

Schätzung des Bodens sowie der Mehr- und Minderwerte für Güter-, Rebberg- und Waldzusammenlegungen

Autor(en): **Tanner, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **55 (1957)**

Heft 8

PDF erstellt am: **18.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-213586>

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.

Es gibt jedoch auch in normalen Jahren immer kritische Wachstumsperioden, wo eine kurze Beregnung Wunder wirkt und sich bezahlt macht. Wesentlich ist, daß der Besitzer einer Beregnungsanlage sich bewußt ist, daß die Anlage nicht nur für ausgesprochene Trockenzeiten da ist, sondern daß der volle Nutzen aus ihr dann gezogen werden kann, wenn sie auch in den übrigen Zeiten zur *Ertragssteigerung* verwendet wird. Dies setzt initiative, regsame Siedler voraus. Wo die Voraussetzungen technischer und personeller Natur erfüllt sind, können die gemachten Investitionen des Unternehmens und der öffentlichen Hand für eine solche Anlage als gerechtfertigt betrachtet werden.

Schätzung des Bodens sowie der Mehr- und Minderwerte für Güter-, Rebberg- und Waldzusammenlegungen

*Bericht zuhanden der Tagung der Kommission II
des Internationalen Geometerbundes im August 1957 in Holland*

A. Rechtsgrundlagen

Der föderativen Staatsstruktur entsprechend und im Interesse der Wahrung des Mitspracherechtes der Grundeigentümer kennt die Schweiz auf dem Gebiete der Grundstücks- (Parzellar-) Zusammenlegung folgende drei Rechtsstufen:

a) Bundesrecht

Auf dieser Rechtsstufe sind keinerlei Vorschriften für die Bewertung des Bodens und seiner Kulturen.

b) Kantonales Recht

In den Kantonen ist das Verfahrensrecht geregelt. Grundsätze über die Bewertung sind auch hier nur in wenigen Fällen aufgenommen. Dagegen enthalten beinahe alle kantonalen Gesetze die Vorschrift, daß die Resultate der Schätzungen öffentlich aufzulegen sind.

c) Genossenschaftsrecht

Das genossenschaftliche Recht wird durch die beteiligten Grundeigentümer selbst festgelegt. Die Statuten bedürfen jedoch zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der kantonalen Regierung. In dieser untersten Rechtsstufe sind einige Grundsätze für die Bewertung des Bodens und die Festlegung der Mehr- und Minderwerte enthalten; die Details sind dem freien Ermessen der Bonitierungs- (Schätzungs-) Kommission anheimgestellt.

Diese Rechtsordnung hat den psychologisch nicht zu unterschätzenden Vorteil, daß das Selbstbestimmungsrecht der beteiligten Grundeigentümer weitgehend gewahrt bleibt, daß die Gesetzgebung beweglich

ist, mit der Entwicklung Schritt hält und den jeweiligen Verhältnissen angepaßt werden kann. Das letztere ist gerade für die Wertermittlung der in ihren Eigenschaften rasch wechselnden schweizerischen Böden und die Erfassung der durch die rege Bautätigkeit entstehenden zusätzlichen Werte von besonderer Bedeutung.

B. Organisation

Zuständiges Organ für alle Bewertungen im Rahmen der Grundstückszusammenlegung ist die Bonitierungs- (Schätzungs-) Kommission. Präsident der Schätzungskommission ist ein am Unternehmen uneteiligter, in Zusammenlegungs- und Schätzungsfragen erfahrener, praktischer oder akademisch geschulter Landwirt. Die Mitgliederzahl der Kommission schwankt je nach dem Umfang des Unternehmens zwischen fünf und fünfzehn, bei Zusammenfassung mehrerer Gemeinden in ein Sammelunternehmen ist sie entsprechend größer. Mehrheitlich besteht sie aus auswärtigen am Unternehmen Unbeteiligten und minderheitlich aus Beteiligten. Die Bonitierungskommission wird von der Grundeigentümerversammlung gewählt.

