

Pflanzen

Agroscope Transfer | Nr. 269 / 2019 (ehemals Flugschrift 61)



Die Bewertung der Obstkultur

Anleitung für die Schätzung von Obstkulturen

Autoren

Esther Bravin, Agroscope, Wädenswil

Othmar Eicher, Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg, Gränichen

Martin Goldenberger, Schweizer Bauernverband, Brugg

Richard Hollenstein, Landwirtschaftliches Zentrum SG, Flawil

Max Kopp & Jürg Maurer, Inforama Oeschberg, Koppingen

Urs Müller, Bildungs- und Beratungszentrum Arenenberg, Salenstein

Jacques Rossier, Service de l'agriculture, Châteauneuf

Hagen Thoss, Strickhof, Winterthur-Wülflingen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Agroscope

Impressum

Herausgeber	Agroscope Müller-Thurgau-Str. 29 8820 Wädenswil www.agroscope.ch
Redaktion	Esther Bravin
Layout	Esther Bravin, Jost Brunner
Titelbild	Agroscope
Lektorat	Erika Meili
Copyright	Agroscope 2019
Download	www.agroscope.ch/transfer
7. Auflage	April 2019 (1. Auflage: November 1996)
ISSN	2296-7214 (online)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Ertragswert.....	6
2.1	Erwerbsobstanlagen	6
2.1.1	Junganlagen	7
2.1.2	Ertragsanlagen	7
2.1.3	Grundinfrastruktur	10
2.2	Hochstämme in Reihenpflanzungen	11
2.2.1	Allgemeines	11
2.2.2	Jungbäume.....	11
2.2.3	Hochstämme im Ertragsalter	11
2.3	Boden.....	12
2.3.1	Allgemeines	12
2.3.2	Bodenqualität	12
2.3.3	Bewirtschaftungsverhältnisse.....	12
2.3.4	Klimaverhältnisse	12
2.4	Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur	13
2.4.1	Abgrenzung	13
2.4.2	Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung	13
2.4.3	Büro	14
2.4.4	Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte	14
2.4.5	Sanitäre Anlagen.....	15
2.4.6	Werkstätten, Remisen, Lagerräume	15
2.4.7	Technikräume.....	16
2.4.8	Kühlräume	16
2.4.9	Arbeits- und Verarbeitungsräume	17
2.4.10	Verkaufsräume, Degustationsräume.....	18
2.4.11	Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin	18
2.5	Mietwertkapitalisierung.....	19
2.6	Bewertungsbeispiele	22
3	Entschädigung bei Schadenfällen und Enteignung	25
3.1	Niederstammanlagen	25
3.1.1	Definition von Schaden und Entschädigung	25
3.1.2	Prinzip der Entschädigungsrechnung	25
3.1.3	Festlegung des für die Entschädigung gültigen Standjahres in Tabelle 24	32
3.1.4	Anpassungen der Werte in Tabelle 24	32
3.2	Hochstämme und Pfirsiche	33
3.2.1	Jungbäume während der Aufbauphase	33
3.2.1.1	Junge Hochstämme	33
3.2.2	Hochstammbäume im Ertrag.....	33
3.3	Spezialfälle	34

3.3.1	Zuschläge	34
3.3.2	Abzüge	34
3.4	Grundinfrastruktur	35
3.5	Bewertungsbeispiele	38
4	Tauschwert bei Güterzusammenlegungen und Landumlegungen	41
4.1	Erwerbsobstanlagen	41
4.2	Grundinfrastruktur	41
4.3	Hochstämme	42
4.4	Allgemeine Empfehlung zuhanden der Güter- oder Landumlegungskommission.....	42
5	Pachtzins	43
5.1	Rechtsgrundlage	43
5.2	Kauf der Obstanlage durch den Pächter.....	43
5.3	Pachtzins für ganze Gewerbe	43
5.3.1	Verzinsung und Abgeltung der Verpächterlasten	43
5.3.2	Abschreibung	44
5.3.3	Hochstämme	44
5.4	Der Pachtzins für einzelne Grundstücke.....	44
5.5	Pachtzins bei Erneuerung der Obstanlage durch den Pächter.....	45
5.6	Vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert ⁶¹ (Pachtzins in Prozent des Ertragswertes).....	45
5.6.1	Pachtzins und Boden	49
5.7	Berechnungsbeispiele	49

1 Einleitung

Diese Anleitung zur Bewertung der Obstkultur stützt sich auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes¹ und auf die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses² (Pachtzinsverordnung, PZV). Sie ist für Bewertungen im Zusammenhang mit dem bürgerlichen Zivilrecht (Erbrecht, Vorkaufsrecht, Belastungsgrenze, Pachtzins) mit dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BBG) verbindlich und ersetzt die 6. Auflage der Flugschrift 61 vom Dezember 2014. Diese Anleitung beinhaltet Richtlinien für die Berechnung des Ertragswertes, für die Entschädigung im Fall von Schäden und Enteignung, für den Tauschwert bei Güterzusammenlegung und Landumlegung und für den Pachtzins.

Bereits 1978 haben die Eidgenössische Forschungsanstalt Wädenswil (heute Agroscope) und das Schweizerische Bauernsekretariat Brugg (heute Schweizer Bauernverband) die Anleitung «Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen» erarbeitet und publiziert. Aufgrund der rechtlichen und technischen Entwicklungen der letzten vierzig Jahre haben die Autoren die Schätzungsmethoden und Werte der Anleitung angepasst.

¹ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

² Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018).

2 Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrages und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen³.

Die Bemessungsperiode richtet sich nach dem Durchschnitt der für die Jahre 2009–2024 kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 4,24 %. Der Gesamtwert eines mit Obst- und Beerenanlagen bepflanzten Grundstückes besteht aus der Summe der Werte von Boden und Anlagen. Infrastrukturbestandteile (Grundinfrastruktur: Witterungsschutz, Bewässerung, Einzäunung) werden kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte aufgerechnet⁴. Die genaue Berechnungsmethode ist im Detailbericht⁵) beschreiben. Sämtliche Berechnungen und Angaben basieren auf dem betriebswirtschaftlichen Simulationsprogramm «[Arbokost](#)» von Agroscope und die Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz⁶. Die Daten in Arbokost beruhen auf bewährten Expertenschätzungen und werden auch im Deckungsbeitragskatalog der Agridea⁷ verwendet. Sie beziehen sich auf Obstbetriebe mit guter landwirtschaftlicher Praxis. Obstanlagen werden dem Landgutsvermögen zugeteilt. Damit bilden weiterhin Ertragswertnormen die Grundlage der Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen. Eine der grundlegenden Änderungen aus der bisherigen Praxis in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes betrifft die Grundinfrastruktur⁸. Die Grundinfrastruktur (Einzäunung, Bewässerung, fixe Frostberegnung, Hagelnetz, Regendach Steinobst, Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz) bekommt einen Ertragswert und kann mit Mietwertansätze kapitalisiert werden. Ein Schätzer von Obstanlagen und Obstbäumen ist auch mit der Bestimmung des Mietwertes von Gebäuden konfrontiert, z. B. Spezialgebäude für Obstlager.

2.1 Erwerbsobstanlagen

Das nachstehende Bewertungsverfahren gilt für die Schätzung von intensiv genutzten Obstanlagen⁹ (gemulchte Anlagen, Baumdichte mindestens 150, bei Kirschen mindestens 100 Bäume je ha) einschliesslich derer Infrastrukturbestandteile. Anlagen von weniger als 20 Aren, die der Selbstversorgung dienen, werden nicht geschätzt. Infrastrukturbestandteile werden kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte (Tab. 23) aufgerechnet¹⁰. Bei der Bewertung unterscheidet man zwischen Junganlagen (Aufbauphase) und Ertragsanlagen, wobei die Einstufung aufgrund des Alters gemäss Tabelle 1 vorzunehmen ist. Aufbau- und Ertragsphase können je nach Obstart, Sorte, Unterlage, Pflege- und Gesundheitszustand usw. von diesen Normzahlen abweichen. Im Einzelfall kann der Ertragswert der Obstkulturen in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bestimmt werden. Beispielsweise wird eine eng gepflanzte Obstanlage unbekannten Alters mit einer geschätzten Restnutzungsdauer von fünf Jahren im zweiten Drittel der Ertragsphase eingeteilt¹⁰.

Für die Ertragswertschätzung empfehlen die Autoren als Fläche die Nettofläche plus in der Regel 10% der Bruttofläche zu bewerten.

³ Kap. 1.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

⁴ Kap. 8.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

⁵ Teil VIII, Kap. 2.1 und Kap. 2.2, Detailbericht der neuen Schätzungsanleitung des landwirtschaftlichen Ertragswertes.

⁶ Hrsg. Kantonale Fachstellen und Kursleiter für Obstbau Aargau Baselland, Solothurn, Zürich und Steinobstzentrum Breitenhof Agroscope

⁷ Agridea und FiBL, Deckungsbeiträge 2018.

⁸ Kap. 8.7, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

⁹ Art. 22, Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91.

¹⁰ Kap. 8.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Tabelle 1: Aufbau- und Ertragsphasen von Erwerbsobstanlagen¹¹.

Obstarten/Anbauformen	Aufbauphase	Ertragsphase		
		1. Drittel	2. Drittel	3. Drittel
Anzahl Bäume je Hektare	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Tafeläpfel				
3000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2000–2999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–17.
1600–1999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–18.
1000–1599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–29.
Tafelbirnen				
3000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2000–2999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–19.
1600–1999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–20.
1000–1599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–24.
800–999	1.–4.	5.–11.	12.–16.	17.–24.
Mostobst				
5000 und mehr	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1000–4999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
800–999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
Kirschen				
Tafelkirschen (1200 und mehr)	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
Tafelkirschen (1000–1199)	1.–4.	5.–8.	9.–13.	14.–18.
Tafelkirschen (800–999)	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–18.
Tafelkirschen (600–799)	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Schüttelkirschen (300)	1.–5.	6.–11.	12.–17.	18.–22.
Zwetschgen				
Spindel (1200 und mehr)	1.–4.	5.–7.	8.–11.	12.–15.
Spindel (900–1199)	1.–5.	6.–9.	10.–14.	15.–18.
Hecken (600–899)	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Aprikosen				
1200 und mehr	1.–3.	4.–10.	11.–15.	16.–20.
900–1199	1.–4.	5.–15.	16.–25.	26.–30.
600–899	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–40.
Luizet (400)	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–50.

2.1.1 Junganlagen¹²

Abzüge

Für Anlagen, die noch nicht in der Ertragsphase sind (Junganlagen), ist ein Abzug von 10 % (zwei Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) oder 20 % (drei und mehr Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) vom Basiswert (Tab. 4) vorzunehmen.

2.1.2 Ertragsanlagen¹³

Vorgehen

Die Anlagen werden aufgrund ihrer Ertragsmöglichkeiten im Punktersystem A bis F eingestuft (Tab. 2). Tabelle 3 enthält die Einstufungen der Ertragsmöglichkeiten von Obstanlagen. Tabelle 4 enthält Basiswerte für alle Kategorien, Obstarten und Anbauformen. Mithilfe des Punktersystems in Tabelle 2, das im Maximum 60 Punkte ergibt, wird die Abweichung von den Basiswerten bestimmt. Die Basiswerte gelten bei 40 Punkten, und der Ertragswert berechnet sich wie folgt:

(Anzahl Punkte * Basiswert) : 40 = Ertragswert pro ha

¹¹ Kap. 8.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

¹² Kap. 8.4.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

¹³ Kap. 8.4.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Tabelle 2 (A–F): Punktersystem¹⁴.

A. Absatzpotenzial		Punkte
günstig	Betriebe mit ausgedehntem Direktabsatz, Produzentenlager ¹⁵	4–6
mittel	Betriebe mit teilweise Direktverkauf oder Abnehmerverträgen oder Betriebe in Hauptproduktionsgebieten mit Lieferung an Genossenschaften oder Lagerhalter	1–3
ungünstig	Betriebe in Nebenproduktionsgebieten ohne Direktabsatz und / oder Abnahmeverträge	0

B. Klima und Lage		Punkte
Neben der Exposition des Grundstücks (Besonnung, Bildung von Kaltluftseen = Blütenfrostgefahr) ist auch die Winterfrostgefahr und die Hagelgefährdung zu berücksichtigen. Ebenso muss die Höhenlage (Frühfröste, Schneedruckschäden) in die Beurteilung miteinbezogen werden. Die Nachteile der Höhenlage können durch Vorteile der Exposition (Süd- bis Südwest) überdeckt werden oder umgekehrt. Im Weiteren sind stark dem Wind ausgesetzte Lagen ohne entsprechenden Windschutz tiefer zu punktieren.		
sehr gut	Gute Obstanlagen ohne Frost- und Hagelgefahr (z. B. Westschweiz)	9–12
gut	Obstanlagen mit leichter Frost- und Hagelgefahr (z. B. Egnacher Gebiet) oder frostsichere Lagen mit mässiger bis mittlerer Hagelgefahr	6–8
befriedigend	Obstanlagen mit mässiger Frost- und Hagelgefahr	1–5
unbefriedigend	Obstanlagen mit mässiger bis starker Blütenfrost- und Winterfrostgefahr und/oder mittlerer bis starker Hagelgefahr	0

C. Obstarten und -sorten		Punkte
Gruppe a	Tafelkernobstsorten, in Klasse I und II kotiert, sowie Premiumsorten Tafelkirschen, in Klasse 24+, 28+ kotiert Tafelzwetschgen, 33 mm und Sorte Fellenberg neue Aprikosensorten	6–12
Gruppe b	Tafelkernobstsorten, bei denen nur Klasse I kotiert ist übrige Tafelzwetschgen Tafelkirschen der Klasse 21+ Konservenkirschen, Brennkirschen traditionelle Aprikosen-Anlagen	2–5
Gruppe c	Tafelkernobstsorten, die nicht mehr als Tafelobst kotiert sind Sorten, die aufgrund der Klimaverhältnisse und Vegetationsdauer falsch platziert sind Brennzwetschgen Mostäpfel Mostbirnen	0–1

D. Ertragsfähigkeit (Pflege und Gesundheit)		Punkte
Hier ist insbesondere der physiologische Zustand zu beurteilen (Gleichgewicht zwischen Fruchtansatz, Blütenknospenbildung und Triebwachstum). Das physiologische Gleichgewicht wird vor allem durch den Schnitt, die Düngung, den Pflanzenschutz und das chemische Ausdünnen beeinflusst. Eine gute Pflege wirkt sich auch auf die Ausgeglichenheit einer Anlage aus. Schlecht bzw. falsch gepflegte Anlagen sind z. T. uneinheitlich oder auch überbaut (falsche Erziehung). Beim Gesundheitszustand besonders zu beachten sind: Besenwuchs, Virus- und Bakterienkrankheiten, Baumsterben, Obstbaumkrebs sowie Winterfrostschäden.		
	sehr gut	10–12
	gut	6–9
	befriedigend	2–4
	unbefriedigend	0–1

¹⁴ Kap. 8.4.2.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) enthalten.

¹⁵ Produzentenlager ist nicht in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) enthalten.

E. Kombination von Sorte, Unterlagen, Baumform und Pflanzdistanz	Punkte
Für die Erzielung von hohen Erträgen mit guter innerer und äusserer Fruchtqualität ist eine gute Kombination der im Titel erwähnten Faktoren eine Voraussetzung. Stimmen einzelne Kombinationen nicht überein, ist eine entsprechend tiefere Einstufung vorzunehmen.	
sehr gut	7–8
gut	4–6
befriedigend	1–3
unbefriedigend	0

F. Allgemeiner Eindruck, Rationalisierungs- und Mechanisierungsmöglichkeit		Punkte
Zu beurteilen ist der Gesamteindruck. Insbesondere sind die Parzellen (Erschliessung, Lage, Form und Grösse) sowie die Rationalisierungsmöglichkeiten bezüglich Maschineneinsatz und Ernteanteil vom Boden aus zu berücksichtigen.		
sehr gut	Anlagen mit besten Produktionsvoraussetzungen	6–10
gut	Anlagen mit guten Produktionsvoraussetzungen	3–5
befriedigend	Anlagen mit mittleren bis mässigen Produktionsvoraussetzungen	1–2
unbefriedigend	Anlagen mit mässigen bis ungenügenden Produktionsvoraussetzungen	0

Einstufung der Ertragsmöglichkeiten¹⁶

Wesentlich für die Wirtschaftlichkeit und die Nutzungsdauer sind das Alter und der Kulturzustand der Anlage. Entsprechend sind die Obstanlagen in Kategorien gemäss Tab. 3 einzustufen (über die Alterseinstufung siehe Tab. 1). Beim Übergang von der einen zur andere Kategorie ist der Mittelwert der beiden Kategorien zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Einstufungen der Ertragsmöglichkeiten von Obstanlagen.

