Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss foresty journal = Journal forestier suisse

Herausgeber: Schweizerischer Forstverein

Band: 114 (1963)

Heft: 10

Artikel: Einiges über Bewertungsrichtlinien in der Schweiz, Deutschland und Oesterreich

Autor: Bazala, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-765367

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Literaturverzeichnis

1 Protokoll der Verhandlungen des Schweiz. Forstvereins, Frauenfeld, 1856. Schweiz. Forst-Journal 1857.

2 Protokoll der Versammlung des Schweiz. Forstvereins, Liestal, 1872. Schweiz. Zeitschrift für Forstwesen 1872.

3 Protokoll der Verhandlungen des Schweiz. Forstvereins, Schaffhausen 1858. Schweiz. Forst-Journal 1858.

4 Mitteilung der Bürgergemeinde Solothurn vom 6. 6. 1963.

5 Mitteilung der Forstwirtschaftlichen Zentralstelle der Schweiz vom 10. 6. 1963.

6 *Glesinger, E.:* Entwicklungstendenzen des Holzverbrauches in Europa. Vortrag, gehalten an der 5. Dreiländer-Holztagung 1963 in Locarno.

7 *Bach, R.:* Die Standorte jurassischer Buchenwaldgesellschaften mit besonderer Berücksichtigung der Böden; Promotionsarbeit, Bern 1950.
Moor, M.: Die Fagion-Gesellschaften im Schweizer Jura, Bern 1952.

8 *Leibundgut, H.:* Waldbauprobleme in der Kastanienstufe Insubriens. Schweiz. Zeitschrift für Forstwesen 1962.
Fischer, F.: Überlegungen zur Frage der Bildung von Aufforstungseinheiten. Schweiz. Zeitschrift für Forstwesen 1963.

— Gesichtspunkte zur Baumartenwahl. Schweiz. Zeitschrift für Forstwesen 1963.

Einiges über Bewertungsrichtlinien in der Schweiz, Deutschland und Oesterreich

Von *E. Bazala*, Bludesch, Vorarlberg Oxf. 652

In Österreich ist als wesentlichste gesetzliche Richtlinie für das Exekutions- und Konkursverfahren die Realschätzordnung vom 25. 7. 1897, Reichsgesetzblatt Nr. 175, zu beachten. Ihre Bestimmungen über den Vorgang bei solchen Schätzungen waren nach dem Urteil von R i e b e l (1, S. 271) mustergültig und können «für jede andere Wertschätzung ohne weiteres als grundlegend angesehen werden».

§ 18 schreibt vor: «Bei Wäldern ist der Wert nach den allgemeinen Grundsätzen der Waldwertberechnung zu ermitteln; der Reinertrag ist stets abgesondert zu kapitalisieren.»

Nach § 19 ist der Zinsfuß, mit welchem der Reinertrag zur Feststellung des Schätzwertes von größeren land- und forstwirtschaftlichen Gütern zu kapitalisieren ist, von jedem Oberlandesgericht alljährlich bis Ende Dezember für das nächstfolgende Jahr festzusetzen. Er wurde beispielsweise vom Oberlandesgericht Graz für das Jahr 1963 in derselben Höhe festgesetzt, wie er seit dem Jahre 1937 in Geltung gestanden ist, nämlich mit 4 %. § 19 sagt weiter: «Eine Abweichung von dem festgesetzten Zinsfuß ist nur zulässig, wenn ihn die Schätzleute übereinstimmend unter Darlegung der Gründe als für den konkreten Fall zweifellos unrichtig erklären.»

Das Eisenbahnenteignungsgesetz vom 18. 2. 1878, R. G. Bl. Nr. 30, wiederverlautbart durch Kundmachung vom 9. 2. 1954, B. G. Bl. Nr. 71, enthält ausführliche Bestimmungen über das Verfahren.

§ 6 besagt: «Wird nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet, so ist bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstückes, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, welche der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen.»

§ 9: «Insoweit die Ermittlung eines zu leistenden Kapitalsbetrages nicht vollständig erfolgen kann, weil der abzuschätzende Nachteil sich nicht im vorhinein bestimmen läßt, ist jede Partei berechtigt, in angemessenen Zeitabschnitten von mindestens einem Jahre die Feststellung der für die in der Zwischenzeit erkennbar gewordenen Nachteile gebührenden Entschädigung zu begehren.

Nach Ablauf eines vom Zeitpunkte des Vollzuges einer dauernden Enteignung zu berechnenden Zeitraumes von drei Jahren, beziehungsweise nach dem Aufhören einer vorübergehenden Enteignung kann die endgültige Feststellung des zu leistenden Kapitalbetrages begehrt werden.»

§ 30 besagt: «Kommt ein Vergleich nicht zustande, so hat das Gericht, ohne an Beweisregeln gebunden zu sein, über die zu leistende Entschädigung zu entscheiden . . . »

Auch andere gesetzliche Bestimmungen, zum Beispiel über Servitutsablösungen, agrarische Operationen (Waldteilungen) lassen dem freien fachlichen Ermessen der schätzenden Sachverständigen einen sehr weiten Spielraum.

Eingehendere amtliche Richtlinien sind erst in Deutschland aufgestellt worden, und zwar 1936/37 durch die damalige Heeresverwaltung. Das wesentlichste sind dabei Alterswertfaktoren.

Ein Alterswertfaktorenverfahren soll die Bewertung vereinfachen, objektive Werte ermitteln und Streit über den anzuwendenden Zinsfuß ausschalten. Die letztere Forderung wird am besten erfüllt, wenn auch bei Berechnung der Faktoren kein Zinsfuß, sondern die Glasersche Formel angewendet wird. So stützt sich das Alterswertfaktorenverfahren des vormaligen Reichsforstamtes von 1942 auf die Glasersche Formel $Aa = (An - c) \frac{a^2}{u^2} + c$.

Aa = Alter, für das der Wert gesucht wird.

An = Abtriebswert, c = Kulturkosten.

