

# Bedeutung der Wegbauten im Berggebiet und Richtlinien für Kostenverteiler und Unterhalt

Autor(en): **Rubin, A.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **67 (1969)**

Heft 4

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-222989>

## **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.

# Bedeutung der Wegbauten im Berggebiet und Richtlinien für Kostenverteiler und Unterhalt

A. Rubin

## *Zusammenfassung*

Der Verfasser beschreibt ein einfaches Verfahren für die Kostenverteilung bei landwirtschaftlichen Wegbauten. Dabei wird einerseits die für die einzelnen Grundstücke dienende Weglänge, andererseits der amtliche Wert der Liegenschaften zugrunde gelegt. Eine Abstufung erfolgt dann noch im Sinne einer Berücksichtigung des Interesses, indem für vorhandene Gebäude oder Wald eine Aufwertung erfolgt. Sachverständige in anderen Kantonen werden eingeladen, ihre Erfahrungen auf diesem Gebiet bekanntzugeben.

## *Résumé*

L'auteur décrit un procédé très simple pour la répartition des frais lors de la construction de chemins agricoles. Le calcul se fonde d'une part sur la longueur du chemin jusqu'aux différentes parcelles et d'autre part sur la valeur officielle des domaines. Il est également fonction de l'utilité; la présence de bâtiments ou de forêts, par exemple, augmentent la valeur du chemin. Les spécialistes d'autres cantons sont invités à faire connaître leurs expériences dans ce domaine.

## *I. Einleitung*

Im Zeitalter der Mechanisierung, insbesondere der Motorisierung der Zug- und Erntearbeiten, kommt der Erschließung der Liegenschaften im Berggebiet eine ausschlaggebende Bedeutung zu. Entsprechend Bauaufwand und öffentlichen Beitragsleistungen verbleiben den Grundeigentümern mehr oder weniger hohe Restkosten für den Bau und Unterhalt der Wege. In der Regel sind die restlichen Baukosten, ebenso wie die spätern Aufwendungen für den Unterhalt im Verhältnis zum Vorteil zu tragen, der ihnen aus dem Unternehmen erwächst. Die Vorteile der Liegenschaftserschließung bestehen in erster Linie im günstigeren Aufwand für sämtliche Transportarbeiten sowie eventuell in einer Rationalisierung der Feld- und Hofarbeiten. In der Regel hat die Erschließung Aufwandreduktionen und Ertragssteigerungen zur Folge, so daß die Ertragswerte der Liegenschaften entsprechend steigen. Je nach Kulturort, Lage und Nutzung der Objekte werden unterschiedliche Vorteile auftreten. Allgemein werden die Vorteile um so größer, je ungünstiger bisher die Verkehrsverhältnisse für die Liegenschaften waren. Die Beurteilung der Vorteile ist meist Sache von Fachleuten. Nach bernischem Meliorationsgesetz ist hiezu beispielsweise eine Schätzungskommission von drei bis fünf am Unternehmen nicht beteiligten sachverständigen Personen zuständig. Im Prinzip ist diese Kommission in der Wahl des Schätzungsverfahrens frei.

## II. Schätzungsverfahren

### A. Allgemeines

Der Vorteil eines Grundeigentümers ist abhängig von Größe, Lage, Nutzung und bisheriger Erschließung eines Objektes und der künftigen Benutzungsintensität des Bauwerkes. Theoretisch resultiert daraus der Vorteil einer Liegenschaft aus der Differenz des Ertragswertes vor und nach der Erschließung. Die Ermittlung des Vorteils nach diesem Prinzip kann als sogenanntes *Ertragswertverfahren* bezeichnet werden. Da sich der volle Nutzeffekt einer Erschließung meistens erst einige Zeit nach der Bauausführung auswirkt, birgt dieses Einschätzungsverfahren eine gewisse Problematik in sich. Abgesehen davon erfordert es einen beträchtlichen Zeitaufwand, weshalb es in erster Linie eher bei kleineren Unternehmen zur Anwendung gelangt. Nicht selten – namentlich in früheren Jahren – erfolgte die Einschätzung nach dem *Klassensystem*. Dabei wird je nach dem voraussichtlichen Intensitätsgrad der Wegbenützung und dem zu erwartenden Vorteil eine Klassierung der Liegenschaften vorgenommen. Auf Grund der Klassierung und dem Katasterwert wird alsdann der Schätzwert als Basis der Kostentragung bestimmt. Seit einigen Jahren wird zusehends immer mehr nach dem sogenannten *Punktierverfahren* gearbeitet, bei dem nebst dem Kataster- oder Ertragswert auf die Wegbenützungslänge und die Entfernung des Objektes vom Wegtrasse abgestellt wird. Da sich diese Einschätzungsmethode vielerorts gut eingebürgert und bewährt hat, wird sie nachstehend näher beschrieben.

