



Ertragswertschätzung für Güterzusammenlegungen

Martin CALÖRTSCHER, Institut für Kulturtechnik, ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich

Die Bodenbewertung als Grundlage für Landumlegungen in der Landwirtschaftszone wird als Bonitierung bezeichnet. Sie dient der Einhaltung der Eigentumsgarantie bei der Neuzuteilung. Mit einem neuen Modell wird die Bonitierung um den gemeinwirtschaftlichen und ökologischen Wertbereich erweitert. Die Anwendung im Kanton Aargau zeigte, dass der Mehraufwand in einem vernünftigen Rahmen zu bewältigen ist.

Das Bundesgericht umschreibt die Landumlegung als öffentlich-rechtliches Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken¹. Durch den Abtausch beziehungsweise die Neuverteilung der dinglichen und beschränkt dinglichen Rechte kann geeigneter Boden den beteiligten Grundeigentümern oder der Öffentlichkeit zugeteilt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Landerwerb zugunsten öffentlicher Werke zu erleichtern.

Die Landumlegung weist enteignungsähnlichen Charakter auf. Im Unterschied zu gewöhnlichen Enteignungsverfahren wird der Entzug von Grundeigentum aber grundsätzlich wiederum mit mindestens wertgleichem Land ausgeglichen². Dieser Grundsatz leitet sich aus der Eigentumsgarantie nach Artikel 22^{ter} der Bundesverfassung ab und wird als Prinzip des wertgleichen Realersatzes bezeichnet³.

Um die Eigentumsgarantie zu gewährleisten basiert eine Landumlegung auf einer vorausgehenden Bodenbewertung. Diese dient sowohl zur Schätzung des alten Bestandes als auch zur Bemessung der Neuzuteilung. Die aus der Bewertung des Bodens resultierenden Grössen sind deshalb als Tauschwerte zu verstehen.

Der Schwerpunkt der vorliegenden Publikation bildet die Erweiterung der produktionsbezogenen Bonitierung um den gemeinwirtschaftlichen und ökologischen Wertbereich. Als Bonitierung wird das Bodenbewertungsverfahren für Landumlegungen in der Landwirtschaftszone bezeichnet.

Die produktionsbezogene Bonitierung

Die primäre Aufgabe der produktionsbezogenen Bonitierung besteht darin, den Boden hinsichtlich der Eignung für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte zu beurteilen.

Die wichtigsten Bonitierungskriterien sind:

- die Bodenfruchtbarkeit als Mass der Ertragsfähigkeit;
- die Lage (Exposition, Lokalklima, Dorfnähe usw.);
- die Nutzungs- und Anbaumöglichkeiten;
- die Bewirtschaftungerschwernisse (Wirtschaftsdistanz, Hangneigung, Oberflächengestaltung usw.);

Eine in der Praxis üblicherweise angewendete und anerkannte, eher produktionsorientierte Bodenbeurteilungsmethode wurde von der Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau in Zürich-Reckenholz (FAL) entwickelt und laufend auf dem Stand neuster, wissenschaftlicher Erkenntnisse gehalten. Sie liefert die Verbindung zwischen Kartierung und Bewertung gleich mit. Die aus der FAL-Bodenpunktierung resultierenden Punktzahlen werden als reine Bodenwerte bezeichnet und gelten als Wertmass der Bodenfruchtbarkeit.

Der reine Bodenwert ist Ausgangspunkt für die weitere Bonitierung. An ihm werden alle Wertabzüge und -zuschläge zur Berücksichtigung bewirtschaftungsbedingter Erschwernisse und weiterer, gebietsspezifischer Wertfaktoren in Prozent angebracht. Der korrigierte, reine Bodenwert gilt schliesslich als Tauschbeziehungsweise Bonitierungswert.

Ertrags- und Verkehrswerte

Bei der Bestimmung der Bonitierungswerte sind Ertrags- und in billiger Weise auch Verkehrswerte zu berücksichtigen. Der Bonitierungswert jedes Grundstücks braucht diesbezüglich aber nur im Verhältnis zur Bewertung der anderen Grundstücke richtig zu sein.⁴ Die Berücksichtigung von Ertragswertverhältnissen liegt in der besonderen Bedeutung und Anwendung des Ertragswertes in der Landwirtschaftszone begründet.