Vom Reichsforstamt wurde die Formel etwas modifiziert.

Eine solche Formel macht vom Zinsfuß unabhängig und erspart Zinseszinsrechnungen.

1947 hat A. Wobst an dieses Verfahren angeknüpft und eine vereinfachte Tafel der Reduktionsfaktoren entwickelt, indem er die Gliederung der Alterswertfaktoren nach Ertragsklassen fallen ließ, da die sich aus den Ertragsklassen ergebenden Unterschiede belanglos sind im Verhältnis zu dem Gewicht der richtigen Abtriebswerte und richtigen Bestockungsgrade.

1953 wurden vom deutschen Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten «Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Wertes von land- und forstwirtschaftlichen Einzelgrundstücken» erlassen. Sie schreiben für die Bewertung von Einzelbeständen ein Alterswertfaktorenverfahren vor.

Werden bei Anwendung von Alterswertfaktoren auch keine Zinseszinsrechnungen angestellt, so ist doch eines klar:

Wenn ein Bestand, der etwa in 70 Jahren einen Abtriebsertrag liefert, weniger wert ist als ein solcher, der ihn schon jetzt liefert, so liegt das daran, daß Güter, die uns erst in der Zukunft zur Verfügung stehen werden, für uns einen geringeren Wert haben als schon gegenwärtig vorhandene. Diese psychologisch-wirtschaftswissenschaftliche Tatsache erklärt den Kapitalzins und damit auch den geringeren Wert jüngerer Bestände, mag man auch zur Berechnung desselben Zinseszinsrechnungen vermeiden. Auf jeden Fall ist auch in Alterswertfaktoren ein Zinsfuß – wenn auch versteckt – enthalten.

Bei den Richtlinien 1953 fällt auf, daß die Faktoren bei den schlechtesten Bonitätsklassen am höchsten sind und in dieser Hinsicht krassere Unterschiede aufweisen als alle andern Richtlinien, zum Beispiel Fichte, zehnjährig, Ertragsklasse I 0,063, V 0,163. Das entspricht der Anwendung eines niedrigeren Zinsfußes bei den schlechteren Bonitäten und bewirkt eine Nivellierung der Werte. So werden ertragsarme Wälder relativ höher bewertet als ertragsreichere und geht die Vergleichbarkeit der Waldwerte weitgehend verloren. Diesen Standpunkt vertrat schon Endres. Es werden wohl zu allen Zeiten größere und kleinere Waldbesitzer nicht geneigt gewesen sein, schlechtere Böden und Bestände verhältnismäßig höher zu bewerten. Was speziell bäuerliche Waldbesitzer anbelangt, so konnte ich auf Grund von Erfahrungen der letzten Jahrzehnte darauf verweisen, daß diese forstlichen Wirtschaftssubjekte keineswegs zu einer Nivellierung neigen (4, S. 283). Diese Nivellierung der Werte ist ein in den realen wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht begründeter Mangel dieser Richtlinien. Dagegen schreiben dieselben bei Anwendung des Waldrentierungswerts einen Zinsfuß von 3 Prozent vor, wogegen nichts einzuwenden ist.

Eine Verbesserung stellen die Bewertungsrichtlinien der Forstwirtschaft 1959 dar. Sie sollen der Ermittlung des gemeinen Wertes dienen, und zwar für verschiedenste Zwecke, auch für Verkauf von Wald.

Bei Ermittlung des Waldrentierungswertes wird in diesen Richtlinien (5, S. 47) ein Zinsfuß von 3 Prozent angewendet und zur Begründung richtig gesagt: «Der Waldrentierungswert ist hier jedoch kein Maßstab für betriebsinterne Kalkulationen, sondern ein solcher zur Bemessung des gemeinen Werts. Er ist nach gewöhnlichen Ertragswertgrundsätzen zu bemessen, die sich beim Verkehr mit Forstflächen gebildet haben. Die tatsächliche, im Verhältnis zur Summe der Einzelwerte erwirtschaftete Verzinsung würde diesen Grundsätzen widersprechen. Denn es würde den nach der Ertragsfähigkeit bemessenen Wertunterschied der Forstflächen weitgehend verwischen, wenn auf geringe Reinerträge hohe und auf hohe Reinerträge geringere Kapitalisierungsfaktoren anzuwenden wären. Die Richtlinien schreiben daher im Sinne der Grundsätze zur Ermittlung des gemeinen Werts den im Wirtschaftsbereich der Forstwirtschaft seit Jahrzehnten gemeinüblichen Kapitalisierungsfaktor von 33,3 vor.»

Auch auf S. 21 heißt es richtig: «Wachsende Kapitalisierungszinsfüße, die sich jeweils dem tatsächlichen Verzinsungsprozent der einzelnen

Holzarten anpassen, hätten zur Folge, daß ertragsarme Waldungen relativ höher bewertet würden als ertragsreiche, im Extremfall sogar gleichwertig würden.»

Daraus geht aber hervor, daß auf S. 18 zu Unrecht verschiedene Verzinsungsprozente angewendet werden, aus welchen Werte resultieren können, die keineswegs gemeine Werte sind. Sie schwanken zum Beispiel bei Fichte zwischen 3,2 und 1,7 und bei Buche zwischen 1,5 und 0,5!!

Wegen diesen niedrigen Zinsfüßen sind bei den Richtlinien 1959 die Faktoren bei den schlechtesten Bonitätsklassen am höchsten, während beim Bewertungsverfahren der vormaligen Heeresforstverwaltung und dem des vormaligen Reichsforstamtes weniger und beim Verfahren von W o b s t gar kein Unterschied ist, wogegen die Richtlinien 1953 noch krassere Unterschiede aufweisen als die Richtlinien 1959. Demnach wäre das Verfahren von W o b s t allen anderen Alterswertfaktorenverfahren vorzuziehen.

In den Bewertungsrichtlinien 1959 sind auch Berichtigungsfaktoren vorgesehen, welche anzuwenden sind, wenn die Kulturkosten oder der Abtriebsertrag oder beide von den Grundwerten der Alterswertfaktoren abweichen.