### B. Das Punktierverfahren im speziellen

Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, daß sich der Vorteil eines Wegbaues nach Maßgabe der zu benützenden Weglänge richtet. Soweit es sich um die Transportkosten handelt, dürfte dies bestimmt zutreffen. Erfahrungsgemäß sind abgelegene und nicht erschlossene Liegenschaften in der Regel eher extensiv bewirtschaftet. Dies bedingt mit der meistens ungünstigen Verkehrs- und Absatzlage tiefe Ertragswerte. Mit der Erschließung wird normalerweise die Rendite der Liegenschaften steigen und damit auch deren Ertragswerte. Als maßgebend für die zu erwartenden Vorteile einer Weganlage kann daher die Wegbenützungslänge und der bisherige Ertragswert als verhältnismäßig zuverlässig angesehen werden. Aus Wegbenützungslänge und Ertragswert wird für jede Liegenschaft der sogenannte Schätzwert gebildet, der für die Kostentragung die Grundlage bildet. Die Wegbenützungslänge wird vorerst in Punkten erfaßt. Liegenschaften, die am Ende des zu erstellenden Weges liegen, erhalten eine Punktzahl von höchstens 100; solche mit kürzerer Wegbeanspruchung entsprechend weniger Punkte. Der Schätzwert einer Liegenschaft ergibt sich nun, wenn der Ertragswert mit dem der Punktzahl entsprechenden Prozentsatz multipliziert wird. Für Liegenschaften, die nicht direkt am Wegtrasse liegen, wird je nach Entfernung, Lage, Topographie und Art des Objektes ein sogenannter Billigkeits-

oder Entfernungsabzug gemacht, obschon der Weg bis zur Abzweigung benützt wird. Der Billigkeits- oder Entfernungsabzug erweist sich trotz Benützung der in Betracht fallenden Weglänge als gerechtfertigt, da für entferntere Liegenschaften die Benützungintensität in der Regel abnimmt. Der Abzug darf jedoch ein bestimmtes Ausmaß nicht übersteigen, ansonst Ungerechtigkeiten entstehen. Im Maximum haben sich Abzüge von 1 bis höchstens ca. 30 Punkten als gerechtfertigt erwiesen. Unter Umständen ist eine Reduktion der Punktzahl auch angezeigt, wenn noch andere Zugänge zu einer Liegenschaft benützt werden. Am zweckmäßigsten wird vor Berechnung des Schätzwertes eine Bereinigung der Punktzahl der Benützungslänge vorgenommen. Anstelle eines Ertragswertes kann auch ein vorliegender Kataster- oder Steuerwert als Berechnungsbasis des Schätzwertes dienen. Im Kanton Bern wird beispielsweise auf den sogenannten amtlichen Wert abgestellt.

Erfahrungsgemäß wird die Benützungintensität eines Weges je nach Art des Objektes unterschiedlich sein, wodurch sich in der Regel entsprechende Vorteile ergeben. Diese Tatsache wird am besten dadurch berücksichtigt, daß je nach Objekt Zuschläge zum vorliegenden Kataster- oder Ertragswert gemacht werden. Allgemein wird im Kanton Bern der amtliche Wert (= Ertragswert) für landwirtschaftliches Kulturland und Ökonomiegebäude einfach in Rechnung gestellt, wogegen der Wald meistens doppelt und derjenige für Wohnbauten und gewerbliche Anlagen mit dem 1½fachen Wert berücksichtigt wird. Nach Ermittlung sämtlicher Schätzwerte für alle Perimeterliegenschaften kann alsdann der Kostenverteiler in Prozent oder Promille oder in Punkten errechnet werden. Zu diesem Zwecke wird die Verhältniszahl des Schätzwertes eines Objektes zum Schätzwert aller Liegenschaften errechnet. Daraus läßt sich je nach Höhe der restlichen Baukosten das Betreffnis des Beitrages eines jeden Grundeigentümers bestimmen.