Ertrags- und Verkehrswertverhältnisse sind von den Entwicklungen auf den Agrar- und Bodenmärkten abhängig. Diese Märkte werden zusätzlich von agrar- und umweltpolitischen sowie raum- und bodenordnenden Massnahmen mitgestaltet. Bei der Bewertung von Grundstücken in der Landwirtschaftszone sind somit neben den produzierbaren Nahrungs- und Futtermittelmengen als Ausdruck der Ertragsfähigkeit des Bodens auch Bodenproduktpreise, Produktions-, Bewirtschaftungs- beziehungsweise Pflegekosten, Direktzahlungen und Beiträge sowie Kapitalgewinne aus dem Einsatz des Bodens als reines Anlageobjekt zu berücksichtigen. Die Richtigkeit dieser Theorie bestätigen Popp *et al.* (1989, S.16) anhand empirischer Untersuchungen.

Veränderte Wertverhältnisse

Der gegenwärtig sich vollziehende Abbau der produktgebundenen Stützmassnahmen, das strukturell bedingte Überangebot in Teilbereichen des Ernährungssektors und der sukzessive Ausbau der produktneutralen Direktzahlungen sind für veränderte Wertverhältnisse hauptverantwortlich. Die Wertverhältnisse zwischen produktionskräftigen und produktionschwachen Flächen verschieben sich tendenziell zugunsten der produktionschwachen. Sind diese zusätzlich ökologisch wertvoll und weisen sie ein Beitragspotential auf, so verstärkt sich diese

¹ Bundesgerichtsentscheid (BGE) 95 I 372, E.4

² BGE 100 Ia 227, E.3a; BGE 99 Ia 495, E.3; BGE 96 I 134

³ BGE 100 Ia 227, E.3a; BGE 96 I 134; BGE 95 I 372, E.4

Entwicklung. Insgesamt ergibt sich eine Nivellierung der Bodenwerte in der Landwirtschaftszone.

Die Bodenfruchtbarkeit spielt als Wertfaktor im Vergleich zu früheren Jahren eine weniger dominierende Rolle. Im Gegenzug gewinnen Kriterien wie das Beitragspotential und ökologische Nutzungsmöglichkeiten an Bedeutung.

Setzt man den reinen Bodenwert als Wertmass der Bodenfruchtbarkeit in Beziehung zu Ertragswerten, kann die beschriebene Entwicklung schematisch wie in Abbildung 1 dargestellt werden. In analoger Weise entwickelt sich auch die Beziehung zwischen reinen Bodenwerten und landwirtschaftlichen Verkehrswerten.

Anpassung der Bonitierung

Zur Anpassung der Bewertungsgrundsätze an veränderte Wertverhältnisse zwischen lagemässig und qualitativ verschiedenartigen Böden werden die Gewichte der Bonitierungskriterien neu aufeinander abgestimmt und die Kriterien «Beitragspotential» und «ökologisch orientierte Nutzungsmöglichkeit» berücksichtigt. Als Hilfsmittel für die Herstellung der ökonomischen Beziehungen zwischen den verschiedenartigen Bonitierungskriterien dienen berechenbare Ertragswertverhältnisse.

Die Grundidee besteht darin, dass

- zwischen bodenfruchtbarkeitsabhängigen und -unabhängigen Ertragswertbestandteilen unterschieden wird,

- alle bodenfruchtbarkeitsabhängigen Ertragswert-Bestandteile in Abhängigkeit zu reinen Bodenwerten dargestellt werden und

- zwischen verschiedenartigen Nutzungsmöglichkeiten und Beitragspotentialen unterschieden wird.

Von der Bodenfruchtbarkeit abhängige Teilwerte orientieren sich an den Verkaufseinnahmen von Feldprodukten und an den auf den Boden entfallenden Produktionskosten. Bei extensiven Nutzungsformen sind zudem Ertragseinbusen mitberücksichtigt. Für diese Ertragswert-Bestandteile können mittlere Teilwertansätze in Franken pro Punkt des reinen Bodenwertes und pro Flächeneinheit ermittelt werden. Im Bewertungsfall lassen sich über diese Teilwertansätze die bodenfruchtbarkeitsabhängigen Ertragswert-Bestandteile nach Massgabe des reinen Bodenwertes ermitteln.