Die Bewertungsrichtlinien besagen darüber (5, S. 20): «Durch die Einführung des Berichtigungsfaktors in das Alterswertfaktor-Verfahren ist jederzeit eine räumliche und zeitliche Anpassung an die jeweiligen Kosten- und Preisverhältnisse gewährleistet. Deshalb konnte eine gebietsweise oder zeitbedingte Differenzierung der Alterswertfaktoren entfallen.»

Man muß sich aber darüber im klaren sein, daß diese Berichtigungsfaktoren keine Korrektur der oben aufgezeigten Unstimmigkeiten hinsichtlich der Zinsfüße bewirken.

Man kann die mit diesen Zinsfüßen ermittelten Werte nicht unbedingt als objektive Werte anerkennen. Sie sind noch am ehesten zulässig in Enteignungsfällen, wo der Waldbesitzer in der Zwangslage, in welche er versetzt wird, mit Sicherheit voll und keineswegs zu gering entschädigt werden soll. Wenn es sich aber um Kauf, Verkauf, Tausch oder Teilung von Waldgrundstücken oder um eine Verlassenschaftsschätzung handelt, werden die mit zu niedrigen Zinsfüßen errechneten Werte zu hoch sein.

Es wird zur Verteidigung der bemängelten Zinsfüße auch darauf verwiesen, daß deren Anwendung einen stetigeren Linienzug ergibt, wenn die Werte graphisch dargestellt werden (Ende der Kosten- und Beginn der Erwartungswerte), und weiter, daß es so vermieden wird, daß Werte jüngerer Bestandesalter geringer erscheinen als die Kulturkosten. Beide Nachteile können aber auch durch die G l a s e rsche Formel vermieden werden. Wenn aber zum Beispiel bei dem Verfahren von W o b s t in einem konkreten Fall etwa der Wert eines zehnjährigen Bestandes geringer wäre als die Kulturkosten, so muß selbstverständlich berücksichtigt werden, daß bei allen Beständen die Kulturkosten den Minimalwert darstellen, ebenso wie ja anderseits Erwartungswerte und Faktorenwerte nicht mehr verwendet werden dür-

fen, wenn der Abtriebswert bereits höher ist. Die zu niedrigen Zinsfüße können durch solche Überlegungen nicht gerechtfertigt werden.

So wie die deutschen Bewertungsrichtlinien 1959 sollen auch die schweizerischen «Richtlinien für die Schatzung von Wald und Waldschäden» vom 24. 12. 1959 nicht nur bei zwangsweiser Abtretung und Entschädigung, sondern auch bei freier Handänderung anzuwenden sein.

Die Anzahl der angewandten Zinsfüße ist ebenfalls nicht gering. Sie ist aber logisch begründet. So schreibt Gemperli über die Alterswertreihen: «Da das Risiko mit zunehmender Annäherung an die Hiebsreife abnimmt, wurden im jüngeren Alter relativ hohe Verzinsungsfaktoren gewählt (3 bis 5 Prozent) und mit zunehmendem Bestandesalter stetig abnehmende Verzinsungsfaktoren angewendet (im Bereich der Hiebsreife noch 1 bis 1½ Prozent)» (6, S. 71 f.).

Das speziell forstliche Risiko habe ich 1930 geschildert (7, S. 206 ff.).

Ich schrieb auch: «Mit Rücksicht auf das oben geschilderte spezifisch forstliche Risiko erscheint es gewiß theoretisch zulässig, bei der Diskontierung in ferner Zukunft liegender Erträge einen *höheren* als den landesüblichen Einlagenzinsfuß anzuwenden, was schon G. L. Hartig tat, der aber nur mit einfachen Zinsen rechnete. (Anleitung zur Berechnung des Geldwertes eines Forstes, 1812.)» (7, S. 215).

Nach Dietrich können bei Berechnung von Erwartungswerten wegen der mit dem Steigen der Erwartungszeiträume verbundenen wachsenden Unsicherheit höhere Zinsfüße für jüngere Bestände angebracht sein.

All dies sind übereinstimmende Gedanken, welche von den schweizerischen Richtlinien verwirklicht wurden.

In diesem Sinn ist auch zwecks Entschädigung der Zinsfuß abgestuft, welcher der Bemessung der jährlichen Bodenrente dient, indem er im Falle der Vorausentschädigung bei bloß fünfjähriger Bemessungsdauer 3,5 Prozent beträgt und bis 4,5 steigen kann.

Die Richtlinien beruhen auf Preisen und Kosten, «wobei durchschnittliche Nutzungs-, Bringungs- und Transportverhältnisse unterstellt sind» (6, S. 7).

Wenn Alterswertfaktorenverfahren, vor allem jenes von Wobst, auch in Österreich mit gutem Erfolg anwendbar sind, so bewirkt der vorerwähnte Grundsatz, daß die im Anhang der schweizerischen Richtlinien enthaltenen Ansätze in Franken in andern Staaten nicht angewendet werden können, denn ein österreichischer Schätzmann kann doch nicht wissen, wie in der Schweiz die durchschnittlichen Nutzungs-, Bringungs- und Transportverhältnisse beschaffen sind.

Aber auch wenn ich mich in die Lage eines schweizerischen Schätzmanns hineinzudenken versuche, glaube ich es wünschen zu müssen, wenn wenigstens in den angeführten Beispielen mehrere wären, welche zeigen, wie über-

und unterdurchschnittliche Nutzungs-, Bringungs- und Transportverhältnisse zu berücksichtigen wären.

Es mag sein, daß ich als Österreicher diese Schwankungen überschätze. Die Schweizer Wälder sind ja durch Straßen weit besser aufgeschlossen als die österreichischen. Schon das kann eine für österreichische Verhältnisse vielleicht gar nicht vorstellbare Angleichung der Transport-, Bringungs- und Nutzungsverhältnisse bewirken. Auch die größere Ausdehnung Österreichs nach der Fläche und in der Richtung Ost-West bewirkt, daß in Österreich Bewertungsrichtlinien mit solchen bloßen Durchschnittsansätzen nicht aufgestellt werden könnten.