Die Schätzungsergebnisse unterliegen der öffentlichen Auflage, wobei die Grundeigentümer unmittelbar vor Beginn der Auflage die sie betreffenden Daten zugestellt erhalten. Die Einsprachen werden im Schlichtungsverfahren von der Bonitierungskommission behandelt. Streitfälle werden auf dem schiedsgerichtlichen oder verwaltungsrechtlichen Wege erledigt.

C. Schätzung des Bodens

a) Punktierverfahren

Die Punktiermethode erfaßt den Einfluß der nachfolgenden Faktoren auf den Wert des Bodens in einem detaillierten Punktiesystem (vgl. W. Marbach: Bodenbeurteilung 1924). Es werden bewertet:

- aa) die bodenkundlichen Verhältnisse (Lagerung, Art des Bodens, Humusgehalt, Wasserhaushalt, Bearbeitungsmöglichkeit, Bodenfehler, Hauptkulturpflanzen);
- bb) die Oberflächengestaltung (Geländeneigung, Lage zur Sonne);
- cc) das Klima (Vegetationszeit, Windverhältnisse, Früh- und Spätfroste);
- dd) die Entfernung und Höhendifferenz gegenüber dem Wirtschaftshof.

Die praktische Anwendung dieser Methode, die bereits in den zwanziger Jahren erfolgte, zeigte jedoch, daß das Verfahren zu kompliziert und zu zeitraubend war. Seit längerer Zeit wird deshalb die Methode nur noch in besonderen Fällen angewendet.

b) Pauschalverfahren

Die Pauschalmethode stützt sich auf die reine Empirie. Sie analysiert nicht wie die Punktiermethode, sondern faßt den Einfluß der einzelnen

Faktoren in ein und derselben Schätzung zusammen. Das Vorgehen ist folgendes:

aa) Festlegung der Klassenmuster

Vorerst werden im ganzen Verbesserungsgebiet die typischen Wertfixpunkte (Klassenmuster) festgelegt. Je inhomogener ein Boden ist, desto dichter ist das Netz der Klassenmuster anzulegen (in der Regel ein bis zwei Fixpunkte pro ha). Maßgebend für die Schätzung ist der Ertragswert, der zur Zeit in vielen Gebieten der Schweiz, namentlich in Gebieten mit Bautätigkeit, wesentlich unter dem Verkehrswert liegt. Der höchste Bonitierungswert ist normalerweise in den Dorfrandgebieten (80–100 Rp./m³). Bei 2 km Distanz vom Wirtschaftshof sinken die Werte oft auf die Hälfte und noch weiter herunter. Dieser starke Einfluß der Distanz ist für die Schaffung von Hofsiedelungen bedeutungsvoll insbesondere im Hinblick auf die Vergrößerung von zu kleinen Betrieben (vgl. Schweiz. Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie 1956, Heft Nr. 10, S. 303).

Die Klassenmuster werden an Ort und Stelle mit Pfählen, die die Wertzahl tragen, bezeichnet und in Plan und Schätzungsprotokoll festgehalten. Die Grundeigentümer haben auf diese Weise Einblick in die Bewertung und können frei kritisieren. Bevor die Detailbonitierung beginnt, wird diese öffentliche Kritik geprüft und gegebenenfalls die Klassenmuster an einzelnen Orten neu bewertet. Damit ist die Grundlage für die nachfolgende Detailbewertung geschaffen.

bb) Detailbonitierung

Auf Grund der genannten Wertfixpunkte wird der Boden des ganzen Verbesserungsgebietes in Klassen aufgeteilt. Die Klassenintervalle sind je nach Kanton 2–5 Rp./m², wobei zwischen den angrenzenden Bonitätsabschnitten oft mehrere Intervalle übersprungen werden.

Wie bei der Festlegung der Klassenmuster wird auch hier der Bohrstock zur Ermittlung des Bodenprofils allgemein angewendet. Die Bonitierungskommission wird in Gruppen aufgeteilt, um die Arbeit innert nützlicher Frist bewältigen zu können.

