

Informationstagung 2015: Wie führe ich meinen verpachteten Betrieb in die Zukunft?

Betriebswirtschaftliche und juristische Aspekte

Jacques SCHAERRER, dipl. Ing.-Agr. ETH

1. Betriebswirtschaftliche Aspekte zur Zukunft der Landwirtschaft

Statt einer Prognose einige Trends

Kein Standardmodell, x Möglichkeiten

Was wird verschwinden: Betriebszentrum im Dorfkern, Land in Grenzlagen (zu steil, zu abgelegen; Aufforsten, Naturschutz, Dereliktion (s. Handbuch S. 44)).

Berggebiet: keine grossen Änderungen, Subventionierung unbestritten, Nebenerwerb aber notwendig.

Tal: Klein- und Mittelbetriebe nur noch selten (Nischenproduktion, Direktverkauf, Pensionspferde, Paralandwirtschaft, Veredlung (Käse, Wein, ...), ...).

Tendenz: entweder extensiv mit Ackerbau + Nebenerwerb, oder Milchproduktion mit grossem Bestand und 1 od. 2 Angestellten oder in Gemeinschaft.

Familienbetrieb bleibt, auch mit Angestellten.

Spezialkulturen, Intensivtierhaltung: kapitalintensiv, benötigt billige AK.

Bio: Risiko? grosser Arbeitsaufwand (Wwoofers: World Wide Opportunities in Organic Farming), verschiedene Richtungen (s. Handbuch S. 144).

Tierproduktion: Mensch bleibt ein „Allesfresser“; Wiederkäuer zur Grünlandnutzung, Schwein und Geflügel, obwohl Nahrungskonkurrenten, als Verwerter von Abfällen od. deklassiertem Futter und Lieferanten von preisgünstigem Fleisch interessant.

Bemerkung zur Umweltproblematik: Umweltschonende Landwirtschaft, so wichtig dieses Anliegen ist, kann keine absolute Forderung sein. Die Menschheit wäre in reinen Naturlandschaften nicht überlebensfähig. Umwelt beeinträchtigen ist aus dieser Perspektive keine prinzipiell zu verwerfende Tat, sondern eine Frage der vertretbaren Eingriffe. In unseren Breitengraden wird es immer schwieriger, die widersprüchlichen Ansprüche der Konsumenten zufriedenzustellen. Ob die Hühner glücklich sind, ist wahrscheinlich in den Hungergebieten Afrikas oder Asiens kein Thema. Nutztiere sind keine Freizeitgefährten, sondern Lieferanten von Nahrungsmitteln und Rohstoffen wie Leder oder Wolle.

Beispiel einer Prognose: Swiss Agricultural Outlook; Tänikon 2015. Dieser Bericht zeigt für den Zeitraum bis 2024 auf, wie sich unsere Landwirtschaft aufgrund der internationalen und nationalen Rahmenbedingungen entwickeln könnte. Zusammenfassend: wenige Verschiebungen bei der Bewirtschaftung der genutzten Fläche, nur die Zuckerrüben kommen unter Druck; Milchkuhbestände werden zurückgehen, aber die Gesamtproduktion wird trotz sinkender Milchpreise leicht ansteigen; Mutterkühe stabil bei leicht sinkenden Rindfleischpreisen; Strukturwandel im gleichen Tempo weiter. Insgesamt ein stabiles Bild wegen hohem Grenzschutz und stabilisierender Wirkung des Direktzahlungssystems.

Dazu eine Ergänzung: es gibt 2 Arten von Direktzahlungen:

- öffentliche (ÖLN), Optimierung möglich (Sache des Pächters)
- Handel (Label), Verpächter kann verweigern

Die Zukunft kann man auf zwei Arten anpacken: mit Innovation und Diversifikation

Innovation: Technischer Fortschritt, unbestritten (KB, Embryotransfer, Zuchtfortschritte bei Tieren und Pflanzen, GVO?, Insekten als Eiweisslieferanten für die Tierernährung, ...)

Diversifikation: Neue Betriebszweige, Vorsicht! Nischenprodukte,
Gute Beispiele sind selten!

2. Juristische Aspekte, aus der Sicht des Verpächters, mit dem Ziel, den Betrieb zu erhalten (also weder parzellenweise Verpachtung, noch Verkauf)

Was **muss** der Verpächter unternehmen, was **sollte** er und was **darf** er?