Wenn W. Bauer (6, S. 52 f.) sagt: «Es dürfte das erste Mal in der Geschichte der Waldschätzung unseres Landes sein, daß ein für die Praxis bestimmtes Schätzungsverfahren sich derart weitgehend und folgerichtig der Erkenntnisse der angewandten Pflanzensoziologie bedient», so wäre zu ergänzen, daß dieses Bodenbewertungsverfahren wohl mindestens in ganz Mitteleuropa einmalig sein dürfte.

Aber auch der Waldboden tritt als «Vermögensobjekt und Kapitalanlage in Erscheinung, und in Anpassung an das geldwirtschaftliche Denken ist die Anwendung von Rechnungszinsfüßen unvermeidlich» (Gemperli, 6, S. 77).

Bei den Kulturkosten und beim Waldbodenwert handelt es sich um eine Spekulation auf weite Sicht. «Das kann dem einen sehr unsicher erscheinen. Andere, die ein felsenfestes Vertrauen zu der Moral des Staates hatten, sahen in der „Sicherheit" der Forstwirtschaft einen besonders wichtigen Grund unter den Momenten, die für die Wahl eines unter dem landesüblichen Zinsfuß liegenden „forstlichen Zinsfußes" sprachen» (4, S. 282).

Auch Gemperli erwähnt Erfahrungen mit Geldentwertung und diesbezügliche Zukunftsaussichten (6, S. 79) und begründet damit den forstlichen Zinsfuß.

Österreicher – auch jetzige Volksdemokratien gehörten ja zu Österreich – haben aber noch ganz andere Erfahrungen. Auch aus diesem Grund müssen die subjektiven Bodenwerte in Österreich in weiteren Grenzen schwanken als in der Schweiz.

Weiter nimmt der Gemeinde- und Korporationswald in der Schweiz einen größeren Raum ein als in Österreich, wo Einzelwaldbesitzer häufiger sind und unter diesen zahlreiche Kleinstwaldbesitzer, viele Großwaldbesitzer und alle Zwischenstufen vertreten sind. Auch in der Ausdehnung von Ost nach West ergeben sich subjektive Unterschiede. So könnten in Österreich subjektiv begründete Unterschiede in der Waldbodenschätzung durch «Richtlinien» kaum ausgeschaltet werden.

Dagegen ist es wohl begreiflich, daß in der Schweiz Korporationen und Gemeinden und, ihnen folgend, die nicht so zahlreichen Privatwaldbesitzer eine vorwiegend naturwissenschaftlich – und dabei vorbildlich – fundierte Waldbodenbewertung willig anerkennen.

G e m p e r l i vermißt in den deutschen Bewertungsrichtlinien Angaben über den vorzeitigen Abtrieb und erwähnt in diesem Zusammenhang, die deutsche Rechtsauffassung gehe «weniger weit im Schutze des Privateigentums wie die schweizerische Eigentumsgarantie und mutet dem Privateigentümer größere Opfer zugunsten eines Werkes zu, das im Interesse der Allgemeinheit ausgeführt wird» (6, S. 68).

Da aber, wie oben gezeigt, die den deutschen Richtlinien zugrunde liegenden Zinsfüße zum Teil niedrig sind, bilden die so zu hoch bemessenen Werte in vielen Fällen des vorzeitigen Abtriebs schon eine sichere, ja teilweise überhöhte Entschädigung. Warum aber soll der Besitzer eines schlechten Buchenbestandes besonders hoch entschädigt werden? Wenn man diese hohe Entschädigung hinnimmt aus dem Grunde eines versteckten Zuschlags für Unfreiwilligkeit, so würde doch dem Besitzer eines sehr guten Fichtenbestandes ebenfalls ein solcher Zuschlag gebühren! Die deutschen Alterswertfaktoren sollen aber auch bei Waldkäufen angewendet werden. Warum soll da der Käufer eines schlechten Waldes dem Verkäufer einen überhöhten Preis zahlen?

Dem gegenüber ist das schweizerische System vorzuziehen, wo richtige Zinsfüße angewendet werden und für den Entschädigungsfall ein Zuschlag für Unfreiwilligkeit vorgesehen ist, was auch begründet wird (6, S. 69).

Früher war auch in der Schweiz eine unbegründete überhöhte Entschädigung üblich, worüber B a u e r berichtet (6, S. 49), nämlich eine «Doppelentschädigung bei vorzeitigem Abtrieb in Form des Kosten- bzw. Erwartungswertes (minus Holzwert) zuzüglich der kapitalisierten Waldrente». Ähnliches berichtet auch W u l l s c h l e g e r (6, S. 83 f.).

Die Richtlinien haben damit Schluß gemacht, indem sie besagen: «In allen Fällen, in welchen eine Entschädigung für vorzeitigen Abtrieb ausgerichtet wird, ist als allfälliger Ertragsausfall nur noch die Bodenrente bzw. der Bodenzins zu vergüten» (6, S. 12).

Auch in Österreich wurden solche Fehler begangen (4, S. 283). Seriöse Sachverständige haben aber, darauf aufmerksam geworden, sich von dieser unlogischen Vorgangsweise schon abgewendet, obwohl hiefür keine «Richtlinien» zur Verfügung standen.