Die Bonitätsgrenzen werden vom ausführenden Ingenieur (Grundbuchgeometer) im Ausführungsplan (Flachland 1:1000, Berggebiet 1:2000) durch Abschreiten aufgenommen. Dieser Plan dient als Grundlage für die nachfolgende Wertberechnung und Neuzuteilung. Für die Feldaufnahmen wird gelegentlich auch der Photoplan verwendet.

Das eben umschriebene Pauschalverfahren schließt den Einfluß sämtlicher Faktoren, also auch der Entfernung, im festgelegten Wert ein. Dieses synthetische Vorgehen ist für die Grundeigentümer leicht verständlich; ihr Vertrauen der Bonitierung und damit dem ganzen Werk gegenüber wird damit gestärkt.

In einigen Kantonen ist es noch üblich, den Einfluß der Entfernung von Gesamtwert zu trennen und mit Distanzkreisen zu erfassen. Diese Methode erfordert jedoch vermehrte Rechenarbeit und ist für den Grundeigentümer auch weniger verständlich.

D. Schätzung der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte

Zuständige Organe: Bonitierungskommission, evtl. unter Zuzug von besonderen Fachleuten (Pomologen, Reb fachleuten, Förstern usw.).

Zeit: Unmittelbar nach Erledigung der Einsprachen gegen die Neuzuteilung.

Gegenstand der Schätzung: Alle zum Abtausch gelangenden offensichtlichen oder gemeldeten Mehr- und Minderwerte, die nicht erfaßt werden

– weder durch die bereits erfolgte Bonitierung des Bodens und seine allfällige Nachbonitierung

– noch durch die später folgende Klassifikation im Kostenverleger.

In der Hauptsache handelt es sich um folgende Schätzungsobjekte:

a) Mehrwerte

aa) Obstbäume und Wald;

bb) Spezialkulturen (Edelobstanlagen, Beerenkulturen, Reben und Wald, soweit Schätzung nicht bereits durchgehend erfolgte, wie bei größeren zusammenhängenden Reb- und Waldbeständen);

cc) Kunstwiesenanlagen (mehrjährige Klee grasbestände bei Wechselwirtschaft);

dd) Gebäude (Feldscheunen, Bienenhäuser, ausnahmsweise bewohnte Gebäude usw.);

ee) Wegfall von bestehenden Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte, Fahrrechte usw.);

b) Minderwerte

aa) Verunkrautung;

bb) offensichtlich schlechter Düngungszustand;

cc) Errichtung neuer Dienstbarkeiten (Durchleitungs- und Fahrrechte, Bauverbote usw.);

dd) Träger für Elektrizitäts- und Telephonleitungen (amortisierte Dienstbarkeitsentschädigung).

Besondere Fälle

Größere zusammenhängende Rebgebiete und Waldbestände werden unmittelbar vor Beginn der Neuzuteilung durchgehend geschätzt bzw. gemessen. Dieses Vorgehen ist notwendig,

a) weil bei den oft großen Werten die Grundeigentümer schon bei der Neuzuteilung über die finanziellen Auswirkungen orientiert sein müssen;

b) weil nur auf diese Weise der Abzug für die gemeinsamen Anlagen (Wege, Bäche usw.) auch am Bestandeswert in Reben und Wald ermöglicht wird.

E. Schätzung der bleibenden Mehr- und Minderwerte

Unter den bleibenden Mehr- und Minderwerten (Nachbonitierung) versteht man die Erfassung aller dauernden Wertveränderungen des Bodens gegenüber dem festgelegten Bonitierungswert, verursacht durch die Maßnahmen der Zusammenlegung bzw. der Gesamtmelioration (exklusive Wertveränderungen infolge baulicher Entwicklung).

