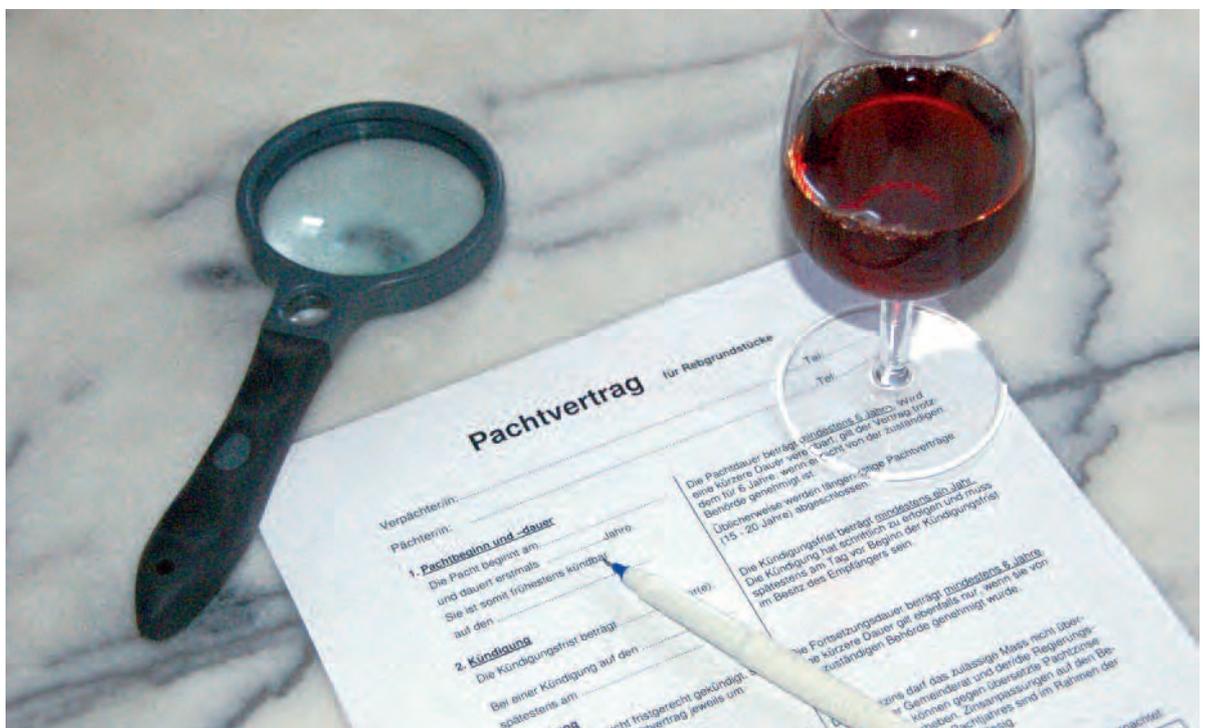


Problematik von Pachtverträgen im Rebbau

Der Autor verfügt über grosse persönliche Erfahrung im rebbaulichen Vertrags- und Schätzungswesen. Im folgenden Beitrag weist er auf einige Eckpunkte hin, die es bei Pachtabschlüssen zu beherzigen gilt. Obwohl Musterverträge zu Rebpachten bei den kantonalen Fachstellen angefordert werden können (s. Links am Ende des Beitrags), gibt es in der Praxis eine Reihe von Stolpersteinen, die bei Einhaltung einiger grundlegender Regeln umgangen werden können.



Ein Normvertrag, eine Lupe fürs Kleingedruckte und ein Glas Wein fördern ein gutes und lang andauerndes Vertragsverhältnis.