Von der Bodenfruchtbarkeit unabhängige Teilwerte werden von gemeinwirtschaftlichen und von ökologischen Wertfaktoren bestimmt. Diese leiten sich aus Direktzahlungen und aus Pflegekosten ab.

Die Ertragswerte resultieren schliesslich aus der Umrechnung der reinen Bodenwerte in bodenfruchtbarkeitsabhängige Ertragswert-Bestandteile zuzüglich der bodenfruchtbarkeitsunabhängigen Teilwerte. Die gesamte Umrechnung wird fortan als Transformation bezeichnet.

Anhand von Transformationsdiagrammen lassen sich die aus der Beurteilung der Bodenfruchtbarkeit resultierenden reinen Bodenwerte in tatsächlich erzielbare Ertragswerte umwandeln, die neben produktionsbezogenen Wertfaktoren auch betriebswirtschaftlich verzinsbare, gemeinwirtschaftliche und ökologische Werte miteinschliessen.

Für jede Kombination «Beitragspotential und Nutzungsmöglichkeit» lässt sich ein Transformationsdiagramm erstellen. In Abbildung 2 sind beispielhaft berechnete Diagramme für Magerwiesen und für Hecken dargestellt.

Die Ertragswertberechnungen gehen von Betriebsergebnissen von Buchhaltungsbetrieben aus dem Jahr 1993 aus. Zur Berücksichtigung der Wertentwicklungen der nächsten Jahre werden die Berechnungen zudem auf Kalkulationen der Arbeitsgruppe «Ertragswert» der bundesrätlichen Expertenkommission «Agrarwirtschaft» (1995) für die Periode zwischen den Jahren 1993 und 2000 abgestützt. Diese Pro-

gnose ist gleichzeitig die datenmässige Grundlage der per 1. Februar 1996 in Kraft getretenen Normen des Bundes zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Bundesrat 1996)⁵.

Praktische Anwendung

Für die praktische Bewertung einer Fläche ist das Wertmass der Bodenfruchtbarkeit (reine Bodenwerte) zu erheben, die Nutzungsmöglichkeit zu beurteilen und das Beitragspotential zu erfassen. Diese Angaben genügen, um im zugehörigen Transformationsdiagramm den Ertragswert herauslesen zu können.

Die Bonitierung unter Bezug der Transformationsdiagramme liefert vorerst Ertragswerte. Die örtlichen Schätzungsorgane haben anschliessend zu entscheiden, ob der Landabtausch auf diesen monetären Werten basieren soll oder ob die Ertragswerte zurück in transformierte Bodenpunktzahlen umgewandelt werden sollen. Die Be-

⁵ In den revidierten Normen des Bundes zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird die beschriebene Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen verschiedenartigen Flächen vernachlässigt. Im Rahmen dieser Revision wurde lediglich unter Einbezug der Direktzahlungen das real sinkende Ertragswertniveau berücksichtigt. Für die Bonitierung ist diese Vernachlässigung insofern von Bedeutung, als deshalb die aus den Normen des Bundes resultierenden Ertragswertverhältnisse nicht als Orientierungshilfen für die Bonitierungswertverhältnisse zwischen den in einem Umlegungsgebiet einbezogenen Flächen herangezogen werden dürfen.