Insbesondere sind zu erfassen:

- a) Mehrwert des Bodens infolge
 - aa) Entwässerungen (vorbehältlich der Anwendung des «Mehrwertsverfahrens», vgl. Schweiz. Landwirtschaftliche Monatshefte 1956, S. 246, 247, 264 und 265);
 - bb) Grabeneindolungen;
 - cc) Urbarisierungen, Planierungen und sonstiger direkter Verbesserungen;
- b) Minderwert des Bodens infolge
 - aa) Straßenbauten (Böschungen usw.);
 - bb) Bachkorrekturen (Schutzstreifen);
 - cc) Anlagen für Wind- und Landschaftsschutz (Schattenwurf, Wirbelbildung).

Zeit der Schätzungen

Die Schätzungen können je nach dem Fortschreiten der Bauten etappenweise oder gesamthaft erfolgen.

Bekanntgabe der Schätzungen

- a) Beim etappenweisen Vorgehen meistens nur an die interessierten Grundeigentümer;
- b) beim gesamthaften Schätzen in der Regel durch öffentliche Auflage.

F. Zusätzliche Werte in Baugebieten

Im neuen eidgenössischen Landwirtschaftsgesetz und der dazugehörigen Vollziehungsverordnung ist festgelegt, daß bei Durchführung der Gesamtmeliorationen den Interessen der Orts-, Regional- und Landesplanung soweit möglich Rechnung zu tragen ist. Aus diesem Grunde werden in der Regel die Dörfer oder sonstige Gebiete mit einer gewissen Bautätigkeit ins Zusammenlegungsverfahren einbezogen. Der Beizug von Zonen, deren Bodenwert bereits das Mehrfache des landwirtschaftlichen Bonitierungswertes aufweist, bietet naturgemäß erhebliche Schwierigkeiten. Um den Abtausch des Bodens trotzdem zu ermöglichen, werden folgende Methoden angewendet:

a) Festlegung eines Bauzuschlages

Als Bauzuschlag bezeichnet man die Differenz zwischen Bonitierungswert und Verkehrswert. Er beträgt oft das Mehrfache des Boni-

tierungswertes. Der Landabtausch erfolgt nach Maßgabe des Bonitierungswertes. Der Bauzuschlag wird in Geld ausgeglichen. Auf diese Weise ist dafür gesorgt, daß Flächenschwund bzw. Flächenzunahme sich in verantwortbarem Rahmen bewegen. In besonderen Fällen (namhafte bauliche Erschließung durch Weganlagen und Regelung der Wasserabflußverhältnisse) wird der Bauzuschlag im alten und im neuen Bestand getrennt geschätzt. Die Erhöhung des Zuschlages gegenüber dem alten Bestand geht zugunsten des Meliorationsunternehmens und stellt einen Beitrag an die in diesen Gebieten oft kostspieligen baulichen Anlagen dar. Die Erfahrung zeigt, daß die Anwendung des Bauzuschlages bei der Neuzuteilung gewissen Schwierigkeiten begegnet, weil die verhältnismäßig hohen Geldausgleichswerte bedeutende Risiken in sich schließen.

b) Zeitlich gestaffelter Wertausgleich

Die vorgenannten Schwierigkeiten führten dazu, den «zeitlich gestaffelten Wertausgleich» anzuwenden. Das Vorgehen ist folgendes:

- Auch in den Baugebieten erfolgt der Abtausch grundsätzlich nach dem landwirtschaftlichen Bonitierungswert.

- In den Statuten wird jedoch folgende Bestimmung aufgenommen:

«Die Grundeigentümer verpflichten sich, einen durch Verkauf von Land erzielten nachweisbaren Gewinn, der die normalen land- und forstwirtschaftlichen Erträge wesentlich übersteigt, innert 10 Jahren von dem durch die Volkswirtschaftsdirektion verfügten Antritt des neuen Besitzstandes an gerechnet, verhältnismäßig an die Grundeigentümer im alten Bestand zurückzuzahlen. Die Rückzahlung umfaßt im ersten Jahr den vollen Gewinn und reduziert sich um $\frac{1}{10}$ für jedes folgende Jahr. Der Gewinn wird wie folgt festgestellt:

Verkaufspreis abzüglich landwirtschaftlicher Verkehrswert (Bonitierungswert + 30% Zuschlag), bzw. forstlicher und allfälliger anderer Zuschläge, Rückerstattung von Staats- und Bundesbeiträgen, Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer, Notariats- und Vermessungskosten sowie vom Veräußerer in der Zwischenzeit investierte Erschließungskosten.

