

Die Schätzung des Bodens bei Güterzusammenlegungen (Bonitierung) [Schluss]

Autor(en): **Hess, O.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und
Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et
améliorations foncières**

Band (Jahr): **34 (1936)**

Heft 8

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-195970>

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.

SCHWEIZERISCHE
Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik

ORGAN DES SCHWEIZ. GEOMETERVEREINS

Offiz. Organ der Schweiz. Gesellschaft für Kulturtechnik / Offiz. Organ der Schweiz. Gesellschaft für Photogrammetrie

Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières

ORGANE DE LA SOCIÉTÉ SUISSE DES GÉOMÈTRES

Organe officiel de l'Association Suisse du Génie rural / Organe officiel de la Société Suisse de Photogrammétrie

Redaktion: Dr. h. c. C. F. BAESCHLIN, Professor, Zollikon (Zürich)

Ständ. Mitarbeiter f. Kulturtechnik: Dr. H. FLUCK, Dipl. Kulturing., Villa Lepontia, Bellinzona-Ravecchia

Redaktionsschluß: Am 1. jeden Monats

Expedition, Inseraten- und Abonnements-Annahme:

BUCHDRUCKEREI WINTERTHUR VORMALS G. BINKERT, A.-G., WINTERTHUR

No. 8 • XXXIV. Jahrgang der „Schweizerischen Geometer-Zeitung“ Erscheinend am zweiten Dienstag jeden Monats 11. August 1936 Inserate: 50 Cts. per einspaltige Nonp.-Zeile	Abonnemente: Schweiz Fr. 12. —, Ausland Fr. 15. — jährlich Für Mitglieder der Schweiz. Gesellschaften für Kulturtechnik u. Photogrammetrie Fr. 9. — jährl. Unentgeltlich für Mitglieder des Schweiz. Geometervereins
---	--

Die Schätzung des Bodens bei Güterzusammenlegungen.

(Bonitierung.)

Von O. Hess, Münsingen.

Vortrag gehalten am Vortragszyklus d. Bern. Geometervereins, Febr. 1936.

(Schluß.)

Der Entfernungsabzug.

Für entfernt gelegene Grundstücke ergeben sich in der Bewirtschaftung große Nachteile. Einem viel größeren Aufwand an Zeit, Arbeit und Kapital steht ein kleinerer Reinertrag gegenüber. Es würde zu weit führen, dies alles zu begründen.

Ein Abzug im Wert nach der Distanz ist daher angezeigt. Wie hoch dieser Abzug sein soll, ist von Fall zu Fall zu beurteilen und läßt sich nicht durch eine allgemein gültige Formel bestimmen. Ob der Abzug direkt bei der Bonitierung gemacht wird, oder nachher im sogenannten Trennverfahren, kommt auf das gleiche heraus. Jedoch ist es nicht angezeigt, die Entfernung erst bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen, da sie hiebei viel zu wenig erfaßt werden könnte. In letzterem Falle würde die Neuzuteilung bedeutend erschwert, oder sogar verunmöglicht.

Für Barga-Kallnach ist z. B. ein Abzug von 24 Rappen pro m² festgesetzt worden. Das nahe gelegene Land wurde dann noch in 3 Zonen eingeteilt mit Zuschlägen von 6, 4 und 2 Rappen pro m². Daraus ergibt sich ein Gesamtentfernungsabzug bei einer Distanz von ca. 2,5 km vom nächsten bis zum weitest abgelegenen Land von 30 Rappen pro m², d. h. von 1080 Franken pro Jucharte. In diesem Betrag sind die Abzüge für geringere Qualität nicht inbegriffen. Im Amt Fraubrunnen betrug der Entfernungsabzug bei den letzten Zusammenlegungen für 80–150 m je 2 Rappen.

Bei Höhenunterschieden wird in der Regel ein Zuschlag zur Entfernung gemacht und zwar pro m Höhenunterschied = 20 m Zuschlag zur Entfernung.

Gerade bei Bargaen-Kallnach hat es sich gezeigt, daß bei großen Entfernungen ein ganz gehöriger Abzug am Platze ist. Wenn das Land nur nach der Qualität taxiert würde, so wäre eine Neuzuteilung mit sehr großen Schwierigkeiten verbunden, trotzdem die Grundeigentümer vorher behaupten, es spiele keine Rolle wenn man etwas weiter fahren müsse. Sobald es an die Neuzuteilung geht, wollen sie viel lieber eine große Fläche Land verlieren, statt sich weit entfernte Parzellen zuteilen lassen.

