge von insgesamt bis zu 50 Prozent zulässig.

Umgekehrt sind Zuschläge von je bis zu 15 Prozent zulässig, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür tatsächlich gegeben sind, wie beispielsweise Arrondierung des Pächterbetriebes (Zupacht grenzt an bereits bewirtschaftetes Land) und/oder Pachtparzelle liegt weniger als 1 km Fahrdistanz vom Betriebszentrum bei geringen Höhenunterschieden entfernt.

Zudem kann ein Zuschlag für längere Pachtdauer gewährt werden. Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze

Fortsetzungsdauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins zulässig.

Wie sieht die Praxis aus?

Gemäss Art. 36 des Landwirtschaftlichen Pachtgesetzes darf der Pachtzins das zulässige Mass nicht übersteigen. Überhöhte Pachtzinsen sind also nicht zulässig und gesetzeswidrig. Kontrollieren tut dies aber kaum eine Amtsstelle, weil die Verpachtung von Einzelgrundstücken keiner amtlichen Genehmigung bedarf. Wo liegen nun aber die höchstzulässigen Pachtzinse? Für gutes Ackerland in günstigen Klimaregionen liegt der vom Kanton um 15 Prozent erhöhte Basispachtzins bei maximal Fr. 5.25 pro Are und Jahr. Sind die Voraussetzungen gegeben, dass auch noch alle Zuschläge gewährt werden können, wird ein höchstzulässiger Pachtzins von maximal Fr. 8.00 pro Are und Jahr erzielt.

Für Boden von tieferer Qualität und bei weniger günstigem Klima sind die maximalen Pachtzinse tiefer, je nach Situation sogar deutlich tiefer. In der Praxis stellt man nicht selten fest, dass immer wieder überhöhte Pachtzinse bezahlt werden (müssen) und zwar bei allen Kategorien. Und zwar vor allem dort, wo Pachtland besonders begehrt ist oder wo Betriebe mit Spezialkulturen wirtschaftlich in der Lage sind, höhere Pachtzinse zu bezahlen. Im Interesse der produzierenden Landwirtschaft sind alle Pächter angehalten, sich zu «disziplinieren» und bei der Bezahlung von Pachtzinsen Zurückhaltung zu üben. Zugegeben, nicht immer einfach, wenn der Verpächter unter mehreren Interessenten auswählen kann!

Hansueli Lareida
Beratungsdienst ZBV