



CHAMBRE VALAISANNE D'AGRICULTURE
WALLISER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER

RICHTPREISE FÜR DIE PACTH VON REBBAUPARZELLEN

Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 regelt alle Belange der Vermietung von landwirtschaftlichen Grundstücken. In Artikel 36 ist ausdrücklich festgehalten, dass der Pachtvertrag der amtlichen Kontrolle unterworfen ist. Der Pachtzins darf in keinem Fall den zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Um den Pachtbetrag zu bestimmen bezieht sich die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, die im 1996 publiziert wurde an die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Die Walliser Landwirtschaftskammer hat Richtpreise für die Pacht von Weinbergparzellen auf dieser Basis berechnet.

Vermietung von **Rebbauparzellen**, in Franken/m², unbepflanztes Land und Pflanzenkapital :

Beziehung : Boden – Rebenart – Klimat – Markt	Ebene		Hanglage	
	<u>Mittel</u>	<u>Gut</u>	<u>Mittel</u>	<u>Gut</u>
Nackter Boden	-.19	-.34	-.11	-.36
Planzenkapital	-.56		.59	
Gesamtpacht ohne Anlage für die Berieselung	-.75	-.90	-.70	-.95

Anmerkungen :

- Die Einzelberechnung gemäss der Pachtzinsverordnung kann bei der WLK erfragt werden.
- Eine allfällige Wohnungsmiete oder Spezialinstallationen, die die Arbeit erleichtern (feste Anlage für Berieselung und Behandlung) werden separat berechnet. Falls kein zusätzlicher Pachtvertrag für die Anlagen der Berieselung vorgesehen ist, gehen die Bewässerungstaxen zu Lasten des Pächters.
- Lasten, die ans Eigentum gebunden sind (Grundbuchsteuern, Kosten für Bodenverbesserungen, landwirtschaftliche Abgaben, Taxen für den Wiederaufbau usw.) werden vom Eigentümer ausser Gegenvereinbarung getragen.
- Der Eigentümer übernimmt auch die Kosten für grosse Reparaturen (Wiederherstellen von Mauern, Reparaturen der festen Installationen, wie Leitungen, Abschränkungen usw.). Dagegen sind die üblichen Unterhaltskosten und die ortsüblichen Reparaturen vom Mieter zu tragen.

Pacht bei Wiederaufbau

a) Wiederaufbaukosten zu Lasten des Eigentümers

Die Kosten beim Wiederaufbau und des Unterhalts gehen während der ersten zwei Jahren vollständig zu Lasten des Eigentümers. Die Unterhaltskosten werden für das dritte Jahr normalerweise durch das Ernteergebnis gedeckt. In diesem Jahr entrichtet der Mieter keine Pacht und kann auch keine Entschädigung für seine Ausgaben verlangen.

Kosten der Unterhalt des jungen Weinbergs (Franken pro Ar)

	<u>1. Jahr</u>	<u>2. Jahr</u>
Ebene	78.--	94.--
Hanglage	112.--	134.--
Hangstufe/Terrasse	130.--	156.--

Durchschnitt von 5 Jahren (1991-1995) auf Basis der Unterhaltskosten von Produktionsreben

b) Gesamtkosten beim Wiederaufbau zu Lasten des Pächters

Die Pacht wird auf der Basis des Artikels 9 der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses berechnet. Für das Pflanzenkapital schuldet der Pächter keine Miete, sofern er die Kosten des Wiederaufbaus sowie die Unterhaltskosten der Jungreben übernimmt. In diesem Falle wird der Pachtvertrag **auf mindestens 20 Jahre** ausgestellt.

Kennzahlen :

Beziehung : Boden – Rebenart – Klimat – Markt	Ebene		Hanglage	
	<u>Mittel</u>	<u>Gut</u>	<u>Mittel</u>	<u>Gut</u>
Unbepflanztes Land + Wert der Einrichtungen (gemäss Art. 9, Abs. 2, Buchstabe a, OCF)	-.45	-.60	-.35	-.60

Sofern der Pachtvertrag auf eine kürzere Dauer ausgestellt ist oder im Falle von Vertragsbruch wird dem Pächter die Rückvergütung der Pflanzung auf Grund der Produktionskosten der Trauben von der Betriebsberatungsstelle in Lausanne berechnet.

*NB: Im Fall von Halbpacht können weitere besondere Informationen bei der WLK verlangt werden.
Der Anteil des Pächters sollte auf jeden Fall nicht 20% vom Bruttoproduct überschreiten.*