Für den Entfernungsabzug muß hier noch ein besonderer Fall kurz behandelt werden. Es kommt häufig vor, daß Landwirte in der Nähe von anderen Gemeinden Parzellen besitzen, z. B. Landwirte von Siselen in der Nähe von Bargaen. Wie sollen solche Parzellen behandelt werden? Rein vom Standpunkte der Entfernung aus müßte hier der maximale Abzug gemacht werden. Dies hätte zur Folge, daß der neue Eigentümer die für seinen Betrieb nahe liegende Parzelle zu einem sehr tiefen Preis übernehmen könnte. Das wäre jedoch ungerecht, ebenso wie eine nachträgliche Heraufschätzung der Parzelle und Ueberweisung der Differenz an die Flurgenossenschaft. Der Verkehrswert eines Grundstückes ist nicht abhängig vom Wohnort des Eigentümers, dieser könnte ja zufällig auch außer Landes wohnen.

Bei der Festsetzung des Entfernungsabzuges werden alle Parzellen genau gleich behandelt, ohne Rücksicht auf den Wohnort des Eigentümers. Jede Parzelle wird dorthin gerechnet, wo sie vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt hingehört, d. h. die Parzelle in der Nähe von Bargaen zu Bargaen und nicht zu Siselen etc. Wollte man anders verfahren, so würde der Siseler mit vollem Recht nie auf seine weitabgelegene Parzelle verzichten, da diese hier einen genau gleich großen Verkehrswert hat wie eine gleich große Parzelle in Siselen.

Dies ist das einzige, gerechte Verfahren, um den Siseler zu veranlassen auf seine in Bargaen gelegene Parzelle zu verzichten und umgekehrt.

Abzug für Waldränder.

Bei allen Güterzusammenlegungen die in den letzten Jahren gemacht wurden, hat es sich gezeigt, daß es sehr schwierig ist, einem Grundeigentümer Land an einem Waldrand zuzuteilen. Durch die Beschattung, Laubabfall, Nährstoffentzug durch die Wurzeln etc. wird dieses Land entwertet. Früher wurde bei Waldrändern auf eine Breite von 10 m ein Abzug von 20% gemacht. Dieser Abzug erwies sich als viel zu gering. Gegenwärtig wird wie folgt verfahren:

Auf der Südseite wird ein Streifen von 10 m, und auf der Nordseite von 30 m Breite ausgeschieden. Dieser Streifen wird auf die Hälfte des dort gefundenen Bonitätswertes (nach vorgenommenem Entfernungsabzug) herabgeschätzt. In diesem Streifen sind Wege, die dem Waldrand entlang führen, inbegriffen. Im übrigen wird die Breite der Abzugszone innerhalb dieser Zahlen abgestuft.

Abzug für Hecken.

Hier wird ein ähnlicher Abzug gemacht wie bei Waldnähe. Je nach Höhe und Breite der Hecke wird ein Streifen von einigen Metern auf die Hälfte herabgeschätzt.

Gräben.

Längs der Gräben wird ein Anhaupt von ca. 3 m Breite auf die Hälfte des Wertes reduziert.

Böschungen

die mit Gras bewachsen sind, werden je nach Steilheit sehr tief eventuell sogar mit null taxiert.

Neigung (top. Lage und Bodengestaltung).

Mit zunehmender Neigung wird die Bodenbearbeitung erschwert. Der Boden eignet sich auch nicht mehr für eine vielseitige Kultivierung, daher ist ein Abzug gerechtfertigt. In Lyß wurde die Neigung wie folgt taxiert:

<i>Neigung in %</i>	<i>Abzug pro m²</i>
5 %	4 Rp.
10 „	10 „
15 „	18 „
20 „	26 „

Vielfach ist auch noch die Lage zur Sonne mit zu berücksichtigen.

In Münchenbuchsee wurden je nach der topographischen Lage Abzüge gemacht von 2 bis 20 Rp. pro m².

Bodenwellen, Mulden.

In letzteren bleibt das Wasser lange liegen. Eine allgemein gültige Regel kann auch hier nicht angegeben werden. Die Schätzungskommission hat von Fall zu Fall, je nach Bodenbeschaffenheit, Durchlässigkeit etc., zu entscheiden.

Nasse Gebiete.

Diese sind nach dem Jetztwert, und zwar tief zu schätzen. Der neue Besitzer hat die Kosten der Drainage zu übernehmen. In der Regel werden nur die Hauptstränge ausgeführt, Detaildrainage in stark versumpftem Gelände. Angezeigt ist, wenn sich die Schätzungskommission bei der Begehung nach solchen Stellen erkundigt.

Kiesgruben.

