

Projektnummer: 1  
 ID-Nummer: 4083  
 Sachbearbeiter: Agriexpert Agriexpert / 056 455 55 55  
 Datum Bericht: 05.02.2020

**Pachtzinsberechnung für landwirtschaftliche Gewerbe**

Schätzungsobjekt: Musterhof, Musterstrasse 1, 5201 Brugg im Eigentum von Max Muster

Datum der Besichtigung: 04.02.2019

Die Pachtzinsberechnung wird gestützt auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 sowie die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 inkl. Änderungen vom 31. Januar 2018 berechnet.

| Grundstück-Nr.                               | Gebäude-Nr.                                     | MW<br>CHF     | EW<br>CHF      | VZ<br>CHF     | VL<br>CHF     | Pachtzins gerundet<br>CHF |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------|
| <b>1 Hofparzelle</b>                         | <b>1 Wohnhaus</b>                               |               |                |               |               |                           |
|                                              | Betriebsleiterwohnung (Wohnung Eltern)          | 8'154         | 110'192        | 3'361         | 7'473         | 10'834                    |
|                                              | Wohnung (Wohnung EG)                            |               |                |               |               | nichtlandw.               |
|                                              | Lagerraum (OG)                                  | 85            | 697            | 21            | 70            | 91                        |
|                                              | Autogarage im Wohnhaus (EG, West)               | 294           | 2'940          | 90            | 276           | 366                       |
|                                              | Geflügelstall (Hühnerstall)                     |               |                |               |               | nicht verpachtet          |
|                                              | <b>Total Gebäude</b>                            | <b>8'533</b>  | <b>113'829</b> | <b>3'472</b>  | <b>7'819</b>  | <b>11'291</b>             |
|                                              | <b>2 Stall</b>                                  |               |                |               |               |                           |
|                                              | Remise (EG, Nord)                               | 3'692         | 36'915         | 1'126         | 3'470         | 4'596                     |
|                                              | Stall (Rindviehstall)                           | 7'924         | 107'086        | 3'266         | 9'259         | 12'525                    |
|                                              | Futter- und Strohlager (Futter- und Strohlager) | 4'136         | 38'654         | 1'179         | 3'712         | 4'891                     |
|                                              | Hofdüngerlager (Hofdüngerlager)                 | 3'482         | 39'563         | 1'207         | 3'581         | 4'788                     |
|                                              | <b>Total Gebäude</b>                            | <b>19'234</b> | <b>222'218</b> | <b>6'778</b>  | <b>20'022</b> | <b>26'800</b>             |
|                                              | Acker / Wiese / Streue                          |               | 4'527          | 138           | 50            | 188                       |
| <b>Total Grundstück-Nr. 1</b>                |                                                 | <b>27'767</b> | <b>340'574</b> | <b>10'388</b> | <b>27'891</b> | <b>38'279</b>             |
| <b>2 Hofacker</b>                            |                                                 |               |                |               |               |                           |
|                                              | Acker / Wiese / Streue                          |               | 5'503          | 168           | 61            | 229                       |
|                                              | Wald                                            |               | 3'255          | 99            | 36            | 135                       |
| <b>Total Grundstück-Nr. 2</b>                |                                                 | <b>0</b>      | <b>8'758</b>   | <b>267</b>    | <b>97</b>     | <b>364</b>                |
| <b>Total landw. Bestandteile</b>             |                                                 | <b>27'767</b> | <b>349'332</b> | <b>10'655</b> | <b>27'988</b> | <b>38'643</b>             |
| <b>Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile</b> |                                                 |               |                |               |               |                           |
|                                              | 1 Wohnung (Wohnung EG)                          | 13'200        | 225'641        |               |               | 13'200                    |
| <b>Total nichtlandw. Bestandteile</b>        |                                                 | <b>13'200</b> | <b>225'641</b> |               |               | <b>13'200</b>             |
| <b>Total Pachtzins pro Jahr</b>              |                                                 |               |                |               |               | <b>51'843</b>             |

**Legende**

MW = Mietwert

EW = Ertragswert

VZ = Verzinsung

VL = Verpächterlasten respektive bei Dauerkulturen die Abschreibungen auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt

## Hinweise

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt (mind. 9 Jahre), so ist gemäss Art. 13 der Pachtzinsverordnung ein Zuschlag von 15 Prozent zulässig. Dieser Zuschlag ist in einer Pachtzinsschätzung mit Agrivalor nicht eingerechnet und muss bei einem entsprechenden Pachtvertrag explizit ergänzt werden.

\* Die Pachtzinsberechnung für Biogasanlagen muss vom Schätzer selbst vorgenommen werden.