



Die Bewertung der Obstkultur

Anleitung für die Schätzung von Obstkulturen

Ausgabe 2026

Autorinnen und Autoren

Esther Bravin, Agroscope, Wädenswil

Max Kopp, Inforama Oeschberg, Koppigen

Martin Goldenberger, Schweizer Bauernverband, Brugg

Richard Hollenstein, Landwirtschaftliches Zentrum SG, Flawil

Nadia Berthod, Service de l'agriculture, Châteauneuf

Marlis Nölly, Arenenberg, Salenstein

Hagen Thoss, Strickhof, Winterthur-Wülflingen

Martina Prevost, Agroscope, Wädenswil



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Agroscope

Impressum

Herausgeber	Agroscope Schwarzenburgstrasse 161 3003 Bern www.agroscope.ch
Auskünfte	Martina Prevost, martina.prevost@agroscope.admin.ch
Redaktion	Esther Bravin, Martina Prevost (Kapitel 3)
Gestaltung	Martina Prevost, Géraldine Zosso
Titelbild	Agroscope
Download	www.agroscope.ch/transfer
Copyright	© Agroscope 2026
ISSN	2296-7214 (online)

Dies ist eine aktualisierte Ausgabe der Publikation «Agroscope Transfer Nr. 269 / 2023». Überarbeitet wurde Kapitel 4 «Tauschwert bei Güterzusammenlegungen und Landumlegungen» (neu Kapitel 3). Diese Publikation ist erstmals 1996 erschienen.

Haftungsausschluss :

Die in dieser Publikation enthaltenen Angaben dienen allein zur Information der Leser/innen. Agroscope ist bemüht, korrekte, aktuelle und vollständige Informationen zur Verfügung zu stellen – übernimmt dafür jedoch keine Gewähr. Wir schliessen jede Haftung für eventuelle Schäden im Zusammenhang mit der Umsetzung der darin enthaltenen Informationen aus. Für die Leser/innen gelten die in der Schweiz gültigen Gesetze und Vorschriften, die aktuelle Rechtsprechung ist anwendbar.

Das Wichtigste für die Praxis

- Die Anleitung liefert einheitliche fachliche Richtlinien zur Bewertung von Obstkulturen für Ertragswert, Entschädigung bei Schäden/Enteignung, Verkehrswert (Handel unter Dritten) und Pachtzins.
- Erwerbsobstanlagen werden je nach Anlagenphase (Jung-/Ertragsanlage), Obstart und Baumdicke bewertet; die Einstufung erfolgt über ein Punktersystem (A–F) und daraus abgeleitete Basiswerte.
- Grundinfrastruktur (z. B. Einzäunung, Bewässerung, Hagel-/Witterungsschutz) wird kumulativ über Mietwertkapitalisierung berücksichtigt; dazu dienen Mietwert- und Kapitalisierungstabellen.
- Für Hochstämme gelten eigene Ansätze; bewertet werden wirtschaftlich relevante Bestände, wobei Standort, Zustand und erwartete Restnutzungsdauer entscheidend sind.
- Die Entschädigungsansätze bei Schadenfällen/Enteignung basieren auf standardisierten Richtwerttabellen und definierten Annahmen (z. B. Rodung/Neupflanzung, Diskontierung), um Fälle nachvollziehbar und vergleichbar abzuwickeln.
- Berechnungsbeispiele zeigen die Anwendung Schritt für Schritt (Punktierung, Tabellenwerte, Infrastrukturkapitalisierung) und dienen als Vorlage für die Praxis.

Inhalt

Das Wichtigste für die Praxis.....	3
Zusammenfassung.....	6
1 Ertragswert.....	7
1.1 Erwerbsobstanlagen.....	7
1.1.1 Junganlagen.....	8
1.1.2 Ertragsanlagen.....	9
1.1.3 Grundinfrastruktur.....	12
1.2 Hochstämme in Reihenpflanzungen.....	12
1.2.1 Allgemeines.....	12
1.2.2 Jungbäume.....	12
1.2.3 Hochstämme im Ertragsalter.....	12
1.3 Boden.....	13
1.3.1 Allgemeines.....	13
1.3.2 Bodenqualität.....	13
1.3.3 Bewirtschaftungsverhältnisse.....	13
1.3.4 Klimaverhältnisse.....	13
1.4 Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur.....	14
1.4.1 Abgrenzung.....	14
1.4.2 Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung.....	14
1.4.3 Büro.....	15
1.4.4 Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte.....	15
1.4.5 Sanitäre Anlagen.....	16
1.4.6 Werkstätten, Remisen, Lagerräume.....	17
1.4.7 Technikräume.....	17
1.4.8 Kühlräume.....	18
1.4.9 Arbeits- und Verarbeitungsräume.....	19
1.4.10 Verkaufsräume, Degustationsräume.....	19
1.4.11 Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin.....	20
1.5 Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen.....	20
1.6 Mietwertkapitalisierung.....	21
1.7 Bewertungsbeispiele.....	23
2 Entschädigung bei Schadenfällen und Enteignung.....	25
2.1 Niederstammanlagen.....	25
2.1.1 Definition von Schaden und Entschädigung.....	25
2.1.2 Prinzip der Entschädigungsrechnung.....	25
2.1.3 Festlegung des für die Entschädigung gültigen Standjahres in Tabelle 24.....	31
2.1.4 Anpassungen der Werte in Tabelle 24.....	32
2.2 Hochstämme und Pfirsiche.....	32
2.2.1 Jungbäume während Aufbauphase.....	32
2.2.2 Hochstammbäume im Ertrag.....	33

2.3	Spezialfälle	34
2.3.1	Zuschläge	34
2.3.2	Abzüge	34
2.4	Grundinfrastruktur.....	35
2.5	Bewertungsbeispiele	38
3	Wert Obstanlagen im Handel unter Drittpersonen.....	41
3.1	Erwerbsobstanlagen.....	41
3.2	Grundinfrastruktur.....	41
3.3	Hochstämme	41
4	Pachtzins	42
4.1	Rechtsgrundlage	42
4.2	Kauf der Obstanlage durch den Pächter.....	42
4.3	Pachtzins für ganze Gewerbe	42
4.3.1	Verzinsung und Abgeltung der Verpächterlasten.....	42
4.3.2	Abschreibung.....	43
4.3.3	Hochstämme	43
4.4	Der Pachtzins für einzelne Grundstücke	43
4.5	Pachtzins bei Erneuerung der Obstanlage durch den Pächter	44
4.6	Vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert (Pachtzins in Prozent des Ertragswertes)	44
4.6.1	Pachtzins und Boden.....	48
4.7	Berechnungsbeispiele	48
5	Literaturverzeichnis	51
6	Tabellenverzeichnis	51

Zusammenfassung

Diese Publikation beschreibt die Grundlagen und Methoden zur Bewertung von Obstkulturen auf Basis der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes¹ sowie der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses² (Pachtzinsverordnung, PZV). Sie liefert fachliche Richtlinien für die Bewertung von Obstkulturen und dient als anerkannte fachliche Grundlage für Anwendungen im Zusammenhang mit dem bürgerlichen Boden- und Pachtrecht, namentlich bei Erbteilungen, Vorkaufsrechten, Belastungsgrenzen und der Festlegung von Pachtzinsen. Die dargestellten Methoden werden zur Ermittlung des Ertragswertes, zur Bemessung von Entschädigungen bei Schadenfällen und Enteignungen, zur Bestimmung des Verkehrswertes im Handel unter Drittpersonen sowie zur Berechnung des Pachtzinses herangezogen.

Bereits 1978 erarbeiteten die Eidgenössische Forschungsanstalt Wädenswil (heute Agroscope) und das Schweizerische Bauernsekretariat Brugg (heute Schweizer Bauernverband) die Anleitung «Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen». Aufgrund rechtlicher, technischer und produktionstechnischer Entwicklungen wurde die Methodik seither wiederholt angepasst und weiterentwickelt.

Die vorliegende 10. Auflage ersetzt die Ausgabe von 2023. Sie beinhaltet insbesondere eine inhaltliche Überarbeitung des Kapitels «Tauschwert bei Güterzusammenlegungen und Landumlegungen», das in der Ausgabe 2023 als Kapitel 4 geführt wurde und aufgrund der Layoutanpassung neu als Kapitel 3 erscheint. Im Zuge der Überarbeitung wurde die bis zur 8. Auflage (2021) verwendete Berechnungsmethode wieder aufgenommen und aktualisiert. Zusätzlich wurden redaktionelle Korrekturen sowie formale Präzisierungen und Bereinigungen im gesamten Dokument vorgenommen.

Die fachlichen Inhalte der übrigen Kapitel blieben unverändert, mit Ausnahme jener Stellen, die im Zusammenhang mit den Anpassungen im überarbeiteten Kapitel stehen.

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).

1 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) beschrieben.

Sämtliche Berechnungen und Angaben basieren auf dem betriebswirtschaftlichen Simulationsprogramm «[Arbokost](#)» von Agroscope sowie auf der 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.