KLAUS SCHILLING, BERATUNGEN REBBAU,
SCHÄTZUNGEN PFLANZENKAPITAL, AESCH LU
klaus.schilling@vtxmail.ch

Pachtverträge waren einst geregelte Normpapiere, die von landwirtschaftlichen Beratern ausgearbeitet wurden und meist auch die gesetzlichen Vorgaben abzudecken vermochten. Später wurde dann ein Grossteil der Verträge häufig per Handschlag für eine jährlich wiederkehrende Lieferung von einigen Flaschen Wein abgeschlossen. Heute sind die Anforderungen an einen Vertragsabschluss wieder höher. Der schnellere Sortenwechsel, aber auch Fragen zum Unterhalt und zu den Erneuerungskosten der Rebanlagen, insbesondere im modernen Terrassenanbau, verschärfen zunehmend die Diskussionen zwischen den Vertragspartnern. Es steht oft viel Geld auf dem Spiel.

Zustand der Bestockung

Die meisten neu zur Verpachtung ausgeschriebenen Rebparzellen sind bestockte, oft mit alten Reben beplante Weinberge. Häufig ist die buchhalterisch übliche Amortisationsdauer von 25 bis 30 Jahren bereits um Jahre überschritten. Wohl kann es sich dabei trotzdem um wertvolle Reben mit hohem Qualitätspotenzial handeln, die noch lange hervorragende Ernten hervorbringen können. Es kann aber auch durchaus sein, dass sich Pfähle und Drähte in wenig erfreulichem Zustand befinden und es grosse Lücken im Bestand gibt. Entweder übernimmt der Neupächter das von einem Spezialisten beurteilte Pflanzenkapital zum Schätzwert oder er richtet einen Pachtzins nicht nur für die Bodenfläche, sondern auch für die Nutzung der Pflanzen und des Gerüsts. Rein rechnerisch kommt die Miete des Pflanzen-

kapitals auf Fr. 50.– bis Fr. 60.– pro Are und Jahr zu stehen. Der Aufwand von rund Fr. 120 000.– für die Erneuerung einer Hektare Reben muss ja amortisiert werden. Wie lange ein solcher Rebberg mit der gleichen Bestockung weiter bewirtschaftet werden soll, muss in den Pachtverhandlungen angesprochen werden.

Amortisation und Neubestockung

Es ist eine betriebswirtschaftliche Voraussetzung, dass die Amortisation aus den laufenden Erträgen erwirtschaftet werden kann. Wenn die Tilgung nicht mehr gewährleistet ist, beginnt die Planung einer Neupflanzung. Die Erfahrung zeigt, dass das Pflanzenkapital am besten vom Pächter käuflich übernommen wird. Das erlaubt ein unternehmerisches Handeln des Winzers. Er kann so selbst und schneller reagieren, wenn sich ein Ersatz mit neuen Sorten aufdrängt.

Eine Sortenwahl aufgrund von Modeströmungen ist (besonders im Pachtverhältnis) kaum geeignet, die Sicherheit des investierten Kapitals zu erhöhen. Das Sortenrisiko ist auch insofern im Auge zu behalten, als bei einem Pachtwechsel der Nachpächter unter Umständen exotische Traubensorten nicht übernehmen will. Piwi-Rebsorten haben für Biowinzer einen ganz anderen Wert als für konventionelle Betriebe. Um schwierigen Situationen bei der Schätzung von regional wenig verbreiteten Sorten vorzubeugen, wird ein Miteinbezug des Landbesitzers bei der Sortenwahl empfohlen.

Investitionsschutz: Klare Absprachen nötig

Jeder Franken, den ein Pächter in einen gepachteten Rebberg investiert, soll sicher sein. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls bereits bei Vertragsbeginn über Schätzpersionen zu sprechen, die das beidseitige Vertrauen geniessen. Eine amtliche Schätzung gibt es nur für den Ertragswert, nicht aber für das Pflanzenkapital. Amortisierte Reben verlieren den Restwert erst bei der Erneuerung. Weiter bewirtschaftete Bestände werden dem Verpächter bis zur Rodung entschädigt. Eigentlich selbstverständlich. Zu einem Vertrag gehört bindend immer ein definierter Pachtzins. Abmachungen wie die mündlich festgelegten «zwölf Flaschen jährlich» sind rechtlich nicht bindend!