Wie sich das Vorgehen in der Praxis ergibt, wird an nachstehendem Beispiel erläutert:

*Liegenschaft Nr. 245*

Objekt	Weglänge	Abzug für Entfernung vom Weg	Total	Amtl. Wert A. W.	Zuschlag A. W.	Pflichtiger A. W.	Schätzwert (4 × 7)
	Pkt.	Pkt.	Pkt.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	2	3	4	5	6	7	8
Wiesland	80	—	80	6000	—	6000	4800
Wald	80	10	70	1000	1000	2000	1400
Scheune	80	5	75	1600	—	1600	1200
Wohnhaus	80	15	65	7000	3500	10500	6825
<b>Total</b>				15600	4500	20100	14225

Bei Annahme eines Schätzungswertes aller sich im Perimeter befindenden Liegenschaften von Fr. 862 000.— würde der Beitragsanteil für die oben-erwähnte Liegenschaft daher 1,65% oder 16,5‰ ausmachen. Erreichen die zu verteilenden Restkosten beispielsweise Fr. 300 000.—, so stellt sich das Beitragsbetreffnis für den Eigentümer der Liegenschaft Nr. 245 auf Fr. 4950.—.

Grundsätzlich ist für die Aufteilung der Unterhaltskosten das gleiche Prinzip wie für die Baukosten anwendbar.

Kommt es nach Abschluß der Kostenverteilung zu Neubauten (Hochbauten) innerhalb des Wegperimeters, kann vom Eigentümer eine zusätzliche Einkaufssumme verlangt werden, welche nach den gleichen Grundsätzen für die Erhöhung des amtlichen Wertes berechnet wird.

### *III. Schlußbemerkungen*

Die Erschließung der Bergliegenschaften bildet vielfach die unerläßliche Voraussetzung für eine Existenzverbesserung der Bergbauern. Da die topographischen Schwierigkeiten einerseits erhöhte Baukosten bedingen und andererseits die natürlichen Produktionsbedingungen der Rationalisierung und Ertragssteigerung enge Grenzen setzen, sind die für das Berggebiet erhöhten Beitragssätze der Öffentlichkeit in vollem Umfange gerechtfertigt. Die wirksame öffentliche Unterstützung von gemeinschaftlichen Weganlagen erfordert aber auch ein großzügiges solidarisches Verhalten der Grundeigentümer, mit Zurückstellung zu weit gehender individueller Sonderwünsche. Ohne genossenschaftliches Solidaritätsgedanken wird auch die ausgeklügelteste Einschätzungsmethode den vielfältigen Anforderungen nicht zu genügen vermögen.

#### *Nachwort des kulturtechnischen Fachredaktors*

Die Kostenverteilung bei Meliorationsarbeiten erfolgt ganz allgemein auf Grund der Vorteile, welche den mitbeteiligten Grundeigentümern aus dem Unternehmen erwachsen. Wie dabei vorzugehen ist, bleibt weitgehend den Schatzungskommissionen überlassen, welche ihre diesbezüglichen Vorschläge den Genossenschaftsvorständen zur Beschlußfassung durch eine Hauptversammlung unterbreiten.

Das hier von Herrn A. Rubin, früherem Direktor der Bergbauernschule Hondrich, dargelegte Verfahren kann selbstverständlich sinn gemäß auf alle Wegbauten Anwendung finden. Es ließen sich auch noch weitere Faktoren einbauen, doch muß vermieden werden, daß deren richtige Erfassung mit einem zu großen Arbeitsaufwand verbunden wäre und auch zu einer beträchtlichen Vermehrung der Einsprachen Anlaß geben könnte.

Der Verfasser würde es sehr begrüßen, wenn sein Beitrag dazu führt, daß von möglichst vielen andern Kantonen Stellungnahmen erfolgen oder Anregungen gemacht werden. Auch Hinweise darauf, wann und wo heute noch das Klasseneinteilungsverfahren zur Anwendung gelangt, sind jedenfalls sehr wertvoll.