1.1 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 deren 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 unbekanntes 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 10–15 % der Nettofläche zu bewerten¹¹.

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

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

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 bäuerliche 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 bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

¹¹ Diese Empfehlung ist nicht in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 beinhaltet.

Tabelle 1: Aufbau- und Ertragsphasen von Erwerbsobstanlagen¹²

Obstarten/Anbauform	Aufbauphase	Ertragsphase		
		1. Drittel	2. Drittel	3. Drittel
Anzahl Bäume je Hektare	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Tafeläpfel				
3 000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2 000–2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–17.
1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–18.
1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–29.
Tafelbirnen				
3 000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2 000–2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–19.
1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–20.
1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–24.
800–999	1.–4.	5.–11.	12.–16.	17.–24.
Mostobst				
5 000 und mehr	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1 000–4 999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
800–999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
Kirschen				
Tafelkirschen (1 200 und mehr)	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
Tafelkirschen (1 000–1 199)	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 (1 200 und mehr)	1.–4.	5.–7.	8.–11.	12.–15.
Spindel (900–1 199)	1.–5.	6.–9.	10.–14.	15.–18.
Hecken (600–899)	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Aprikosen				
1 200 und mehr	1.–3.	4.–10.	11.–15.	16.–20.
900–1 199	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.

1.1.1 Junganlagen¹³

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.

¹² 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).

¹³ 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).

1.1.2 Ertragsanlagen¹⁴

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:

$$(\text{Anzahl Punkte} \times \text{Basiswert}) : 40 = \text{Ertragswert pro ha}$$

Tabelle 2 (A–F): Punktersystem¹⁵

A. Absatzpotenzial		Punkte
günstig	Betriebe mit ausgedehntem Direktabsatz, Produzentenlager ¹⁶	4–6
mittel	Betriebe mit teilweisem 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 Tafelzweitschgen, 33 mm und Sorte Fellenberg Neue Aprikosensorten	6–12
Gruppe b	Tafelkernobstsorten, bei denen nur Klasse I kotiert ist Übrige Tafelzweitschgen 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 Brennzweitschgen Mostäpfel Mostbirnen	0–1

¹⁴ 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).

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

D. Ertragsfähigkeit (Pfleger 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

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 Ertragsmöglichkeiten¹⁷

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 anderen 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

¹⁷ Kap. 8.4.2.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Tabelle 4: Basiswerte / mittlerer Ertragswert von Obstkulturen¹⁸ im Ertragsalter (Fr./ha)¹⁹

Obstarten/Anbauform	Kategorien (Fr./ha)				
	A	B	C	D	E
Anzahl Bäume je Hektare					
Tafeläpfel					
3 000 und mehr	37 000.–	24 000.–	12 000.–	6 000.–	0.–
2 000–2 999	29 000.–	19 000.–	10 000.–	5 000.–	0.–
1 600–1 999	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
1 000–1 599	18 000.–	12 000.–	6 000.–	3 000.–	0.–
Tafelbirnen					
3 000 und mehr	40 000.–	26 000.–	13 000.–	7 000.–	0.–
2 000–2 999	32 000.–	21 000.–	11 000.–	6 000.–	0.–
1 600–1 999	28 000.–	18 000.–	9 000.–	5 000.–	0.–
1 000–1 599	23 000.–	15 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
800–999	20 000.–	13 000.–	7 000.–	3 000.–	0.–
Mostobst					
5 000 und mehr	23 000.–	15 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
1 000–4 999	10 000.–	7 000.–	4 000.–	2 000.–	0.–
800–999	9 000.–	6 000.–	3 000.–	1 000.–	0.–
Kirschen					
Tafelkirschen (1 200 und mehr)	40 000.–	27 000.–	14 000.–	7 000.–	0.–
Tafelkirschen (1 000–1 199)	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					
1 200 und mehr	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
900–1 199	20 000.–	13 000.–	7 000.–	3 000.–	0.–
600–899	15 000.–	10 000.–	5 000.–	2 000.–	0.–
Aprikosen					
1 200 und mehr	42 000.–	28 000.–	14 000.–	7 000.–	0.–
900–1 199	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.–

¹⁸ Ohne Einzäunung, Boden, Bewässerungsanlage, Witterungsschutz¹⁹ 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).

1.1.3 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 erstellt²⁰.

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 Ertragswertes²¹ 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.

Tabelle 5: Mietwerte Grundinfrastruktur²²

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

1.2 Hochstämme in Reihenpflanzungen²³

1.2.1 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 1.1 Erwerbsobstanlage geschätzt.²⁴

1.2.2 Jungbäume

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

1.2.3 Hochstämme im Ertragsalter

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

²⁰ 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).

²¹ 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).

²² 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).

²³ 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).

²⁴ Gemulchte Nusserwerbsanlagen mit einer Baumdichte ab 100 Bäumen pro Hektare sind durch die Hochstammsschätzung nicht abgedeckt.

Tabelle 6: Ertragswerte von Hochstämmen im Ertragsalter²⁵ (Fr./Baum)

Ertrag, Pflegezustand, Lage	Obstarten
	Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Aprikosen, Walnussbäume
	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 Tabelle 2, [A–F]: 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.

1.3 Boden

1.3.1 Allgemeines

Im Ertragswert der Obstbäume ist kein Bodenwert berücksichtigt²⁶. 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 Ertragswertes²⁷ 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:

1.3.2 Bodenqualität

Die besten Voraussetzungen bietet ein mittelschwerer, tiefgründiger Boden des Bodentyps «sandiger bis toniger Lehmboden». 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.

1.3.3 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.

1.3.4 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.

²⁵ Ohne Bodenwert.

²⁶ Kap. 8.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

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

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

Niederschläge: Zu hohe Niederschlagsmengen (im Allgemeinen über 1 400 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)²⁸

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.–

Für die Korrekturen für die Basisertragswerte des Bodens siehe Kap. 3.3, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

Aus den Werten der Tabelle 7 lässt sich der Pachtzins für den Boden berechnen (siehe Kapitel 4.6.1 Pachtzins für Boden, Tab. 40).

1.4 Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur²⁹

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

1.4.1 Abgrenzung³⁰

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.

1.4.2 Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung³¹

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

²⁸ Ausgewählte Werte aus Kap. 3.4, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

²⁹ 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).

³⁰ 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).

³¹ 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).

der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zu bewerten. Weitere bewilligte Abstellplätze werden als Hartbelagsplätze³² bewertet.

Tabelle 8: Mietwerte Autogaragen und Autoabstellplätze

		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
Carport		9.-
Parkplatz		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.

1.4.3 Büro³³

Tabelle 9: Mietwerte Büro

		Fr./m ²
Büro im Wohnhaus, ausserhalb der Betriebsleiterwohnung		39.-
Büro im Ökonomiegebäude (ab 8 m ²)		
	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.

1.4.4 Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte³⁴

Personalräume, die von betriebseigenen, familienfremden Arbeitskräften genutzt werden, sind nur dann separat zu bewerten, wenn sie nicht als Wohnung³⁵ gelten. Entsprechen die Personalräume der Definition einer Wohnung, sind sie als Wohnung³⁶ zu bewerten.

³² 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).

³³ 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).

³⁴ 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)

³⁵ 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).

³⁶ gemäss Kap. 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).

Tabelle 10: Mietwerte 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: Mietwerte 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.–

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.

1.4.5 Sanitäre Anlagen³⁷

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

Tabelle 12: Mietwerte 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.

³⁷ 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)

1.4.6 Werkstätten, Remisen, Lagerräume³⁸

Tabelle 13: Mietwerte Werkstätten, Remise und Lagerräume

Werkstatt, Traktorgarage		Fr./m ²
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.
- 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.

1.4.7 Technikräume³⁹

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: Mietwerte 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./m ³
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.

³⁸ 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)

³⁹ 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)

- 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.

1.4.8 Kühlräume⁴⁰

Tabelle 15: Mietwerte Kühlräume

	Fr./m ³
Kühlräume	
konventionell, bis 100 m ³	24.–
konventionell, 100–1 000 m ³	17.–
konventionell, > 1 000 m ³	12.–
CA-Lager bis 100 m ³	27.–
CA-, ULO-, DCA-Lager, 100–1 000 m ³	20.–
CA-, ULO-, DCA-Lager, > 1 000 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 ³
bis 100 m ³	12.–
über 100 m ³	8.–

Kriterium	Sehr zweckmässig	Zweckmässig	Unzweckmässig
Standort	funktionsgerecht		schlecht zugänglich
Zugang	günstig für Hubstapler und Palettrolli	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.

⁴⁰ 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)

1.4.9 Arbeits- und Verarbeitungsräume⁴¹

Tabelle 16: Mietwerte 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 besondere 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.

1.4.10 Verkaufsräume, Degustationsräume⁴²

Tabelle 17: Mietwerte 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 Ertragswertes⁴³ behandelt.