Es ist besser, wenn in Österreich gar keine so eingehenden Richtlinien bestehen als solche, die wegen der angewandten Zinsfüße unrichtig sind. Wenn in Österreich dem freien Ermessen des Schätzmanns im wesentlichen nur jene Grenzen gezogen sind, welche den allgemeinen Grundsätzen der Waldbewertung entsprechen, so stehen viele Methoden zur Verfügung, vor allem die Methoden der Bodenreinertragslehre mit ihren verschiedenen Modifikationen, von welchen besonders R i e b e l (1) eine Anzahl anführt. Besonders empfehlenswert ist auch die schon erwähnte G l a s e rsche Formel. Weiter führt R i e b e l verschiedene, zum Teil brauchbare Näherungsformeln für den Bodenwert an (1, S. 90 ff.), ebensolche für den Bestandeswert (1, S. 121 ff.). Hinsichtlich der Bodenwerte sollte immer womöglich ein gegendüblicher

Verkehrswert ausschlaggebend sein, doch führt zum Beispiel M a n t e l auch verschiedene andere Möglichkeiten an (2, S. 14, ff.). Auch hinsichtlich der Bestandeswerte bietet er eine Auswahl von Verfahren (2, S. 32 ff.).

Einiges, wo die schweizerischen Richtlinien — besonders auch mit ihren ziffernmäßigen Ansätzen — in Österreich nicht angewendet werden könnten, wurde schon gesagt.

Das schließt aber nicht aus, daß einige ihrer *Grundsätze* in Österreich beachtet werden könnten. Das gilt besonders auch von den Zinsfüßen, wobei für die österreichische Praxis wohl keine starre Nachahmung, aber eine vereinfachte Anwendung ins Auge zu fassen wäre.

Schwieriger und heikler ist die Frage eines Zuschlags für Unfreiwilligkeit. In österreichischen Gesetzen ist kein solcher oder ähnlicher Begriff enthalten. Was aber G e m p e r l i hierüber schreibt (6, S. 68 ff), ist überzeugend. Ein österreichischer Schätzmann wird nicht einfach das Schlagwort «Zuschlag für Unfreiwilligkeit» anwenden können. Er wird aber berücksichtigen können, daß der zu entschädigende Waldbesitzer die Holzmarktlage nicht ausnützen kann, weshalb es wohl zulässig erscheint, nicht von den momentanen, sondern von etwas höheren Holzpreisen auszugehen. Ähnliche Gedanken vertrat schon R i e b e l, indem er schrieb (1, S. 293): «Handelt es sich um hiebreife Bestände, das sind solche, welche ein der finanziellen Umtriebszeit entsprechendes Alter erreicht oder bereits überschritten haben, so entfällt in der Regel eine Entschädigung (für zu frühen Abtrieb), weil deren wirklicher Wert im Verkaufspreis zum Ausdruck gelangt. Eine Entschädigung würde allenfalls nur dann beansprucht werden können, wenn der erzielte Verkaufspreis infolge des außerplanmäßigen Abtriebes oder wegen anderer ungünstiger Umstände die Höhe des sonst in der Wirtschaft üblichen Verkaufspreises nicht erreicht. Der Betrag einer solchen Entschädigung ist dann gleich der Differenz aus dem wirklich erzielten Verkaufspreis und dem sonst erzielten Verkaufswert.» Auf das kann sich der österreichische Schätzmann erforderlichenfalls stützen.

Die gleichen Erwägungen wie bei Bestandeswerten sind auch der Grund, warum die schweizerischen Richtlinien vorsehen, daß die Richtwerte für Böden bei zwangsweiser Abtretung angemessen erhöht werden können. Nach S c h o c h fallen unter «angemessene» Zuschläge bis zu 50 Prozent der Richtwerte (6, S. 58).

Somit schwanken in der ganzen Schweiz die Bodenwerte nach der Standortsgüte-Tabelle per Are zwischen 10 (Standort schlecht, ohne Zuschlag) und 60 Franken (Standort sehr gut, Zuschlag 50 Prozent).

Wie sehr in Österreich die subjektiven Bodenwerte schwanken, sei an Erfahrungen gezeigt, welche aus einem einzigen Verwaltungsbezirk stammen, nämlich aus Liezen in Steiermark, welcher der Fläche nach größer ist als das Land Vorarlberg (4). Es handelt sich um agrarbehördliche Waldteilungen und um 28 Bewertungsfälle, die landwirtschaftliche Seilaufzüge betreffen.

Alle bei Teilungen festgestellten Werte sind nicht durch behördlichen Bescheid zustande gekommen, sondern, wenn auch der Amtssachverständige Einfluß genommen und Vorschläge gemacht hat, sie wurden letzten Endes doch alle im Übereinkommensweg von allen Beteiligten angenommen.

Auch bei allen Seilbahnen ist dies der Fall, mit Ausnahme eines einzigen Falles, wo wohl ein behördliches Gutachten zustande kam, das sich hinsichtlich des Bodenwertes ganz im Rahmen der sonst im Übereinkommensweg festgestellten Werte bewegte, aber der Seilbahnbau unterblieb.

Somit entsprechen alle festgestellten Werte den Bedingungen des freien Verkehrs.

Bei den Seilbahnen handelt es sich um Fälle, wo durch gütliche Abmachung die *ultima ratio,* also der behördliche Zwang, vermieden werden konnte. Es sind damit Fälle zwangsweiser Abtretung, wo nach schweizerischer Auffassung ein Zuschlag bis zu 50 Prozent der Richtwerte gebührt (6, S. 58).

Trotz dem Fehlen von «Richtlinien» mit vorgesehenen Zuschlägen ergaben sich bei den beiden Gruppen von Bewertungsfällen auffallende Unterschiede.

Die Werte einer 1956 unweit einer Bahnstation ausgeführten Teilung ergaben einen Durchschnittswert von S 0,09 je Quadratmeter, das sind 9 S oder Fr. 1.50 je Are, wobei der Standort mittel und die Transport-, Bringungs- und Nutzungsverhältnisse überdurchschnittlich gut sind.

Nur bei einem einzigen Seilbahnbewertungsfall ist der Bodenwert bei obigen gleich günstigen Verhältnissen fast gleich niedrig wie bei der erwähnten Teilung, nämlich S —.10 je Quadratmeter, also Fr. 1.67 je Are. Sonst sind bei Seilbahnen die Werte immer bedeutend höher, auch wenn die Lageverhältnisse schlechter sind. Bei den Seilbahnen ist eben der Waldbesitzer sehr am hohen Bodenwert interessiert und hat bei der Verhandlung eine starke Position.