Kategorie A	Ausgeglichene Kulturen in sehr gutem Pflege- und Gesundheitszustand im ersten Drittel des Vollertrags mit sehr guten Ertragsmöglichkeiten in Bezug auf Menge und Qualität.
Kategorie B	Ausgeglichene Kulturen in gutem Pflege- und Gesundheitszustand im zweiten Drittel des Vollertrags, Kulturen im ersten Drittel des Vollertrags mit guten Voraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität, jedoch in nur mässigem Zustand oder zu dicht gepflanzt.
Kategorie C	Kulturen in gutem Zustand im dritten Drittel des Vollertrags; Kulturen im zweiten Drittel des Vollertrags mit noch guten Voraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität, jedoch in nur mässigem Zustand oder zu dicht gepflanzt. Kulturen im ersten Drittel des Vollertrags mit unterdurchschnittlichen Produktionsvoraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität.
Kategorie D	Gut gepflegte Kulturen mit qualitativ abnehmenden Erträgen, unausgeglichene Kulturen mit mittleren Erträgen.
Kategorie E	Bestände mit grossen Lücken, abgehende Bestände, zu rodende Bäume.

¹⁶ Kap. 8.4.2.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bauerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Tabelle 4: Basiswerte / mittlerer Ertragswert (Fr./ha) von Obstkulturen im Ertragsalter (ohne Einzäunung, Boden, Bewässerungsanlage, Witterungsschutz)¹⁷.

Obstarten/Anbauformen	Kategorien (Fr./ha)				
	A	B	C	D	E
Anzahl Bäume je Hektare					
Tafeläpfel					
3000 und mehr	37 000.–	24 000.–	12 000.–	6 000.–	0
2000–2999	29 000.–	19 000.–	10 000.–	5 000.–	0
1600–1999	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0
1000–1599	18 000.–	12 000.–	6 000.–	3 000.–	0
Tafelbirnen					
3000 und mehr	40 000.–	26 000.–	13 000.–	7 000.–	0
2000–2999	32 000.–	21 000.–	11 000.–	6 000.–	0
1600–1999	28 000.–	18 000.–	9 000.–	5 000.–	0
1000–1599	23 000.–	15 000.–	8 000.–	4 000.–	0
800–999	20 000.–	13 000.–	7 000.–	3 000.–	0
Mostobst					
5000 und mehr	23 000.–	15 000.–	8 000.–	4 000.–	0
1000–4999	10 000.–	7 000.–	4 000.–	2 000.–	0
800–999	9 000.–	6 000.–	3 000.–	1 000.–	0
Kirschen					
Tafelkirschen (1200 und mehr)	40 000.–	27 000.–	14 000.–	7 000.–	0
Tafelkirschen (1000–1199)	35 000.–	23 000.–	12 000.–	6 000.–	0
Tafelkirschen (800–999)	30 000.–	20 000.–	10 000.–	5 000.–	0
Tafelkirschen (600–799)	28 000.–	18 000.–	9 000.–	4 000.–	0
Schüttelkirschen (300)	7 000.–	4 000.–	2 000.–	1 000.–	0
Zwetschgen					
1200 und mehr	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0
900–1199	20 000.–	13 000.–	7 000.–	3 000.–	0
600–899	15 000.–	10 000.–	5 000.–	2 000.–	0
Aprikosen					
1200 und mehr	42 000.–	28 000.–	14 000.–	7 000.–	0
900–1199	36 000.–	24 000.–	12 000.–	6 000.–	0
600–899	30 000.–	20 000.–	10 000.–	5 000.–	0
Luizet (400)	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0

2.1.3 Grundinfrastruktur

In der zeitgemässen Obstproduktion bilden das Pflanzgut sowie das Stützgerüst und die übrigen Infrastrukturbauten wie Einzäunung, Hagelnetz-, Witterungsschutz- und Bewässerungseinrichtungen eine Einheit und werden in Kombination meist gleichzeitig erstellt¹⁸.

Analog der Praxis im Gemüse- und Gartenbau sind Infrastruktur-Einrichtungen, wie Einzäunung, Hagelnetz- und Witterungsschutz-Konstruktionen sowie Bewässerungseinrichtungen, über die Mietwertkapitalisierung in die Ertragswert-Berechnung einzurechnen.

In der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes¹⁹ sind die Infrastruktur-Bestandteile aufgelistet und stellen die Grundlage für die Ertragswertschätzung dar.

Die ermittelten Ertragswerte, die einerseits die Zweckmässigkeit und andererseits den zum Zeitpunkt der Schätzung aktuellen Zustand berücksichtigen, sind zum Ertragswert der Obstkultur zu addieren.

¹⁷ Kap. 8.4.2.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

¹⁸ vgl. Detailbericht 2017 zur Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

¹⁹ Kap. 8.7, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Tabelle 5: Mietwerte Grundinfrastruktur²⁰.

Infrastruktur	sehr zweckmässig Fr./m ²	zweckmässig Fr./m ²	nicht zweckmässig Fr./m ²
Einzäunung	0.04	0.03	0.02
Bewässerung	0.05	0.04	0.02
Fixe Frostberegnung	0.10	0.08	0.05
Hagelnetz	0.16	0.12	0.08
Regendach Steinobst	0.29	0.22	0.15
Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz	0.36	0.27	0.18

2.2 Hochstämme in Reihenpflanzungen²¹

2.2.1 Allgemeines

Es werden nur die Hochstämme geschätzt, die in weitgehend geschlossenen Beständen (auch Reihenpflanzungen) stehen und von wirtschaftlicher Bedeutung sind (zum Beispiel Kirschbaumbestände). Obstanlagen, die mehrheitlich der Selbstversorgung dienen, und Einzelbäume (Streuobstbau) werden nicht bewertet. Gemulchte Hochstammanlagen mit einem Baumbesatz von mindestens 150 Bäumen (Zwetschgen, Mostobst) bzw. 100 Bäumen (Süsskirschen) je ha werden gemäss Kapitel 2.1 Erwerbsobstanlage geschätzt.

2.2.2 Jungbäume

Jungbäume sind je nach Alter und Gesundheitszustand mit Fr. 40.– bis 60.– (Walnussbäume mit Fr. 60.– bis Fr. 100.–) je Baum zu bewerten.

2.2.3 Hochstämme im Ertragsalter

Aufgrund der Einschätzung kann der Ertragswert je Baum der Tabelle 6 entnommen werden.

Tabelle 6: Ertragswerte (Fr./Baum) von Hochstämmen im Ertragsalter (ohne Boden).

Ertrag, Pflegezustand, Lage	Obstarten Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Aprikosen, Wallnussbäume
	Fr./Baum
sehr gut	100.–
gut	50.–
mittel	30.–
schlecht	0.–

Mostobst, Brennobst = wie Tafelobst

Die Ansätze in Tab. 6 gelten für Bäume, die einen günstigen Standort bezüglich Klima und Lage aufweisen (nähere Umschreibung dieser Faktoren siehe unten Tabelle 2 Punktersystem) und noch während mindestens 10 Jahren einen vollen Ertrag abwerfen werden. Wenn die Voraussetzungen in Bezug auf die Produktionsmöglichkeiten nur mässig sind oder / und die zu erwartende volle Produktionsdauer weniger als 10 Jahre beträgt, sind die Werte angemessen zu reduzieren bzw. die Bäume mit 0 zu bewerten.

²⁰ Kap. 8.7, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²¹ Kap. 8.5, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

2.3 Boden

2.3.1 Allgemeines

Im Ertragswert der Obstbäume ist kein Bodenwert berücksichtigt²². Um demzufolge den Ertragswert der Gesamtanlage zu erhalten, ist je nach Zweck der Schätzung zum Wert der Bäume der Ertragswert des Bodens hinzuzuzählen. Die Ermittlung des Gesamtwertes einer Obstanlage wird vor allem bei Erbübernahmen, Abtretungen sowie Kauf und Verkauf infrage kommen.

In der Regel ist die Bewertung des Bodens nach den allgemeinen Bestimmungen der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes²³ vorzunehmen. Bei kleinen Bodenflächen können ausnahmsweise die Richtwerte von Tabelle 7 für die Bewertung des Bodens herangezogen werden, wobei vor allem folgende Kriterien zu beachten sind:

2.3.2 Bodenqualität

Die besten Voraussetzungen bietet ein mittelschwerer, tiefgründiger Boden des Bodentyps «sandiger bis toniger Lehm Boden». Böden mit einem sehr hohen Anteil an Sand sind weniger geeignet, während sehr tonige und flachgründige Böden als sehr schlecht zu bezeichnen sind. Nasse Böden (Staunässe) sind für die Obstproduktion ungeeignet.

2.3.3 Bewirtschaftungsverhältnisse

Sie sind abhängig von der Grösse, der Form und vor allem der Neigung des Grundstückes. Bei der Neigung des Grundstückes fällt besonders die Möglichkeit des Befahrens mit obstbaulichen Maschinen ins Gewicht. Die Entfernung vom Hof ist eher von untergeordneter Bedeutung. Vorbehalte sind dann anzubringen, wenn kleine Obstanlagen mehr als 0,5 km vom Bewirtschaftungszentrum entfernt sind.

2.3.4 Klimaverhältnisse

Zur Einstufung in «beste Obstlage, mässige Obstlage» sind auch die klimatischen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Frost: Von besonderer Bedeutung sind sowohl die Blüten- als auch die Winterfröste. Beste und gute Obstlagen befinden sich in praktisch spätfrostfreien Lagen.

Hagel: Öfters vom Hagel betroffene Gebiete sind entsprechend zu taxieren.

Niederschläge: Zu hohe Niederschlagsmengen (im Allgemeinen über 1400 mm) sind ungünstig für die Obstproduktion.

Höhenlage: Wichtig ist die Vegetationsdauer. Die Früchte müssen auch in witterungsmässig schlechten Jahren vollständig ausreifen können.

Exposition: Die beste Voraussetzung bieten meist Süd- bis Südwestlagen.

Wind: Stark dem Wind ausgesetzte Lagen sind im Allgemeinen für den Anbau von Qualitäts-Tafelobst nicht geeignet.

Tabelle 7: Bereinigte Ertragswerte des Bodens bei Erwerbsobstanlagen (Fr./ha)²⁴

Bodenverhältnisse	Obstlage		
	mässig	gut	sehr gut
sehr gut	7 100.–	7 500.–	7 700.–
gut	5 500.–	5 700.–	5 900.–
ungünstig	4 000.–	4 050.–	4 100.–

Aus den Werten der Tabelle 7 lässt sich der Pachtzins für den Boden berechnen (siehe Kapitel 5.6.1 Pachtzins für Boden, Tab. 40).

²² Kap. 8.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²³ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²⁴ Ausgewählte Werte aus Kap. 3.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

2.4 Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur²⁵

In diesem Kapitel werden Gebäudeteile und Infrastrukturen beschrieben, die auf Obstbaubetrieben vorkommen.

2.4.1 Abgrenzung²⁶

Werden die Ansätze nach der Nutzung abgestuft, sind die Ansätze der hauptsächlichen Nutzung zu verwenden.

Für nicht ganzjährig nutzbare Gebäude (z. B. Unterkünfte für Erntehelfer) sind die Ansätze in der Regel entsprechend der Nutzungsdauer zu bewerten (Nutzungsdauer mindestens 40 Tage).

Der Wert des überbauten Bodens (Gebäudegrundflächen, Zufahrts- und Abstellflächen und normaler Umschwung, soweit er für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Bewirtschaftung ausser Betracht fällt) ist Bestandteil des Gebäudewertes und in den Mietwerten eingeschlossen. Er ist somit nicht separat zu schätzen.

2.4.2 Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung²⁷

Mit den Ansätzen dieses Kapitels werden höchstens zwei Plätze für die Betriebsleiterwohnung sowie bewilligte Autoabstellplätze zu Angestelltenzimmern bewertet. Autogaragen und Autoabstellplätze zu anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung oder für nichtlandwirtschaftliche Nutzung sind nach den Grundsätzen von Kapitel 1.3.4 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (S. 18) zu bewerten. Weitere bewilligte Abstellplätze werden als Hartbelagsplätze²⁸ bewertet.

Tabelle 8: Mietwerte Grundinfrastruktur.

		Fr./m ²
Autogarage im Wohnhaus		24.50
Abzüge	kein direkter Zugang ins Wohnhaus	–5.–
	offen	–2.–
	kein Strom	–1.–
Autoabstellplätze		
Garage (geschlossen)		14.70
Carports		9.–
Parkplätze		4.–

Bewertungsgrundsätze:

Bei Auto- und Einzelgaragen wird die Erfüllung der feuerpolizeilichen Vorschriften vorausgesetzt. Ist dies nicht der Fall, sind die Garagen als Remisen oder Carports zu bewerten.

²⁵ Kap. 5, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²⁶ Kap. 5.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²⁷ Kap. 5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²⁸ Kapitel 5.11, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

2.4.3 Büro²⁹

Tabelle 9: Mietwerte Büro.

	Fr./m ²
Büro im Wohnhaus, ausserhalb der Betriebsleiterwohnung	39.–
Büro im Ökonomiegebäude (ab 8 m²):	
einfach eingerichtet	18.–
gehobener Ausbaustandard, klimatisiert	27.–
Mehrplatzbüro in Betrieben mit Dienstleistungscharakter	56.–

Bewertungsgrundsätze:

- Büroraum innerhalb der Betriebsleiterwohnung ist als Wohnraum zu bewerten.
- Büroraum im Ökonomiegebäude mit einer Fläche bis 8 m² ist im Grundansatz des Ökonomiegebäudes inbegriffen (keine separate Bewertung). Für Büroraum mit einer Fläche über 8 m² wird die ganze Fläche mit dem obigen Ansatz bewertet.

2.4.4 Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte³⁰

Personalräume, die von betriebseigenen, familienfremden Arbeitskräften genutzt werden, sind nur dann separat zu bewerten, wenn sie nicht als Wohnung³¹ gelten. Entsprechen die Personalräume der Definition einer Wohnung, sind sie als Wohnung³² zu bewerten.

Tabelle 10: Mietwert Angestelltenzimmer.

	Fr./m ²
Angestelltenzimmer, keine besonderen Einrichtungen, Container	35.—
Zuschläge	
beheizt	5.–
gehobener Ausbaustandard, alle Anschlüsse	8.–
nur Lavabo im Zimmer	3.50
Nasszelle im Zimmer	10.–

Bewertungsgrundsätze:

- Gemeinschaftlich genutzte Nassräume und sanitäre Anlagen sind separat zu bewerten.
- Die Zuschläge sind für die ganze Fläche des Angestelltenzimmers vorzunehmen.

Tabelle 11: Mietwert Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Gemeinschaftsküche.

	Fr./m ²
Aufenthaltsraum, keine besonderen Einrichtungen	51.–
Zuschläge	
Kochgelegenheit vorhanden	10.–
Küchenkombinationen vorhanden	19.–
Abwaschmaschine vorhanden	1.20
Festbau, alle Anschlüsse, lüftbar	53.–
komfortable Ausstattung, alle Einrichtungen	106.–
Garderobenraum	17.–
Zuschlag:	
grosszügig ausgerüstet, pflegeleicht	17.–

²⁹ Kap. 5.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³⁰ Kap. 5.5, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³¹ Vgl. Kap. 4.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³² gemäss Kap. gemäss 4.6, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Bewertungsgrundsätze:

- Aufenthaltsräume und Garderoben sind nach den obigen Ansätzen zu bewerten, wenn sie von den Angestellten gemeinsam genutzt werden und sie sich auf dem Betrieb in örtlicher Nähe zu den Arbeitsplätzen befinden.
- Einfache Kochgelegenheiten gehören zu keiner Wohneinheit und stehen allen Angestellten zur Verfügung.
- Die Zuschläge sind für die ganze Fläche des Raumes vorzunehmen.

