



**CHAMBRE VALAISANNE D'AGRICULTURE  
WALLISER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER**

## **RICHTZAHLEN FUER DIE BEMESSUNG DES PACTZINSES FUER DEN OBSTBAU**

---

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht von 4. Oktober 1985 regelt alle Belange der Vermietung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Der Artikel 36 erwähnt ausdrücklich, dass der Pachtzins der Kontrolle der kantonalen Bewilligungsbehörde unterliegt, und dass der gesetzliche Höchstbetrag nicht überschritten werden darf. Zur Bestimmung der Höhe des Pachtzinses stützt sich die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, die im 1996 publiziert wurde an die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Die Walliser Landwirtschaftskammer hat aufgrund dieser Vorgaben den zulässigen Pachtzins von landwirtschaftlichen Grundstücken festgelegt.

Die landwirtschaftliche Betriebsberatung kann angefragt werden (027 / 606 75 80, Sitten & 027 / 948 08 22, Visp), um ein Gutachten für die Erhebung des Pachtzinses eines Gebäudes zu erstellen.

1/ Pachtzins für **Parzellen mit Apfel- und Birnbäumen**, in Rappen pro m<sup>2</sup>, unbepflanztes Land und Pflanzenkapital :

	<b>Dichte Pflanzung 2000 Bäume/ha</b>		<b>Dreisthecke, weit gepflanzte Spindel 1200 Bäume/ha</b>	
	<b>Rappen/m<sup>2</sup></b>		<b>Rappen/m<sup>2</sup></b>	
Qualität der Parzelle :	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
<b>Unbepflanztes Land</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Pflanzenkapital</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>14</b>
<b>Gesamter Pachtzins ohne Anlage für Beregnung</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>23</b>

### Bemerkungen:

- Diese oben erwähnten Pachtzinse entsprechen Durchschnittswerten. Für die Bestimmung des Pachtzinses muss die Art des Bodens, der Zustand der Kultur, das Alter der Bäume und das Investitionskapital berücksichtigt werden.
- Für Spezialfälle, insbesondere für Anlagen mit hoher Pflanzdichte (mehr als 3000 Bäume/ha, Aprikosenanlagen in der Ebene) können Auskünfte bei der Walliser Landwirtschaftskammer verlangt werden.
- Eine allfällige Pacht für eine Wohnung oder für Spezialinstallationen, die die Arbeit erleichtern (feste Anlage für Berieselung, Frostbekämpfung, Pflanzenschutz) werden

speziell berechnet. Der Wert der Anlage für Berieselung liegt zwischen 5 und 16 Rappen pro m<sup>2</sup> entsprechend dem Alter der Anlage, dem Zustand, der Instandhaltung.

- Lasten, die ans Eigentum gebunden sind (Grundbuchsteuern, Kosten für Bodenverbesserungen, Beiträge für die PEWAL, Taxen für Rekonstituierung usw.) werden vom Eigentümer getragen.
- Der Eigentümer übernimmt auch die Kosten für grosse Reparaturen (Wiederherstellen von festen Installationen wie Leitungen, Zäune usw.). Dagegen sind die üblichen Unterhaltskosten und die ortsüblichen Reparaturen vom Mieter zu tragen.
- Falls keine zusätzlicher Pachtvertrag für Beregnungsanlagen vorgesehen ist, gehen die Bewässerungskosten zu Lasten des Pächters.

### Pacht bei Neupflanzung

#### a) Neupflanzung auf Kosten des Eigentümers

Die Kosten der Neupflanzung und des Unterhalt (Materialkosten, Arbeitskräfte) gehen während der ersten Jahren vollständig zu Lasten des Eigentümers. Eine Uebereinkunft besonders bezüglich der Pflanzdichte muss zwischen dem Verpächter und dem Pächter getroffen werden.

#### b) Neupflanzung auf Kosten des Pächters

Für das Pflanzenkapital schuldet der Pächter keinen Pachtzins, falls er die die Kosten der Neupflanzung und die Unterhaltskosten der jungen Bäume übernimmt. In diesem Falle wird der Pachtvertrag **auf mindestens 15 Jahre** ausgestellt.

### Bemessung des maximalen Pachtzinses

Qualität der Parzelle	Dichte Pflanzung 2000 Bäume/ha		Dreisthecke, weit gepflanzte Spindel	
	Min.	Max.	Min.	Max.
<b>Unbepflanztes Land + Wert der Einrichtungen</b> <small>(gemäss Art. 9, al. 2, lit. a, OCF)</small>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>15</b>

### 2/ Vermietung von Aprikozenanlagen in Hanglagen, in Rappen pro m<sup>2</sup>

Qualität der Parzelle :	Mittel	Gut
<b>Boden</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Pflanzenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Gesamte Pacht</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

Für Aprikosenanlagen mit hoher Pflanzdichte in der Ebene gibt die WLK weitere Informationen.