⁴¹ 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)

⁴² 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)

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

1.4.11 Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin⁴⁴

Tabelle 18: Mietwerte Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege

	Fr./m ²
Lagerplatz, Kompostierplatz, gekiest	1.70
Innerbetriebliche Transportwege bei Gemüse-/Garten-/Obst-/Beerenbaubetrieben, 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: Mietwerte Waschplatz

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Tabelle 20: Mietwerte Abwassergruben zu Kompostierplätzen, Wasserbassin

	Fr./m ²
Abwassergruben zu Kompostierplätzen (Volumen bis 100 m ³)	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 Ertragswertes⁴⁵) zu bewerten.
- Ein ehemaliges Gülleloch, das zur Lagerung als Brauchwasser umgenutzt wird, ist mit dem Ansatz für ein Wasserbassin zu bewerten.

1.5 Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen

Spezielle landwirtschaftliche Betriebsbestandteile sind Teile eines Grundstückes, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Es sind Betriebsbestandteile, die für die landwirtschaftliche Produktion benötigt werden und für welche die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes keine Bewertungsnormen enthält.

⁴⁴ 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)

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

Gemäss Kapitel 1.3.2 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird für die Berechnung des Ertragswertes von einem Prozentsatz der Gestehungskosten ausgegangen. Dieser ist in Abhängigkeit vom Wertniveau des betreffenden Betriebszweiges zu wählen und liegt für den Obstbau bei 40 %. Für die Beurteilung des Zustandes der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile ist vor allem auf den Zustand von Einrichtungen und Installationen zu achten. Der Zweckmässigkeit der Einrichtung wird auf Basis des Mietwertes in drei Stufen Rechnung getragen:

Tabelle 21: Faktor Zweckmässigkeit

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

Siehe Berechnungsbeispiel auf S. 16 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).

1.6 Mietwertkapitalisierung⁴⁶

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 22 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 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 verschiedenenlrigen 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 kapitalisieren⁴⁷:

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

Tabelle 22: Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer⁴⁸

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

⁴⁶ 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)

⁴⁷ 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)

⁴⁸ 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)

	Verkaufsräume, Degustationsräume	20-30
	Einzäunung	15-20
	Bewässerung, fixe Frostberegnungsanlage	20-30
	Hagelnetz, Regendach	20-30

Tabelle 23: Kapitalisierungssätze⁴⁹

Gebäudekategorie	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile				
		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	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 %
	5			32,3 %	34,8 %	37,7 %
Grosse Unterhaltskosten	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 %

⁴⁹ 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).

1.7 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 Apfelmulturen im zweiten Standjahr. Die Pflanzdichte beträgt 3 000 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 2 000 Bäume/ha. Der Pflege- und Gesundheitszustand ist gut.
- c) 0,5 ha diverse Apfelsorten im 16. Standjahr und älter. Die Pflanzdichte beträgt 1 200 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 2 000 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 × 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, 3 000 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: $37\,000.- \times 90\% =$	33 300.–	(1 ha) 33 300.–
b) Apfelanlage im Vollertrag, 2 000 Bäume/ha Die Punkttierung ergab 46 Punkte (Tab. 2). Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. A (Tab. 3). Wert aus Tab. 4: Fr. 29 000.– Bewertung der Punkttierung: $46 : 40$ Berechnung: $29\,000.- \times 46 : 40 =$	33 350.–	(0.5 ha) 16 675.–
c) Div. Apfelsorten im Vollertrag bzw. abnehmendem Ertrag Die Punkttierung 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 Punkttierung ergab 44 Punkte (Tab. 2). Die Einstufung der Ertragsmöglichkeit ergab Kat. A. (Tab. 3). Wert aus Tab. 4: Fr. 32 000.– Bewertung der Punkttierung: $44 : 40$ Berechnung: $32\,000.- \times 44 : 40 =$	35 200.–	(0.8 ha) 28 160.–

<p>e) Hochstamm-Obstbäume Bewertung der Ertragswerte (Fr./Baum) von Hochstämmen im Ertragsalter (ohne Boden) (Tab. 6) 4 Mostbirnenbäume im Wert von 100.- = 400.- 2 Mostbirnenbäume im Wert von 50.- = 100.- 6 Mostapfelbäume im Wert von 30.- = 180.- 8 Mostäpfel und Mostbirnenbäume im Wert von 0.- Berechnung: 400 + 100 + 180 =</p>		680.-
<p>f) Hagelnetzkonstruktion im zehnten Jahr Die Unterhaltskosten nach Tab. 22 sind gross. Der Zustand ist gut und die Konstruktion ist sehr zweckmässig. Die Gesamtdauer beträgt 20 Jahre (Tab. 22). 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: 0.16 Fr./ m² Berechnung Mietwert Hagelnetzkonstruktion pro Hektare: 0.16 Fr./m² × 10 000 m² = 1 600.- Berechnung Mietwertkapitalisierung: (1 600 × 100) : 17,8 =</p>	8989.-	(1 ha) 8 989.-
<p>g) Pflanzenschutzmittelraum (4 m²) Die Unterhaltskosten nach Tab. 22 sind mittel. Der Pflanzenschutzmittelraum befindet sich in einem guten Zustand und ist sehr zweckmässig. Die Gesamtdauer beträgt 40 Jahre (Tab. 22, massive Bauart). Die Restnutzungsdauer beträgt: 40 Jahre – 10 Jahre = 30 Jahre. Der Kapitalisierungssatz aus Tab. 23 (Technikräume haben mittlere Unterhaltskosten, Zustand gut, 30 Jahre Restnutzungsdauer) beträgt 7,9 %. Der Mietwert aus Tab. 14 beträgt 21 Fr./m². Berechnung Mietwert Pflanzenschutzraum: 21 Fr./m² × 4 m² = 84.- Berechnung Mietwertkapitalisierung: (84 × 100) : 7,9 = 1 063 Fr./ha</p>		1 063.-
<p>h) Einzäunung (2,8 ha) Die Unterhaltskosten sind hoch und der Zustand ist gut. Die Gesamtdauer der sehr zweckmässigen Einzäunung beträgt 20 Jahre insgesamt (Tab. 22). Weil die Einzäunung 5 Jahre alt ist, beträgt die Restnutzungsdauer der Einzäunung: 20 Jahre – 5 Jahre = 15 Jahre Kapitalisierungssatz aus Tab. 23: 13,1 % Mietwert aus Tab. 5: 0.04 Fr./m² Berechnung Mietwert Einzäunung: 0.04 Fr./m² × 28 000 m² = 1 120.- Berechnung Mietwertkapitalisierung: (1 120 × 100) : 13,1 =</p>		8 550.-
Totaler Ertragswert des ganzen Obstbaumbestandes		97 417.-

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 Palettrölli. 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. 22)
- Kapitalisierungssatz 7,9 % (Tab. 23) bei mittleren Unterhaltskosten und gutem Zustand
- Mietwert bei Einfahrtshöhe bis 3 m: 4.20 Fr./m² (Tab. 13, Mietwert für Remise)
- Mietwert des Sortiergebäudes: 120 m² × 4.20 Fr./m² = 504.-

Ertragswert des Sortiergebäudes: (504 × 100 : 7,9) = 6 380.-

2 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 Arbeitsdokument⁵⁰ 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).

2.1 Niederstammanlagen

2.1.1 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 von Quarantäneorganismen einzudämmen, oder für den Strassen- und Infrastrukturbau.

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 (je nach Obstart Fr. 4 000.–, 6 000.– oder 10 000.– je ha) ohne Grundinfrastruktur. Eine allfällige Entschädigung für das Zurückbauen der Umzäunung und der Grundinfrastruktur 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.

2.1.2 Prinzip der Entschädigungsrechnung

Die Entschädigungswerte für Kern und Steinobst in Tabelle 24 wurden nach dem Substitutionswertverfahren berechnet. Das Verfahren beruht 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 3,5 % diskontiert (abgezinst)⁵¹.

Tabelle 24a 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 von Fr. 6 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur.