2.4.5 Sanitäre Anlagen³³

Die einzelnen Bestandteile der gemeinschaftlich genutzten sanitären Anlage werden mit einem Mietwert je Einheit bewertet.

Tabelle 12: Mietwert Sanitäre Anlagen.

		Fr./Einheit
WC		58.–
Lavabo		58.–
Dusche		173.–
Zuschlag:	pflegeleichte Ausstattung	20.–

Bewertungsgrundsätze:

- Nach den obigen Ansätzen sind nur Teile der sanitären Anlagen (wie WC, Lavabo oder Dusche) zu bewerten, die nicht Bestandteil einer Wohnung sind.
- Jede Einheit wird direkt mit einem Wertansatz pro Einheit bewertet.

2.4.6 Werkstätten, Remisen, Lagerräume³⁴

Tabelle 13: Mietwert Werkstätten, Remise und Lagerräume.

Werkstatt, Traktorgarage:		Fr./m²
- bis 3 m Einfahrtshöhe, oder nicht befahrbar		15.70
- über 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar		19.80
Zuschläge	Ölabscheider vorhanden	1.10
	geschlossen mit Toren	2.40
	mit Kraftanschluss 400 V	1.–
Befahrbare Remise:		
- bis 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar		4.20
- über 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar		6.20
Massive Maschinen-/Lagerhalle, Raumhöhe > 4 m, Gebäudetiefe > 12 m		9.30
Zuschläge	mit Bodenbelag	1.10
	geschlossen mit Toren	2.40
	mit Kraftanschluss 400 V	1.–
Lagerraum (nicht befahrbar):		
ohne besondere Einrichtungen		2.10
Zuschlag: gut zugänglich, abschliessbar, Raumhöhe > 2,5 m		2.10

Bewertungsgrundsätze:

- Der Ansatz für die Werkstatt gilt grundsätzlich für die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen mit festen Böden.

³³ Kap. 5.5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³⁴ Kap. 5.6, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

- Abladetennen und Hocheinfahrten von Stallgebäuden sind im Ansatz der Ställe enthalten. Sie sind als Remise zu bewerten, wenn sie nicht mehr zum Abladen, sondern vorwiegend als Maschineneinstellraum benützt werden und auf dem Betrieb sonst nicht genügend Remisenfläche vorhanden ist.
- Remisenflächen unter dem Vordach werden erst ab einer Vordachtiefe von 3 m ab Gebäudewand bewertet.
- Es sind nur die tatsächlich nutzbaren Räume zu bewerten.

2.4.7 Technikräume³⁵

Nachstehende Ansätze gelten für Räume zur betrieblichen Nutzung. Technikräume zum Wohnhaus (z. B. Heizraum, Lagerraum für Brennstoffe) sind im Mietwertansatz des Wohnhauses enthalten.

Tabelle 14: Technikräume.

		Fr./m ²
Heizraum für Betriebsanlage		21.–
Pflanzenschutzmittelraum		21.–
Bewässerungs-/Fertigations-Station		21.–
Zuschläge:	Einrichtungen für Notstromversorgung vorhanden	1.–
	fachgerechte Abwasserbeseitigung (Grube, Tank)	1.10
		Fr./m³
Lagerraum für Brenn- und Treibstoffe (wie Öl, Holzschnitzel, Pellets, Diesel usw.)		16.–

Bewertungsgrundsätze:

- Nur Räume, die für den entsprechenden Zweck ausgebaut sind und entsprechend genutzt werden, sind als Technikräume zu bewerten.
- Bei Heizräumen zu einer Heizung, mit der neben den Betriebsgebäuden auch das Wohnhaus beheizt wird, ist der Anteil des Wohnhauses abzuziehen.
- Bei Wärme- und Energieproduktion mehrheitlich für Dritte sind Heizräume und Brennstofflagerräume nach Kapitel 1.3.4 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zu bewerten

2.4.8 Kühlräume³⁶

Tabelle 15: Mietwerte Kühlräume.

	Fr./m ²
Kühlräume:	
- konventionell, bis 100 m ³	24.–
- konventionell, 100–1000 m ³	17.–
- konventionell, > 1000 m ³	12.–
- CA-Lager bis 100 m ³	27.–
- CA-, ULO-, DCA-Lager, 100–1000 m ³	20.–
- CA-, ULO-, DCA-Lager, > 1000 m ³	15.–

CA = gasdichtes Kühllager mit kontrollierter Atmosphäre; ULO = gasdichtes Kühllager mit konstant tiefem Sauerstoffgehalt; DCA = gasdichtes Kühllager mit dynamisch absenkbarem Sauerstoffgehalt

Kühlzelle im Gebäude

	Fr./m ²
- bis 100 m ³ :	12.–
- über 100 m ³ :	8.–

³⁵ Kap. 5.7, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³⁶ Kap. 5.8, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Kriterium	Sehr zweckmässig	Zweckmässig	Unzweckmässig
Standort	funktionsgerecht		schlecht zugänglich
Zugang	günstig für Hubstapler und Palettroli	erschlossen mit Lift	Warenumschlag von Hand oder mit Stapelkarre
Isolation	sehr gut, geschützt und verputzt/verschalt		ungenügend
Schnellkühlung	leistungsfähige Einrichtung	möglich	nicht vorhanden
Kühlleistung	bis 0°C	bis 5°C	ungenügend
Luftbefeuchtung	bis 95 %	befriedigend	keine
Alarmanlage	vorhanden	keine	keine
Lärmemissionen	keine	leicht störend	stark störend
Ausnutzungsgrad	hoch	mittel	schlecht
Verhältnis Volumen zum Betrieb	angepasst	mittel	zu grosses Volumen
Zuschlag/Abzug	Zuschlag Fr. 5.–		Abzug Fr. –5.–

Bewertungsgrundsätze:

- Kühlräume sind nach dem genutzten Volumen zu bewerten.
- Die Kühlzelle im Gebäude wird zusätzlich zur umliegenden Gebäudehülle (z. B. Remise) bewertet.

2.4.9 Arbeits- und Verarbeitungsräume³⁷

Tabelle 16: Mietwert Arbeits- und Verarbeitungsräume.

	Fr./m ²
Grundansatz für Arbeits- und Verarbeitungsräume:	
- ohne spezielle Einrichtungen und Ansprüche	8.–
- mit speziellen Ansprüchen (z. B. zur Verarbeitung von küchenfertigen Produkten)	25.–
- für Betriebszweige mit besonderer Wertschöpfung (z. B. Gartenbau- oder Rebbaubetriebe)	35.–
Zuschlag zum Grundansatz:	
- Wasseranschluss	2.–
- Raumanordnung, -höhe	2.10
- Isolation, Heizung	1.–
- klimatisiert	1.–

Bewertungsgrundsätze:

- Sortier- und Pflanzenverarbeitungsräume ohne besonderen Anschlüsse und Einrichtungen sind als Lagerräume, allenfalls als Remise, zu bewerten.
- Rüst-, Wasch- und Verpackungsräume haben Wasseranschluss, evtl. Klimatisierung und pflegeleichte Wand- und Bodenbeläge.
- Räume, die nur während kurzer Zeit als Arbeits- oder Verarbeitungsraum genutzt werden, sind als Remisen oder Lagerraum zu bewerten.

³⁷ Kap. 5.9, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

2.4.10 Verkaufsräume, Degustationsräume³⁸

Tabelle 17: Mietwert Verkaufsräume, Degustationsräume.

	Fr./m ²
Verkaufsräume:	
- Grundansatz einfacher Hofladen	8.–
- Grundansatz Direktverkauf bei Spezialbetriebszweigen	25.–
- Grundansatz Degustationsraum	45.–
Zuschlag zum Grundansatz:	
- Strom-, Wasseranschluss	3.–
- Heizung	1.–
- klimatisiert	1.–
- Parkplätze vorhanden	1.–
Lebensmittellager:	15.–

Bewertungsgrundsätze:

- Nur Räume, die für den entsprechenden Zweck ausgebaut sind und entsprechend genutzt werden, sind mit den Ansätzen für Verkaufsräume zu bewerten.
- Hinweis: Blumenverkaufsläden und Verkaufsgewächshäuser werden in Kapitel 9 Gartenbau der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes³⁹ behandelt.

2.4.11 Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin⁴⁰

Tabelle 18: Mietwert Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin.

	Fr./m ²
Lagerplatz, Kompostierplatz, gekiest	1.70
Innerbetriebliche Transportwege bei Gemüse-/Garten-/Obst-/Bee- renbaubetrieben, gekiest	1.70
Hofplätze (ohne die Fläche der Hofzufahrt)	1.70
Zuschlag zum Grundansatz:	
- Hartbelag	1.20
- kontrollierte Entwässerung	1.–
- Ölabscheider	1.10

Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag für die kontrollierte Entwässerung ist anzuwenden, wenn bauliche Massnahmen zur Erfüllung von Gewässerschutzvorschriften vorgenommen wurden.

Tabelle 19: Mietwert Waschplatz.

Waschplatz (bis maximal 50 m²):	Fr./m ²
- für Maschinen	5.–
- für Sprühgeräte (mit Auffangwanne mit Substrat)	6.10.–
Zuschlag: - gedeckt	1.–

³⁸ Kap. 5.10, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

³⁹ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁴⁰ Kap. 5.11, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Bewertungsgrundsätze:

- Als Waschplatz ist nur der tatsächlich zum Waschen benötigte Platz zu bewerten.

Tabelle 20: Mietwert Abwassergruben zu Kompostierplätzen.

		Fr./m ²
Abwassergruben zu Kompostierplätzen (Volumen bis 100 m³)		10.–
Wasserbassin		
	fest, betoniert, Stahl-/Kunststoffsilo	14.–
	- mit Folie ausgelegt	3.50

Bewertungsgrundsätze:

- Abwassergruben zu Kompostierplätzen mit einem Volumen grösser als 100 m³ sind mit dem Ansatz für Hofdüngerlager (Kap. 6.3.6 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes⁴¹) zu bewerten.
- Ein ehemaliges Gülleloch, das zur Lagerung als Brauchwasser umgenutzt wird, ist mit dem Ansatz für ein Wasserbassin zu bewerten.

2.5 Mietwertkapitalisierung⁴²

Der Kapitalisierungssatz wird durch die Höhe der Unterhaltskosten, die Restnutzungsdauer (RND) und den Bauzustand bestimmt.

Die Unterhaltskosten sind abhängig von der Art des Gebäudes. Sie sind klein bei Gebäuden und Grundinfrastruktur mit wenig funktionellen Teilen und gross bei Gebäuden und Grundinfrastruktur mit vielen mechanischen Einrichtungen. In Tabelle 21 sind die wichtigsten Gebäudearten nach der Höhe der Unterhaltskosten in die drei Kategorien eingeteilt, die für die Wahl des Kapitalisierungssatzes massgebend sind.

Die Restnutzungsdauer ist im Prinzip die Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter. Bei renovierten Gebäuden ist dabei nicht das absolute, sondern das mittlere Alter massgebend.

Das Mittel wird nach dem Wiederbeschaffungswert der verschiedenartigen Anteile am Gebäude gewichtet. Für sehr alte Gebäudeteile ist dabei höchstens die für die Schätzung angenommene normale Gesamtnutzungsdauer als Alter einzusetzen.

Für die Bewertung von Gebäude, Grundinfrastruktur (Witterungsschutz, Bewässerung, Einzäunung) sind Mietwerte gemäss nachfolgender Formel zu kapitalisieren⁴³:

$$\text{Ertragswert}_{(\text{Gebäude, Grundinfrastruktur})} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

⁴¹ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁴² Kap. 13.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁴³ Kap. 1.4.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Tabelle 21: Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer⁴⁴.

Kategorie	Gebäude und Grundinfrastruktur	Bauart	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)
Mittlere Unterhaltskosten	Technikräume	massiv leicht	30–40 20–30
	Arbeits- und Verarbeitungsräume	massiv leicht	30–50 20–30
Grosse Unterhaltskosten	Kühlräume	massiv leicht	30–40 20–30
	Kühlzelle	massiv leicht	15–20 10–15
	Einzäunung		15–20
	Bewässerung, fixe Frostberegnungsanlage		20–30
	Hagelnetz, Regendach		20–30

Der Mietwert ist vom Ausbau, von der Zweckmässigkeit sowie von der Verkehrslage abhängig. Alter und Zustand der Gebäude werden bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes berücksichtigt⁴⁵.

Der Zweckmässigkeit der Einrichtung wird auf Basis des Mietwertes in drei Stufen Rechnung getragen⁴⁶:

Tabelle 22: Faktor Zweckmässigkeit.

	Unzweckmässig	Zweckmässig	Sehr zweckmässig
Faktor	0,5	0,75	1

⁴⁴ Ausschnitte aus Tab. 13.2, welche für den Obstbau relevant sind, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁴⁵ Kap. 1.4.1, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁴⁶ Kap. 1.3.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Tabelle 23: Kapitalisierungssätze⁴⁷.

Gebäudekategorie	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile (in %)				
		sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
kleine Unterhaltskosten	70–90	5,3 %	5,6 %			
	60	5,4 %	5,8 %			
	50	5,7 %	6,1 %	6,5 %		
	40	6,2 %	6,5 %	7 %		
	35	6,5 %	6,9 %	7,4 %	7,9 %	
	30	7,0 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	
	25	7,7 %	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %
	20	8,8 %	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %
	15		11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %
	10			16,6 %	17,8 %	19,2 %
mittlere Unterhaltskosten	5				32,3 %	34,8 %
	60	5,8 %	6,2 %			
	50	6,1 %	6,5 %	6,9 %		
	40	6,5 %	7,0 %	7,5 %		
	35	6,9 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	
	30	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %
	25	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %
	20	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %
	15	11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %
	10		16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %
grosse Unterhaltskosten	5			32,3 %	34,8 %	37,7 %
	50	6,5 %	6,9 %			
	45	6,7 %	7,2 %	7,7 %		
	40	7,0 %	7,5 %	8,1 %	8,7 %	
	35	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	10,1 %
	30	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %	10,8 %
	25	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %	11,9 %
	20	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %	13,7 %
	15	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %	16,6 %
	10	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %	22,7 %
	5		32,3 %	34,8 %	37,7 %	41,1 %

⁴⁷ Kap. 13.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

2.6 Bewertungsbeispiele

Beispiel 1

Der Ertragswert des folgenden Obstbaumbestandes ist zu schätzen. Der Betrieb liegt in einer guten Obstlage.

Der Obstbaumbestand setzt sich zusammen aus:

- a) 1 ha Apfelkulturen im zweiten Standjahr. Die Pflanzdichte beträgt 3000 Bäume/ha. Der Pflege- und Gesundheitszustand ist sehr gut. Diese Anlage ist mit einer Hagelnetzkonstruktion bedeckt.
- b) 0,5 ha Golden Delicious im sechsten Standjahr. Die Pflanzdichte beträgt 2000 Bäume/ha. Der Pflege- und Gesundheitszustand ist gut.
- c) 0,5 ha diverse Apfelsorten im 16. Standjahr und älter. Die Pflanzdichte beträgt 1200 Bäume/ha. Ein Grossteil der Bäume weist Krebs- und Mykoplasmabefall auf.
- d) 0,8 ha Tafelbirnen (Conférence und Kaiser Alexander) im achten Standjahr. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 2000 Bäume/ha. Der Pflege- und Gesundheitszustand ist sehr gut.
- e) Zwanzig hochstämmige Mostapfel- und Mostbirnenbäume in geschlossenem Bestand, aber mit sehr unterschiedlichem Gesundheitszustand:
 - 4 Mostbirnenbäume: sehr gut
 - 2 Mostbirnenbäume: gut
 - 6 Mostapfelbäume: mittel
 - 8 Mostäpfel- und Mostbirnenbäume: schlecht
- f) Hagelnetzkonstruktion für 1 ha Äpfel. Die Hagelnetzkonstruktion ist in einem guten Zustand und sehr zweckmässig. Die Hagelnetzkonstruktion ist zehn Jahre alt.
- g) Pflanzenschutzmittelraum (2 m x 2 m). Der Raum in massiver Bauart befindet sich in einem guten Zustand und ist zweckmässig. Der Raum wurde vor zehn Jahren gebaut.
- h) Die Anlage (Gesamtfläche 2,8 ha) wurde vor fünf Jahren eingezäunt. Die Einzäunung ist in einem guten Zustand.

