Überlegungen eines Praktikers

Autor(en): **Blum, P. / Horisberger, J.-L.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **82 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **10.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-232101

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Überlegungen eines Praktikers

P. Blum, J.-L. Horisberger

Die Praktiker zweifeln daran, dass es eine wissenschaftliche Bewertungsmethode gibt, die allen Aspekten gerecht wird. Zwar können die technisch-wissenschaftlichen und die rechtlichen Daten einer Liegenschaft recht gut erfasst und verglichen werden – und hierin lässt sich auch die Berufsausbildung noch verbessern –, die wirtschaftlichen Komponenten einer Expertise werden aber immer nur durch den regional erfahrenen Praktiker treffsicher erfasst werden können.

1. Allgemeine Feststellungen

Die Beispiele aus Deutschland und Österreich zeigen, dass in diesen Ländern die Boden- und Liegenschaftsbewertung eine eigentliche öffentliche Einrichtung geworden ist mit einem Hang zu ‹wissenschaftlicher› Genauigkeit, der der deutschen Denkweise eigen ist. Unsere französischen Kollegen hingegen gehen mehr pragmatisch vor, indem sie zwar auch auf ihren beruflichen Kenntnissen aufbauen, aber in erhöhtem Mass auf ihrer Erfahrung.

Und in der Schweiz? Wenn hier auch keine offizielle Theorie oder Lehre über die Boden- und Liegenschaftsbewertung besteht, so sind doch die Kreise, die unmittelbar oder mittelbar mit der Bodennutzung zu tun haben, immer wieder vor die Frage der Liegenschaftsbewertung gestellt. Im allgemeinen gebraucht man dann eine empirische Methode, die nicht wissenschaftlich begründet ist, sondern auf den gesunden Menschenverstand, der Sachkenntnis und der Erfahrung des Schätzers aufbaut.

In den eindeutigen Landwirtschafts-, Weinbau- und Waldgebieten kann man Beurteilungsgrundsätze aufstellen, die einheitlich anwendbar sind und mit einiger Sicherheit zu gerechten Resultaten führen. In den Bodenverbesserungsunternehmungen wurden mit Erfolg verschiedene Methoden erprobt. Sobald jedoch Bauten hinzukommen, öffnet sich die Schere der möglichen Liegenschaftswerte beträchtlich. Da fängt bei uns Kulturingenieuren im allgemeinen die grosse Unsicherheit an. Zudem spielen der Zeitpunkt, in dem eine Expertise gemacht wurde, und damit die momentane Wirtschaftslage, eine grosse Rolle.

2. Die drei Aspekte der Boden- und Liegenschaftsbewertung

Das Inventar der technisch-wirtschaftlichen Daten bildet einen ersten Rahmen für die Schätzung: Topographie, Klima, Bodenbedeckung, Entwässerung, Untergrund, Erschliessung und übrige Ausstattung usw. Diese Ausgangsgrössen haben im allgemeinen einen grossen Einfluss auf die Schätzung im landwirtschaftlichen Gebiet. Der rechtliche Rahmen muss ebenfalls im einzelnen untersucht werden: Eigentum, Nutzungsbeschränkungen privatrechtlicher oder öffentlichrechtlicher Natur, Bundes-, Kantons- oder Gemeindevorschriften über die Bodennutzung, Steuern usw. Diese Datenart bestimmt hauptsächlich den Wert überbauter oder überbaubarer Flächen.

Die technischen und rechtlichen Ausgangspunkte können in einer Bewertung rechnerisch genau berücksichtigt werden. Trotzdem führen diese Berechnungen nur zu Vergleichspunktierungen, nicht zu Resultaten in Franken. Nur über wirtschaftliche Überlegungen gelangen wir schliesslich zum Handelswert einer Liegenschaft. Dieser wirtschaftliche Faktor ist jener, der am schwersten zu schätzen ist. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage, die stark schwankende und nicht berechenbare Wirtschaftslage, die nach individuellen Bedürfnissen freiwillig hinauf- oder hinuntergeschraubten Wertvereinbarungen, das sind alles Elemente, die durch keine wissenschaftliche Methode erfasst werden können.

3. Folgerungen für die Praxis

Wir glauben nicht, dass man ein eigenes schweizerisches System der Boden- und Liegenschaftsbewertung aufbauen sollte. Die berufliche Erfahrung soll weiterhin Voraussetzung sein für das Bewerten von Liegenschaften. Die empirische Methode wird ihre Bedeutung beibehalten, besonders im Hinblick auf die grossen Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Bewertung.

In der Berufsausbildung hingegen kann und muss mehr darauf geachtet werden, dass der künftige Schätzer die technisch-wissenschaftlichen und rechtlichen Daten einer Liegenschaft beurteilen lernt. Zudem müsste er die wichtigsten Beurteilungskriterien für Hochbauten (Grösse, Ausbauart, Alterung, Verwendbarkeit usw.) kennen und anhand von praktischen Beispielen handhaben lernen. Es wäre denkbar, dass diese Kenntnisse an verhältnismässig kurzen Nachdiplomkursen an den Eidg. Technischen Hochschulen erworben werden könnten. Die Tatsache, dass diese Grundkenntnisse an zentraler Stelle vermittelt würden, würde eine gewisse Einheitlichkeit der Lehre garantieren. Den tatsächlichen Handelswert einer Liegenschaft in einer bestimmten Region hingegen kann man nur beurteilen lernen, indem man wirkliche Erfahrungen vergleicht, was z. B. anlässlich von Tagungen mit den Schätzungsexperten einer bestimmten Region geschehen könnte. Wichtig wäre auch die Veröffentlichung von Gerichtsurteilen. Diese Weiterbildung wäre wesentlich, wenn der Experte seine Kenntnisse und seine Erfahrungen, kurz, seine Schätzerqualitäten verbessern will.

Adresse des Verfassers:
Dipl. Ing. Pius Blum
Ingenieur- und Vermessungsbüro
CH-6017 Ruswil

Réflexions de praticiens

P. Blum, J.-L. Horisberger

Les praticiens doutent de l'existence d'une méthode scientifique qui s'appliquerait à tous les aspects de l'estimation. Bien que les données technico-scientifiques et juridiques d'un terrain puissent être facilement recueillies et comparées, et dans ce domaine l'enseignement professionnelle serait à améliorer! – seul le praticien expérimenté et de la région pourra saisir pleinement les éléments économiques d'une expertise.

1. Constatations générales

Les exemples présentés par nos collègues d'Allemagne et d'Autriche montrent que l'estimation du sol et des biens-fonds y a été érigée en véritable institution publique, avec un souci de