⁵⁰ Pfefferli S., 1996: Entschädigung von Obstanlagen bei Schadenfällen – Arbeitspapier zur Methodik

⁵¹ Vgl. Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts BGE 124 III 312

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost: Apfel: Golden Delicious, Sortierung: 65 % (I. Kl.), 25 % (II. Kl.), 10 % (Mostobst). Preise pro Kilogramm (Fr./kg): 1.05 (I. Kl.), 0.45 (II. Kl.), 0.27 (Mostobst). Durchschnittlicher Preis: 0.82 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Kapitel 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24a: Richtwerte für die Entschädigung von Kernobstanlagen (800–2 000 Bäume pro ha)

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)	
	Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha
1	41 936.–	52.–	41 691.–	42.–	45 049.–	38.–	48 637.–	30.–	51 947.–	26.–
2	52 423.–	66.–	51 464.–	51.–	57 603.–	48.–	61 505.–	38.–	64 842.–	32.–
3	57 041.–	71.–	55 343.–	55.–	66 585.–	55.–	70 813.–	44.–	74 181.–	37.–
4	70 869.–	89.–	72 113.–	72.–	84 352.–	70.–	88 917.–	56.–	88 610.–	44.–
5	72 599.–	91.–	72 851.–	73.–	78 575.–	65.–	82 113.–	51.–	84 144.–	42.–
6	64 980.–	81.–	68 791.–	69.–	75 618.–	63.–	78 093.–	49.–	77 888.–	39.–
7	61 136.–	76.–	68 730.–	69.–	75 004.–	63.–	77 231.–	48.–	73 125.–	37.–
8	57 192.–	71.–	60 339.–	60.–	66 045.–	55.–	68 015.–	43.–	67 386.–	34.–
9	53 145.–	66.–	55 942.–	56.–	61 066.–	51.–	62 771.–	39.–	61 489.–	31.–
10	48 993.–	61.–	51 428.–	51.–	55 957.–	47.–	57 388.–	36.–	55 430.–	28.–
11	45 584.–	57.–	46 795.–	47.–	50 712.–	42.–	51 861.–	32.–	50 028.–	25.–
12	42 095.–	53.–	42 039.–	42.–	45 331.–	38.–	46 187.–	29.–	44 485.–	22.–
13	38 525.–	48.–	37 158.–	37.–	39 809.–	33.–	40 364.–	25.–	37 976.–	19.–
14	34 873.–	44.–	33 000.–	33.–	34 143.–	28.–	34 388.–	21.–	32 143.–	16.–
15	31 137.–	39.–	28 741.–	29.–	28 332.–	24.–	27 406.–	17.–	26 981.–	13.–
16	27 317.–	34.–	24 379.–	24.–	23 221.–	19.–	21 934.–	14.–	22 518.–	11.–
17	24 262.–	30.–	19 913.–	20.–	19 690.–	16.–	18 881.–	12.–	16 313.–	8.–
18	21 150.–	26.–	15 341.–	15.–	16 093.–	13.–	15 780.–	10.–		
19	17 981.–	22.–								
20	14 755.–	18.–								

Tabelle 24b: Richtwerte für die Entschädigung von Kernobstanlagen (2 500–5 000 Bäume pro ha)

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
1	56 547.–	23.–	61 219.–	20.–	69 158.–	17.–	67 758.–	14.–
2	69 956.–	28.–	75 213.–	25.–	82 868.–	21.–	80 016.–	16.–
3	73 808.–	30.–	75 913.–	25.–	83 272.–	21.–	85 157.–	17.–
4	88 578.–	35.–	91 181.–	30.–	98 233.–	25.–	88 431.–	18.–
5	83 305.–	33.–	84 935.–	28.–	92 414.–	23.–	81 845.–	16.–
6	77 888.–	31.–	78 512.–	26.–	86 431.–	22.–	75 067.–	15.–
7	72 322.–	29.–	71 906.–	24.–	80 279.–	20.–	68 092.–	14.–
8	66 603.–	27.–	65 963.–	22.–	73 954.–	18.–	60 914.–	12.–
9	60 729.–	24.–	59 859.–	20.–	67 451.–	17.–	54 379.–	11.–

10	54 695.–	22.–	53 588.–	18.–	60 765.–	15.–	47 660.–	10.–
11	48 497.–	19.–	47 998.–	16.–	53 894.–	13.–	40 752.–	8.–
12	42 984.–	17.–	42 264.–	14.–	47 681.–	12.–	33 651.–	7.–
13	37 329.–	15.–	36 382.–	12.–	41 302.–	10.–	26 352.–	5.–
14	31 529.–	13.–	30 351.–	10.–	34 753.–	9.–	18 850.–	4.–
15	25 583.–	10.–	24 166.–	8.–	28 030.–	7.–		
16	19 487.–	8.–	17 825.–	6.–	21 130.–	5.–		
17	15 790.–	6.–	14 727.–	5.–	15 749.–	4.–		

Tabelle 24c: 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. 4 000.– bis 6 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur.

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 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24c: Richtwerte für die Entschädigung von Anlagen mit Spezialsorten von Mostäpfeln

Bäume pro ha	800 (50 t/ha)		900 (50 t/ha)		1 000 (50 t/ha)		5 000 (50 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	24 776.–	31.–	26 380.–	29.–	27 182.–	27.–	59 259.–	12.–
2	33 103.–	41.–	34 649.–	38.–	35 422.–	35.–	66 340.–	13.–
3	40 130.–	50.–	41 616.–	46.–	42 359.–	42.–	72 071.–	14.–
4	49 104.–	61.–	50 527.–	56.–	51 239.–	51.–	80 697.–	16.–
5	50 847.–	64.–	52 205.–	58.–	52 884.–	53.–	82 038.–	16.–
6	48 358.–	60.–	49 647.–	55.–	50 292.–	50.–	78 091.–	16.–
7	45 804.–	57.–	47 023.–	52.–	47 633.–	48.–	74 021.–	15.–
8	43 184.–	54.–	44 330.–	49.–	44 903.–	45.–	69 824.–	14.–
9	40 498.–	51.–	41 568.–	46.–	42 102.–	42.–	65 498.–	13.–
10	37 743.–	47.–	38 733.–	43.–	39 229.–	39.–	61 038.–	12.–
11	34 918.–	44.–	35 826.–	40.–	36 280.–	36.–	56 439.–	11.–
12	32 022.–	40.–	32 845.–	36.–	33 256.–	33.–	51 699.–	10.–
13	29 054.–	36.–	29 787.–	33.–	30 154.–	30.–	46 812.–	9.–
14	26 012.–	33.–	26 652.–	30.–	26 972.–	27.–	41 775.–	8.–
15	22 895.–	29.–	23 438.–	26.–	23 710.–	24.–	36 583.–	7.–
16	19 700.–	25.–	20 144.–	22.–	20 365.–	20.–	31 231.–	6.–
17	16 428.–	21.–	16 767.–	19.–	16 936.–	17.–	25 714.–	5.–
18	13 076.–	16.–	13 307.–	15.–	13 422.–	13.–	20 028.–	4.–
19	9 644.–	12.–	9 761.–	11.–	9 820.–	10.–	14 168.–	3.–
20	9 272.–	12.–	9 272.–	10.–	9 272.–	9.–	9 272.–	2.–

Tabelle 24d: 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 von Fr. 6 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur.

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost: Sorte: Kordia, Sortierung: 30 % (28+ mm), 60 % (24+ mm), 7 % (22+ mm), 3 % (Abgang). Preise pro Kilogramm (Fr./kg): 7.– (28+ mm), 5.10 (24+ mm), 3.50 (22+ mm), 0.– (Abgang). Durchschnittlicher Preis: 5.40 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Kapitel 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24d: Richtwerte für die Entschädigung von Kirschenanlagen

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	
	Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha
1	69 675.–	116.–	50 767.–	63.–	57 407.–	57.–	59 889.–	50.–
2	96 253.–	160.–	85 504.–	107.–	96 258.–	96.–	97 548.–	81.–
3	122 144.–	204.–	117 116.–	146.–	134 641.–	135.–	134 594.–	112.–
4	149 777.–	250.–	155 621.–	195.–	151 312.–	151.–	147 727.–	123.–
5	171 144.–	285.–	173 419.–	217.–	141 002.–	141.–	139 960.–	117.–
6	168 670.–	281.–	164 805.–	206.–	134 269.–	134.–	132 025.–	110.–
7	160 611.–	268.–	159 413.–	199.–	131 517.–	132.–	123 921.–	103.–
8	152 337.–	254.–	146 962.–	184.–	120 415.–	120.–	115 648.–	96.–
9	143 843.–	240.–	137 725.–	172.–	113 292.–	113.–	107 202.–	89.–
10	135 123.–	225.–	128 274.–	160.–	106 038.–	106.–	98 584.–	82.–
11	126 173.–	210.–	118 605.–	148.–	98 655.–	99.–	89 791.–	75.–
12	116 989.–	195.–	108 716.–	136.–	91 141.–	91.–	80 823.–	67.–
13	107 563.–	179.–	98 603.–	123.–	83 499.–	83.–	71 679.–	60.–
14	97 892.–	163.–	88 264.–	110.–	75 728.–	76.–	62 359.–	52.–
15	87 971.–	147.–	77 695.–	97.–	67 830.–	68.–	52 861.–	44.–
16	77 793.–	130.–	66 894.–	84.–	59 806.–	60.–	43 186.–	36.–
17	67 354.–	112.–	55 859.–	70.–	51 657.–	52.–		
18	56 649.–	94.–	44 586.–	56.–	43 386.–	43.–		
19	45 671.–	76.–						
20	34 416.–	57.–						

Tabelle 24e: 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 von Fr. 6 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur.