Berechnung des Ertragswerts	Fr./ha	Fr./effektive Fläche
a) Junganlage Äpfel, 3000 Bäume/ha; zweites Standjahr Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. A, (Tab. 3). Wert aus Tab. 4: Fr. 37 000.– Verminderung um 10 % wegen Junganlage: Berechnung: Fr. 37 000.– x 90 % =	33 300.–	(1 ha) 33 300.–
b) Apfelanlage im Vollertrag, 2000 Bäume/ha Die Punktierung ergab 46 Punkte (Tab. 2). Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. A (Tab. 3). Wert aus Tab. 4: Fr. 29 000.– Bewertung der Punktierung: 46 : 40 Berechnung: Fr. 29 000.– x 46 / 40 =	33 350.–	(0,5 ha) 16 675.–
c) Div. Apfelsorten im Vollertrag bzw. abnehmendem Ertrag Die Punktierung ergab 24 Punkte (Tab. 2). Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. E (Tab. 3). Wert aus Tab 4: Fr. 0.–	0.–	(0,5 ha) 0.–
d) Birnenanlage im Vollertrag Die Punktierung ergab 44 Punkte (Tab. 2). Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. A. (Tab. 3). Wert aus Tab. 4: Fr. 32 000.– Bewertung der Punktierung: 44 : 40 Berechnung: Fr. 32 000.– x 44 / 40 =	35 200.–	(0,8 ha) 28 160.–
e) Hochstamm-Obstbäume Bewertung der Ertragswerte (Fr./Baum) von Hochstämmen im Ertragsalter (ohne Boden) (Tab. 6) 4 Mostbirnenbäume im Wert von Fr. 100.– = Fr. 400.– 2 Mostbirnenbäume im Wert von Fr. 50.– = Fr. 100.– 6 Mostapfelbäume im Wert von Fr. 30.– = Fr. 180.– 8 Mostäpfel und Mostbirnenbäume im Wert von Fr. 0.– Berechnung: Fr. 400.– + Fr. 100.– + Fr. 180.– =		680.–
f) Hagelnetzkonstruktion im zehnten Jahr Die Unterhaltskosten nach Tab. 21 sind gross. Der Zustand ist gut und die Konstruktion ist sehr zweckmässig. Die Gesamtdauer beträgt 20 Jahre (Tab. 21). Die Restnutzungsdauer beträgt: 20 Jahre – 10 Jahre = 10 Jahre Der Kapitalisierungssatz aus Tab. 23 (grosse Unterhaltskosten, Zustand gut, 10 Jahre Restnutzungsdauer) beträgt 17,8 %. Der Mietwert aus Tab. 5 (sehr zweckmässig) beträgt: 0.016 Fr./m ² Berechnung Mietwert Hagelnetzkonstruktion pro Hektar: 0.016 x 10 000= 1600 Fr./ha Berechnung Mietwertkapitalisierung: (1600 x 100) / 17,8 =	8989. –	(1 ha) 8989.–
g) Pflanzenschutzmittelraum (4 m²) Die Unterhaltskosten nach Tab. 21 sind mittelhoch. Der Pflanzenschutzmittelraum befindet sich in einem guten Zustand und ist sehr zweckmässig. Die Gesamtdauer beträgt 40 Jahre (Tab. 21, massive Bauart). Die Restnutzungsdauer beträgt: 40 Jahre – 10 Jahre = 30 Jahre. Der Kapitalisierungssatz aus Tab. 23 (mittlere Unterhaltskosten, Zustand gut, 30 Jahre Restnutzungsdauer) beträgt 7,9 %. Der Mietwert aus Tab. 14 beträgt 21 Fr./m ² Berechnung Mietwert Pflanzenschutzraum: 21 Fr./m ² x 4 m ² = Fr. 84.– Berechnung Mietwertkapitalisierung: (84 x 100) / 7,9 = 1063 Fr./ha Faktor Zweckmässigkeit aus Tab. 22: 1 Berechnung des Faktors: 1063 Fr./ha x 1 =		1063.–
h) Einzäunung (2,8 ha) Die Unterhaltskosten sind klein. Die Gesamtdauer der Einzäunung beträgt 20 Jahre insgesamt (Tab. 21). Weil die Einzäunung 5 Jahre alt ist, beträgt die Restnutzungsdauer der Einzäunung: 20 Jahre – 5 Jahre = 15 Jahre Kapitalisierungssatz aus Tab. 23: – Mietwert aus Tab. 5: 0.04 Fr./m ² Berechnung Mietwert Einzäunung: 0.04 Fr./m ² x 28 000 m ² = Fr. 1120.– Berechnung Mietwertkapitalisierung: (1120 x 100) / 11,4=		9825. –
Totaler Ertragswert des ganzen Obstbaumbestandes		98 692.–

Beispiel 2

Bei einer Hofübernahme durch den Sohn ist der Ertragswert des Sortiergebäudes zu ermitteln. Dieses Gebäude wird folgendermassen beschrieben:

1998 erstellt, massiv, mit einer nutzbaren Grundfläche von 120 m². Der Sortierraum befindet sich im Hochparterre, eine Auffahrtrampe fehlt. Vorhanden ist aber eine kleine Verladerampe. Der Obstumschlag erfolgt mit einem Palettrolli. Die nutzbare Raumhöhe beträgt rund 2,8 m. Isolation und Belichtung sind mittelmässig. Eine fest installierte Heizung fehlt. Der Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile ist als gut zu bezeichnen. Die Absatzverhältnisse des Betriebes sind mittelmässig.

Berechnung:

- Restnutzungsdauer 30 Jahre, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Tab. 21)
- Kapitalisierungssatz 7,9 % (Tab. 23) bei mittleren Unterhaltskosten
- Mietwert: 4.20 Fr./m² (Tab. 13, Mietwert für Remise)
- Mietwert des Sortiergebäudes: 120 m² x 4.20 Fr./m² = Fr. 504.–
- Zweckmässigkeit: zweckmässig (Tab. 22): Faktor 0,75

Ertragswert des Sortiergebäudes: (Fr. 504.– x 100 / 7,9) x 0,75 = Fr. 4784.–

3 Entschädigung bei Schadenfällen und Enteignung

Die Empfehlungen für die Entschädigung bei Schadenfällen und Enteignungen stützen sich auf Kalkulationen und Produktionskostenerhebungen von Agroscope, kantonalen und weiteren Stellen. Die Berechnungen für Kernobst und Steinobst basieren auf den Grundsätzen des Substitutionswertverfahrens nach Köhne (1978). Über die angewandte Methode gibt im Detail ein Arbeitsdokument⁴⁸ von Pfefferli (1996) Auskunft. Die Berechnungsmethode für die Ansätze bei Hochstammbäumen beinhaltet weiterhin Werte für die Berechnung der Ertragswertschätzung aus der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

3.1 Niederstammanlagen

3.1.1 Definition von Schaden und Entschädigung

Unter einem Schadenfall wird eine so starke Beschädigung eines Baumes verstanden, dass eine Neupflanzung notwendig wird. Der Schaden kann durch mechanische Einwirkung verursacht sein oder auch durch die gesetzliche Anordnung einer präventiven Rodung, beispielsweise um die Verbreitung des Feuerbrandes oder des Sharka-Virus einzudämmen.

Die in Tabelle 24 (Tab. 24a–g) aufgeführten Richtwerte decken den Schaden ab, der durch eine vorzeitige Rodung entsteht, unter der Annahme, dass im gleichen oder folgenden Jahr eine Neupflanzung erfolgen kann. Die Tabellenwerte setzen sich zusammen aus der Entschädigung für Baummaterial, Baumgerüst, entgangenem Nutzen und zusätzlichen ausserordentlichen Rodungskosten (Fr. 4000.– je ha bzw. Fr. 10 000.– je ha für Aprikosen). Eine allfällige Entschädigung für die Umzäunung ist dabei nicht enthalten.

Im Falle einer Enteignung können ebenfalls die Richtwerte von Tabelle 24 verwendet werden, sofern an einem anderen Ort auf dem Betrieb gleich nach der Enteignung eine Neupflanzung möglich ist.

3.1.2 Prinzip der Entschädigungsrechnung

Die Entschädigungswerte für Kern und Steinobst in Tabelle 24 wurden nach dem Substitutionswertverfahren berechnet (Kapitel 1). Das Verfahren beruht im Prinzip auf der Differenz zwischen der Summe der Deckungsbeiträge der alten und der Summe der Deckungsbeiträge der neuen Obstanlage während der Restnutzungszeit. Die Restnutzungszeit besteht aus den Jahren zwischen der vorzeitigen Rodung und dem angenommenen Anlagealter, das ohne den Schaden- oder Enteignungsfall erreicht worden wäre. Für die Summe der Deckungsbeiträge der alten Anlage für die (entgangenen) Restnutzungsjahre, wird ein durchschnittlicher Deckungsbeitrag genommen, wie er für die Restnutzungsjahre zu erwarten ist. Für die neue Anlage hingegen wird mit einem jährlichen Deckungsbeitrag gerechnet, der als Durchschnitt über die gesamte Anlagedauer berechnet wurde.

Hier sind also auch die negativen Deckungsbeiträge der Aufbauphase der Obstanlage enthalten. Deshalb ist die Summe der Deckungsbeiträge der neuen Anlage, auf die Jahre der Restnutzungsdauer bezogen, stets tiefer als bei der alten Anlage. Diese Differenz wird als Grundlage für die Entschädigung genommen.

In der Rechnung wurde ferner berücksichtigt, dass der Zeitpunkt der Entschädigung auch den entgangenen Nutzen abdeckt, der erst während der Restnutzungsdauer aufgetreten wäre. Die Entschädigung hat somit den Charakter einer Vorauszahlung. Deshalb wurden die Entschädigungsansätze in Tabelle 24 bezogen auf die Restnutzungsdauer mit einem Zinssatz von 4 % diskontiert (abgezinst).

⁴⁸ Pfefferli S., 1996: Entschädigung von Obstanlagen bei Schadenfällen – Arbeitspapier zur Methodik

Tabelle 24 a und b: Richtwerte für die Entschädigung von **Kernobstanlagen** bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. In Klammern ist der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase angegeben. Inklusive Rodungskosten Fr. 6000.– pro Hektare, ohne Einzäunung. Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Apfel: Golden Delicious, Sortierung: 65 % (I. Kl.), 25 % (II. Kl.), 10 % (Mostobst). Mit den Preisen pro Kilogramm: Fr. 1.05 (I. Kl.), Fr. 0.45 (II. Kl.), Fr. 0.27 (Mostobst). Durchschnittlicher Preis = 0.82 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Kapitel 3.1.4 berechnet.

Tabelle 24 a

Bäume pro ha	800 (32 t/ha)		1 000 (33 t/ha)		1 200 (34 t/ha)		1 600 (35 t/ha)		2 000 (36 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	41 597.–	52.–	41 782.–	42.–	45 169.–	38.–	48 754.–	30.–	52 045.–	26.–
2	52 415.–	66.–	51 822.–	52.–	58 030.–	48.–	61 944.–	39.–	65 260.–	33.–
3	57 397.–	72.–	55 995.–	56.–	67 354.–	56.–	71 610.–	45.–	74 950.–	37.–
4	71 592.–	89.–	72 815.–	73.–	85 234.–	71.–	89 845.–	56.–	89 747.–	45.–
5	73 677.–	92.–	74 083.–	74.–	80 023.–	67.–	83 621.–	52.–	85 606.–	43.–
6	66 360.–	83.–	70 271.–	70.–	77 353.–	64.–	79 895.–	50.–	79 622.–	40.–
7	62 780.–	78.–	70 205.–	70.–	76 764.–	64.–	79 064.–	49.–	75 075.–	38.–
8	59 056.–	74.–	62 185.–	62.–	68 200.–	57.–	70 249.–	44.–	69 492.–	35.–
9	55 183.–	69.–	57 898.–	58.–	63 348.–	53.–	65 134.–	41.–	63 686.–	32.–
10	51 155.–	64.–	53 439.–	53.–	58 301.–	49.–	59 814.–	37.–	57 647.–	29.–
11	47 821.–	60.–	48 802.–	49.–	53 052.–	44.–	54 282.–	34.–	52 189.–	26.–
12	44 353.–	55.–	43 979.–	44.–	47 593.–	40.–	48 529.–	30.–	46 512.–	23.–
13	40 747.–	51.–	38 963.–	39.–	41 916.–	35.–	42 545.–	27.–	39 787.–	20.–
14	36 996.–	46.–	34 602.–	35.–	36 012.–	30.–	36 322.–	23.–	33 647.–	17.–
15	33 096.–	41.–	30 066.–	30.–	29 871.–	25.–	28 997.–	18.–	28 083.–	14.–
16	29 040.–	36.–	25 349.–	25.–	24 340.–	20.–	23 087.–	14.–	23 119.–	12.–
17	25 676.–	32.–	20 443.–	20.–	20 298.–	17.–	19 505.–	12.–	16 313.–	8.–
18	22 177.–	28.–	15 341.–	15.–	16 093.–	13.–	15 780.–	10.–		
19	18 539.–	23.–								
20	14 755.–	18.–								

Tabelle 24 b

Bäume pro ha	2 500 (37 t/ha)		3 000 (38 t/ha)		4 000 (39 t/ha)		5 000 (40 t/ha)	
Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	56 654.–	23.–	61 334.–	20.–	69 229.–	17.–	67 780.–	14.–
2	70 412.–	28.–	75 709.–	25.–	83 316.–	21.–	80 358.–	16.–
3	74 651.–	30.–	76 830.–	26.–	84 136.–	21.–	85 847.–	17.–
4	89 795.–	36.–	92 491.–	31.–	99 485.–	25.–	89 414.–	18.–
5	84 849.–	34.–	86 585.–	29.–	94 005.–	24.–	83 064.–	17.–
6	79 705.–	32.–	80 442.–	27.–	88 305.–	22.–	76 461.–	15.–
7	74 355.–	30.–	74 054.–	25.–	82 378.–	21.–	69 593.–	14.–
8	68 791.–	28.–	68 266.–	23.–	76 214.–	19.–	62 451.–	12.–
9	63 005.–	25.–	62 245.–	21.–	69 803.–	17.–	55 877.–	11.–
10	56 987.–	23.–	55 985.–	19.–	63 136.–	16.–	49 041.–	10.–
11	50 728.–	20.–	50 328.–	17.–	56 202.–	14.–	41 931.–	8.–
12	45 074.–	18.–	44 445.–	15.–	49 845.–	12.–	34 537.–	7.–
13	39 194.–	16.–	38 327.–	13.–	43 234.–	11.–	26 847.–	5.–
14	33 079.–	13.–	31 964.–	11.–	36 359.–	9.–	18 850.–	4.–
15	26 719.–	11.–	25 347.–	8.–	29 209.–	7.–		
16	20 104.–	8.–	18 465.–	6.–	21 773.–	5.–		
17	15 790.–	6.–	14 727.–	5.–	15 749.–	4.–		

Tabelle 24 c: Richtwerte für die Entschädigung von Anlagen mit Spezialsorten von Mostäpfeln bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. Der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase beträgt 50 t/ha. Die Rodungskosten betragen Fr. 4000.– bis 6000.– pro Hektare, ohne Einzäunung.

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Anlage: Mostapfel, Sortierung: 95 % Mostobst, 5 % Verlust. Durchschnittlicher Preis = 0.33 Fr./kg, Rückbehalt = 0.02 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Kapitel 3.1.4 berechnet.