Um Schwierigkeiten beim Pachtwechsel auszuweichen, versuchen Landbesitzer vielfach, am Ende der Vertragsdauer oder bei Kündigung den Rückkaufswert der Anlage vom Vorpächter direkt auf den Nachpächter zu übertragen. Das ist nicht ideal. Die Beurteilung und Festlegung des aktuellen Zustands der Reben ist primär eine Angelegenheit zwischen Pächter und Verpächter. Die Weiterverpachtung ist ein neues Geschäft. Selbstverständlich ist optimal, wenn gemeinsame Begehungen mit allen Beteiligten im Rebberg zu einem einvernehmlichen Wechsel führen.

Schätzung des Pflanzenwerts

«Büroschätzungen» am grünen Tisch sind nicht empfehlenswert! Das Pflanzenkapital muss, wenn immer möglich, bei einer Begehung im Rebberg begutachtet werden. Die Richtlinien der Agridea helfen dabei, die Höhe



der Abzüge richtig zu bemessen. Es ist immer besser, direkt im Rebberg gemeinsam mit allen Beteiligten den wertmindernden Einfluss fauler Pfähle, allenfalls auch einer wenig professionellen Bodenarbeit und fehlender Rebstöcke festzulegen.

Die heutigen Pachtzinse liegen meist unterhalb einer wirtschaftlichen Amortisation des investierten Kapitals. Das führt mehr und mehr zu Schwierigkeiten beim Investitionsschutz. Bei Neuverhandlungen ist somit eine möglichst lange Vertragsdauer vorzusehen, vor allem im Interesse des Pächters, der in die Zukunft investieren möchte. Meist sind aber kürzere Verträge von sechs bis zwölf Jahren gefragt, da sich die Begleitumstände sehr schnell ändern können (Marktsituation, Generationenbedürfnisse, Zonenfragen etc.) und man sich Flexibilität wahren will.

Ein instabiles Drahtgerüst verhindert viele maschinelle Arbeiten.

Resultat einer jahrelangen problematischen Schnitt- und Bindetechnik.





Problemfälle

Die Verunkrautung von Rebparzellen kann zum Problem werden. Hier muss der Pächter auf Vorgaben von Seiten des Besitzers eingehen. Vernachlässigungen häufen sich leider oft gegen Ende der Vertragsdauer. Verpflichtende Angaben zum Betrieb, in dem die Trauben aus verpachteten Rebparzellen gekeltert werden müssen, sind langfristig kaum einzuhalten. Kelterbetriebe könnten beispielsweise gezwungen sein, auf Traubenlieferungen aus marktwirtschaftlichen Gründen zu verzichten. Andererseits sind Betriebszusammenschlüsse mit Kelterung an zentraler Stelle Betriebsmodelle, die vertraglich nicht ausgeschlossen werden sollten. Es kann aber unter Umständen die Zustimmung des Verpächters für einen Wechsel verlangt werden.

Wertvermindernder Zustand einer Rebanlage.

Vertragliche Irrläufer

«Ewige Verträge» mit der Auflage, absterbende Stöcke auch in alten Beständen laufend zu ersetzen, verhindern in der Praxis einen Sortenwechsel und damit eine zukunftsgerichtete Sortenwahl. Schon aus diesem Grund soll das Risiko, aber auch das Privileg der Sortenwahl beim Pächter liegen, gegebenenfalls mit realpolitischen Einschränkungen bei allzu visionären Ideen.

In Verträge, die nur das Rebland betreffen, gehören keine Vorschriften über die rebbauliche Bewirtschaftung. Es ist Sache des Pächters, ob er jährlich Kunstdünger ausbringen will oder eine ökologische Bewirtschaftung vorzieht. Selbst die Verpflichtung, absterbende Stöcke sofort zu ersetzen, gehört in diesen Bereich. Auch das ist eine Angelegenheit des Bewirtschafters.

Was soll die Zukunft bringen?

Alte, amortisierte Reben finden langfristig einfacher einen neuen Pächter, wenn der Verpächter eine Umstellung auf einen zeitgemässen Anbau zuzulassen bereit ist. In einem sachlichen Gespräch sollten Betriebspläne aufgezeigt und auch die Frage, ob eine Folge- oder Nachpacht möglich ist, angesprochen werden. Nach Möglichkeit sollen sowohl der Pächter als auch der Verpächter bei einem Generationenwechsel auf die Parzelle beziehungsweise deren Weiterbewirtschaftung zählen können.