Er muss

den Pachtgegenstand zu Beginn der Pacht in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand übergeben (Art. 278 Abs. 1 OR).

Gegensatz zum Mietrecht: s. Handbuch S. 128

Die Art der Nutzung kann frei vereinbart werden (z. B. viehlos, Grenze: Zerstückelungsverbot)

Sonderfall Melioration/Renaturierung

Er sollte

Hauptreparaturen durchführen

Hauptreparaturen sind grössere Arbeiten, die der langfristigen Werterhaltung des Pachtgegenstandes dienen.

Bei Nichtdurchführung einer Hauptreparatur durch den Verpächter: ersatzweise Vornahme durch den Pächter (Hinterlegung des PZ nicht möglich).

Theoretisch könnte diese Pflicht gegen eine entsprechende Reduktion des Pachtzinses auch dem Pächter übertragen werden (selten, s. Handbuch S. 128).

Empfehlung: Ökonomiegebäude eher NEIN, Wohnhäuser JA

Er darf (muss aber nicht)

den Hof der technischen Entwicklung anpassen

die Erhöhung des Pachtzinses ist minim

die Gebäude den gesetzlichen Vorschriften anpassen (s. Handbuch S. 130), kann sogar ein Glücksfall sein (s. unten und Handbuch S. 64)

den Hof vergrössern durch Landzukauf, wäre vom BGBB her möglich, guter Rat: eher nein

die Erhaltung des angestammten Familiengutes sichern (Gesamteigentum, Gemeinderschaft, ja nicht Miteigentum, s. Handbuch S. 28)

Lösungsmöglichkeiten:

Der Pächter möchte rationalisieren (s. Handbuch S. 136 - 140):

Um- oder Neubau, nur mit schriftlicher Zustimmung/Vereinbarung, im Pachtvertrag ausdrücklich erwähnen.

Vereinbarung über die Entschädigung am Pachtende, kann frei vereinbart werden (eine Ausnahme im LPG), Beispiel s. Handbuch S. 136.

Baurecht: wenn es für mind. 30 Jahre vereinbart und im Grundbuch eingetragen wird, gilt es als selbstständig und „dauernd“, d.h. der Pächter kann seine Investition durch ein Grundpfandrecht absichern und Investitionshilfen beanspruchen. Da es sich dabei theoretisch um eine Zerstückelung handelt, wird es nur bewilligt, wenn ein gleichlanger Pachtvertrag abgeschlossen wird (s. Handbuch S. 32 und 136). Empfehlung: 30 Jahre (Vorkaufsrecht des Baurechtgebers nicht anwendbar!).

Vorsicht: Anpassungsmöglichkeiten nicht verbauen (Beton?), wenn möglich demontierbar, kann verlangt werden.

Der Pächter möchte diversifizieren:

Grundsätzlich benötigt eine Änderung der Bewirtschaftung die Einwilligung des Verpächters.

Eine nach RPG mögliche paralandwirtschaftliche Tätigkeit (s. Handbuch S. 182 - 186) ist nur mit Zustimmung des Verpächters möglich und berechtigt zu einer angemessenen Anpassung des Pachtzinses.

Direktverkauf, kann nicht grundsätzlich verboten werden, aber Hofladen nicht unbedingt erwünscht.

Betriebsgemeinschaft: kann vertraglich nicht verboten werden, aber Pächter bleibt verantwortlich (darf nicht zur Unterpacht ausarten, s. Handbuch S. 104, vorübergehender Landabtausch muss nicht geduldet werden).

Extensivierung mit Nebenerwerb: Nebenerwerb kann man nicht grundsätzlich verbieten, aber da es in der Regel eine Folge der Vereinfachung der Bewirtschaftung ist, muss der Verpächter einverstanden sein. Es kann sich auch aus äusseren Umständen aufdrängen, z.B. Stall nicht mehr konform, viehlose Bewirtschaftung unumgänglich, Nebenwerb drängt sich auf. Kann für den Verpächter sogar ein Glücksfall sein, denn event. kein Gewerbe mehr, das Wohnhaus könnte mit einem ortsüblichen Mietzins vermietet und das Land zum Parzellenpachtzins angerechnet werden (s. Handbuch S. 64)!