

Volkswirtschaft und Inneres
Zwinglistrasse 6
8750 Glarus

Wegleitung zur Ertragswertschätzung der Sömmerungsbetriebe im Kanton Glarus

Diese Wegleitung konkretisiert den Anhang 1 zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110; nachfolgend Schätzungsanleitung) und wurde von der Landwirtschaftskommission, Ausschuss Ertragswertschätzung, erarbeitet.

1. Erschliessung

Als „*Lastwagenstrasse*“ gilt eine Strasse, deren Steigung maximal 20 % beträgt. Ein Zweiachser muss bei guter Witterung ohne grössere Schwierigkeiten (höchstens einmaliges Zurücksetzen in Kurven) und unter Einhaltung der Gewichts-, Breiten- und Höhenbeschränkungen zufahren können.

„*Strassen für Traktor mit Anhänger oder Personenwagen mit 4x4*“ sind nur mit einem Personenwagen mit Allradantrieb befahrbar. Das Befahren mit einem Personenwagen mit Zweiradantrieb ist nicht möglich.

Eine „*Seilbahn*“ muss in die Nähe der Hütte führen, ansonsten ist für die ganze Erschliessung das schlechteste Teilstück massgebend (Bsp. Alp Guppen: Aufgrund der Entfernung der Seilbahn zur Hütte, gilt die Alp als nur durch einen Fussweg erschlossen).

2. Weiden

Die Punktierung der Weide ergibt sich aus dem flächengewichteten Qualitätsmittel der Gesamtfläche gemäss den Bewertungskriterien A – K der Schätzungsanleitung (Ziff. 10.3.4).

Die Weiden werden pro Stafel beurteilt. Dabei kann die Weide minderwertige Flächen aufweisen, die durch Rinder oder Galtvieh beweidet werden. Der gesamte Stafel hat die gleiche Punktzahl aufzuweisen, wobei diese weniger als 20 oder 16 Punkte betragen kann, selbst wenn der Stafel durch Kühe bestossen wird. Kühen ist eine Beweidung von kupiertem oder steinigem Gelände möglich, sofern die Neigung weniger als 40 % beträgt, was im Einzelfall eine Bewertung mit 8 oder 12 Punkten rechtfertigt.

Bei Weiden mit weniger als 40 % Neigung, die eine schlechte botanische Zusammensetzung aufweisen (z.B. durch nasse Stellen, raues Klima, nach Norden exponierte Stellen, schweren oder flachgründigen Boden), können 8 Punkte eingesetzt werden.

Die Festlegung der massgebenden Hangneigung sowie die Zuteilung zu einer Neigungskategorie (<40 %; 40-60 %; >60 %) erfolgt durch die Abteilung Landwirtschaft.

3. Gebäude

3.1. *Wohngebäude*
Siehe **Anhang 1**.

3.2. *Käsereien*
Eine ehemalige Zigerei ohne Aufzug für den Käsebruch ist arbeitstechnisch aufwändig. Ein solcher Standard gilt als „einfach“. Dasselbe gilt für eine Käserei mit offener Feuerung.

Als „mässig“ gilt ein Standard, wenn

- die Platzverhältnisse rund um den Kessel genügend Platz zum Käsen bieten (ca. eine Hüftbreite) und
- genügend Wasser in Lebensmittelqualität vorhanden ist sowie
- der Kessel mind. 17 Liter pro (Milch-) Kuh fasst.

Ist ein Heisswasserkessel oder eine Dampfheizung und um den Käsekessel mehr als eine Hüftbreite Platz zum Arbeiten vorhanden, gilt der Standard als „gut“.

3.3. *Lagerräume für Milch und Milchprodukte*

Bietet das Käselager weniger Platz als für den Ertrag einer vierwöchigen Käseproduktion oder besteht nur ein einziges Käselager für drei Stäfel gilt der Standard als „einfach“.

In allen anderen Fällen ist der Standard grundsätzlich „gut“, soweit Luftfeuchtigkeit und Temperatur in Ordnung sind. Der Ausbaustandard „mässig“ bildet die Ausnahme und wäre entsprechend zu begründen. Bspw. kann ein weiter Weg zwischen Käserei und Lagerraum, je nach Länge, eine entsprechende Rückstufung bewirken¹.

3.4. *Ställe*

Die Ausbaustandards einfach, mässig, gut und komfortabel (Schätzungsanleitung, Ziff. 10.4.1) werden gemäss **Anhang 2** ermittelt.