Berechnungsgrundlagen dieser Entschädigungsansätze gemäss Arbokost: Sorten: 33 mm, Sortierung: 90 % (33+ mm), 10 % (Sortierabgang). Preise pro Kilogramm (Fr./kg): 1.55 (33+ mm) und 0.– (Sortierabgang). Durchschnittlicher Preis: 1.40 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Absatz 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24e: Richtwerte für die Entschädigung von Zwetschgenanlagen

Bäume pro ha	600 (22 t/ha)		900 (22 t/ha)		1 200 (24 t/ha)		1 500 (24 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	37 849.–	63.–	30 569.–	34.–	34 990.–	29.–	39 368.–	26.–
2	54 640.–	91.–	42 347.–	47.–	48 120.–	40.–	52 653.–	35.–
3	67 831.–	113.–	46 219.–	51.–	53 360.–	44.–	67 265.–	45.–
4	80 352.–	134.–	64 174.–	71.–	66 415.–	55.–	74 401.–	50.–
5	83 731.–	140.–	57 851.–	64.–	62 433.–	52.–	69 861.–	47.–
6	81 603.–	136.–	55 011.–	61.–	58 364.–	49.–	65 200.–	43.–
7	77 696.–	129.–	56 219.–	62.–	54 192.–	45.–	60 414.–	40.–
8	73 684.–	123.–	49 145.–	55.–	49 917.–	42.–	55 501.–	37.–
9	69 565.–	116.–	46 117.–	51.–	45 536.–	38.–	50 458.–	34.–
10	65 337.–	109.–	43 026.–	48.–	41 047.–	34.–	45 282.–	30.–
11	60 997.–	102.–	39 869.–	44.–	36 448.–	30.–	39 970.–	27.–
12	56 542.–	94.–	36 648.–	41.–	31 737.–	26.–	34 520.–	23.–
13	51 970.–	87.–	33 362.–	37.–	26 912.–	22.–	28 928.–	19.–
14	47 279.–	79.–	30 010.–	33.–	21 971.–	18.–	23 192.–	15.–
15	42 465.–	71.–	26 592.–	30.–	16 913.–	14.–	17 307.–	12.–
16	37 527.–	63.–	23 107.–	26.–				
17	32 462.–	54.–	19 556.–	22.–				
18	27 267.–	45.–	15 938.–	18.–				
19	21 939.–	37.–						
20	16 476.–	27.–						

Tabelle 24f: 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 von Fr. 10 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur. 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). Preise (nach Abzügen) pro Kilogramm (Fr./kg): 3.30 (Kat. 1 A-AA), 1.50 (Kat. 1 B) und 0.80 (Kat. 2, 35mm- ménage). Durchschnittlicher Preis: 2.78 Fr./kg.

Die Abweichungen von durchschnittlichem Preis, Menge, Baumzahl oder Verzögerung der Neupflanzung werden nach Absatz 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24f: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen mit neuen Sorten

Bäume pro ha	400 (18 t/ha)		800 (18 t/ha)		1 200 (18 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum	Fr./ha	Fr./Baum
1	49 478.–	124.–	61 326.–	77.–	64 482.–	54.–
2	86 544.–	216.–	98 205.–	123.–	100 692.–	84.–
3	123 913.–	310.–	134 396.–	168.–	134 209.–	112.–
4	162 213.–	406.–	173 564.–	217.–	172 697.–	144.–
5	197 669.–	494.–	198 845.–	249.–	169 542.–	141.–

6	211 937.–	530.–	193 918.–	242.–	162 220.–	135.–
7	208 287.–	521.–	188 885.–	236.–	154 728.–	129.–
8	204 558.–	511.–	183 742.–	230.–	147 064.–	123.–
9	200 749.–	502.–	178 491.–	223.–	139 224.–	116.–
10	196 860.–	492.–	173 128.–	216.–	131 207.–	109.–
11	192 890.–	482.–	167 655.–	210.–	123 011.–	103.–
12	188 837.–	472.–	162 069.–	203.–	114 632.–	96.–
13	184 703.–	462.–	156 370.–	195.–	106 069.–	88.–
14	180 485.–	451.–	150 557.–	188.–	97 320.–	81.–
15	176 184.–	440.–	144 630.–	181.–	88 383.–	74.–
16	171 799.–	429.–	138 589.–	173.–	79 256.–	66.–
17	167 330.–	418.–	132 432.–	166.–	69 937.–	58.–
18	162 776.–	407.–	126 161.–	158.–	60 425.–	50.–
19	158 139.–	395.–	119 774.–	150.–	50 717.–	42.–
20	153 417.–	384.–	113 272.–	142.–	40 814.–	34.–
21	148 612.–	372.–	106 656.–	133.–		
22	143 722.–	359.–	99 925.–	125.–		
23	138 750.–	347.–	93 081.–	116.–		
24	133 695.–	334.–	86 124.–	108.–		
25	128 558.–	321.–	79 056.–	99.–		
26	123 340.–	308.–	71 878.–	90.–		
27	118 042.–	295.–	64 591.–	81.–		
28	112 666.–	282.–	57 198.–	71.–		
29	107 212.–	268.–	49 701.–	62.–		
30	101 684.–	254.–	42 102.–	53.–		
31	96 082.–	240.–				
32	90 409.–	226.–				
33	84 668.–	212.–				
34	78 861.–	197.–				
35	72 992.–	182.–				
36	67 064.–	168.–				
37	61 080.–	153.–				
38	55 045.–	138.–				
39	48 963.–	122.–				
40	42 840.–	107.–				

Tabelle 24g: 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 von Fr. 10 000.– je ha ohne Grundinfrastruktur. 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). Preise (nach Abzügen) pro Kilogramm (Fr./kg): 2.30 (Kat. 1 A-AA), 1.50 (Kat. 1 B) und 0.80 (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 2.1.4 berechnet.

Tabelle 24g: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen der Sorte Luizet

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	Standjahr	Fr./ha	Fr./Baum
1	29 984.–	75.–	42 645.–	107.–	31	48 698.–	122.–	110 870.–	277.–
2	42 365.–	106.–	66 010.–	165.–	32	47 065.–	118.–	108 533.–	271.–
3	53 664.–	134.–	88 682.–	222.–	33	45 399.–	113.–	106 148.–	265.–
4	66 066.–	165.–	112 858.–	282.–	34	43 700.–	109.–	103 717.–	259.–
5	77 010.–	193.–	135 992.–	340.–	35	41 966.–	105.–	101 239.–	253.–
6	76 874.–	192.–	148 477.–	371.–	36	40 199.–	100.–	98 714.–	247.–
7	78 756.–	197.–	154 110.–	385.–	37	38 397.–	96.–	96 142.–	240.–
8	77 814.–	195.–	152 750.–	382.–	38	36 561.–	91.–	93 522.–	234.–
9	76 849.–	192.–	151 356.–	378.–	39	34 691.–	87.–	90 855.–	227.–
10	75 860.–	190.–	149 928.–	375.–	40	32 786.–	82.–	88 141.–	220.–
11	74 846.–	187.–	148 464.–	371.–	41	30 848.–	77.–	85 380.–	213.–
12	73 807.–	185.–	145 185.–	363.–	42	28 875.–	72.–	82 572.–	206.–
13	72 742.–	182.–	145 429.–	364.–	43	26 868.–	67.–	79 718.–	199.–
14	71 651.–	179.–	143 856.–	360.–	44	24 827.–	62.–	76 819.–	192.–
15	70 534.–	176.–	142 246.–	356.–	45	22 753.–	57.–	73 874.–	185.–
16	69 390.–	173.–	140 597.–	351.–	46	20 646.–	52.–	70 885.–	177.–
17	68 218.–	171.–	138 909.–	347.–	47	18 506.–	46.–	67 851.–	170.–
18	67 019.–	168.–	137 181.–	343.–	48	16 333.–	41.–	64 775.–	162.–
19	65 791.–	164.–	135 414.–	339.–	49	14 129.–	35.–	61 658.–	154.–
20	64 535.–	161.–	133 606.–	334.–	50	11 894.–	30.–	58 499.–	146.–
21	63 249.–	158.–	131 756.–	329.–	51			55 301.–	138.–
22	61 934.–	155.–	129 864.–	325.–	52			52 066.–	130.–
23	60 588.–	151.–	127 930.–	320.–	53			48 794.–	122.–
24	59 213.–	148.–	125 953.–	315.–	54			45 488.–	114.–
25	57 806.–	145.–	123 933.–	310.–	55			42 149.–	105.–
26	56 368.–	141.–	121 868.–	305.–	56			38 780.–	97.–
27	54 899.–	137.–	119 759.–	299.–	57			35 383.–	88.–
28	53 397.–	133.–	117 605.–	294.–	58			31 962.–	80.–
29	51 864.–	130.–	115 406.–	289.–	59			28 517.–	71.–
30	50 297.–	126.–	113 161.–	283.–	60			25 054.–	63.–

2.1.3 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 2 000 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 2.5 Bewertungsbeispiele).

2.1.4 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 2.5 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 2.5 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 2.5 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 2.5 Bewertungsbeispiele).
5. Voraussetzungen für generelle Zuschläge und Abzüge sind in Kapitel 2.3 Spezialfälle beschrieben.

2.2 Hochstämme und Pfirsiche

2.2.1 Jungbäume während Aufbauphase

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

Sobald die Erträge so gross sind, dass die Berechnung nach den Empfehlungen für Ertragsbäume in Kapitel 2.2.2 höhere Werte ergibt, sind diese höheren Werte für die Entschädigung massgebend.