Bei den Teilungen errechnet sich aus den Jahresdurchschnitten 1956 bis 1960 ein Durchschnitt von S —.19 je Quadratmeter oder Fr. 3.17 je Are.

Bei den Seilbahnen schwankt der Bodenwert zwischen Fr. 1.67 und Fr. 66.67 je Are. Dabei liegen im letzteren Fall wohl überdurchschnittliche Transport-, Bringungs- und Nutzungsverhältnisse, aber doch nur guter Standort vor.

Schon bei *Teilungen* bis 1948 waren niedrige Bodenwerte festgestellt worden. Im Jahre 1948 waren die Bodenwerte nicht geringer als bei der erwähnten Teilung von 1956. Dann kamen aber die *Seilbahnen,* und da zeigte sich die Neigung zu höheren Bodenwerten. Um die Parteien zu einer Einigung zu bringen, konnten die bei Teilungen festgestellten Verkehrswerte meist nicht ohne Erhöhung verwendet werden, und es war angebracht, sich anderen Methoden zuzuwenden. Um auf einfache Weise keine zu niedrigen Werte zu erhalten, erwies sich die Anwendung von Formeln als vorteilhaft. Dabei verwendete ich nur in einem einzigen Fall die von Faustmann, die dort einen angemessenen Bodenwert ergab, während sonst *Näherungsformeln* besser

zum Ziele führten. Diese ergaben noch höhere Werte, die dann die Grundlage für eine Einigung der Parteien bilden konnten.

Der Durchschnitt der Seilbahnwerte ab 1956 ist S 2.88 je Quadratmeter oder Fr. 48.– je Are.

Dabei bewegt sich die Durchschnittsbonität sowohl bei Teilungen als auch bei Seilbahnen zwischen «gut» und «mittel» und der Bodenwert würde nach Schweizer Begriffen etwa Fr. 25.– betragen und bei 50 Prozent Zuschlag Fr. 37.50.

Wenn also im allgemeinen der Bodenwert in dieser österreichischen Landschaft bedeutend niedriger ist als in der Schweiz, nämlich durchschnittlich Fr. 3.17 je Are, so ist er bei zwangsweiser Abtretung merklich höher. Es wäre nicht tunlich, hier einen Zuschlag in Prozenten zu bestimmen. Der schätzende Sachverständige wird gesondert die verschiedenen Verkehrswerte für den einen und den anderen Fall berücksichtigen müssen. Auch mit Rücksicht auf diese Verhältnisse wären ziffernmäßige amtliche «Richtlinien» in Österreich gar nicht anzustreben.

Die schweizerischen «Richtlinien» beschäftigen sich auch mit den Inkonvenienzen (Folgeschäden). In den deutschen «Richtlinien» wird dafür der Ausdruck «Nebenentschädigungen» gebraucht.

Der diesbezügliche Ersatz ist auch in Österreich gesetzlich vorgesehen, und zwar schon seit sehr langer Zeit. Das geht aus den zitierten Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes hervor. Riebel behandelt diese Fragen eingehend (1, S. 288–301). Seither sind grundsätzlich nicht viel neue Erkenntnisse hinzugekommen, doch hat sich die ziffernmäßige Beurteilung mehr gefestigt. Trotzdem kann Bauer (6, S. 53) mit Recht sagen: «Dieses Gummielastikum des forstlichen Schatzungswesens ist seiner Natur nach ganz besonders subjektiver Beeinflussung ausgesetzt.»

Hinsichtlich Entschädigung für den dauernd abzutretenden Boden schreibt Riebel (1, S. 289): «Handelt es sich aber nur um geringe Teile, welche zudem aus der Mitte eines geschlossenen Besitzes herausgeschnitten werden, so wird es infolge der eintretenden Wirtschaftserschwernis oder sonstiger erwachsender Nachteile unter Umständen sogar gerechtfertigt erscheinen, nicht den Zinsfuß von 3 Prozent, sondern jenen von 2,5 Prozent der Rechnung zu unterstellen!

Mantel empfiehlt für solche Fälle prozentuale Zuschläge (2, S. 88).

Die deutschen Richtlinien suchen die Nebenentschädigungen gründlich zu behandeln, müssen aber begreiflicherweise darauf verweisen, daß auch die diesbezüglichen Bestimmungen «nicht ganz erschöpfend sein» können (5, S. 49).

Die schweizerischen Richtlinien sagen hierüber: «Eintreten sowie insbesondere Grad und Ausmaß dieser Schäden und Nachteile sind unbestimmt. Sie sind geldmäßig im voraus kaum zu ermessen. Es rechtfertigt sich deshalb, diese Folgeschäden erst nach Entstehung oder in zu vereinbarenden späteren

Zeitpunkten abzuschätzen» (6, S. 13). Dabei wird auf das Bundesgesetz über Enteignung vom 20. 6. 1930 verwiesen.

Diese Sätze der schweizerischen Richtlinien stimmen grundsätzlich ziemlich überein mit dem oben zitierten § 9 des österreichischen Eisenbahnenteignungsgesetzes.

Die schweizerischen Richtlinien teilen diesen Gegenstand in «Beeinträchtigung der Bewirtschaftung» und «Schädigung des Nachbarbestandes (Randschäden)».

Möglichkeiten der Beeinträchtigung der Bewirtschaftung sind eingehend aufgezählt und ihre Verhinderung oder Vergütung deutlich behandelt.

Ziffermäßige Ansätze sind allerdings nicht angeführt. Mantel gibt hiefür praktisch recht brauchbare Weisungen (2, S. 87 ff.).

Diese Grundsätze habe ich auch bei den oben erwähnten Seilbahnentschädigungen in vier Fällen angewendet. In den drei Fällen, wo die Waldbesitzer Bauern sind, übersteigen die Zuschläge teilweise den von Mantel angegebenen Rahmen.