In Anbindeställen für Milchkühe, die bereits vor dem 1. Sept. 2008 bestanden haben, gilt eine Standplatz-Mindestbreite von 110 cm. Bei neuen Ställen oder Ställen, die durch einen Anbau oder Umbau saniert wurden, beträgt diese Mindestbreite 120 cm.

Das Merkblatt des Kantonstierarztes des Kantons Glarus für die Rindviehhaltung in Alp- und Weideställen von 2012 betreffend die Sömmerungsbetriebe gilt vorliegend nur bedingt, da die maximale Belegungszeit von acht Stunden in der Praxis nicht überprüft werden kann. Zeitlich beschränkt nutzbare Ställe gelten im Ausbau als einfach.

3.5. *Befestigte Plätze zu mobilen Melkständen*

Befestigte Plätze zu mobilen Melkständen gelten ebenfalls als Gebäude; für solche ist eine Mindest-Nutzungsdauer von 40 Tagen anzurechnen.

4. **Pachtzins**

Im Kanton Glarus gilt für Alpen ein genereller Zuschlag zum Basispachtzins von 15 % (vgl. Art. 7 Abs. 3 Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221).

Für eine Seilbahn fällt kein zusätzlicher Pachtzins an. Der Mehrwert der besseren Erschliessung ist bereits im (höheren) Ertragswert berücksichtigt.

4.1. *Pachtzinszuschlag*

Der Pachtzinszuschlag richtet sich nach der (kantonalen) Pachtzins-Verordnung. Je mehr Lasten der Bewirtschafter übernimmt, desto kleiner wird der Pachtzinszuschlag. Dabei wird zwischen Entlastungen in Bezug auf die Gebäude, die Erschliessung und die Weiden differenziert. Besteht sowohl an den Gebäuden als auch auf der Erschliessung ein Baurecht, reduziert sich der Zuschlag um 50 - 90 %. Wurde zusätzlich auch auf der Weide ein solches errichtet und wird der Verpächter dadurch vollständig entlastet, entfällt ein Pachtzinszuschlag in aller Regel.

Die anrechenbare Anzahl an Milchkühen, -schafen oder -ziegen ergibt sich anhand der tier-schutzkonformen Plätze pro Stall. Im Falle einer Unterbelegung gilt als anrechenbare Anzahl Tierplätze lediglich der Durchschnittswert der vergangenen vier bis sechs Jahre. Bei einer Stallsanierung oder einem -neubau ergibt sich die anrechenbare Anzahl an Tierplätzen anhand der Pläne bzw. der (plangemässen) Ausführung. Für nicht einstellbare Milchkühe, -

¹ Lagerräume für Milchprodukte werden in der Schätzung pro Stafel bewertet. Beim Käselager wird aufgrund der Arbeitstechnik eine Gesamtbewertung aller Alpstafel vorgenommen.

schafe oder -ziegen ist anstatt des üblichen Ansatzes von 90 Franken ein Ansatz von 65 Franken (übrige Tiere) zu gewähren.

Zur Berechnung der Normalstösse wird die Anzahl Weidetage pro Stall und Stafel verwendet.


Die Nutzungsdauer pro Stall und Stafel kann länger sein als die Weidedauer, da diese gemäss Schätzungsanleitung (Ziffer 10.4) pro Gebäude mindestens 40 Tage betragen muss.

Diese Wegleitung gilt rückwirkend per 1. Januar 2016. Bereits die Alp-Schätzungen in den Jahren 2014 und 2015 erfolgten im Sinne derselben.

Der Vollzug obliegt der Abteilung Landwirtschaft.

**Für das Departement
Volkswirtschaft und Inneres**

Glarus, 1. Februar 2016


Marianne Lienhard
Regierungsrätin

Anhang 1

Ausbaustandard der Wohnräume (Kantonale Wegleitung EWS Ziff. 3.1.)