2.2.1.1 Junge Hochstämme

Tabelle 25: Entschädigung pro Baum für junge Hochstämme⁵²

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

2.2.2 Hochstammbäume im Ertrag⁵³

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 Schweizer 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 Ertragswert⁵⁴ 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 Ertrag⁵⁵

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)	EW + 6 JE	EW + 3 JE
Mostbirnen	EW + 7 JE	EW + 3,5 JE
Walnüsse	10 × EW	

EW = Ertragswert⁵⁶; JE = Jahresertrag.

* 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 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:

⁵² Gemulchte Nusserwerbsanlagen mit einer Baumdichte ab 100 Bäumen pro Hektare sind durch die Hochstammsschätzung nicht abgedeckt.

⁵³ Gemulchte Nusserwerbsanlagen mit einer Baumdichte ab 100 Bäumen pro Hektare sind durch die Hochstammsschätzung nicht abgedeckt.

⁵⁴ 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)

⁵⁵ Ohne Holzwert

⁵⁶ 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)

Tabelle 27: Mittlere Erträge von Hochstämmen nach Pflegezustand und Baumgrösse (kg/Baum)⁵⁷

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

2.3 Spezialfälle

2.3.1 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.

2.3.2 Abzüge

Bei den Kernobst- und Steinobstkulturen sind die Korrekturen so vorzunehmen, wie dies in Kapitel 2.1 bzw. 2.1.3 und 2.1.4 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.

⁵⁷ 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)

2.4 Grundinfrastruktur

Im Fall von Schadfällen und Enteignung 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 Nordwestschweiz⁵⁸» kalkuliert. Bei den Materialkosten sind grössere Schwankungen möglich. Die detaillierten Berechnungen sind auch in der Publikation «Anbauempfehlungen für die Obstregion Nordwestschweiz» zu finden. Die Abschreibungen sind auf den Vollkosten vorgenommen, inklusive der Maschinen- und Arbeitskosten. Gerechnet wurde mit pauschal 15 bzw. 20 Nutzungsjahren⁵⁹. Eine Differenzierung drängt sich infolge des geringen Unterschieds nicht auf.

Die Gesamtnutzungsdauer (Anzahl Nutzungsjahre) für die Grundinfrastruktur wird gemäss Tabelle 22 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.–

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.–

⁵⁸Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz, 2016, Hrsg. Kantonale Fachstellen für Obstbau der Obstregion Nordwestschweiz

⁵⁹ Tabelle 22 bzw. Kapitel 13.2, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

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 5 500 Fr./ha) sind den Hagelnetzkonstruktionskosten nicht zugerechnet. 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.–

2.5 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: $2 \times 100 = 200.–$ plus je 7 Jahreserträge (Tab. 26): $2 \times (7 \times 300 \text{ kg}) = 4\,200 \text{ kg}$ mit einem Preis von 0.23 Fr./kg Zwischenberechnung: $4\,200 \text{ kg} \times 0.23 \text{ Fr./kg} = 966.–$ Gesamtwert Wasserbirnen: $200.– + 966.– =$	1 166.–
1 Gelbmöstler Ertragswert (Tab. 6) Fr. 0.– plus 3.5 Jahreserträge (Tab. 26): $3.5 \times 60 \text{ kg} = 210 \text{ kg}$ mit einem Preis von 0.23 Fr./kg Zwischenberechnung: $210 \text{ kg} \times 0.23 \text{ Fr./kg} = 48.30$ Gesamtwert Gelbmöstler: $48.30 + 0.– =$	48.30
1 junger Kirschenhochstamm 1 junger Kirschenhochstamm (Tab.25): 150.– plus $4 \times 25.– = 100.–$ Gesamtwert: $150.– + 100.– =$	250.–
Entschädigung total	1 464.30

Beispiel 2

Bei einem Autounfall werden von einer Obstanlage mit 2 000 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: $15 \times 37.–$	555.–
Zuschlag, weil weniger als 50 Bäume (Kap. 2.1.4)	100.–
Entschädigung total	655.–

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	24 600.–
Im Entschädigungsfall: 33 000 kg mit einem Preis von 1.05 Fr./kg	34 650.–

Die Leistung pro ha liegt um den Faktor 1,41 (41 %) über den Richtwertannahmen.

Entschädigung für die Bäume:

$555.– \times 1,41 = 782.55$	782.55
Zuschlag, weil weniger als 50 Bäume (Kap. 2.1.4)	100.–
Entschädigung total	882.55

Beispiel 3

Wegen eines Gasleitungsbaus müssen in einer Obstanlage im 10. Standjahr mit 4 700 Bäumen pro Hektare 810 Bäume entfernt werden und können:

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

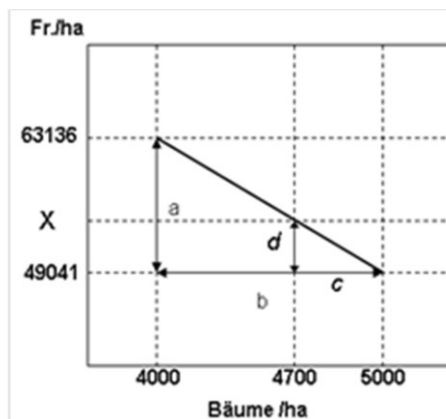
Die Leistung der Anlage entspricht gerade den Annahmen in Tabelle 24.

Berechnung Beispiel 3

Entschädigung mit Interpolation der Baumdichte (siehe Abbildung unten):

Richtwert bei 4 000 Bäumen/ha	63 136.–
Richtwert bei 5 000 Bäumen/ha	49 041.–
Richtwert bei 4 700 Bäumen/ha $49\,041 + [(63\,136 - 49\,041) \times (5\,000 - 4\,700) : (5\,000 - 4\,000)] =$	53 269.50
A. Entschädigung für 810 Bäume $53\,269.50 : 4\,700 \times 810$	9 180.49
B. Weil nicht mehr gepflanzt werden kann, wird die Produktion weniger rationell. Zuschlag von 20 % (Kap. 2.3.1)	
Entschädigung für 810 Bäume mit Zuschlag: $9\,180.49 \times 1.2$	11 016.59

Grafik zu Beispiel 3



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

$$d = \frac{a \times c}{b} = \frac{(63'136 - 49'041) \times (5'000 - 4'700)}{5'000 - 4'000} = 4'228.50$$

$$X = 49'041 + 4'228.50 = 53'269.50$$

Entschädigung mit Interpolation der Baumdichte

Beispiel 4

In einer Apfelanlage mit 2 000 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 Jahres), Silomais (Frühling bis Herbst), Winterweizen (Herbst bis Sommer).

Berechnung Beispiel 4

Entschädigung für das Rodungsjahr und das darauffolgende Jahr (Kapitel 2.1):

0,5 ha Bäume (Tab. 24) à 73 125 Fr./ha	36 562.50
--	-----------

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	17 293.–
DB Winterweizen	1 818.–
Differenz	15 475.–
Entschädigung total	52 037.50

Beispiel 5

Wegen Feuerbrands wird eine Hektare einer Birnenanlage gerodet. Im folgenden Jahr kann eine Neupflanzung erfolgen. Die Anlage hat 2 000 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. 32 143.–

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. 50 028.–

3 Wert Obstanlagen im Handel unter Drittpersonen

Bei Eigentumsübertragungen unter Drittpersonen ist der Verkehrswert Grundlage für die Bewertung bestehender Obstanlagen samt Grundinfrastruktur und Hochstämme. Er dient der Festlegung einer angemessenen Abgeltung bei Verkäufen und Eigentumswechseln. Die frühere Bezeichnung «Tauschwert» wird nicht mehr verwendet. Anstelle von Anwendungen im Rahmen von Güterzusammenlegungen, die heute kaum mehr stattfinden, dient der Verkehrswert nun ausschliesslich der Bewertung im Handel unter Drittpersonen.

Die im Kapitel 4 der Ausgabe von 2023 enthaltene neue Berechnungsmethode auf Basis des Zeitwerts wurde von den zuständigen kantonalen Vollzugsorganen als nicht praxistauglich beurteilt. Die bis zur Ausgabe von 2021 verwendete Berechnungsmethode hat sich hingegen über Jahrzehnte bewährt, ist branchenweit anerkannt, liefert marktaugliche Werte und führte bislang zu keinen Beanstandungen. Sie kann deshalb gemäss nachfolgender Beschreibung weiterhin angewendet werden. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert⁶⁰ plus einen Zuschlag von 20–60 % (je nach Obstart). Die höchsten Zuschläge sind in Hauptproduktionsgebieten vorzunehmen, die tiefsten in Nebenproduktionsgebieten. Die Baumschätzungen erfolgen mit Vorteil während der Sommermonate. Zu diesem Zeitpunkt lässt sich der Gesundheitszustand der Bäume am besten beurteilen. Diese Berechnungsmethode basiert auf dem Bewertungsmodell von 1988⁶¹, entwickelt von der damaligen Forschungsanstalt Wädenswil (heute Agroscope) und dem Schweizerischen Bauernsekretariat Brugg (heute Schweizer Bauernverband).