Bäume pro ha	800		900		1 000		5 000	
Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	25 280.–	32.–	26 876.–	30.–	27 674.–	28.–	59 597.–	12.–
2	33 784.–	42.–	35 323.–	39.–	36 092.–	36.–	66 861.–	13.–
3	41 013.–	51.–	42 492.–	47.–	43 231.–	43.–	72 800.–	15.–
4	50 207.–	63.–	51 623.–	57.–	52 331.–	52.–	81 652.–	16.–
5	52 165.–	65.–	53 516.–	59.–	54 191.–	54.–	83 215.–	17.–
6	49 865.–	62.–	51 149.–	57.–	51 791.–	52.–	79 465.–	16.–
7	47 474.–	59.–	48 688.–	54.–	49 294.–	49.–	75 565.–	15.–
8	44 987.–	56.–	46 128.–	51.–	46 698.–	47.–	71 509.–	14.–
9	42 401.–	53.–	43 465.–	48.–	43 998.–	44.–	67 290.–	13.–
10	39 711.–	50.–	40 696.–	45.–	41 189.–	41.–	62 903.–	13.–
11	36 913.–	46.–	37 817.–	42.–	38 269.–	38.–	58 341.–	12.–
12	34 004.–	43.–	34 822.–	39.–	35 231.–	35.–	53 596.–	11.–
13	30 978.–	39.–	31 708.–	35.–	32 072.–	32.–	48 661.–	10.–
14	27 831.–	35.–	28 468.–	32.–	28 787.–	29.–	43 528.–	9.–
15	24 559.–	31.–	25 100.–	28.–	25 370.–	25.–	38 191.–	8.–
16	21 155.–	26.–	21 596.–	24.–	21 817.–	22.–	32 639.–	7.–
17	17 615.–	22.–	17 953.–	20.–	18 121.–	18.–	26 866.–	5.–
18	13 934.–	17.–	14 163.–	16.–	14 278.–	14.–	20 862.–	4.–
19	10 105.–	13.–	10 222.–	11.–	10 281.–	10.–	14 618.–	3.–
20	9 272.–	12.–	9 272.–	10.–	9 272.–	9.–	9 272.–	2.–

*Tabelle 24 d: Richtwerte für die Entschädigung von **Kirschenanlagen** bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. In Klammern ist der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase angegeben. Inklusive Rodungskosten Fr. 6000.– pro Hektare, ohne Einzäunung. Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Sorte: Kordia, Sortierung: 30 % (28+ mm), 60 % (24+ mm), 7 % (22+ mm), 3 % (Abgang). Mit den Preisen pro Kilogramm: Fr. 7.– (28+ mm), Fr. 5.10 (24+ mm), Fr. 3.50 (22+ mm), Fr. 0 (Abgang). Durchschnittlicher Preis = 5.40 Fr./kg.*

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Kapitel 3.1.4 berechnet.

Bäume pro ha	600 (10 t/ha) Mittelschwach		800 (12 t/ha) Schwach		1 000 (12 t/ha) Schwach		1 200 (12 t/ha) Schwach	
	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	67 267.–	112.–	51 133.–	64.–	57 915.–	58.–	60 313.–	50.–
2	94 370.–	157.–	86 417.–	108.–	97 484.–	97.–	98 613.–	82.–
3	120 880.–	201.–	118 682.–	148.–	136 708.–	137.–	136 411.–	114.–
4	149 227.–	249.–	157 732.–	197.–	153 980.–	154.–	150 293.–	125.–
5	171 377.–	286.–	176 513.–	221.–	144 658.–	145.–	143 164.–	119.–
6	169 642.–	283.–	168 579.–	211.–	138 567.–	139.–	135 751.–	113.–
7	162 249.–	270.–	163 575.–	204.–	136 130.–	136.–	128 041.–	107.–
8	154 561.–	258.–	151 745.–	190.–	125 645.–	126.–	120 023.–	100.–
9	146 565.–	244.–	142 819.–	179.–	118 793.–	119.–	111 684.–	93.–
10	138 249.–	230.–	133 537.–	167.–	111 668.–	112.–	103 012.–	86.–
11	129 601.–	216.–	123 883.–	155.–	104 257.–	104.–	93 992.–	78.–
12	120 606.–	201.–	113 843.–	142.–	96 550.–	97.–	84 612.–	71.–
13	111 252.–	185.–	103 402.–	129.–	88 535.–	89.–	74 857.–	62.–
14	101 524.–	169.–	92 543.–	116.–	80 200.–	80.–	64 711.–	54.–
15	91 407.–	152.–	81 250.–	102.–	71 530.–	72.–	54 160.–	45.–
16	80 885.–	135.–	69 504.–	87.–	62 514.–	63.–	43 186.–	36.–
17	69 942.–	117.–	57 290.–	72.–	53 138.–	53.–		
18	58 561.–	98.–	44 586.–	56.–	43 386.–	43.–		
19	46 725.–	78.–						
20	34 416.–	57.–						

Tabelle 24 e: Richtwerte für die Entschädigung von **Zwetschgenanlagen** bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. In Klammern ist der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase angegeben. Inklusive Rodungskosten Fr. 6000.– pro Hektare, ohne Einzäunung. Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Sorten: 33 mm, Sortierung: 90 % (+ 33 mm), 10 % (Sortierabgang). Mit den Preisen pro Kilogramm: 1.55 Fr./kg (+ 33 mm) und 0 Fr./kg (Sortierabgang). Durchschnittlicher Preis = 1.40 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Absatz 3.1.4 berechnet

Bäume pro ha	600 (22 t/ha)		900 (22 t/ha)		1 200 (24 t/ha)		1 500 (24 t/ha)	
Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	36 833.–	61.–	30 738.–	34.–	35 107.–	29.–	39 452.–	26.–
2	53 893.–	90.–	42 804.–	48.–	48 490.–	40.–	52 981.–	35.–
3	67 415.–	112.–	46 997.–	52.–	54 014.–	45.–	67 868.–	45.–
4	80 309.–	134.–	65 025.–	72.–	67 345.–	56.–	75 291.–	50.–
5	84 059.–	140.–	59 220.–	66.–	63 593.–	53.–	70 992.–	47.–
6	82 277.–	137.–	56 617.–	63.–	59 705.–	50.–	66 520.–	44.–
7	78 679.–	131.–	57 807.–	64.–	55 662.–	46.–	61 870.–	41.–
8	74 938.–	125.–	51 094.–	57.–	51 457.–	43.–	57 034.–	38.–
9	71 047.–	118.–	48 166.–	54.–	47 083.–	39.–	52 004.–	35.–
10	67 001.–	112.–	45 121.–	50.–	42 534.–	35.–	46 773.–	31.–
11	62 793.–	105.–	41 954.–	47.–	37 804.–	32.–	41 333.–	28.–
12	58 416.–	97.–	38 660.–	43.–	32 884.–	27.–	35 675.–	24.–
13	53 864.–	90.–	35 234.–	39.–	27 768.–	23.–	29 791.–	20.–
14	49 131.–	82.–	31 672.–	35.–	22 447.–	19.–	23 671.–	16.–
15	44 208.–	74.–	27 966.–	31.–	16 913.–	14.–	17 307.–	12.–
16	39 088.–	65.–	24 113.–	27.–				
17	33 763.–	56.–	20 106.–	22.–				
18	28 225.–	47.–	15 938.–	18.–				
19	22 466.–	37.–						
20	16 476.–	27.–						

Tabelle 24 f: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen mit neuen Sorten bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. In Klammern ist der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase angegeben. Inklusive Rodungskosten Fr. 10 000.– pro Hektare, ohne Einzäunung. Jährlich werden 4 % der Bäume ersetzt.

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Sortierung: 75 % (Kat. 1 A-AA), 15 % (Kat. 1 B), 10 % (Kat. 2, 35mm– ménage). Mit den Preisen (nach Abzügen) pro Kilogramm: 3.30 Fr./kg (Kat. 1 A-AA), 1.50 Fr./kg (Kat. 1 B) und 0.80 Fr./kg (Kat. 2, 35mm– ménage). Durchschnittlicher Preis = 2.78 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Absatz 3.1.4 berechnet.

Bäume pro ha	400 (18 t/ha)		800 (18 t/ha)		1 200 (18 t/ha)	
Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	50 459	126	61 898	77	64 973	54
2	88 149	220	99 489	124	101 809	85
3	126 305	316	136 544	171	136 078	113
4	165 559	414	176 731	221	175 448	146
5	202 114	505	203 116	254	173 096	144
6	217 550	544	199 250	249	166 489	139
7	215 049	538	195 229	244	159 619	133
8	212 448	531	191 047	239	152 473	127
9	209 743	524	186 698	233	145 042	121
10	206 929	517	182 175	228	137 314	114
11	204 004	510	177 471	222	129 276	108
12	200 961	502	172 579	216	120 917	101
13	197 796	494	167 491	209	112 224	94
14	194 505	486	162 200	203	103 183	86
15	191 083	478	156 697	196	93 780	78
16	187 523	469	150 974	189	84 001	70
17	183 821	460	145 022	181	73 831	62
18	179 971	450	138 832	174	63 254	53
19	175 967	440	132 395	165	52 254	44
20	171 803	430	125 700	157	40 814	34
21	167 472	419	118 737	148		
22	162 968	407	111 495	139		
23	158 284	396	103 964	130		
24	153 412	384	96 132	120		
25	148 346	371	87 986	110		
26	143 077	358	79 515	99		
27	137 597	344	70 704	88		
28	131 898	330	61 542	77		
29	125 971	315	52 012	65		
30	119 807	300	42 102	53		
31	113 396	283				
32	106 729	267				
33	99 795	249				
34	92 584	231				
35	85 085	213				
36	77 285	193				
37	69 174	173				
38	60 738	152				
39	51 964	130				
40	42 840	107				

Tabelle 24 g: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen der Sorte Luizet bei Enteignung oder vorzeitiger Rodung wegen Schadenfall. Die Richtwerte gelten unter der Voraussetzung, dass im gleichen oder darauffolgenden Jahr eine Neupflanzung möglich ist. In Klammern ist der angenommene, durchschnittliche Ertrag während der Ertragsphase angegeben. Inklusive Rodungskosten Fr. 10 000.– pro Hektare, ohne Einzäunung. Jährlich werden 2 % der Bäume ersetzt.

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost; Sortierung: 65 % (Kat. 1 A-AA), 15 % (Kat. 1 B), 20 % (Kat. 2, 35 mm– ménage). Mit den Preisen (nach Abzügen) pro Kilogramm: 2.30 Fr./kg (Kat. 1 A-AA), 1.50 Fr./kg (Kat. 1 B) und 0.80 Fr./kg (Kat. 2, 35 m– [ménage]). Durchschnittlicher Preis = 1.88 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Absatz 3.1.4 berechnet.

Bäume pro ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)		Bäume pro ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)	
Stand-jahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Stand-jahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	30 216.–	76.–	42 637.–	107.–	31	56 162.–	140.–	127 236.–	318.–
2	42 756.–	107.–	66 189.–	165.–	32	54 562.–	136.–	125 307.–	313.–
3	54 269.–	136.–	89 154.–	223.–	33	52 898.–	132.–	123 300.–	308.–
4	66 937.–	167.–	113 731.–	284.–	34	51 168.–	128.–	121 214.–	303.–
5	78 184.–	195.–	137 364.–	343.–	35	49 368.–	123.–	119 044.–	298.–
6	78 354.–	196.–	150 414.–	376.–	36	47 497.–	119.–	116 787.–	292.–
7	80 553.–	201.–	156 650.–	392.–	37	45 550.–	114.–	114 440.–	286.–
8	79 929.–	200.–	155 898.–	390.–	38	43 526.–	109.–	111 999.–	280.–
9	79 280.–	198.–	155 115.–	388.–	39	41 421.–	104.–	109 460.–	274.–
10	78 605.–	197.–	154 301.–	386.–	40	39 232.–	98.–	106 820.–	267.–
11	77 903.–	195.–	153 454.–	384.–	41	36 955.–	92.–	104 074.–	260.–
12	77 173.–	193.–	150 946.–	377.–	42	34 587.–	86.–	101 218.–	253.–
13	76 414.–	191.–	151 658.–	379.–	43	32 124.–	80.–	98 248.–	246.–
14	75 624.–	189.–	150 706.–	377.–	44	29 563.–	74.–	95 160.–	238.–
15	74 803.–	187.–	149 716.–	374.–	45	26 899.–	67.–	91 947.–	230.–
16	73 949.–	185.–	148 686.–	372.–	46	24 129.–	60.–	88 607.–	222.–
17	73 060.–	183.–	147 614.–	369.–	47	21 247.–	53.–	85 132.–	213.–
18	72 137.–	180.–	146 500.–	366.–	48	18 251.–	46.–	81 519.–	204.–
19	71 176.–	178.–	145 342.–	363.–	49	15 135.–	38.–	77 761.–	194.–
20	70 177.–	175.–	144 137.–	360.–	50	11 894.–	30.–	73 853.–	185.–
21	69 137.–	173.–	142 883.–	357.–	51			69 788.–	174.–
22	68 057.–	170.–	141 580.–	354.–	52			65 561.–	164.–
23	66 933.–	167.–	140 225.–	351.–	53			61 165.–	153.–
24	65 764.–	164.–	138 815.–	347.–	54			56 593.–	141.–
25	64 548.–	161.–	137 349.–	343.–	55			51 838.–	130.–
26	63 284.–	158.–	135 824.–	340.–	56			46 893.–	117.–
27	61 969.–	155.–	134 239.–	336.–	57			41 750.–	104.–
28	60 601.–	152.–	132 590.–	331.–	58			36 402.–	91.–
29	59 179.–	148.–	130 875.–	327.–	59			30 839.–	77.–
30	57 700.–	144.–	129 091.–	323.–	60			25 054.–	63.–

3.1.3 Festlegung des für die Entschädigung gültigen Standjahres in Tabelle 24

Für Apfel-, Kirschen-, Zwetschgen- und Aprikosenanlagen:

1. Standjahr der Anlage ermitteln, in der das letzte Mal eine reguläre Ernte möglich war.
Beispiel: Die zu schätzende Apfelanlage ist im 9. Standjahr. Falls der Schaden vor der Ernte des 9. Standjahres eintraf, gilt für die Entschädigung das 8. Standjahr. Falls der Schaden im 9. Standjahr aber erst nach der Ernte eintraf, gilt für die Entschädigung das 9. Standjahr. Bei Junganlagen (bis und mit dem 3. Standjahr) gilt das Alter der Anlage zum Zeitpunkt des Schadens.
2. Korrektur dieses Standjahres mittels Restnutzungsdauer, falls für die betreffende Anlage eine entgangene Restnutzung geltend gemacht werden kann, die über die maximale Standdauer gemäss Tabelle 24 hinausgeht. Die Anzahl Jahre, um welche die Anlage länger als der maximale Tabellenwert genutzt worden wäre, werden vom maximalen Tabellenwert abgezählt. Das so berechnete Standjahr gilt als Entschädigungsgrundlage.
Beispiel: Apfelanlage 2000 Bäume/ha, Schaden im 16. Standjahr, vor der Ernte. Geschätzte Restnutzungsdauer: 6 Jahre. Letzte Ernte: 15. Standjahr. Korrektur nach Restnutzungsdauer: 15. Standjahr + 6 Restnutzungsjahre = 21. Standjahr. Letzter Tabellenwert: 17. Standjahr. Differenz: 4 Jahre. Für die Entschädigung gültiges Standjahr: **17. Standjahr – 4 Jahre = 13. Standjahr.**

Für Birnenanlagen:

Für Birnen wird zuerst das für die Entschädigung gültige Standjahr ermittelt, indem gleich vorgegangen wird wie bei Apfelanlagen (siehe oben). Die längere Aufbau- und Ertragsphase bei Birnen- im Vergleich zu Apfelanlagen kann nun in einem zweiten Schritt berücksichtigt werden, indem ab dem 10. Standjahr um 3 Jahre nach unten korrigiert wird (siehe Beispiel 5 unter Kapitel 3.5 Bewertungsbeispiele).

