

Der Pachtzins ist gesetzlich festgelegt

Immer wieder taucht die Frage auf, welcher Pachtzins verlangt werden kann respektive wieviel Pachtzins bezahlt werden soll oder kann. Der Gesetzgeber hat dafür klare Richtlinien aufgestellt.

Bauer X hat die Möglichkeit, vom Grundeigentümer Y ein Grundstück von 1 ha zuzupachten. Das Grundstück liegt in der Nähe seines Betriebes, ist jedoch aufgrund der Hangneigung kaum für den Ackerbau geeignet. Beide stellen sich die Frage, welcher Pachtzins in diesem Fall bezahlt werden soll?

Glücklicherweise hat der Gesetzgeber für diese Frage vorgesorgt und festgelegt, welche Pachtzinsen unter welchen Bedingungen angemessen sind, bzw. gesetzlich nicht überschritten werden dürfen.

Gewerbepacht – Pacht einzelner Grundstücke

Vorab ist zu unterscheiden, dass es sich vorliegend um die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks



Als Grundlage für den Pachtzins gilt der Ertragswert nach BGGB. Bild: ZBV Archiv

ckes und nicht um die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts (BGGB Art. 7 Abs. 1) handelt. Nicht nur die Berechnung des gesetzlich festgelegten Pachtzinses unterscheidet sich in den beiden Fällen grundlegend, sondern auch die Bewilligungspflicht. Pachtzinsen für einzelne Grundstücke können – müssen aber nicht – zur Bewilli-

gung eingereicht werden. Dagegen gilt für die Verpachtung eines Gewerbes die Bewilligungspflicht durch die Behörden (LPG Art. 42 Abs. 1).

Pachtzinsbemessung Grundstücke

Für das neu zuzupachtende Grundstück gilt als wichtigste Grundlage der Ertragswert der betreffenden Parzelle. Daraus wird der Basispachtzins errech-

«Glücklicherweise hat der Gesetzgeber festgelegt, welche Pachtzinsse angemessen sind.»

net, der 7 Prozent des Bodenertragswertes entspricht. Dazu wird im Kanton Zürich automatisch ein Zuschlag von 15 Prozent gezählt, der die besonderen örtlichen Verhältnisse abgilt. Weiter können je nach Pächter weitere Zuschläge von je höchstens 15 Prozent für folgende Gegebenheiten vorgenommen werden:

- Wenn die Zupacht die Arrondierung des Betriebes verbessert.
- Wenn das Grundstück für den Betrieb günstig gelegen ist (geringe Fahr-/Höhendistanz zum Grundstück).

Ebenfalls 15 Prozent Zuschlag zum Basispachtzins ist möglich für die Fortsetzungsdauer, wenn diese die gesetzliche um wenigstens 3 Jahre übersteigt (d.h. wenigstens 9 statt 6 Jahre).

Zurück zu unserem Beispiel. – Nehmen wir an, der Ertragswert der betreffenden Parzelle wird nach dem neuen Reglement auf Fr. 4260. –/ha geschätzt, so errechnet sich der gesetzlich zulässige Pachtzins wie folgt:

| | |
|---|------------|
| Basispachtzins (7 Prozent des Ertragswertes) | Fr. 298.20 |
| Kantonaler Zuschlag (15 Prozent) | Fr. 44.75 |
| Günstige Lage für den Betrieb (Fahrtdistanz < 1 km) | Fr. 44.75 |
| Total gesetzlich zulässiger Pachtzins je ha und Jahr | Fr. 387.70 |

Schlusspunkt

Es ist allseits bekannt, dass für viele Grundstücke oftmals zu hohe Pachtzinsse bezahlt werden. Tatsache ist aber, dass der Gesetzgeber nicht die Absicht hat, Landbesitzer zu strafen, sondern das landwirtschaftliche Einkommen auf den bürgerlichen Familienbetrieben zu sichern.

Sowohl Pächter wie auch Verpächter tun gut daran, sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten. Bei Unsicherheiten diesbezüglich steht der Beratungsdienst des Zürcher Bauernverbandes gerne zur Verfügung. ■

Philipp Keller
Betriebswirtschaftlicher
Beratungsdienst ZBV