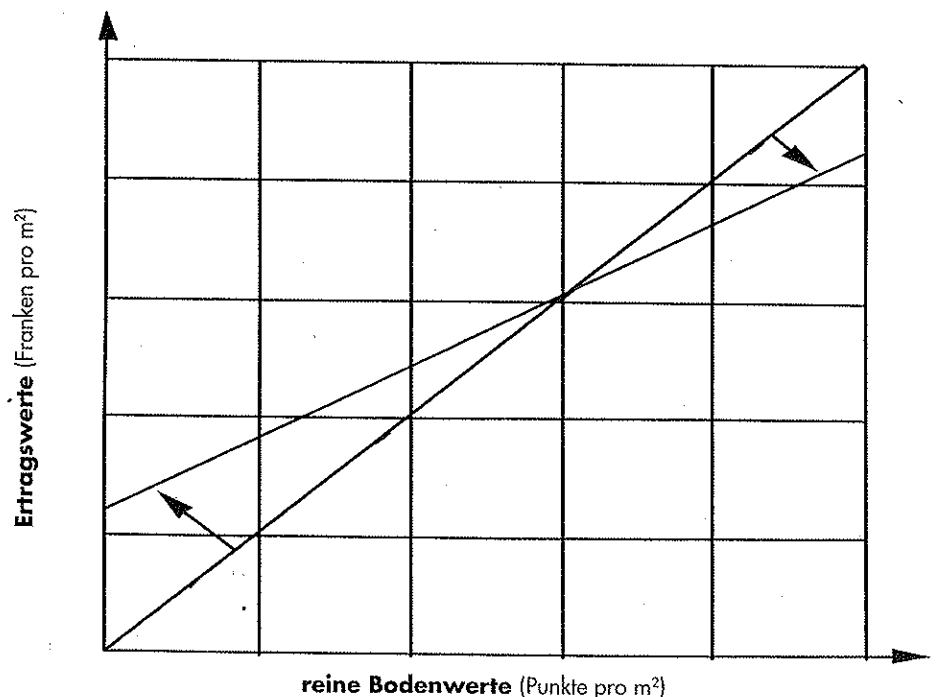


Abb. 1. Entwicklung der Ertragswerte in Abhängigkeit zum Wertmass der Bodenfruchtbarkeit (reine Bodenwerte).

⁴ BGE 90 I 283, E.5, S.287

Ertragswert
Franken pro
m²

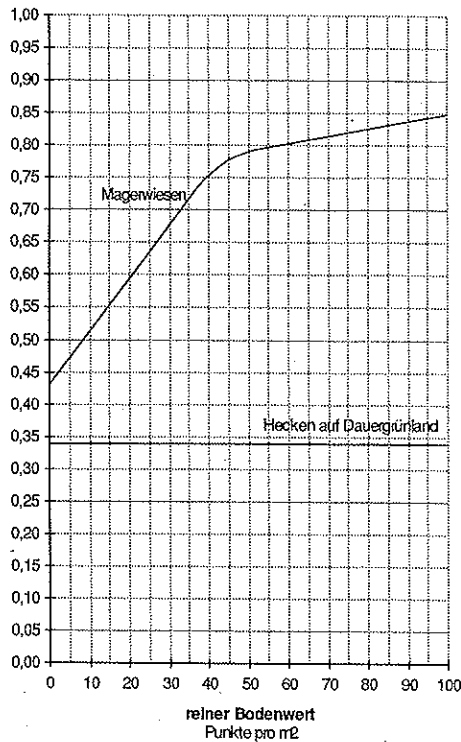


Abb. 2. Berechnete Transformationsdiagramme für Hecken und Magerwiesen auf ebenem Dauergrünland im Talgebiet (Datenbasis 1993)

stimmung des Bezugswertes in Punkten und die Bildung von Wertklassen lassen sich grundsätzlich beliebig, dem Zweck dienend, bewerkstelligen. Dies ist nur eine Frage der Eichung des Wertmassstabes und der wünschbaren Bewertungsschärfe.

Die Transformation der reinen Bodenwerte in Ertragswerte basiert auf abzugs- beziehungsweise zuschlagsfreier Ebene. Sämtliche prozentuale Wertabzüge und -zuschläge sind somit nach der Transformation an den Ertragswerten, gegebenenfalls an den transformierten Bodenpunktzahlen, vorzunehmen.

Die prozentualen Wertabzüge für Mehrkosten aus der Überwindung bewirtschaftungsbedingter Erschwernisse sind anlässlich der letzten Revision der Normen des Bundes zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes auf eine neuere Datenbasis gestellt worden. Es wird empfohlen, diese revidierten Ansätze für prozentuale Wertabzüge zu übernehmen.

Übrige Wertkorrekturen sind praxisgemäss im Rahmen von gebietspezifischen Bonitierungsgrundsätzen zu formulieren. Dies betrifft besonders punktuell vorkommende, besondere Verkehrswertfaktoren. Dafür können keine allgemein geltenden Grundsätze aufgestellt werden.

Mehraufwand

In den beiden Landumlegungsverfahren der Aargauischen Gemeinden Rothrist und Unterehrendingen wurde die erweiterte Bonitierung mittels Transformationsdiagrammen im Frühjahr 1996 praktisch erprobt. Die Anwendung zeigte, dass der Mehraufwand, der sich durch den Einbezug gemeinwirtschaftlicher und ökologischer Werte bei der Bonitierung ergibt, in einem vernünftigen Rahmen zu bewältigen ist.