3.1.4 Anpassungen der Werte in Tabelle 24

1. Berücksichtigung individueller Ertrags- und Preisniveaus: Die Richtwerte können proportional nach Ertrag (Ertragspotenzial abhängig von der Situation der Parzelle) und Preis angepasst werden. Die in Tabelle 24 verwendeten Annahmen für Erträge (t/ha) und Produzentenpreise (Fr./kg) sind Durchschnittswerte während der Ertragsphase (ab 3. Standjahr). Um den gleichen Prozentsatz, um den die effektiven Erträge und Preise einer betreffenden Anlage von den Annahmen in Tabelle 24 abweichen, können die Richtwerte nach oben oder unten korrigiert werden (siehe Beispiel 2 unter Kapitel 3.5 Bewertungsbeispiele).
2. Interpolation für Baumzahlen, die nicht in der Tabelle enthalten sind: Grundsätzlich können die Richtwerte für Baumzahlen pro Hektare, die nicht in Tabelle 24 enthalten sind, durch Interpolieren berechnet werden (siehe Beispiel 3 unter Kapitel 3.5 Bewertungsbeispiele).
3. Entschädigung von einzelnen Bäumen: Wenn weniger als 50 Bäume zu entschädigen sind, wird zusätzlich zur Entschädigung nach Tabelle 24 eine Pauschale von Fr. 100.– für besondere Umtriebe berechnet (siehe Beispiel 2 unter Kapitel 3.5 Bewertungsbeispiele).
4. Verzögerte Wiederbepflanzung: Für die Berechnung der Richtwerte wurde eine sofortige Wiederbepflanzung angenommen. Wenn eine Neupflanzung erst später als im auf die Rodung folgenden Jahr stattfinden kann, ist die Differenz zwischen dem Deckungsbeitrag der Zwischenkultur (Agridea, Deckungsbeiträge) und jenem des Kernobstes zu berücksichtigen (siehe Beispiel 4 unter Kapitel 3.5 Bewertungsbeispiele).
5. Voraussetzungen für generelle Zuschläge und Abzüge sind in Kapitel 3.3 Spezialfälle beschrieben.

3.2 Hochstämme und Pfirsiche

3.2.1 Jungbäume während der Aufbauphase

Die nach den nachfolgenden Empfehlungen berechneten Entschädigungen decken die Kosten für den Neuaufbau eines Ersatzbaumes und den Schaden, der durch den verzögerten Ertragseintritt entsteht.

Sobald die Erträge so gross sind, dass die Berechnung nach den Empfehlungen für Ertragsbäume in Kapitel 3.2.2 höhere Werte ergibt, sind diese höheren Werte für die Entschädigung massgebend.

3.2.1.1 Junge Hochstämme

Tabelle 25: Entschädigung pro Baum für junge Hochstämme.

Obstart	Entschädigung pro Baum	Maximale Entschädigung pro Baum
Kern- und Steinobst	Fr. 150.– + Fr. 25.– pro Standjahr	Fr. 500.–
Walnüsse	Fr. 200.– + Fr. 25.– pro Standjahr	Fr. 600.–

3.2.2 Hochstammbäume im Ertrag

Für die Berechnung des Rohertrages ist der Ertrag mit dem angemessenen Preis zu multiplizieren. Angaben über Preise findet man in den Börsenbulletins und den Jahresberichten des Schweizerischen Obstverbandes oder im Deckungsbeitragskatalog von Agridea. Der Durchschnittspreis darf aber auf keinen Fall zu hoch veranschlagt werden, wobei im Mittel mehrerer Jahre mit folgender Qualitätsausbeute gerechnet werden kann:

- Tafeläpfel: 60–70 % Kl. 1; 20–30 % Kl. 2; 10–15 % Fall- und Mostobst
- Tafelbirnen: 80 % Kl. 1, 20 % Fall- und Mostobst
- Tafelkirschen: 70 % Tafelkirschen, 30 % Brennkirschen
- Konservenkirschen: 80 % Konservenkirschen, 20 % Brennkirschen
- Zwetschgen/Pflaumen: 60 % Tafelzwetschgen, 40 % Brennzwetschgen

Entschädigung

Die Entschädigung setzt sich aus dem Ertragswert⁴⁹ und dem Zuschlag für den Ertragsverlust zusammen. In Enteignungs- und Schadenfällen kommen für Ertragsbäume je nach Obstart und Anbauform die Entschädigungen gemäss Tabelle 26 infrage.

Tabelle 26: Entschädigungsansätze für Hochstammbäume und Pfirsiche im Ertrag (exkl. Holzwert). EW = Ertragswert⁵⁰, JE = Jahresertrag.

Anbauform/Obstart		Hauptertragszeit	Abnehmende Erträge
Pfirsiche (traditionelle Anlagen)		EW + 6 JE	*
Halbstämme (100–200 Bäume/ha) alle Obstarten		EW + 5,5 JE	EW + 2,75 JE
Hochstämme alle Obstarten ausser: Mostbirnen Mostbirnen Walnüsse		EW + 6 JE EW + 7 JE 10 x EW	EW + 3 JE EW + 3,5 JE

* Die Entschädigung ist auf den Wert der noch zu erwartenden Erträge zu reduzieren, falls dieser geringer ist als das Ergebnis der Berechnung aus Ertragswert und Zuschlag. Müssen Hochstämme während der

⁴⁹ Kapitel 8.5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁵⁰ Tabelle 6 (Kap. 2) bzw. Kapitel 8.5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Vegetationszeit entfernt werden, ist ein Zuschlag in der Höhe von einem zusätzlichen Jahresertrag gerechtfertigt.

Der Jahresertrag ist in Kilogramm je Baum zu schätzen. Dabei darf nicht nur der Ertrag des letzten Jahres berücksichtigt werden, sondern es ist der Durchschnittsertrag mehrere Jahre zu schätzen. Die Erträge können gemäss Tabelle 27 geschätzt werden:

Tabelle 27: Mittlere Erträge (Fr.) von Hochstämmen nach Pflegezustand und Baumgrösse⁵¹.

Obstart und Sorte	Pflegezustand und Baumgrösse		
	ungepflegt	wenig gepflegt	sehr gepflegt
	klein / mittel / gross	klein / mittel / gross	klein / mittel / gross
Tafeläpfel	30 / 50 / 100	60 / 120 / 200	100 / 200 / 300
Mostäpfel	70 / 140 / 200	90 / 180 / 280	100 / 220 / 350
Tafelbirnen	70 / 110 / 150	90 / 150 / 220	100 / 200 / 300
Mostbirnen	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350
Kirschen	30 / 70 / 100	50 / 110 / 170	60 / 150 / 250
Zwetschgen	10 / 25	20 / 50	30 / 70
Aprikosen	20 / 50	40 / 80	50 / 100

3.3 Spezialfälle

3.3.1 Zuschläge

In den folgenden Fällen kann zu den berechneten Werten ein Zuschlag von maximal 25 % gemacht werden (in speziellen Fällen kann der Zuschlag auch höher sein):

- I. Wenn der Verlust der Bäume für die Betroffenen eine besondere Härte bedeutet (zum Beispiel bei Abtretung des einzigen Kirschbaumes auf dem Betrieb).
- II. Wenn den zu entfernenden Bäumen ein ästhetischer Wert entsprechend dem Standort, insbesondere in Hofnähe, zugebilligt werden muss.
- III. Wenn durch die Enteignung die Bewirtschaftung der verbleibenden Anlage erschwert wird.
- IV. Wenn bei Enteignung keine Ersatzfläche für eine Neupflanzung vorhanden ist.
- V. Wenn dieselbe Obstart auf dem Betrieb nicht mehr angebaut werden darf.
- VI. Wenn der Ertrag der verlustgehenden Bäume der Direktvermarktung oder Selbstversorgung dient.
- VII. Für Beitragszahlungen des Bundes sowie von Kantonen und Institutionen können in berechtigten Fällen (langjährige Nutzung, hohe Restnutzungsdauer) Zuschläge zum errechneten Wert gemacht werden.
- VIII. Wenn bei der Rodung die Entsorgung von Hagelnetzen und Material erforderlich ist und zusätzliche Kosten verursacht werden.

3.3.2 Abzüge

Bei den Kernobst- und Steinobstkulturen sind die Korrekturen so vorzunehmen, wie dies in Kapitel 3.1 bzw. 3.1.3 und 3.1.4 beschrieben ist. Bei Hochstämmen und Pfirsichen sind Abzüge von den Entschädigungsansätzen unter folgenden Bedingungen gerechtfertigt:

- Wenn bei grösseren Anlagen und erheblichen Enteignungs- und Schadenfällen Kosten, insbesondere Materialkosten (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Herbizide) oder Löhne (Stundenlöhne, Tagelöhne, Arbeiten durch Dritte), eingespart werden, so sind diese in Abzug zu bringen. Sie entsprechen in der Regel 10–50 % der Ansätze in Tabellen 25 und 26.
- Wenn die Ernte mit Aushilfskräften erfolgt, die bei einer geringeren Ernte eingespart werden können, sind die entsprechenden Kosten in Abzug zu bringen. In der Regel werden Aushilfspflückern bei Konserven- und Brennkirschen 40–50 % des Kirschenpreises bezahlt.

⁵¹ Kapitel 7.5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 4. Oktober 2004, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

3.4 Grundinfrastruktur

Im Fall von Schadfällen, Enteignung und allenfalls Kauf wird die Grundinfrastruktur mit dem Zeitwert bewertet (Tab. 28–35). Der Zeitwert (Nutzwert) für Grundinfrastrukturkosten (Bewässerung, Einzäunung, Regendach und Hagelschutz) ergibt sich aus den um die Abschreibung verminderten Erstellungskosten.

Die Erstellungskosten sind auf der Basis der Publikation «Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz⁵²» kalkuliert. Bei den Materialkosten sind grössere Schwankungen möglich. Die detaillierten Berechnungen sind in der Publikation «Anbauempfehlungen für die Obstregion Nordwestschweiz⁴³» zu finden. Die Abschreibungen sind auf den Vollkosten vorgenommen, inklusive der Maschinen- und Arbeitskosten. Gerechnet wurde mit pauschal 15 bzw. 20 Nutzungsjahren⁵³. Eine Differenzierung drängt sich infolge des geringen Unterschieds nicht auf.

Der Zinsanspruch auf dem mittleren Zeitwert ist mit 2 % definiert⁵⁴. Der mittlere Zeitwert beträgt 60% der Erstellungskosten⁵⁴.

Die Gesamtnutzungsdauer (Anzahl Nutzungsjahre) für die Grundinfrastruktur wird gemäss Tabelle 21 definiert:

Tabelle 28: Zeitwert Einzäunung (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		8 000.–
Abschreibung	EK geteilt durch 15 Nutzungsjahre	533.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	7 467.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	6 933.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	5 867.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	4 800.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	3 733.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	2 667.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	1 600.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	533.–

Tabelle 29: Zeitwert Tropfenbewässerung (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		12 000.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	600.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	11 400.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	10 800.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	9 600.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	8 400.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	7 200.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	6 000.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	4 800.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	3 600.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	2 400.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	1 200.–

⁵²Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz, 2016, Hrsg. Kantonalen Fachstellen für Obstbau der Obstregion Nordwestschweiz

⁵³ Tabelle 21 bzw. Kapitel 13.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 4. Oktober 2004, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁵⁴ Maschinenkosten 2018. Gazzarin C. (2018). Agroscope Transfer Nr. 243. Zugang: <http://www.maschinenkosten.ch>

Tabelle 30: Zeitwert Bewässerung mit Mikrosprinkler (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		13 500.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	675.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	12 825.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	12 150.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	10 800.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	9 450.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	8 100.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	6 750.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	5 400.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	4 050.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	2 700.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	1 350.–

Tabelle 31: Zeitwert Bewässerung durch fixe Frostberegnung (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		25 000.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	1 250.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	23 750.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	22 500.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	20 000.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	17 500.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	15 000.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	12 500.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	10 000.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	7 500.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	5 000.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	2 500.–

Die Kosten für die Endpfähle, Zwischenpfähle, Telleranker und die Arbeit für deren Erstellung (rund 5500 Fr./ha) sind den Hagelnetzkonstruktionskosten abgezahlt. Diese zählen zu den Gerüstkosten der Obstanlage und sind in deren Ertragswert berücksichtigt.

Tabelle 32: Zeitwert Hagelnetz (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		30 500.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	1 525.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	28 975.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	27 450.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	24 400.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	21 350.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	18 300.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	15 250.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	12 200.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	9 150.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	6 100.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	3 050.–

Tabelle 33: Zeitwert Hagelnetz mit Totaleinnetzung (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		33 000.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	1 650.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	31 350.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	29 700.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	26 400.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	23 100.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	19 800.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	16 500.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	13 200.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	9 900.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	6 600.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	3 300.–

Tabelle 34: Zeitwert Regendach Steinobst (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		72 500.–
Abschreibung	EK geteilt durch 20 Nutzungsjahre	3 625.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	68 875.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	65 250.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	58 000.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	50 750.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	43 500.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	36 250.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	29 000.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	21 750.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	14 500.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	7 250.–

Tabelle 35: Zeitwert Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz (in Fr./ha).

Erstellungskosten (EK)		84 000.–
Abschreibung	EK geteilt durch 15 Nutzungsjahre	4 200.–
Zeitwert	Nach 1 Jahr	79 800.–
Zeitwert	Nach 2 Jahren	75 600.–
Zeitwert	Nach 4 Jahren	67 200.–
Zeitwert	Nach 6 Jahren	58 800.–
Zeitwert	Nach 8 Jahren	50 400.–
Zeitwert	Nach 10 Jahren	42 000.–
Zeitwert	Nach 12 Jahren	33 600.–
Zeitwert	Nach 14 Jahren	25 200.–
Zeitwert	Nach 16 Jahren	16 800.–
Zeitwert	Nach 18 Jahren	8 400.–

3.5 Bewertungsbeispiele

Beispiel 1

Bei der Verbreiterung der Kantonsstrasse müssen Hochstammbäume, zwei 50-jährige Wasserbirnen, ein Gelbmöstler sowie ein junger Kirschbaum im 4. Standjahr gefällt werden. Auf diesem Betrieb stehen noch weitere Mostapfel- und Mostbirnenbäume. Der Zustand der Wasserbirnenbäume ist gut. Der Gelbmöstler ist klein und alt und weist einen starken Stammschaden auf. Bei den Wasserbirnen werden die Erträge auf 300 kg je Baum, beim Gelbmöstler auf 60 kg je Jahr geschätzt. Preis pro Kilogramm Obst: 0.23 Fr.

Berechnung Beispiel 1

2 Wasserbirnen Ertragswert (Tab. 6) je Fr. 100.– Zwischenberechnung: $2 \times 100 \text{ Fr.} = 200 \text{ Fr.}$ plus je 7 Jahreserträge: $2 \times (7 \times 300 \text{ kg}) = 4200 \text{ kg}$ mit einem Preis von 0.23 Fr./kg Zwischenberechnung: $4200 \text{ kg} \times 0.23 \text{ Fr./kg} = 966 \text{ Fr.}$ Gesamtwert Wasserbirnen: $200 \text{ Fr.} + 966 \text{ Fr.} =$	Fr. 1166.–
1 Gelbmöstler Ertragswert (Tab. 6) Fr. 0.– plus 3,5 Jahreserträge (Tab. 5): $3,5 \times 60 \text{ kg} = 210 \text{ kg}$ mit einem Preis von 0.23 Fr./kg Zwischenberechnung: $210 \text{ kg} \times 0.23 \text{ Fr./kg} = 48.30 \text{ Fr.}$ Gesamtwert Gelbmöstler	Fr. 48.30
1 junger Kirschenhochstamm 1 junger Kirschenhochstamm (Tab.25): 150 Fr. plus 4 x Fr. 25.– = 100 Fr. Gesamtwert: $150 \text{ Fr.} + 100 \text{ Fr.}$	Fr. 250.–
Entschädigung total	Fr. 1464.30

Beispiel 2

Bei einem Autounfall werden von einer Obstanlage mit 2000 Bäumen pro Hektare 15 Bäume im 7. Standjahr so beschädigt, dass diese ersetzt werden müssen. Der Betrieb konnte folgende durchschnittliche Mengen und Preise ausweisen: 33 t/ha, Durchschnittspreis: 1.05 Fr./kg.