Diese sind wie der übrige landwirtschaftlich benützte Boden zu bonitieren unter Wahrung der Interessen der Flurgenossenschaft und der Grundbesitzer. Meistens ist es zweckmäßig, solche Grundstücke wieder dem alten Eigentümer zuzuteilen.

Taxation der Wege.

Gemeindewege sind mit null, andere Wege je nachdem sie befahren werden und je nach dem Unterbau mit null bis zur Höhe vom Werte des anliegenden Landes zu taxieren.

Radwenderechte werden, wo es notwendig erscheint, dem Belasteten in der Kostenverteilung angerechnet.

Wegrechte sind im Grundbuch nicht nachzuschlagen. Die Sache ist so zu taxieren wie sie im Felde aussieht.

Taxation der Obstbäume.

Der Wert der Bäume wird von den Eigentümern meistens überschätzt. Zur Berechnung des Wertes wird von den letzteren einfach der Gesamtrohertrag eines sehr guten Obstjahres kapitalisiert. Daß bei der Abschätzung nicht mit diesen Werten gerechnet werden kann ist klar, sondern es handelt sich hier um Durchschnittswerte. Zur Abschätzung selber können folgende, allgemeine Richtlinien dienen:

	<i>Schätzungswert</i>
Junge Bäume, die noch versetzt werden können.	5.— bis 10.— Fr.
15–20jährige Bäume	30.— bis 40.— Fr.
Aeltere, gesunde Bäume in bester Tragfähigkeit	60.— bis 100.— Fr. selten mehr
Alte, große Kirschbäume, die gefällt werden müssen (Holz dem Eigentümer, der die Bäume selber fällen muß).	5.— bis 10.— Fr.

Für (alte) große Kirschbäume, die an einem Weg stehen behält der bisherige Eigentümer in Ausnahmefällen für 8–10 Jahre das Nutzungsrecht. Nach dieser Zeit geht der Baum ohne Entschädigung an den neuen Eigentümer über. Die beiden haben unter sich noch eine Abmachung zu treffen betreffend den Unternutzen.

Dieses Verfahren ist jedoch nur dann zu empfehlen, wenn die beiden Eigentümer einander verstehen.

Bei den Baumschätzungen sind immer beide Eigentümer beizuziehen, der alte und der neue Eigentümer. Die Schätzungskommission hat dafür zu sorgen, daß eine Einigung zustande kommt. Im allgemeinen soll die Flurgenossenschaft für Bäume, die nur den Eigentümer wechseln, keine Beiträge leisten müssen. Dagegen hat sie alle jene Bäume zu entschädigen, die infolge Anlage von neuen Wegen, oder aus andern Gründen entfernt werden müssen. Bemerkt sei hier noch, daß die Flurgenossenschaft für diese Kosten keine Subventionen erhält.

Taxation der Telephon- und Starkstromleitungsstangen.

In Zauggenried wurden die einfachen Stangen mit Fr. 60.— taxiert, d. h. der bisherige Eigentümer wurde mit Fr. 60.— belastet und dem neuen Eigentümer wurden Fr. 60.— gutgeschrieben. Bei Stangen in der March trifft es auf jeden Eigentümer die Hälfte. Bisher waren sonst folgende Ansätze üblich:

Stangen im Ackerland	Fr. 50.—
Stangen in der Quermarch	„ 45.—
Stangen im Wiesland	„ 40.—
Stangen an der Längsmarch im Ackerland	„ 40.—
Stangen an der Längsmarch im Wiesland	„ 30.—

Stangen an einem Bord Fr. 25.—
Große, vierteilige Leitungsmaste „ 220.— bis 280.—
für Stangen mit Streben werden von obigen Ansätzen noch 80% hinzugegerechnet.

Vorübergehende Wertvermehrung oder Wertverminderung.

a) *Steinhaufen.* Bei Vorhandensein von Steinhaufen wird der Boden entsprechend entwertet, eventuell bis auf null. Der neue Eigentümer hat Arbeit zu leisten, um Kulturland zu gewinnen.

b) *Düngungszustand.* Dieser fällt nicht stark ins Gewicht. Viel wichtiger ist die Bodenqualität. Ein vorübergehend etwas wenig gedüngter Boden ist für jede Düngung sehr dankbar. Bei früheren Güterzusammenlegungen wurden für schlechten Kulturzustand Abzüge gemacht, was in neuerer Zeit nicht mehr der Fall ist. In Belp-Kehrsatz wurde z. B. das ganze Areal in 6 Kulturklassen eingeteilt und Abzüge von Fr. 0 bis 11.— pro Are gemacht.

c) *Die Verunkrautung.* Häufig kommt es vor, daß gewisse Grundstücke stark mit Disteln, Blacken etc. verunkrautet sind. In diesem Falle ist es angezeigt, den bisherigen Eigentümer dafür zu belasten (ca. Fr. 20.— bis 60.— pro Jucharte).

d) *Grundstückform und Wegverhältnisse.* Diese beiden Faktoren werden bei der Kostenverteilung berücksichtigt.

