

Anpassung von Pachtzinsen auf das gesetzliche Mass

Per 1. April 2018 tritt die neue Schätzungsanleitung für den landwirtschaftlichen Ertragswert und die geänderte Pachtzinsverordnung in Kraft. Es ändern somit beide Faktoren der Pachtzinsberechnung.

Rechtsgrundlage

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) beschreibt in den Artikeln 10–14 die möglichen Anpassungen von Vertragsbestimmungen an veränderte Verhältnisse. Diese Änderungen können während der Pachtdauer auf das folgende Pachtjahr vorgenommen werden.

Bei einer Änderung der Ansätze für die Bemessung des Pachtzinses kann jede Partei eine Anpassung des Pachtzinses auf das gesetzliche Mass verlangen (LPG Art. 10). Diese Anpassung muss bis am Ende eines Pachtjahres verlangt werden, damit sie auf das nächste Pachtjahr Gültigkeit erlangt. Ansonsten wird die Anpassung erst auf das darauf folgende Pachtjahr wirksam.

Eine Änderung der Grundlage für die Schätzung des Ertragswertes berechtigt ebenfalls beide Parteien zur



Die Grundlage der Pachtverträge: Das landwirtschaftliche Pachtrecht. Bild: ZBV

Anpassung des Pachtzinses auf das nächste Pachtjahr (LPG Art. 11).

Beginn Pachtjahr

Um eine Anpassung auf das nächste Pachtjahr verlangen zu können, muss man wissen, wann das Pachtjahr beginnt. Bei schriftlichen Verträgen ist dies im Pachtvertrag festgehalten (Pachtantritt).

Wenn kein schriftlicher Pachtvertrag existiert und der Pachtantritt nicht bekannt ist, wird diese Frage schwieriger zu beantworten sein.

Die einfachste Lösung ist, gemeinsam ein Datum als Beginn des Pachtjahres festzulegen. Dies kann zudem ein guter Moment sein, um den mündlichen in einen schriftlichen Pachtver-

«Dies kann ein guter Moment sein, um den mündlichen in einen schriftlichen Pachtvertrag umzuwandeln.»

trag umzuwandeln. Dadurch werden diverse Fragen geklärt, was zukünftigen Unstimmigkeiten vorbeugen kann.

Ist hingegen nichts vereinbart worden, gilt im Kanton Zürich der 1. April oder der 1. November als Pachtbeginn. Ist der Pachtantritt (und damit der Beginn eines Pachtjahres) unbekannt, aber unbestrittenermassen vor dem Frühjahrstermin 1973, wird der Pachtbeginn vom ALN auf den 1. April 1973 festgelegt. Für Verträge nach dem Frühjahr 1973 muss notfalls ein Richter in einem Beweisverfahren den massgeblichen Zeitpunkt bestimmen.

Gültigkeit der Anpassung

Ist der Beginn des Pachtjahres bekannt, kann festgelegt werden, ab wann ein neuer Pachtzins gültig ist.

1. Der Beginn des Pachtjahres 2018 liegt vor dem 1. April 2018: Im laufenden Pachtjahr 2018 gilt der bisherige Pachtzins. Auf das Pachtjahr 2019 kann eine Erhöhung im gesetzlichen Rahmen verlangt werden.
2. Der Beginn des Pachtjahres 2018 ist am 1. April 2018 oder später: Die Anpassung des Pachtzinses kann bereits für das Pachtjahr 2018 gefordert werden.

Festlegung Gewerbepachtzins

Da sich der Ertragswert ändert, können die konkreten Auswirkungen auf einen Gewerbepachtzins nicht ohne Schätzung beziffert werden. Der Verpächter muss den neuen Pachtzins bis spätestens 3 Monate nach der Anpassung vom ALN, Abteilung Boden- und Pachtrecht bewilligen lassen. Die Kosten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Anpassungen bei Einzelgrundstücken

Bei Anpassungen von Pachtzinsen für einzelne Grundstücke gelten grundsätzlich die gleichen Regeln wie beim Gewerbepachtzins. Jedoch braucht es keine Bewilligung vom ALN. Der Pachtzins darf aber auch hier nur bis auf das gesetzlich erlaubte Mass angehoben werden.

Bei Fragen oder Pachtzinsschätzungen unterstützen wir Sie gerne. Beratungsdienst ZBV: Tel. 044 217 77 33. ■

Christian Weber
Beratungsdienst ZBV