Offene rechtliche Fragen

Agridea, die landesweite landwirtschaftliche Beratungszentrale in Lindau, Lausanne und Cadenazzo, liefert als

Wer erstellt die Terrassen – Pächter oder Verpächter?





einzige Institution der Schweiz Zahlen und Grundlagen zu betriebswirtschaftlichen Aspekten des Rebbaus. Sie muss aber dringend mit den kantonalen Behörden und mit erfahrenen Schätzpersonen Fragen zur Erstellung von Terrassenanlagen klären. Es muss weiter definiert werden, ob das Roden der alten Reben zur Neuanlage zählt oder als «vorgezogene Entsorgung» zur alten Anlage hinzugerechnet wird. Ferner muss eine Anlage, die bereits amortisiert ist und gerodet werden soll, unbedingt vom Restwert befreit werden.

Ein Eintrag der Pachtverträge ins Grundbuch kann gegebenenfalls eine Hilfe sein. Im Moment sind solche Einträge kaum üblich. Allerdings werden Gerichte entscheiden müssen, ob Rebstöcke rechtlich zum Boden gehören oder eigenständige einklagbare Sachwerte darstellen.

Merkmale

Ein sachliches Gespräch schon bei Abschluss eines Vertrags hilft, spätere Schwierigkeiten bei der Auflösung des Pachtverhältnisses zu vermeiden.

Es empfiehlt sich, den Verpächter in die Betriebsplanung (Neupflanzung und Sortenwahl) mit einzubeziehen. Im Gegenzug ist wünschenswert, dass der Verpächter seine Pläne betreffend Generationswechsel oder im Todesfall offenlegt.

Die kantonalen Rebbauland-Zentralstellenleiter sind in der Regel bereit, Pachtverträge auf Sinn und Zulässigkeit zu überprüfen. ■

Wem gehört die kostspielige Investition der Terrassen nach Ablauf der Amortisation?

Links zum Thema

Bundesgesetzgebung: www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19850206/201101010000/221.213.2.pdf

Agridea Lindau: Produktionskosten im Weinbau und Wert des Pflanzenkapitals im Rebbauland 2012. www.agridea.ch/de/publikationen/publikationen/pflanzenbau/weinbau-obstbeeren/weinbau/wert-pflanzenkapital-rebbau/

Pachtvertrag Kanton Bern: www.inforama.vol.be.ch/inforama_vol/de/index/beratung/beratung/rebbau/rebbau.assetref/content/dam/documents/VOL/Inforama/de/Dokumente/Beratung/Reben/Pachtvertrag_Regrundst%C3%BCcke.pdf

La problématique des contrats de fermage dans la viticulture

Bien qu'il existe des contrats-types pour le fermage des vignes, il y a quelques règles de base à observer lors de la conclusion d'un bail. Pour commencer, l'amortissement annuel pèse lourd en raison d'un prix de revient élevé. Souvent, le loyer est inférieur à la valeur comptable calculée pour un vignoble. De ce fait (et pour des motifs qualitatifs), les parcelles sont généralement utilisées plus longtemps que les 20 à 30 ans prévus. Mais pour des raisons de flexibilité, les baux de fermage sont fréquemment limités à six à douze ans. Les « baux éternels », avec obligation pour le preneur à

bail de remplacer immédiatement les pieds de vigne morts, freinent la dynamique d'une exploitation par affermage. La prise en charge de l'encépagement par le preneur à bail lui donne plus de liberté concernant le choix des cépages, mais il devra néanmoins impérativement demander l'avis du propriétaire du terrain au cas d'un éventuel changement de preneur à bail. D'ailleurs, il est vivement recommandé de discuter avec le propriétaire et de mettre au point les modalités d'une éventuelle succession et de la stratégie de l'entreprise avant même la signature d'un bail.

R É S U M É