Es liegt im Ermessen der Kommission, auf Rückerstattungsgesuche einzutreten. Die Kosten des Verfahrens werden vom ehemaligen Grundeigentümer getragen und vom Gewinn in Abzug gebracht. Für die Durchführung des Verfahrens kann die Kommission einen angemessenen Kostenvorschuß verlangen.

Sofern von einem Grundeigentümer diesen Bestimmungen zuwidergehandelt wird, ist derselbe für alle Folgen verantwortlich und hat die hieraus erwachsenden Kosten zu tragen.»

Die bisherigen Erfahrungen mit diesem Vorgehen sind recht gut. Die Hauptvorteile liegen in einer bedeutenden Erleichterung der Neuzuteilung (keine Risiken, weder für den alten noch für den neuen Grund-

eigentümer), zugleich aber auch in der Möglichkeit, den Perimeter auch auf Gebiete mit Bautätigkeit auszudehnen. Nur noch solche Gebiete bleiben außerhalb des Beizugsgebietes, die weder einer baulichen Ergänzung noch einer Grenzänderung bedürfen.

Damit kann in der Regel das gesamte Gebiet einer Gemeinde dem gesetzlichen Zusammenlegungsverfahren unterstellt werden. So erhalten wir die beste Grundlage zur Erfüllung der Forderung der Ortsplanung (Erstellung von Ausfallstraßen, Ausscheidung von öffentlichen Grundstücken usw.). Bei rascher, baulicher Entwicklung ist die eventuelle Durchführung einer besonderen, auf das engere Baugebiet beschränkten Umlegung im Rahmen des ganzen Unternehmens nicht ausgeschlossen; desgleichen die Festlegung von Bauzuschlägen in Gebieten mit großen offensichtlichen Mehrwerten.

Der Berichterstatter: *E. Tanner*

Grenzen der Erhaltung bäuerlichen Grundbesitzes

Das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) ermächtigt die Kantone, für ihr Gebiet gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften ein Einspruchsverfahren einzuleiten; dies nach Art. 19, lit. a, vor allem dann, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwerben will. Ob es sich in einem konkreten Fall um eine Liegenschaft handelt, die unter das Einspruchsverfahren fällt, ist nicht immer leicht zu entscheiden und hat schon wiederholt zu Auseinandersetzungen geführt, die in letzter Instanz vom Bundesgericht zu entscheiden waren. So vor einiger Zeit ein Liegenschaftshandel im Kanton *Basel-Land*, dem folgender Tatbestand zugrunde lag:

Die Erben einer Witwe X waren Gesamteigentümer verschiedener Grundstücke, die kein für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Heimwesens geeignetes Gebäude umfaßten, sondern einzeln an verschiedene Landwirte verpachtet wurden. Am 17. Oktober 1955 versteigerten die Erben ihren gesamten Grundbesitz, wobei *eine* der verschiedenen Parzellen, die bisher an einen Landwirt H. verpachtet war, einem *Kaufmann* R. zugeschlagen wurde.

Gegen diesen Verkauf erhob die *Direktion des Innern* des Regierungsrates von Basel-Land Einspruch mit der Begründung, R. sei nicht Landwirt und erwerbe diese Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Land wies eine Beschwerde gegen diesen Einspruch ab, indem er annahm, ein Einspruch sei auch da zulässig, wo die betreffende Liegenschaft zwar nicht dem Eigentum nach, wohl aber *betriebswirtschaftlich*, infolge Verpachtung, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre.

Das *Bundesgericht*, bei dem der Käufer R. eine verwaltungsgericht-