Berechnung Beispiel 2

a) Entschädigung gemäss Tabelle 24 ohne Korrektur nach Preis und Menge:

15 Apfelbäume im 7. Standjahr: $15 \times 38.– \text{ Fr.}$	Fr. 570.–
Zuschlag, weil weniger als 50 Bäume (Kap. 3.1.4)	Fr. 100.–
Entschädigung total	Fr. 670.–

b) Entschädigung mit Korrektur nach Preis und Menge (gemäss Annahmen in Tab. 24 Leistung je ha)

30 000 kg mit einem Preis von 0.82 Fr./kg	Fr. 24 600.–
Im Entschädigungsfall: 33000 kg mit einem Preis von 1.05 Fr./kg	Fr. 34 650.–

Die Leistung pro ha liegt um den Faktor 1,41 (41 %) über den Richtwertannahmen.
Entschädigung für die Bäume:

$570.– \text{ Fr.} \times 1,41 = 803.70 \text{ Fr.}$	Fr. 803.70
Zuschlag, weil weniger als 50 Bäume (Kap. 3.1.4)	Fr. 100.–
Entschädigung total	Fr. 903.70

Beispiel 3

Wegen eines Gasleitungsbaus müssen in einer Obstanlage im 10. Standjahr mit 4700 Bäumen pro Hektare 810 Bäume entfernt werden und können:

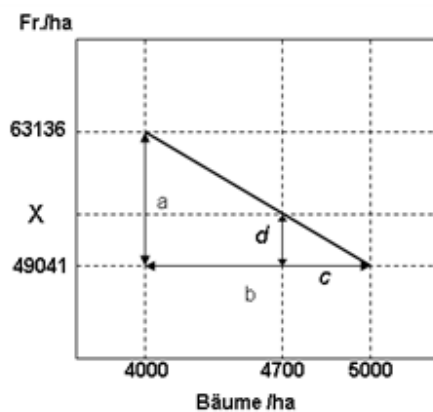
- A. im Jahr darauf wieder gepflanzt werden;
- B. nicht mehr gepflanzt werden.

Die Leistung der Anlage entspricht gerade den Annahmen in Tabelle 24.

Berechnung Beispiel 3

Entschädigung mit Interpolation der Baumdichte (siehe Grafik):

Richtwert bei 4000 Bäumen/ha	Fr. 63 136.–
Richtwert bei 5000 Bäumen/ha	Fr. 49 041.–
Richtwert bei 4700 Bäumen/ha $49\,041 \text{ Fr.} + [(63\,136 \text{ Fr.} - 49\,041 \text{ Fr.}) \times (5000 - 4700) : (5000 - 4000)] =$	Fr. 53 269.50
A. Entschädigung für 810 Bäume	
$53\,269.50 \text{ Fr.} : 4700 \times 810$	Fr. 9 180.40
B. Weil nicht mehr gepflanzt werden kann, wird die Produktion weniger rationell. Zuschlag von 20 % (Kap. 3.3.1)	
Entschädigung für 810 Bäume mit Zuschlag: $9180.40 \text{ Fr.} \times 1,2$	Fr. 11 016.50

Grafik zu Beispiel 3

$$\frac{a}{b} = \frac{d}{c}$$

$$d = \frac{a \times c}{b} = \frac{(63'136 - 49'041) \times (5'000 - 4'700)}{5'000 - 4'000} = 4'228,50$$

$$X = 49'041 + 4'228,50 = 53'269,50$$

Beispiel 4

In einer Apfelanlage mit 2000 Bäumen pro Hektare müssen wegen Feuerbrands 50 Aren gerodet werden. Die Anlage ist im 7. Standjahr, die durchschnittlichen Erträge liegen bei 36 t pro Jahr. Aus verschiedenen Gründen wird angeordnet, dass eine Neupflanzung erst zwei Jahre später erfolgen darf. Folgende Zwischenkulturen werden geplant: Zwischenfutterbau (Sommer bis Frühling des nächsten Jahrs), Silomais (Frühling bis Herbst), Winterweizen (Herbst bis Sommer).

Berechnung Beispiel 4

Entschädigung für das Rodejahr 2009 und das darauffolgende Jahr (Kapitel 3.1):

5 ha Bäume (Tab. 24) à 75 075.– Fr./ha	Fr. 37 537.50
--	---------------

Wegen der verzögerten Neupflanzung muss auch für das Jahr der Neupflanzung die Differenz zwischen dem Deckungsbeitrag (DB) der Obstanlage und dem DB des Winterweizens entschädigt werden. Dazu können die Ansätze des DB-Kataloges von Agridea verwendet werden.

DB Obstanlage	Fr. 17 293.–
DB Winterweizen	Fr. 1 818.–
Differenz	Fr. 15 475.–
Entschädigung total	Fr. 53 012.50

Beispiel 5

Wegen Feuerbrands wird eine Hektare einer Birnenanlage gerodet. Im folgenden Jahr kann eine Neupflanzung erfolgen. Die Anlage hat 2000 Bäume/ha und ist im 14. Standjahr. Die Anlage ist in einem guten Zustand. Die Erträge und die Preise entsprechend den Annahmen in Tabelle 24.

Berechnung Beispiel 5

Entschädigung für eine Hektare, 14. Standjahr (Tab. 24): Fr. 33 647.–

Korrektur, weil es sich um eine Birnenanlage handelt, die schätzungsweise im 20. Standjahr immer noch die durchschnittlichen Erträge gemäss Tabelle 24 bringen wird.

14. Standjahr – 3 Standjahre = 11. Standjahr

Entschädigung total: Fr. 54 282.–

4 Tauschwert bei Güterzusammenlegungen und Landumlegungen

Der Tauschwert ist eine Berechnungsgrösse, die für Dauerkulturen von Bedeutung ist. Damit können im Fall einer Güterzusammenlegung oder Landumlegung die Werte für die Obstanlage oder Hochstämme geschätzt und dementsprechend abgegolten werden. Die Berechnungsmethode entstand aus Grundlagen für die Bewertung der Obstkulturen des Jahres 1988⁵⁵, die von der Forschungsanstalt Wädenswil (heute Agroscope) und vom Schweizerischen Bauernsekretariat Brugg (heute Schweizer Bauernverband) erarbeitet worden sind. Der Tauschwert wurde für die Berechnung im Fall von Meliorationen verwendet. Als Wertmassstab kann bei Güterzusammenlegungen und Landumlegungen der Tauschwert verwendet werden. Dieser entspricht dem Ertragswert⁵⁶ plus einem Zuschlag von 20–60 % (je nach Obstart). Die höchsten Zuschläge sind in Hauptproduktionsgebieten vorzunehmen, die tiefsten in Nebenproduktionsgebieten.

Dabei kann derjenige, der die Obstbäume übernehmen muss, dadurch benachteiligt werden, dass er diese gar nicht will. Weil ihm jedoch der Boden zugeteilt wird, muss er auch die darauf stehenden Bäume übernehmen. Andererseits kann es auch für diejenigen, die das Land abtreten, Härtefälle geben, etwa wenn durch die Verminderung oder den Wegfall des Baumbestandes eine Einkommensverminderung während einer längeren Zeitperiode in Kauf genommen werden muss.

4.1 Erwerbsobstanlagen

Tabelle 36: Tauschwert für Erwerbsobstanlagen.

Obstart	Tauschwert
Kernobst	Ertragswert + Zuschlag in der Höhe von 20–40 % des Ertragswertes, inkl. Ertragswert der Grundinfrastruktur (nach Mietwert-Kapitalisierung)
Steinobst	Ertragswert + Zuschlag in der Höhe von 40–60 % des Ertragswertes, inkl. Ertragswert der Grundinfrastruktur (nach Mietwert-Kapitalisierung)

Die Berechnung des Tauschwertes bei Erwerbsobstanlagen ist nach Tabelle 36 vorzunehmen.

4.2 Grundinfrastruktur

Für die Bewertung des Tauschwertes der Grundinfrastruktur soll der Mietwert der Grundinfrastruktur in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes⁵⁷ berücksichtigt und anhand von Tabelle 35 berechnet werden.

⁵⁵ Meli T. & Hofer T., 1988. Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen. Eidg. Forschungsanstalt Wädenswil, und Schweiz. Bauernsekretariat, Brugg

⁵⁶ Vgl. Tab. 6 (Kap. 2) bzw. Abs. 8.5.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁵⁷ Kap. 8.7, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

4.3 Hochstämme

Tabelle 37: Tauschwert für Hochstämme.

Obstart	Jungbäume (Fr.)	Bäume in der Hauptertragszeit gemäss Zustand
alle Obstarten	10.– pro Standjahr	sehr gut: 3 x Ertragswert gut: 2 x Ertragswert mittel: 1,5 x Ertragswert schlecht: 0 x Ertragswert

Als Tauschwert für Güterzusammenlegungen und Landumlegungen werden die Werte in Tabelle 37 empfohlen.

4.4 Allgemeine Empfehlung zuhanden der Güter- oder Landumlegungskommission

- I. Die Baumschätzungen erfolgen mit Vorteil während der Sommermonate. Zu diesem Zeitpunkt lässt sich der Gesundheitszustand der Bäume am besten beurteilen.
- II. Entsteht ein Differenzbetrag des abzutretenden Baumkapitals zum anzutretenden Baumkapital von mehr als Fr. 1000.–, ist dies in einem Differenzbereinigungsreglement der Güter- oder Landumlegungskommission zu regeln.
- III. Rechtsgrundlage

5 Pachtzins

5.1 Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage für die Pachtzinsfestsetzung sind das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)⁵⁸, die Pachtzinsverordnung (PZV)⁵⁹ und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes⁶⁰.

Der Pachtzins für landwirtschaftliches Gewerbe bedarf einer behördlichen Bewilligung⁶¹. Für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke ist der Pachtzins nicht bewilligungspflichtig, jedoch können die vom Kanton bezeichneten Behörden und Stellen Einsprache bei der Bewilligungsbehörde erheben⁶².

5.2 Kauf der Obstanlage durch den Pächter⁶³

Bei grossen Anlagen und langfristigen Pachten ist ein Kauf der Obstanlage (inkl. Grundinfrastruktur) durch den Pächter sehr zu empfehlen (i. d. R. zum Tauschwert, bzw. die Grundinfrastruktur zum Zeitwert). Bei Pachtende wird die Obstanlage (inkl. Grundinfrastruktur) aufgrund der bei Pachtende geltenden Preise vom Verpächter zurückgekauft (i. d. R. zum Tauschwert, bzw. die Grundinfrastruktur zum Zeitwert). In diesem Fall würde der Pachtzins nur auf den Boden bemessen. Die Zahlungsformalitäten sind mit einem Vertrag zwischen Verpächter und Pächter zu regeln.

5.3 Pachtzins für ganze Gewerbe

Bei ganzen landwirtschaftlichen Liegenschaften sind die Obstanlagen und Obstbäume nur zu schätzen, wenn über den Eigengebrauch hinaus produziert und verkauft wird.

Der höchstzulässige Pachtzins für Gewerbe einschliesslich der Dauerkulturen wie Obstanlagen und Grundinfrastruktur (Witterungsschutz, Bewässerung, Einzäunung) setzt sich zusammen aus⁶⁴:

- der Verzinsung des Ertragswertes, einschliesslich der Grundinfrastruktur;
- der Abgeltung der Verpächterlasten (Abschreibungen), wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt.

5.3.1 Verzinsung und Abgeltung der Verpächterlasten Der Ertragswert der Obstanlage einschliesslich der Grundinfrastruktur zählt zum Ertragswert des Gewerbes und wird als Ganzes zu 3,05 %⁶⁵ verzinst. Dasselbe gilt für Gebäude. Zusätzlich ist bei den Gebäuden und Grundinfrastruktur, die zu einem Gewerbe gehören, eine Abgeltung der Verpächterlasten vorgesehen (6,5 % des Ertragswertes und 29 % des Mietwertes für Unterhalt und Versicherung)⁶⁶. Die Verpächterlasten für die Grundinfrastruktur werden nur abgegolten, wenn Erneuerung, Unterhalt und Versicherung dem Verpächter obliegt⁶⁷.

⁵⁸ Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

⁵⁹ Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁶⁰ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 4. Oktober 2004, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁶¹ Art. 42, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

⁶² Art. 43, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

⁶³ Bertschinger et. al., Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkultur, 1. Auflage, 1996

⁶⁴ Art 2, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁶⁵ Art 3, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁶⁶ Art 4, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁶⁷ Anweisung der Autoren dieser Publikation

5.3.2 Abschreibung

Nur wenn die Erneuerung der Obstanlage und Grundinfrastruktur dem Verpächter obliegt, sind separat die Abschreibungen, der Unterhalt und die Versicherung zu berechnen und zu den Verpächterlasten zu zählen. Die Abschreibung auf Dauerkulturen entspricht dem Ertragswert der Anlage (ohne Boden) im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase (Kat. A), geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer in Jahren⁶⁸. (Bei Kulturen in mässigem oder unterdurchschnittlichem Zustand kann auch der Ertragswert von Kategorie B oder C verwendet werden.)

5.3.3 Hochstämme

In der Regel sind Hochstammobstbäume im Bodenpachtzins begriffen. Bei Hochstämmen, die in der Ertragswertschätzung tatsächlich berücksichtigt werden, soll mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren gerechnet werden. Der Ertragswert ist dann generell als Ertragswert zu Beginn der Ertragsphase zu verstehen. Davon werden 50–55 % zu 3,05 % verzinst⁶⁹. Die Abschreibung berechnet sich auf 30 Nutzungsjahre. Separat wird der Bodenpachtzins dazugezählt (Kap. 5.6.1, Tab. 37).

5.4 Der Pachtzins für einzelne Grundstücke

Der höchstzulässige Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

a) Pachtzins für den Boden⁷⁰

Der Bodenpachtzins umfasst die Verzinsung, die Abgeltung der Verpächterlasten und einen Zuschlag für allgemeine Vorteile der Zupacht. Er beträgt 7 % des Bodenertragswertes. Zu diesen Ansätzen ist ein betriebsbezogener Zuschlag von maximal 30 % möglich. Dieser Zuschlag berechnet sich zu je maximal 15 % für bessere Arrondierung und günstige Lage (Distanz, Parzellengrösse).

b) Pachtzins für die Anlagen von Dauerkulturen⁷¹

Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Kap. 5.6.1, Tab. 37) und dem Pachtzins für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur.

Der Pachtzins der Anlage setzt sich zusammen aus:

- 1) der Verzinsung: Sie beträgt in der Regel 3,05 % des durchschnittlichen Ertragswertes der Dauerkultur; als durchschnittlicher Ertragswert gelten 50–55 % des Ertragswertes im ersten Vollertragsjahr bzw. zu Beginn der Vollertragsphase;
- 2) der Abschreibung, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt. 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.

Der höchstzulässige Pachtzins für die Grundinfrastruktur⁷² (Witterungsschutz, Bewässerung, Einzäunung) berechnet sich aus der Verzinsung von 3,05 % des Ertragswertes der Grundinfrastruktur und der Abgeltung der Verpächterlasten von 6,5 % des Ertragswertes für Abschreibungen und 29 % des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen.

⁶⁸ Art 4, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁶⁹ Art 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁰ Art. 7, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷¹ Art. 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷² Art. 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

c) Pachtzins für Gebäude⁷³

Der höchstzulässige Pachtzins für Ökonomiegebäude auf einzelnen Grundstücken berechnet sich aus der Verzinsung von 3,05 % des Ertragswertes des Gebäudes und der Abgeltung der Verpächterlasten von 6,5 % des Ertragswertes für Abschreibungen und 29 % des Mietwertes für Unterhalt und Versicherungen.