Vorteile des neuen Modelles

Mit dem neuen Modell können die tatsächlichen Wertverhältnisse zwischen lagemässig und qualitativ verschiedenartigen Grundstücken im Bezugsgebiet einer Güterzusammenlegung besser berücksichtigt werden. Dadurch lässt sich der wertgleiche Realersatz beim Landabtausch auch unter wertnässig veränderten Bedingungen erfüllen. Auch die Anwendung des sogenannten Verkehrswertfaktors zur Bewertung von Mehr- und Minderzuteilungen kann beibehalten werden. Die Eigentumsgarantie bleibt diesbezüglich gewährleistet. Von Bedeutung ist ausserdem, dass die Freiheitsgrade bei der Neuzuteilung im üblichen, praxisgemässen Rahmen offen gehalten werden können. Nicht zuletzt dürfte durch die resultierenden, ökonomisch abgestützten, begründ- und belegbaren Tauschwerte allfälligen Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt werden.

Erweiterte Anwendungsmöglichkeiten

Das Modell steht auch Anwendungsmöglichkeiten ausserhalb von Landumlegungen offen. Beispielsweise kann das Modell zur Abschätzung von Ertragseinbussen bei Extensivierungen, von Mehrkosten aufgrund der Pflege von ökologischen Objekten oder zur Überprüfung von Beitragsansätzen verwendet werden. Weiter kann es als ökonomische Optimierungshilfe beim Aufbau von Biotopverbundsystemen; zur ökonomischen Überprüfung von Landschaftsentwicklungskonzepten oder lediglich als Argumentationshilfe für (oder gegen) ökologisch orientierte Massnahmen in der Landwirtschaftszone herangezogen werden. Schliesslich bietet das neue Modell auch die Grundlage zur stärkeren Wertdifferenzierung bei der Schätzung des offiziellen, landwirtschaftlichen Ertragswertes.

Forschungsbericht

Der in diesem Artikel vorgestellte Forschungsbericht zur Erweiterung der produktionsbezogenen Bodenbewertung und Ertragswertschätzung um den gemeinwirtschaftlichen und ökologischen Wertbereich ist zum Preis von Fr. 38.- zu beziehen beim Institut für Kulturtechnik, ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich.

LITERATUR

Popp H., Kälin E. und Schwarzenbach R., 1989: Der Bodenmarkt in der Landwirtschaftszone, Nationales Forschungsprogramm «Boden» (NFP 22), Bericht Nr.36, Liebefeld-Bern.

Arbeitsgruppe «Ertragswert» der Expertenkommission «Agrarwirtschaft» des Bundesrates, 1995. Landwirtschaftlicher Ertragswert - Revision der Schätzungsnormen, Detailbericht, Bern.

Bundesrat, 1996. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, Bern.

RÉSUMÉ

L'estimation de la valeur de rendement pour le remaniement parcellaire en zone agricole

On appelle taxation des terres le fait d'attribuer à chaque parcelle une valeur servant de base au remaniement parcellaire en zone agricole. Elle permet de garantir la propriété. La présente publication traite de l'extension de la notion purement productive de la taxation des terres aux valeurs d'ordre écologique et d'économie générale. Le modèle décrit se base sur les résultats d'un projet de recherche de l'Institut de génie rural de l'EPF Zurich. L'expérimentation pratique a été testée dans le cadre de deux remaniements parcellaires dans le canton d'Argovie. L'expérience a montré que le surcroît de travail restait raisonnablement supportable.

SUMMARY

The assessment of the yield-values as a basis for land re-allocations in agricultural zones

In order to safeguard security of title, any land re-allocation in agricultural zones is based on a preceding land valuation. The principal focus of this publication is to extend the concept of productivity appraisal by including broader socio-economic and ecological values. The describing conception is based on the results of a study from the Institute for land improvement and water management, Swiss federal Institute of technology, Zurich. In the spring of 1996 the extended land valuation concept was trial in two Aargau townships. The trial use showed that extra expenses can be kept within reasonable limits.

KEY WORDS: land re-allocation, security of title, land valuation, assessment of the yield-values, socio-economic and ecological values