Auch Randschäden wurden schon von Riebel behandelt (1, S. 299 ff.). Ziffernmäßige Ansätze geben die schweizerischen Richtlinien. Mantel behandelt diesen Gegenstand noch gründlicher (2, S. 81 bis 86, 88 u. 94).

Jedenfalls ist aber die Problematik dieser Bewertungsfälle seit eh und je allgemein bekannt und die schweizerischen Richtlinien sagen grundsätzlich mit Recht: «Wann diese Schäden eintreten und welches Ausmaß sie annehmen, ist im voraus nicht bestimmbar. Deshalb soll nur ausnahmsweise vorzeitig abgeschätzt und entschädigt werden und nur dann, wenn geringe Schäden zu vermuten sind. Bei empfindlichen und exponierten Beständen soll erst bei eingetretenem Schaden oder in bestimmten Zeitabständen abgeschätzt und entschädigt werden» (6, S. 25).

Der zitierte § 9 des österreichischen Eisenbahnenteignungsgesetzes stimmt hiemit grundsätzlich überein, bemißt aber die «angemessenen Zeitabschnitte» mit «mindestens einem Jahr» und berechtigt die Partei, nach drei Jahren «die endgültige Feststellung des zu leistenden Kapitalbetrages» zu begehren.

Will man schon vorher abschätzen, so werden die Vorschläge von Mantel mit Vorteil anzuwenden sein.

Es liegt in der Natur der Sache, daß bei der Bewertung subjektives Ermessen und die Berücksichtigung zeitlicher und örtlicher Verschiedenheiten nicht vollständig ausgeschaltet werden kann und darf. Hierin liegt eine Begrenzung in der Anwendbarkeit aller amtlichen «Richtlinien».

Die kurzen, das rechtlich Grundsätzliche vorschreibenden, aber in fachlicher Hinsicht bloß Einhaltung der allgemeinen Grundsätze der Waldbewertung fordernden österreichischen Bestimmungen, somit die freie Art dieser Bestimmungen, bot auch Anlaß, verschiedene im Rahmen der allgemeinen Bewertungsgrundsätze befindliche Verfahren zu betrachten und damit die das freie Ermessen im Interesse der Vereinheitlichung einengenden amtlichen Bestimmungen, wie sie in Deutschland und der Schweiz gelten, zu verglei-

chen. Es muss als Vorzug von solchen amtlichen Richtlinien betrachtet werden, dass der Schätzmann durch sie auf die Berücksichtigung wichtiger Momente deutlich hingewiesen wird. Teilweise wird durch sie ja auch das wissenschaftliche Gedankengut der Waldwertschätzung um wesentliches bereichert. Die Forderung, die wichtigsten zu berücksichtigenden Momente deutlich aufzuzählen und zu begründen, erfüllten aber schon seit altersher Lehrbücher der Waldbewertung wie besonders das schon mehrfach erwähnte von Riebel und in der jetzigen Zeit das von Mantel.

So mag der österreichische Schätzmann, dem von vornherein kein amtliches Geländer zur Seite steht, an das er sich anhalten kann, aus der Fülle des von Riebel und Mantel gebotenen das ihm für einen bestimmten Fall Zweckdienlichste aussuchen oder (obwohl amtliche Richtlinien in ihrer Gesamtheit niemals ein Exportartikel sind) auch gute Gedanken der in mancher Hinsicht sehr gründlichen deutschen Richtlinien anwenden oder etwa in Zinsfußfragen sich die wohldurchdachten schweizerischen Richtlinien zum Vorbild nehmen.

Wenn man bei den deutschen Richtlinien von den schon erwähnten fundamentalen Fehlern hinsichtlich der Zinsfüße absieht, so wird der deutsche Schätzmann wohl das Gefühl haben können, daß er bei sorgfältiger Beachtung seiner Richtlinien nichts Wichtiges außer acht gelassen hat.

Mag aber der deutsche oder der Schweizer Schätzmann von vornherein sich von seinen Richtlinien lenken lassen oder der Österreicher sich selbst eine wissenschaftlich richtige und dabei praktische Methode oder vereinfachende Schablone aussuchen, so soll auf jeden Fall der Satz der schweizerischen Richtlinien beachtet werden: «Maßgebend sind immer der Einzelfall und seine Gegebenheiten» (6, S. 8).

Résumé

Quelques considérations à propos des directives pour l'estimation des forêts en Suisse, en Allemagne et en Autriche

En Autriche, l'ordonnance d'estimation de 1897 constitue la directive légale essentielle pour l'application des prescriptions concernant les faillites. Ses dispositions sont exemplaires et peuvent être considérées comme fondamentales pour toute autre estimation. L'article 18 prescrit: «Pour les forêts, leur valeur doit être déterminée selon les principes généraux de l'estimation forestière».

Le taux de l'intérêt doit être fixé chaque année par la cour supérieure du pays. A Graz par exemple, de 1937 jusqu'en 1963, il a été fixé à 4 %. On ne peut en déroger que si les estimateurs déclarent, dans un cas particulier, ce taux comme étant sans aucun doute faux.

D'autres prescriptions légales, par exemple celles concernant le partage des forêts, laissent aussi beaucoup de libertés au jugement professionnel des estimateurs.

Des directives officielles plus détaillées ont été établies pour la première fois en Allemagne, en 1936/37, par les services de l'administration militaire d'alors. Des facteurs de valeurs aux différents âges en constituent l'essentiel.

La méthode des facteurs de valeurs aux différents âges établie en 1942 par l'ancienne administration impériale des forêts se base sur la formule de Glaser.

En 1947, A. Wobst est parti de cette méthode et a développé une table simplifiée des facteurs de réduction en ce sens qu'il a abandonné la division des facteurs de valeurs aux différents âges selon les classes de production.

Les directives d'estimation de l'économie forestière, de 1959, doivent servir à la détermination de la valeur ordinaire et elles sont aussi applicables dans le cas d'une vente de forêt. Pour la détermination de la « valeur de rendement net maximum de la forêt », on utilise un taux de 3 %.