5.5 Pachtzins bei Erneuerung der Obstanlage durch den Pächter⁷⁴

Nimmt der Pächter den Ersatz (Remontierung) abgehender Anlagen und Grundinfrastruktur auf eigene Kosten vor, enthält der Pachtzins keine Abschreibung für die Anlage und Abgeltung der Verpächterlasten und die Grundinfrastruktur. Bei vollständiger Remontierung wird dann nur noch ein Pachtzins für den Boden geschuldet. Die Kulturen und die Grundinfrastruktur sind deshalb am Anfang und am Ende der Pacht zu schätzen (i. d. R. Tauschwert). Durch Alter und Zustand begründete Wertdifferenzen werden aufgrund der bei Pachtende geltenden Preise verrechnet. Vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert⁶¹(Pachtzins in Prozent des Ertragswertes).

5.6 Vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert⁶¹(Pachtzins in Prozent des Ertragswertes)

Statt der vorliegenden Pachtzinsberechnung kann in der Praxis auch eine vereinfachte Berechnungsmethode angewendet werden. Als Bewertungsbasis für Einzelgrundstücke wird vom effektiv geschätzten Ertragswert der Obstanlage ausgegangen. Dabei beträgt der Pachtzinssatz je nach Pflanzdichte, Baumform und Obstart 4–11 %⁷⁵ des Ertragswertes inklusive der Abschreibungen. Separat zu berechnen und zu addieren ist der Bodenpachtzins.

Der Pachtzins für die Obstanlage (ohne Boden) berechnet sich im vereinfachten Verfahren nach den Pachtzinsansätzen in Tabelle 38.

⁷³ Art. 10, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁴ Diese Regelung ist bereits in der Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkulturen, 1. Auflage 1996, enthalten

⁷⁵ Siehe Werte in Tabelle 39, Pachtzins inkl. Abschreibung

Tabelle 38: Pachtzinsansätze in Prozent des geschätzten Ertragswertes (ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur).

Obstart	Baumform/Bäume/ha	Pachtzinssatz ohne Abschrei- bung (Erneue- rung durch den Pächter)	Pachtzinssatz inkl. Abschrei- bung
Tafeläpfel	3000 und mehr	2 %	9 %
	2000–2999	2 %	9 %
	1600–1999	2 %	8 %
	1000–1599	2 %	6 %
Tafelbirnen	3000 und mehr	2 %	9 %
	2000–2999	2 %	8 %
	1600–1999	2 %	7 %
	1000–1599	2 %	7 %
	800–999	2 %	7 %
Mostobst	5000 und mehr	2 %	9 %
	1000–4999	2 %	8 %
	800–999	2 %	8 %
Kirschen	Tafelkirschen (1200)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (1000–1199)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (800–999)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (600–799)	2 %	8 %
	Schüttelkirschen (300)	2 %	7 %
Zwetschgen	1200 und mehr	2 %	11 %
	900–1199	2 %	9 %
	600–899	2 %	8 %
Aprikosen neue Sorten	1200 und mehr	2 %	7 %
	900–1199	2 %	5 %
	400–899	2 %	5 %
Aprikosen	Luizet (400)	2 %	4 %

Tabelle 38 wird anhand der Variante Kategorie A der Pachtzinsbemessung von Obstanlagen (ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur) (Tab. 39 a und 39 b) berechnet.

Tabelle 39a: Varianten der Pachtzinsbemessung von Obstanlagen (ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur).

Anlage (Bäume/ha)	Kategorie	Ertragswert (EW) in Fr.	52,5 % EW zu Beginn Vollertrag (Fr.)	Verzinsung (Fr.)	Abschrei- bung (Fr.)	Total Pacht- zins (Fr.)	Ver- zins. in % EW	Abschrei- bung in % EW	Total in % EW
Tafeläpfel									
3000 und mehr	A	37 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	1,60	7,69	9,29
	B	24 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	2,47	11,86	14,33
	C	12 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	4,94	23,72	28,66
	D	6 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	9,87	47,44	57,31
2000–2999	A	29 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	1,60	7,14	8,74
	B	19 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	2,44	10,90	13,35
	C	10 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	4,64	20,71	25,36
	D	5 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	9,29	41,43	50,72
1600–1999	A	24 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	1,60	6,67	8,27
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	2,40	10,00	12,40
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	4,80	20,00	24,80
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	9,61	40,00	49,61
1000–1599	A	18 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	1,60	4,00	5,60
	B	12 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	2,40	6,00	8,40
	C	6 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	4,80	12,00	16,80
	D	3 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	9,61	24,00	33,61
Tafelbirnen									
3000 und mehr	A	40 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	26 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	2,46	11,83	14,30
	C	13 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	4,93	23,67	28,60
	D	7 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
2000–2999	A	32 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	1,60	6,25	7,85
	B	21 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	2,44	9,52	11,96
	C	11 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	4,66	18,18	22,84
	D	6 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	8,54	33,33	41,87
1600–1999	A	28 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	1,60	5,88	7,48
	B	18 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	2,49	9,15	11,64
	C	9 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	4,98	18,30	23,28
	D	5 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	8,97	32,94	41,91
1000 - 1599	A	23 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	1,60	5,00	6,60
	B	15 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	2,46	7,67	10,12
	C	8 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	4,60	14,38	18,98
	D	4 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	9,21	28,75	37,96
800–999	A	20 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	1,60	5,00	6,60
	B	13 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	2,46	7,69	10,16
	C	7 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	4,58	14,29	18,86
	D	3 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	10,68	33,33	44,01
Mostobst									
5000 und mehr	A	23 000.–	12 075.–	368.–	1 769.23	2 137.52	1,60	7,69	9,29
	B	15 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	2,46	9,58	12,04
	C	8 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	4,60	17,97	22,57
	D	4 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	9,21	35,94	45,14
1000–4999	A	10 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	1,60	6,25	7,85
	B	7 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	2,29	8,93	11,22
	C	4 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	4,00	15,63	19,63
	D	2 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	8,01	31,25	39,26
800–999	A	9 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	1,60	6,25	7,85
	B	6 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	2,40	9,38	11,78
	C	3 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	4,80	18,75	23,55
	D	1 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	14,41	56,25	70,66

Tabelle 39b: Varianten der Pachtzinsbemessung von Obstanlagen (ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur).

Anlage (Bäume/ha)	Kategorie	Ertagswert (EW) in Fr.	52,5 % EW zu Beginn Vollertrag (Fr.)	Verzinsung (Fr.)	Abschreibung (Fr.)	Total Pachtzins (Fr.)	Verzins. in % EW	Abschreibung in % EW	Total in % EW
Kirschen									
Tafelkirschen (1200)	A	40 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	27 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	2,37	11,40	13,77
	C	14 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	4,58	21,98	26,55
	D	7 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
Tafelkirschen (1000–1199)	A	35 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	1,60	7,14	8,74
	B	23 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	2,44	10,87	13,31
	C	12 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	4,67	20,83	25,50
	D	6 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	9,34	41,67	51,01
Tafelkirschen (800–999)	A	3 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	1,60	7,14	8,74
	B	2 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	2,40	10,71	13,12
	C	1 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	4,80	21,43	26,23
	D	5 000.–	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	9,61	42,86	52,46
Tafelkirschen (600–799)	A	28 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	1,60	6,67	8,27
	B	18 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	2,49	10,37	12,86
	C	9 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	4,98	20,74	25,72
	D	4 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	11,21	46,67	57,88
Schüttelkirschen (300)	A	7 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	1,60	5,88	7,48
	B	4 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	2,80	10,29	13,10
	C	2 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	5,60	20,59	26,19
	D	1 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	11,21	41,18	52,39
Zwetschgen									
1200 und mehr	A	24 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	1,60	9,09	10,69
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	2,40	13,64	16,04
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	4,80	27,27	32,08
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	9,61	54,55	64,15
900–1199	A	2 000.–0	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	1,60	7,69	9,29
	B	13 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	2,46	11,83	14,30
	C	7 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	4,58	21,98	26,55
	D	3 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	10,68	51,28	61,96
600–899	A	15 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	1,60	6,67	8,27
	B	1 000.–0	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	2,40	10,00	12,40
	C	5 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	4,80	20,00	24,80
	D	2 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	12,01	50,00	62,01
Aprikosen									
1200 und mehr	A	42 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	1,60	5,88	7,48
	B	28 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	2,40	8,82	11,23
	C	14 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	4,80	17,65	22,45
	D	7 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	9,61	35,29	44,90
900–1199	A	36 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	1,60	3,85	5,45
	B	24 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	2,40	5,77	8,17
	C	12 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	4,80	11,54	16,34
	D	6 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	9,61	23,08	32,68
600–899	A	3 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	1,60	2,94	4,54
	B	2 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	2,40	4,41	6,81
	C	1 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	4,80	8,82	13,63
	D	5 000.–	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	9,61	17,65	27,25
Luizet (400)	A	24 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	1,60	2,27	3,87
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	2,40	3,41	5,81
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	4,80	6,82	11,62
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	9,61	13,64	23,24

5.6.1 Pachtzins und Boden

Der Pachtzins (PZ) für den Boden berechnet sich nach der Pachtzinsverordnung aus 7 % des Ertragswertes des Bodens plus einem allfälligen Zuschlag von max. 30 %* = total max. 9,1 %⁷⁶.

* Ein Zuschlag von max. 30 % für bessere Arrondierung, geringere Wegdistanzen und Höhendifferenz ist möglich.

Tabelle 40: Bodenpachtzinsberechnung nach dem bereinigten Ertragswert (EW) des Bodens bei Erwerbsobstanlagen in Fr./ha in Abhängigkeit von Bodenverhältnissen und Obstlage. PZ = Pachtzins.

	Obstlage					
	mässig		gut		sehr gut	
Bodenverhältnisse	EW	PZ	EW	PZ	EW	PZ
sehr gut	7 100	497	7 470	523	7 730	541
gut	5 500	385	5 720	400	5 910	414
ungünstig	3 970	278	4 050	284	4 120	288

Der Pachtzins in Tabelle 40 berechnet sich aus 7 % des Ertragswertes.

5.7 Berechnungsbeispiele

Pachtzins für einzelne Grundstücke

a) Tafelapfelanlage

Zu bewerten ist der Pachtzins einer Anlage mit 2000 Bäumen/ha, 10 Jahre alt, in Klimazone B3/A3, gute Obstbodenqualität mit bereinigten 91 Bodenpunkten in einer Wegdistanz von 0,4 km und einem Arrondierungseffekt von 0,5 ha. Die Einstufung mit dem Punktiersystem ergab 36 Punkte, die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kategorie B.

Berechnung des eigentlicheren Ertragswertes (spielt für die Pachtzinsberechnung keine Rolle):

Ertragswert (Tab. 4): $\frac{36 \text{ Pkt.} \times \text{Fr. } 19\,000.-/\text{ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}} = \text{Fr. } 8550.-$

Berechnung des Ertragswertes zu Beginn der Vollertragsphase in Kategorie A (Tab. 4):

Ertragswert zu Beginn der Ertragsphase: $\frac{36 \text{ Pkt.} \times \text{Fr. } 29\,000.-/\text{ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}} = \text{Fr. } 13\,050.-$

Pachtzins

Verzinsung (52,5 % des Ertragswertes in Kat. A zu 3,05 %)

$\frac{0,525 \times \text{Fr. } 13\,050.- \times 3,05}{100} = \text{Fr. } 208.96$

Abschreibung: Fr. 13 050.– geteilt durch 14 Jahre⁷⁷ =

Fr. 932.14

Bodenpachtzins: 7 % (Tab. 37) des Ertragswertes Fr. 7500.– (Tab. 7)

+ 15 % Zuschlag (Arrondierung) x 0,5 ha

Fr. 301.80

Total Pachtzins (inkl. Boden, ohne Einzäunung)

Fr. 1442.90

⁷⁶Art. 7, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁷ Tab. 3, siehe Dauer der Ertragsphase Baumdichte von 2000–2999 Bäumen (17 Jahre Gesamtdauer – 3 Jahre Aufbauphase = 14 Jahre Ertragsphase)

b) Hochstämme

Hochstämme	Ertrag/Pflegezu- stand/Lage	Ertragswert pro Baum (Fr.)	Total (Fr.)
5 junge Kirschbäume	sehr gut	60.–	300.–
8 Kirschbäume	gut	50.–	400.–
2 Kirschbäume	mittel	30.–	60.–
2 Tafelapfelbäume	schlecht	0.–	0.–
Total Ertragswert			760.–

Berechnung:

Verzinsung (52,5 % des Ertragswertes zu 3,05 %)

$$\frac{0,525 \times \text{Fr. } 760.- \times 3,05}{100} = \text{Fr. } 12.16$$

Abschreibung: Fr. 760.– / 30 Jahre Fr. 25.30

Total Pachtzins (ohne Boden) Fr. 37.46

c) Grundinfrastruktur

Eine Apfelparzelle von 1 ha mit einem neuen Hagelnetz wird verpachtet. Die Abschreibungsdauer des Hagelnetzes beträgt 10 Jahre. Das Hagelnetz ist in einem guten Zustand. Die Berechnung des Pachtzinses für das Hagelnetz (ohne Anlage, ohne Einzäunung, ohne Boden) wird wie folgt berechnet:

1. Schritt: Bewertung des Ertragswertes

Kapitalisierungssatz: mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren 17,8 % (Tab. 23, grosse Unterhaltskosten)

Mietwert für 1 ha Hagelnetz: $10\,000\text{ m}^2 \times \text{Fr. } 0.16\text{ Fr./m}^2 = 1600\text{ Fr.}$

Kapitalisierung des Mietwertes: $1600\text{ Fr.} \times 100/17,8 = 8989\text{ Fr.}$

Der Ertragswert des Hagelnetzes beträgt 8989 Fr.

2. Schritt: Bewertung des Pachtzinses

Verzinsung des Ertragswertes: $3,05\% \times 8989\text{ Fr.} = 274\text{ Fr.}$

Abgeltung der Verpächterlasten:

Abschreibung: $6,5\% \times 8989\text{ Fr.} = 584\text{ Fr.}$

Unterhalt, Versicherung 29 % von 1600 Fr. = 464 Fr.

Pachtzins des Hagelnetzes: 274 Fr. + 584 Fr. + 464 Fr. = 1322 Fr.

d) Gebäude

Ein Sortierraum wird an einen Nachbar verpachtet. Dieses Gebäude wird folgendermassen beschrieben: vor 20 Jahren erstellt, massiv, mit einer nutzbaren Grundfläche von 120 m². Der Sortierraum befindet sich im Hochparterre, eine Auffahrtrampe fehlt. Vorhanden ist aber eine kleine Verladerampe. Der Obstumschlag erfolgt mit einem Handhubwagen (Palettroli). Die nutzbare Raumhöhe beträgt rund 2,8 m. Isolation und Belichtung sind mittelmässig. Eine fest installierte Heizung fehlt. Der Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile ist als gut zu bezeichnen. Die Absatzverhältnisse des Betriebes sind mittelmässig. Der Pachtwert wird wie folgt berechnet:

1. Schritt: Bewertung des Ertragswertes

Restnutzungsdauer: 30 Jahre, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Tab. 21)

Kapitalisierungssatz mit einer Restnutzungsdauer von 7,9 % (Tab. 23, bei mittleren Unterhaltskosten)

Mietwert Fr. 4.20/m² (Ertragswert für Remise, Tab. 13)

Mietwert des Sortiergebäudes: $120\text{ m}^2 \times 4.20\text{ Fr./m}^2 = 504\text{ Fr.}$

Zweckmässigkeit: zweckmässig (Faktor 0,75; Tab. 22)

Kapitalisierung des Mietwertes: $504\text{ Fr.} \times 100 / 7,9 \times 0,75 = 4784\text{ Fr.}$

Der Ertragswert beträgt 4784 Fr.

2. Schritt: Bewertung des Pachtzinses

Verzinsung des Ertragswertes: $3,05 \% \times 4784 \text{ Fr.} = 146 \text{ Fr.}$

Abgeltung der Verpächterlasten:

Abschreibung: $6,5 \% \times 4784 \text{ Fr.} = 311 \text{ Fr.}$

Unterhalt, Versicherung: $29 \% \times 504 \text{ Fr.} = 146 \text{ Fr.}$

Pachtzins des Sortierraums: $146 \text{ Fr.} + 311 \text{ Fr.} + 146 \text{ Fr.} = 603 \text{ Fr.}$