Eine Überarbeitung der Berechnungsmethode soll im Rahmen der geplanten Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (2031) koordiniert durchgeführt werden.

3.1 Erwerbsobstanlagen

Tabelle 36: Verkehrswert für Erwerbsobstanlagen

Obstart	Verkehrswert
Kernobst	Ertragswert + Zuschlag in der Höhe von 20–40 % des Ertragswertes, zusätzlich der über Mietwertkapitalisierung berechnete Wert der Grundinfrastruktur
Steinobst	Ertragswert + Zuschlag in der Höhe von 40–60 % des Ertragswertes, zusätzlich der über Mietwertkapitalisierung berechnete Wert der Grundinfrastruktur

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

3.2 Grundinfrastruktur

Der Verkehrswert der Grundinfrastruktur ist auf Grundlage der Mietwertkapitalisierung⁶² zu bestimmen. Die Berechnung erfolgt gemäss Kapitel 1.6.

3.3 Hochstämme

Tabelle 37: Verkehrswert für Hochstämme

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

Als Verkehrswert von Hochstämmen im Handel unter Drittpersonen werden die Werte in Tabelle 37 empfohlen.

⁶⁰ Vgl. Tab. 6 (Kap. 1) bzw. Abs. 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)

⁶¹ Meli T. & Hofer T., 1988. Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen. Eidg. Forschungsanstalt Wädenswil, und Schweiz. Bauernsekretariat, Brugg

⁶² Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

4 Pachtzins

4.1 Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage für die Pachtzinsfestsetzung sind das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)⁶³, die Pachtzinsverordnung (PZV)⁶⁴ und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes⁶⁵.

Der Pachtzins für landwirtschaftliches Gewerbe bedarf einer behördlichen Bewilligung⁶⁶. Für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke ist der Pachtzins nicht bewilligungspflichtig, jedoch können die vom Kanton bezeichneten Behörden und Stellen Einsprache bei der Bewilligungsbehörde erheben⁶⁷.

4.2 Kauf der Obstanlage durch den Pächter⁶⁸

Bei grossen Anlagen und langfristigen Pachten ist ein Kauf der Obstanlage (inkl. Grundinfrastruktur) durch den Pächter (Drittperson) sehr zu empfehlen (i. d. R. zum Verkehrswert Kap. 3, bzw. die Grundinfrastruktur auf Grundlage der Mietwertkapitalisierung Kap. 1.6). Bei Pachtende wird die Obstanlage (inkl. Grundinfrastruktur) aufgrund der bei Pachtende geltenden Preise vom Verpächter zurückgekauft (i. d. R. zum Verkehrswert, bzw. die Grundinfrastruktur auf Grundlage der Mietwertkapitalisierung). In diesem Fall würde der Pachtzins nur auf den Boden bemessen. Die Zahlungsformalitäten sind mit einem Vertrag zwischen Verpächter und Pächter zu regeln.

4.3 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 aus⁶⁹:

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

4.3.1 Verzinsung und Abgeltung der Verpächterlasten Der Ertragswert der Obstanlage einschliesslich Ertragswert der Grundinfrastruktur zählt zum Ertragswert des Gewerbes und wird als Ganzes zu 3,05 %⁷⁰ 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)⁷¹. Die Verpächterlasten für die Grundinfrastruktur werden nur abgegolten, wenn Erneuerung, Unterhalt und Versicherung dem Verpächter obliegt⁷².

⁶³ Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

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

⁶⁵ Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018, Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

⁶⁶ Art. 42, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

⁶⁷ Art. 43, Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Okt. 1985

⁶⁸ Bertschinger et al., Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkultur, 1. Auflage, 1996

⁶⁹ Art. 2, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁰ Art. 3, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷¹ Art. 4, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷² Anweisung der Autoren dieser Publikation

4.3.2 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 Jahren⁷³. (Bei Kulturen in mässigem oder unterdurchschnittlichem Zustand kann auch der Ertragswert von Kategorie B oder C verwendet werden.)

4.3.3 Hochstämme

In der Regel sind Hochstammobstbäume im Bodenpachtzins inbegriffen. 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 % verzinst⁷⁴. Die Abschreibung berechnet sich auf 30 Nutzungsjahre. Separat wird der Bodenpachtzins dazugezählt (Kap. 4.6.1, Tab. 40).

4.4 Der Pachtzins für einzelne Grundstücke

Der höchstzulässige Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:

a) Pachtzins für den Boden⁷⁵

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 Dauerkulturen⁷⁶

Der höchstzulässige Pachtzins für Dauerkulturen auf einzelnen Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden (Kap. 4.6.1, Tab. 40) und dem Pachtzins für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur.

Der Pachtzins der Anlage setzt sich zusammen aus:

- 1) der Verzinsung: Sie beträgt 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.
- 3) Der höchstzulässige Pachtzins für die Grundinfrastruktur⁷⁷ (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.

c) Pachtzins für Gebäude⁷⁸

⁷³ Art. 4, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁴ Art. 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁵ Art. 7, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁶ Art. 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁷ Art. 9, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

⁷⁸ Art. 10, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

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.

4.5 Pachtzins bei Erneuerung der Obstanlage durch den Pächter⁷⁹

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. Verkehrswert). Durch Alter und Zustand begründete Wertdifferenzen werden aufgrund der bei Pachtende geltenden Preise verrechnet.

4.6 Vereinfachte Pachtzinsberechnung für Einzelgrundstücke nach dem geschätzten Ertragswert (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 %⁸⁰ 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.

Tabelle 38: Pachtzinsansätze in Prozent des geschätzten Ertragswertes⁸¹

Obstart	Baumform (Bäume/ha)	Pachtzinssatz ohne Abschreibung (Erneuerung durch den Pächter)	Pachtzinssatz inkl. Abschreibung
Tafeläpfel	3 000 und mehr	2 %	9 %
	2 000–2 999	2 %	9 %
	1 600–1 999	2 %	8 %
	1 000–1 599	2 %	6 %
Tafelbirnen	3 000 und mehr	2 %	9 %
	2 000–2 999	2 %	8 %
	1 600–1 999	2 %	7 %
	1 000–1 599	2 %	7 %
	800–999	2 %	7 %
Mostobst	5 000 und mehr	2 %	9 %
	1 000–4 999	2 %	8 %
	800–999	2 %	8 %
Kirschen	Tafelkirschen (1 200)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (1 000–1 199)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (800–999)	2 %	9 %
	Tafelkirschen (600–799)	2 %	8 %
	Schüttelkirschen (300)	2 %	7 %

⁷⁹ Diese Regelung ist bereits in der Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkulturen, 1. Auflage 1996, enthalten

⁸⁰ Siehe Werte in Tabelle 39, Pachtzins inkl. Abschreibung

⁸¹ Ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur

Zwetschgen	1 200 und mehr	2 %	11 %
	900–1 199	2 %	9 %
	600–899	2 %	8 %
Aprikosen neue Sorten	1 200 und mehr	2 %	7 %
	900–1 199	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. 39a und 39b) berechnet.

Tabelle 39a: Varianten der Pachtzinsbemessung von Kernobstanlagen⁸²

Obstart und Anlage (Bäume/ha)	Kategorie	Ertragswert (EW) in Fr.	52,5 % EW zu Beginn Vollertrag (Fr.)	Verzinsung (Fr.)	Abschreibung (Fr.)	Total Pachtzins (Fr.)	Verzinsung in % EW	Abschreibung in % EW	Total in % EW
Tafeläpfel									
3 000 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
2 000–2 999	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
1 600–1 999	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
1 000–1 599	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									
3 000 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
2 000–2 999	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
1 600–1 999	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

⁸² Ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur; die Totale und Prozentwerte werden aus ungerundeten Zwischenwerten berechnet.

	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
1 000–1 599	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									
5 000 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
1 000–4 999	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 Steinobstanlagen⁸³

Obstart und Anlage (Bäume/ha)	Kategorie	Ertragswert (EW) in Fr.	52,5 % EW zu Beginn Vollertrag (Fr.)	Verzinsung (Fr.)	Abschreibung (Fr.)	Total Pachtzins (Fr.)	Verzinsung in % EW	Abschreibung in % EW	Total in % EW
Kirschen									
Tafelkirschen (1 200)	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 (1 000–1 199)	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	30 000.–	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	1,60	7,14	8,74
	B	20 000.–	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	2,40	10,71	13,12
	C	10 000.–	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
	A	28 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	1,60	6,67	8,27

⁸³ Ohne Boden, ohne Grundinfrastruktur; die Totale und Prozentwerte werden aus ungerundeten Zwischenwerten berechnet.

Tafelkirschen (600–799)	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									
1 200 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
900–1 199	A	20 000.–	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	10 000.–	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									
1 200 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
900–1 199	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	30 000.–	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	1,60	2,94	4,54
	B	20 000.–	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	2,40	4,41	6,81
	C	10 000.–	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

4.6.1 Pachtzins und Boden

Der Pachtzins (PZ) für den Boden berechnet sich nach der Pachtzinsverordnung aus 7 % des Ertragswertes des Bodens zuzüglich eines allfälligen kantonalen Zuschlags von 15 % sowie eines weiteren Zuschlags von maximal 30 %* = total max. 10,15 %⁸⁴.