Dans le cas des facteurs de valeurs aux différents âges, on utilise en revanche, à tort, différents taux d'intérêt, ce qui donne des valeurs qui ne sont pas des valeurs ordinaires. Ces taux varient par exemple pour l'épicéa entre 3,2 et 1,7 % et pour le hêtre entre 1,5 et 0,5 %! A cause de ces taux d'intérêt très bas, les facteurs les plus élevés des directives de 1959 s'appliquent aux classes de fertilité les plus mauvaises, alors que dans la méthode de Wobst il n'y a pas de différence. Aussi la méthode de Wobst devrait-elle être préférée à l'autre.

Les « directives pour l'estimation des forêts et des dommages causés à ces dernières », entrées en vigueur en Suisse en 1959, devraient aussi être utilisées lors de ventes de gré à gré. Les taux d'intérêt utilisés y sont motivés d'une manière logique.

L'auteur de cet exposé, en accord avec les théories exprimées par différents auteurs comme par exemple par Hartig en 1812 déjà, admet l'utilisation de taux d'intérêt plus élevés dans le cas des jeunes peuplements étant donnée l'incertitude croissante qui est liée à l'allongement des périodes d'attente. Cette idée a été appliquée dans les directives suisses.

Dans les annexes de ces directives, on trouve des montants exprimés en francs et se basant sur des conditions moyennes d'exploitation, de vidange et de transport. L'auteur de cet exposé désirerait, en se mettant à la place d'un estimateur suisse, trouver un certain nombre d'exemples, parmi ceux qui sont joints aux directives, qui s'appliqueraient à des conditions d'exploitation, de vidange et de transport meilleures, respectivement plus mauvaises, que dans la moyenne des cas.

La grande superficie de l'Autriche ne permet pas que, dans ce pays, on établisse des directives basées sur de telles valeurs moyennes. Pour cette raison et aussi à cause du grand nombre de propriétaires, il ne serait pas possible d'éliminer à l'aide de directives des différences subjectives dans les estimations.

En revanche, il est compréhensible qu'en Suisse les communes et les corporations, et aussi les propriétaires privés qui ne sont pas très nombreux, admettent une estimation forestière basée avant tout sur les sciences naturelles, et de ce fait exemplaire.

Les valeurs trop élevées obtenues en appliquant les directives allemandes, ce qui est dû aux taux d'intérêt très bas, constituent dans beaucoup de cas de coupes prématurées une indemnité sûre, voire exagérée. Pourquoi le propriétaire d'un mauvais peuplement de hêtre doit-il recevoir une indemnité spécialement élevée? Le propriétaire d'un très beau peuplement d'épicéa mériterait tout autant un tel supplément (caché) lors de l'exploitation forcée! Pourquoi l'acheteur d'une mauvaise forêt devrait-il payer au vendeur un prix exagéré?

Le système suisse, utilisant des taux d'intérêt justes et prévoyant une indemnité supplémentaire dans le cas de l'exploitation forcée, est à préférer aux directives allemandes.

Les lois autrichiennes ignorent une telle notion. Mais un estimateur autrichien tiendra compte du fait que le propriétaire de forêt à indemniser ne peut pas profiter du marché de bois; aussi il lui paraîtra admissible de baser ses calculs sur des prix de bois un peu plus élevés.

Dans l'arrondissement de Liezen, en Steiermark, le prix du sol est en général bien plus bas qu'en Suisse, mais dans le cas d'une expropriation, bien plus élevé. Dans ce dernier cas, on peut fixer un supplément exprimé en pour-cent. L'estimateur compétent tiendra compte séparément des différentes valeurs réelles pour l'un et pour l'autre cas.

L'indemnité pour inconvénients est prévue en Autriche par la loi depuis 1878 déjà. Les directives suisses concordent en principe assez bien avec ces prescriptions autrichiennes; elles traitent cependant ce sujet d'une façon plus nette. Mantel donne à ce propos des indications très utiles. D'après les directives suisses, « il est indiqué de ne les estimer (les inconvénients) qu'au moment où ils se produisent ou à une date ultérieure à convenir ». La prescription autrichien analogue concorde en principe avec cette directive. Si l'on veut estimer les inconvénients avant qu'il ne se produisent, on aura intérêt à appliquer les propositions de Mantel.

L'auteur de cet exposé recommande les ouvrages de Riebel (1912) et de Mantel, et il estime qu'en ce qui concerne le problème du taux de l'intérêt les directives suisses bien motivées sont exemplaires.

Dans tous les cas, la recommandation des directives suisses disant que « le cas d'espèce et ses particularités sont toujours déterminants», doit être suivie.

Traduction Farron

Literatur

1 *Riebel Fr.:* Waldwertrechnung, 2. Auflage, Verlag Carl Fromme, Wien 1912.

2 *Mantel W.:* Waldbewertung, 3. Auflage, Augsburg 1957.

3 *Schullern zu Schrattenhofen H.:* Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, Verlag F. Tempsky Wien 1911.

4 *Bazala E.:* Waldbodenwerte, Nebenschäden und Wirtschaftserschwernisse. Allg. Forstzeitung, Wien 1962, Folge 23/24.

5 *Reinhold M., v. Hegel D.:* Bewertungsrichtlinien Forstwirtschaft 1959, Bayerischer Landwirtschaftsverlag, München.

6 Richtlinien für die Schatzung von Wald und Waldschäden, Beiheft Nr. 29 zu den Zeitschriften des schweizerischen Forstvereins 1961, mit Beiträgen von L. Gemperli, W. Bauer, O. Schoch und E. Wullschleger.

7 *Bazala E.:* Grundlegende forstökonomische Betrachtungen. Centralblatt für das gesamte Forstwesen, Wien 1930, Heft 7/8, Verlag Wilhelm Frick.

8 *Schwarz H.:* Gesetzliche Bestimmungen über die Waldbewertung in Österreich. Österreichische Vierteljahresschrift für Forstwesen, 100. Band, Heft 1, Jahrgang 1959, Wien.