Verfahren bei der Schaffung von Neusiedlungen.

Bei der Durchführung von großen Güterzusammenlegungen in geschlossenen Dorfschaften ist es häufig schwer, das abgelegenste, wenig geschätzte und vielleicht etwas vernachlässigte Land zuzuteilen. In diesem Falle ist die Schaffung von Neusiedlungen anzustreben. Dies bringt für alle beteiligten Landwirte große Vorteile. Es ist eine viel bessere Arrondierung und Näherlegung des Landes möglich. Hier soll nur die Frage der Bewertung des Landes für den Neusiedler besprochen werden.

Das Land an der Peripherie ist des maximalen Entfernungsabzuges wegen billig taxiert worden. Dies bildet einen Anreiz für den Siedler, indem er dann hier eine entsprechend größere Landfläche erhält. Für ihn ist allerdings nachher alles Land sehr nahe gelegen, der Entfernungsabzug würde also dahinfallen. Eine Heraufschätzung des Bonitätswertes sollte in der Regel nicht stattfinden, da alle Grundeigentümer durch die Siedlung profitieren.

Schluß der Bonitierung.

Nach Beendigung der Bonitierung und Bereinigung des Bonitätsplanes findet eine Planaufgabe statt. Gewöhnlich erfolgen gegen die Bonitierung nur wenig Einsprachen. Die Reklamationen kommen erst nach stattgefundener Neuzuteilung, weil nun der neue Eigentümer glaubt, das ihm zugeteilte Land sei zu hoch taxiert worden. Auf diese unbegründeten Einsprachen kann jedoch nicht mehr eingetreten werden.

Zusammenfassung.

1. Gutes, begehrtes Land ist hoch zu bonitieren.
2. Grieniges Land kann nie zu tief taxiert werden.
3. Schwerer, zäher Tonboden und auch Moorboden ist gehörig herabzuschätzen.
4. Abzug für Waldränder, je nach Exposition für eine Zone von 10 bis 30 m (Wege inbegriffen) die Hälfte des Bonitätswertes.
5. Für weitentferntes Land Abzug bis die Hälfte des Maximalwertes.
6. Unebenes (wellenförmiges und geneigtes) Land tief schätzen.
7. Bei nassem Land ist der jetzige Zustand zu beurteilen. Die Drainage ist vom neuen Eigentümer auszuführen.
8. Bäume sind in Anwesenheit beider Eigentümer zu schätzen.
9. Der Düngungszustand ist nicht zu berücksichtigen, dagegen die Verunkrautung.
10. Bei Neusiedlungen soll infolge Wegfallen der Entfernung keine Heraufschätzung stattfinden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Güterzusammenlegungen im Kanton Bern.

Von *E. Pulver*, kant. Kulturingenieur, Bern.

Vortrag, gehalten am Vortragszyklus des Bern. Geometervereins, Februar 1936.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bildung von Flurgenossenschaften, welche die Durchführung von Güterzusammenlegungen bezwecken, sind in den Art. 87–99 des bernischen Einführungsgesetzes zum Z.G.B. festgelegt.

Allerdings ist es denkbar, daß kleine Güterzusammenlegungen auch auf anderer Basis, z. B. durch gegenseitigen Vertrag der Beteiligten durchgeführt werden.

Größere Zusammenlegungen, insbesondere solche, an deren Kosten kantonale und eidgenössische Subventionen zur Ausrichtung kommen, werden ausschließlich durch Flurgenossenschaften gemäß Einführungsgesetz vorgenommen.

Unser Gesetz gibt in knappen Umrissen nur Haupttrichtlinien an für die Rechtsgrundsätze, welche bei einer Güterzusammenlegung zu befolgen sind. Das Gesetz stammt aus einer Zeit, wo große Güterzusammenlegungen, in der Art wie wir sie heute durchführen, nicht üblich waren. Man darf daher vom Gesetz auch nicht verlangen, daß es eine Anleitung für derartige große Unternehmen gibt.

Im Laufe der Jahre hat die praktische Anwendung der Gesetzesartikel über Flurgenossenschaften ein ganz bestimmtes Verfahren für die Durchführung von Zusammenlegungen herausgebildet. Durch eine Reihe von Entscheiden des Regierungsrates und durch einige grundsätzliche Urteile des Bundesgerichtes in Streitfällen ist eine feste Rechts-