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

Bodenverhältnisse	Obstlage					
	mässig		gut		sehr gut	
	EW	PZ	EW	PZ	EW	PZ
sehr gut	7 100.–	497.–	7 500.–	525.–	7 700.–	539.–
gut	5 500.–	385.–	5 700.–	399.–	5 900.–	413.–
ungünstig	4 000.–	280.–	4 050.–	284.–	4 100.–	287.–

EW = Ertragswert; PZ = Pachtzins.

Der Pachtzins in Tabelle 40 berechnet sich aus 7 % des Ertragswertes des Bodens (ohne Zuschläge).

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

4.7 Berechnungsbeispiele

Pachtzins für einzelne Grundstücke

a) Tafelapfelanlage

Zu bewerten ist der Pachtzins einer Anlage mit 2 000 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 aktuellen Ertragswertes (spielt für die Pachtzinsberechnung keine Rolle):

Ertragswert (Tab. 4):

$$\frac{36 \text{ Pkt.} \times 19\,000 \text{ Fr./ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}} = \text{Fr. } 8\,550.-$$

Berechnung des Ertragswertes zu Beginn der Vollertragsphase

in Kategorie A (Tab. 4):

Ertragswert zu Beginn der Ertragsphase:

$$\frac{36 \text{ Pkt.} \times 29\,000 \text{ Fr./ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}} = \text{Fr. } 13\,050.-$$

Pachtzins

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

$$\frac{0,525 \times 13\,050.- \times 3,05}{100} = \text{Fr. } 208,96$$

⁸⁴ Art. 7, Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, PZV) vom 11. Februar 1987 (Stand am 1. April 2018)

Abschreibung: 13 050.– geteilt durch 14 Jahre ⁸⁵ =	Fr. 932.14
Bodenpachtzins: 7 % des Ertragswertes 7 500.– (Tab. 40)	
+ 15 % Zuschlag (Arrondierung) × 0,5 ha =	Fr. 301.88
Total Pachtzins (inkl. Boden, ohne Einzäunung)	Fr. 1 442.98

b) Hochstämme

Die Ertragswerte der Hochstämme richtet sich nach Tabelle 6 bzw. Kapitel 1.2.2 (Jungbäume).

Hochstämme	Ertrag/Pflegezustand/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 %)

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

Abschreibung: 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: Berechnung des Ertragswertes

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

Mietwert für 1 ha Hagelnetz: 10 000 m² × 0.16 Fr./m² = Fr. 1 600.–

Kapitalisierung des Mietwertes: 1 600.– × 100 : 17,8 = Fr. 8 989.–

Der Ertragswert des Hagelnetzes beträgt Fr. 8 989.–

2. Schritt: Berechnung des Pachtzinses

Verzinsung des Ertragswertes: 3,05 % × 8 989.– = Fr. 274.–

Abgeltung der Verpächterlasten:

Abschreibung: 6,5 % × 8 989.– = Fr. 584.–

Unterhalt, Versicherung 29 % von 1 600.– = Fr. 464.–

Pachtzins des Hagelnetzes: 274 + 584 + 464 = Fr. 1 322.–

⁸⁵ Tab. 3, siehe Dauer der Ertragsphase Baumdichte von 2000–2999 Bäumen (17 Jahre Gesamtdauer – 3 Jahre Aufbauphase = 14 Jahre Ertragsphase)

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: Berechnung des Ertragswertes

Restnutzungsdauer: 30 Jahre, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Tab. 22)

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

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

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

Kapitalisierung des Mietwertes: $504.– \times 100 : 7,9 =$ Fr. 6 379.75

Der Ertragswert beträgt Fr. 6 380.–

2. Schritt: Berechnung des Pachtzinses

Verzinsung des Ertragswertes: $3,05 \% \times 6 380.– =$ Fr. 195.–

Abgeltung der Verpächterlasten:

Abschreibung: $6,5 \% \times 6 380.– =$ Fr. 414.70

Unterhalt, Versicherung: $29 \% \times 504.– =$ Fr. 146.–

Pachtzins des Sortierraums: $195 + 415 + 146 =$ Fr. 756.–

5 Literaturverzeichnis

Agriidea; FiBL (2018): Deckungsbeiträge.

Agroscope: Simulationsprogramm «Arbokost».

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

Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz. Hrsg. Kantonale Fachstellen und Kursleiter für Obstbau Aargau, Baselland, Solothurn, Zürich sowie Steinobstzentrum Breitenhof Agroscope.

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

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

Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV), SR 910.91, Art. 22.

Meli, T.; Hofer, T. (1988): Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen. Eidgenössische Forschungsanstalt Wädenswil; Schweizerisches Bauernsekretariat, Brugg.

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

Schweizerisches Bundesgericht: BGE 124 III 312.

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

6 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufbau- und Ertragsphasen von Erwerbsobstanlagen	8
Tabelle 2 (A–F): Punktiersystem	9
Tabelle 3: Einstufungen der Ertragsmöglichkeiten von Obstanlagen.....	10
Tabelle 4: Basiswerte / mittlerer Ertragswert von Obstkulturen im Ertragsalter (Fr./ha)	11
Tabelle 5: Mietwerte Grundinfrastruktur	12
Tabelle 6: Ertragswerte von Hochstämmen im Ertragsalter (Fr./Baum).....	13
Tabelle 7: Bereinigte Ertragswerte des Bodens bei Erwerbsobstanlagen (Fr./ha)	14
Tabelle 8: Mietwerte Autogaragen und Autoabstellplätze	15
Tabelle 9: Mietwerte Büro	15
Tabelle 10: Mietwerte Angestelltenzimmer.....	16
Tabelle 11: Mietwerte Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Gemeinschaftsküche.....	16
Tabelle 12: Mietwerte Sanitäre Anlagen.....	16
Tabelle 13: Mietwerte Werkstätten, Remise und Lagerräume	17
Tabelle 14: Mietwerte Technikräume	17
Tabelle 15: Mietwerte Kühlräume	18
Tabelle 16: Mietwerte Arbeits- und Verarbeitungsräume	19
Tabelle 17: Mietwerte Verkaufsräume, Degustationsräume	19
Tabelle 18: Mietwerte Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege	20
Tabelle 19: Mietwerte Waschplatz.....	20

Tabelle 20: Mietwerte Abwassergruben zu Kompostierplätzen, Wasserbassin	20
Tabelle 21: Faktor Zweckmässigkeit	21
Tabelle 22: Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer	21
Tabelle 23: Kapitalisierungssätze	22
Tabelle 24a: Richtwerte für die Entschädigung von Kernobstanlagen (800–2 000 Bäume pro ha)	26
Tabelle 24b: Richtwerte für die Entschädigung von Kernobstanlagen (2 500–5 000 Bäume pro ha)	26
Tabelle 24c: Richtwerte für die Entschädigung von Anlagen mit Spezialsorten von Mostäpfeln	27
Tabelle 24d: Richtwerte für die Entschädigung von Kirschenanlagen	28
Tabelle 24e: Richtwerte für die Entschädigung von Zwetschgenanlagen	29
Tabelle 24f: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen mit neuen Sorten	29
Tabelle 24g: Richtwerte für die Entschädigung von Aprikosenanlagen der Sorte Luizet	31
Tabelle 25: Entschädigung pro Baum für junge Hochstämme	33
Tabelle 26: Entschädigungsansätze für Hochstammbäume und Pfirsiche im Ertrag	33
Tabelle 27: Mittlere Erträge von Hochstämmen nach Pflegezustand und Baumgrösse (kg/Baum)	34
Tabelle 28: Zeitwert Einzäunung (in Fr./ha)	35
Tabelle 29: Zeitwert Tropfenbewässerung (in Fr./ha)	35
Tabelle 30: Zeitwert Bewässerung mit Mikrosprinkler (in Fr./ha)	35
Tabelle 31: Zeitwert Bewässerung durch fixe Frostberegnung (in Fr./ha)	36
Tabelle 32: Zeitwert Hagelnetz (in Fr./ha)	36
Tabelle 33: Zeitwert Hagelnetz mit Totaleinnetzung (in Fr./ha)	37
Tabelle 34: Zeitwert Regendach Steinobst (in Fr./ha)	37
Tabelle 35: Zeitwert Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz (in Fr./ha)	37
Tabelle 36: Verkehrswert für Erwerbsobstanlagen	41
Tabelle 37: Verkehrswert für Hochstämme	41
Tabelle 38: Pachtzinsansätze in Prozent des geschätzten Ertragswertes	44
Tabelle 39a: Varianten der Pachtzinsbemessung von Kernobstanlagen	45
Tabelle 39b: Varianten der Pachtzinsbemessung von Steinobstanlagen	46
Tabelle 40: Bodenpachtzinsberechnung nach dem bereinigten Ertragswert des Bodens bei Erwerbsobstanlagen in Abhängigkeit von Bodenverhältnissen und Obstlage (in Fr./ha)	48