| Kriterium | Beurteilung | Bemerkungen | Punkte |
|---|--------------------------------------|----------------------|----------------|
| Schlafraum | oberhalb des Stalles | | 0 |
| | oberhalb der Hütte, Zugang via Stall | | 2 |
| | oberhalb der Hütte, Zugang via Hütte | | 4 |
| | oberhalb der Hütte und isoliert | | 6 |
| mit Ofen heizbare Räume | nein | | 0 |
| | teilweise ja | | 2 |
| | ja | | 4 |
| Fenster | klein, nicht isoliert | | 0 |
| | gross, nicht isoliert | | 2 |
| | gross, isoliert | | 4 |
| Dusche | nein | | 0 |
| | ja | | 4 |
| WC | ausserhalb Hütte | | 0 |
| | in der Hütte | | 4 |
| Stromzufuhr | Notstrom | (Eigentum klären) | 0 |
| | Sonnenkollektor | | 1 |
| | 12 Volt mit Wechselrichter | | 2 |
| | 12 Volt m. Turbine, Wechselrichter | | 3 |
| | Netz oder Turbine 230 / 400 Volt | | 5 |
| Installation des Stroms | mangelhaft | z.B. nicht geerdet | 1 |
| | teilweise mangelhaft | | 4 |
| | gut und abgenommen | Protokoll liegt vor. | 10 |
| Wasser | nicht vorhanden | | 0 |
| | fliessend Wasser mit Wasserhahn | | 6 |
| Durchlauferhitzer | vorhanden | | 2 |
| Warmwasserboiler | vorhanden | | 4 |
| Summe | | | max. 47 |
| Korrektur zur Hütte: Es sind zwei Korrekturen und maximal 4 Punkte Zuschlag oder 4 Punkte Abzug möglich. Summe (Ausbaustandard und Korrektur) | | | max. 51 |

Gesamtbeurteilung Hütte:

| | | |
|-------------|---------|--------|
| einfach | bis 25 | Punkte |
| mässig | 26 - 36 | Punkte |
| gut | 37 - 44 | Punkte |
| komfortabel | über 44 | Punkte |

Anhang 2

Ställe Ausbaustandard (Kantonale Wegleitung EWS Ziff. 3.4.)

| Kriterium | Beurteilung | Bemerkungen | Punkte |
|--|--|----------------------------------|----------------|
| Lichtverhältnisse | schlecht (sehr düster) | kleine Fenster | 2 |
| | mässig | | 4 |
| | gut (freundlich, hell) | grosse Fenster | 6 |
| Klimaverhältnisse (Luftqualität, Lüftungsmöglichkeit) | schlecht | | 0 |
| | gut | | 2 |
| Gesamtbreite des Stalles bei einseitiger Aufstallung | bis 3.45 m | Barmen- und Lägerlänge messen | 10 |
| | 3.46 bis 4.75 m | | 20 |
| | ab 4.76 m | | 25 |
| Gesamtbreite des Stalles bei doppelseitiger Aufstallung | bis 5.70 m | Barmen- und Lägerlänge messen | 10 |
| | 5.71 bis 6.70 m | | 20 |
| | ab 6.71 m | | 25 |
| Gummimatten / Strohmattentratze | vorhanden | | 2 |
| Melkeinrichtung | Vakuumleitung ø 1 Zoll | | 1 |
| | Vakuumleitung ø 1,5 Zoll | | 2 |
| | Absauganlage | | 6 |
| Pumpe | vorhanden | | 3 |
| Selbsttränkanlage | vorhanden | | 3 |
| Stromzufuhr | Notstrom | Eigentum klären | 0 |
| | Sonnenkollektor | | 1 |
| | 12 Volt mit Wechselrichter | | 2 |
| | 12 Volt mit Turbine und Wechselrichter | | 3 |
| | Netz od. Turbine 230/400 V | | 5 |
| Installation des Stroms | mangelhaft | z.B. nicht geerdet | 1 |
| | teilweise mangelhaft | | 4 |
| | gut und abgenommen | Protokoll liegt vor. | 10 |
| Hofdünger-lagerung und Arbeitstechnik | Mistplatz / Güllegrube ungenügend | | 1 |
| | Mistplatz / Güllegrube genügend | | 4 |
| Wasserhahn im Stall | vorhanden | | 2 |
| Milchzimmer | nicht vorhanden | | 0 |
| | mässig | | 2 |
| | gut | betonierter Boden, Warmwasser | 4 |
| Heulagerraum | nicht vorhanden | | 0 |
| | vorhanden | | 2 |
| Summe | | | max. 74 |

Gesamtbeurteilung Stall:

| | | |
|-------------|---------|--------|
| einfach | bis 34 | Punkte |
| mässig | 35 - 51 | Punkte |
| gut | 52 - 61 | Punkte |
| komfortabel | über 61 | Punkte |