

Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV)¹

vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 36 Absatz 2 und 40 Absätze 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985² über die landwirtschaftliche Pacht (LPG),³
verordnet:

1. Abschnitt: Grundlagen

Art. 1⁴

¹ Für die Verzinsung des Ertragswertes gilt der Satz von 3,05 Prozent.⁵

² Ertragswert, Mietwert, Normalbedarf an Wohnraum, bereinigte Bodenpunktzahl und Gesamtnutzungsdauer bestimmen sich nach der Verordnung vom 4. Oktober 1993⁶ über das bürgerliche Bodenrecht (VBB).

2. Abschnitt: Pachtzins für Gewerbe

Art. 2 Elemente des Pachtzinses

Der höchstzulässige Pachtzins für Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der Verpächterlasten zusammen.

AS 1987 406

¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

² SR 221.213.2

³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS 1995 5150).

⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

⁶ SR 211.412.110

Art. 3⁷ Verzinsung

Die Verzinsung beträgt 3,05 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes unter Einschluss der Gebäude und allfälliger Dauerkulturen, einschliesslich der Grundinfrastruktur.

Art. 4 Abgeltung der Verpächterlasten

¹ Die Abgeltung der Verpächterlasten setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

- a. Boden: 1,1 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und Unterhalt;
- b. Ökonomiegebäude und Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen: 6,5 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 29 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen;
- c. Abschreibung auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt;
- d. Betriebsleiterwohnung: 3,6 Prozent des Ertragswertes für Abschreibungen und 43 Prozent des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen.⁸

² Die Abschreibung auf Dauerkulturen entspricht dem Ertragswert der Anlage (ohne Boden) im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase, geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer in Jahren.

Art. 5⁹ Zins für zusätzliche Wohnungen

Der Pachtzins für zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

3. Abschnitt: Pachtzins für einzelne Grundstücke**Art. 6 Elemente des Pachtzinses**

Der höchstzulässige Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 und 8);
- b. dem Pachtzins für die Anlagen von Dauerkulturen (Art. 9);
- c. dem Pachtzins für Gebäude (Art. 10).

⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

Art. 7 Pachtzins für Boden (ohne Rebboden und Sömmerungsweiden)

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Boden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen.

² Der Basispachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht (Art. 38 Abs. 1 LPG). Er beträgt 7 Prozent des Bodenertragswertes der Verkehrslage 4 gemäss Anhang VBB^{10,11}.

³ Die kantonale Bewilligungsbehörde kann den Basispachtzins um bis zu 15 Prozent vermindern oder erhöhen, um den besonderen örtlichen Verhältnissen, das heisst den in einem Gebiet oder Gebietsabschnitt vorherrschenden Betriebsstrukturen oder Bewirtschaftungsverhältnissen, Rechnung zu tragen. Der so festgelegte Abzug oder Zuschlag gilt für jede Pachtzinsfestsetzung im betreffenden Gebiet oder Gebietsabschnitt.

⁴ Zum Pachtzins nach den Absätzen 2 und 3 sind betriebsbezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig (Art. 38 Abs. 2 LPG), wenn das Grundstück:

- a. dem Pächter eine bessere Arrondierung seines Betriebes ermöglicht;
- b. für den Betrieb des Pächters günstig liegt, insbesondere wenn die Wegdistanz und die Höhendifferenz zwischen Betrieb und Grundstück gering sind.

Art. 8¹² Pachtzins für Rebboden

Der höchstzulässige Pachtzins für Rebboden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 5,2 Prozent des Bodenertragswertes, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

Art. 9¹³ Pachtzins für Dauerkulturen

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Art. 7 bzw. 8) und dem Pachtzins für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur.

² Der Pachtzins für die Anlage setzt sich zusammen aus:

- a. der Verzinsung: Sie beträgt in der Regel 3,05 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Dauerkultur; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50–55 Prozent des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase;

¹⁰ SR 211.412.110

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

¹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

¹³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

- b. der Abschreibung nach Artikel 4 Absatz 2, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

³ Der höchstzulässige Pachtzins für die Grundinfrastruktur berechnet sich nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe b.

Art. 10¹⁴ Pachtzins für Gebäude

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Ökonomiegebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet sich nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe b.

² Der Pachtzins für Wohnungen entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Art. 11¹⁵ Pachtzins für Sömmerungsbetriebe

¹ Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsbetriebe setzt sich zusammen aus:

- a. dem Pachtzins für die Weiden;
- b. dem Pachtzins für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen;
- c. dem Pachtzins für den Wohnraum.

² Der Pachtzins für die Weiden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 6,5 Prozent des Ertragswertes der Weiden, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Sinne von Artikel 7 Absatz 3, und allfälligen betriebsbezogenen Zuschlägen im Sinne von Artikel 7 Absatz 4.

³ Der Pachtzins für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen berechnet sich nach Artikel 10 Absatz 1 und der Pachtzins für den Wohnraum nach den Artikeln 3 und 4 Absatz 1 Buchstabe d.

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

Art. 12 Pachtzinsreduktion bei Mehrleistung des Pächters

Übernimmt der Pächter durch Vereinbarung Nebenleistungen wie Unterhaltspflichten, die über das gesetzliche Mass hinausgehen, so ist die im höchstzulässigen Pachtzins eingeschlossene Abgeltung der Verpächterlasten anteilmässig herabzusetzen. Bei Gebäuden auf einzelnen Grundstücken (Art. 10) darf sich der höchstzulässige Pachtzins deswegen um höchstens 50 Prozent vermindern.

Art. 13 Zuschlag für längere Pachtdauer

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt, so ist für die ganze Fortsetzungs-

¹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

¹⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

dauer ein Zuschlag von 15 Prozent zum Pachtzins nach den Artikeln 2–12 zulässig (Art. 41 LPG).

Art. 14 Ausnahmeregelung bei ausserordentlichen Verhältnissen

Ist die Berechnung des Pachtzinses nach den Artikeln 2–12 nicht möglich, weil allgemeine Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes fehlen oder führt diese Berechnung in Anbetracht der besonders sachlichen Verhältnisse zu einem unbilligen Ergebnis, so kann der Pachtzins anders berechnet bzw. der berechnete Pachtzins angemessen erhöht oder vermindert werden. Die Grundsätze nach den Artikeln 36–40 LPG bleiben in jedem Fall anwendbar.

5. Abschnitt: Schlussbestimmungen¹⁶

Art. 14a¹⁷ Übergangsbestimmung zur Änderung vom 31. Januar 2018

Für bestehende Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Gewerbe erhöht sich der Pachtzins gegenüber demjenigen vor dem Inkrafttreten um maximal 20 Prozent pro Jahr, bis der zulässige Pachtzins nach Artikel 42 LPG erreicht ist.

Art. 15 Inkrafttreten¹⁸

Diese Verordnung tritt am 25. Februar 1987 in Kraft.

¹⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

¹⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

¹⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 31. Jan. 2018, in Kraft seit 1. April 2018 (AS 2018 1003).

