

Bereinigung Pachtzins¹

gemäss Art. 35a Abs. 2 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Art. 35a Abs. 2 LPG:

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

Insbesondere bei der betriebseigenen Wasserversorgung und beim Bezug von Holz aus dem betriebseigenen Wald sollen die nachfolgenden Richtwerte zur gerechten Abgeltung der Nebenkosten dienen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Pachtvertrag festzuhalten.

1 Betriebseigene Wasserversorgung

Nach der *Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes* (Schätzungsanleitung) vom 26. November 2003 wird bei der Wohnhausbewertung unter dem Bewertungskriterium H (Wasserversorgung) bloss die Qualität und Zweckmässigkeit der Wasserversorgungseinrichtung, nicht aber der eigentliche Wasserverbrauch punktiert. Liefert eine betriebseigene Quelle ausreichend Wasser für die Versorgung des ganzen Gewerbes, so muss der Pächter kein Wasser von der öffentlichen Wasserversorgung zukaufen. Für diesen Zusatznutzen des Pächters steht dem Verpächter zusätzlich zum Pachtzins eine Entschädigung zu.

Die Höhe der Entschädigung richtet sich einerseits nach den in den Wohn- und Betriebsgebäuden vorhandenen wasserverbrauchenden Einrichtungen und andererseits nach den örtlichen Wasserpreisen von öffentlichen Wasserversorgungen. Basis für die Berechnung der Entschädigung ist bei Wohnhäusern die durchschnittliche Anzahl versorgter Personen, bei den Ökonomiegebäuden die durchschnittliche Anzahl gehaltener Grossvieheinheiten.

Da die Wasserqualität sowie die Versorgungssicherheit nicht in jedem Fall derjenigen von öffentlichen Wasserversorgungen entspricht und der Pächter in der Regel für den Unterhalt der Quelle und der Brunnstube selber verantwortlich ist, empfehlen wir, bei der Berechnung der Entschädigung den ortsüblichen Wasserpreis um rund 20% zu reduzieren.

Bei den folgenden Ansätzen handelt es sich um Richtwerte für die Entschädigung je Jahr. Bei den Berechnungen der Ansätze sind wir von einem durchschnittlichen Wasserpreis von öffentlichen Wasserversorgungen von Fr. 1.60/m³ ausgegangen. Die Ansätze entsprechen also dem Wasserverbrauch pro Einheit multipliziert mit dem Faktor 0.8 (80%). Weichen die Wasserpreise in einer Region bedeutend von diesem Wert ab, so sind die Ansätze entsprechend anzupassen.

© Alle Rechte, auch die der fotomechanischen Vervielfältigung und des Nachdrucks, vorbehalten.

¹ Bestell-Nummer bs0410d