

# Die Ertragswertberechnungen von berufsbäuerlichen Neusiedlungen

Autor(en): **Neukomm, W.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **50 (1952)**

Heft 6

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-209206>

## **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.

## **Die Ertragswertberechnungen von berufsbäuerlichen Neusiedlungen**

*Von Dr. W. Neukomm, Brugg*

Die bäuerlichen Neusiedlungen, denen man bei einer Fahrt durch unser Land da und dort begegnet, bieten dem Auge ein angenehmes Bild. Ob diese Gehöfte nun durch das Auge eines Städters oder eines Landmannes betrachtet werden, der Anblick weckt einen gewissen nationalen Stolz, sind diese Anlagen doch Zeuge unseres Willens, die Nutzung des vorhandenen Wirtschaftsraumes auszugestalten und für die landwirtschaftliche Produktion Voraussetzungen zu schaffen, die der bäuerlichen Wirtschaft erlauben, ihre Aufgabe im Rahmen der nationalen Wirtschaft bestmöglich zu erfüllen. Diese Begeisterung an der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung unseres Wirtschaftsraumes erlebt allerdings eine Ernüchterung, wenn wir auf die tatsächlichen wirtschaftlichen Probleme eintreten, die sich im Zusammenhang mit der Schaffung solcher Neusiedlungen stellen. Die Neuordnung des Grundbesitzes, die eigentliche Schaffung von neuem Kulturland durch Melioration extensiv genutzter Streuwiesen sowie die Erstellung der für die sachgemäße Bewirtschaftung des Landes notwendigen Gebäude sind zufolge der zunehmenden Teuerung eine kostspielige Sache geworden, so daß es den Wirtschaftsexperten einfach nicht mehr gelingen will, die Brücke zwischen Produktionskosten und wirtschaftlichem Wert der Neusiedlungen zu schlagen. Die Gesamtkosten einer Neusiedlung lassen sich anhand der einzelnen Kostenelemente genau feststellen. Dagegen bieten sich bei der Bestimmung des wirtschaftlichen Wertes, d. h. des Ertragswertes der neugeschaffenen Betriebe Schwierigkeiten, da es sich um die Schätzung eines langfristigen verzinsbaren Zukunftswertes handelt, der sich nicht mit den momentanen Wert- und Preisvorstellungen decken muß. Es erscheint daher nützlich, vorgängig dem eigentlichen Bewertungsverfahren die Wertgrundlagen zur Einschätzung des Ertragswertes kurz zu skizzieren.

Der Ertragswert einer landw. Liegenschaft entspricht bekanntlich dem Geldwert des Landgutes (Land mit den zugehörigen Wohn- und Ökonomiegebäuden), der sich im Durchschnitt der Jahre bei landesüblich guter Bewirtschaftung aus dem Gesamtertrag (Rohertrag) nach Abzug der Arbeits- und Sachaufwendungen mit Einschluß der Amortisationen (Betriebsaufwand) sowie eines Zinsanspruches für das verwendete lebende und tote Inventar (Pächterkapital) zu einem Zinssatze für sichere Anlagen verzinsen läßt. Der Ertragswert soll also Ausdruck sein der Zinsfähigkeit des Landgutes im Laufe einer längeren Wirtschaftsperiode. Es wäre falsch, die momentane Wirtschaftslage als Maßstab zur Wertbeurteilung eines landw. Betriebes, in dem das Geld langfristig angelegt ist, heranzuziehen. Es ist vielmehr notwendig, bei kritischer Betrachtung der Wirtschaftszyklen der Vergangenheit, denen eine gewisse Gesetz-

mäßigkeit innewohnt, die Ergebnisse einer Wirtschaftsperiode zusammenzufassen, deren Mittel das stetige Auf und Ab der Ertrags-, Preis- und Kostenschwankungen egalisiert und dergestalt als Grundlage für die Bestimmung eines auf lange Sicht verzinsbaren Betriebswertes, der den Namen Ertragswert wirklich verdient, brauchbar ist.

In der Schweiz sind wir in der glücklichen Lage, in den Erhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates über die Rentabilität der Landwirtschaft ein lückenloses, auf 50 Jahre zurückgehendes wirtschaftsstatisches Material zu besitzen. In aller Deutlichkeit ist beim Studium der Jahresergebnisse der Wechsel von Jahren wirtschaftlicher Depressionen mit solchen eines wirtschaftlichen Aufschwunges erkennbar. Dieses wirtschaftliche Gesetz wird auch in Zukunft seine Gültigkeit behalten, wenn auch, so hoffen wir wenigstens, die Ausschläge nach unten wie aber auch nach oben mit all ihren unliebsamen Begleiterscheinungen besser als in der Vergangenheit aufgefangen werden können. Dieses Material ist daher für die Grundlagenbeschaffung zum Zwecke der Schätzung des Ertragswertes als durchschnittlich verzinsbarer Zukunftswert das beste, über das man überhaupt verfügen kann. Es erlaubt uns, wirtschaftliche Erfolgsgrößen aus der Vergangenheit auf die Zukunft zu übertragen. Zweifellos darf man sich dabei nicht starr und dauernd auf die Ergebnisse einer bestimmten Wirtschaftsperiode festlegen, sondern hat diese Periodenwahl der Zeitentwicklung anzupassen.

Die gegenwärtigen Grundlagen zur Bestimmung des Ertragswertes basieren auf den Betriebsergebnissen der Wirtschaftsjahre 1926–1945, und es besteht im Moment noch keine Veranlassung, die Periodenwahl zu ändern.

Die hauptsächlichste Methode zur Ermittlung des Ertragswertes einer Einzelliegenschaft ist bekannt unter dem Namen „Rohertragsmethode“. Mit Hilfe der statistisch verfügbaren Unterlagen über Durchschnittspreise und Durchschnittserträge der Produkte in den einzelnen Wirtschaftszonen wird im Einzelfall nach Maßgabe der tatsächlichen Ertragsbedingungen der Rohertrag der einzelnen Betriebszweige festgestellt. Der Rohertrag des Einzelbetriebes ist Träger der individuellen Ertragsmomente. Dieser errechnete Rohertrag ist mit dem sog. Ertragswertfaktor zu multiplizieren, um den Ertragswert des Betriebes zu erhalten. Der Ertragswertfaktor wird den Schätzungsgrundlagen entnommen. Er ist die Verhältniszahl zwischen Rohertrag und Ertragswert der buchführenden Vergleichsbetriebe gleicher Wirtschaftszone und gleicher Betriebsgröße. Im Ertragswertfaktor kommt das normale Verhältnis zwischen den Ertrags- und Kostenfaktoren des Durchschnittsbetriebes zum Ausdruck. Der Rohertrag des Einzelbetriebes, multipliziert mit dem unveränderten Ertragswertfaktor der Vergleichsbetriebe erfaßt im Ertragswert als seinem Ergebnis wohl die individuelle Ertragsstruktur, vermag aber allfällige, einseitig die Kostengestaltung beeinflussende Betriebsgegebenheiten wertmäßig nicht festzuhalten. Solche Abweichungen, wie sie sich ergeben können als Folge einer besseren oder schlechteren Arrondierung, von zweckmäßigeren, neueren oder andererseits alten bau-

fälligen Gebäuden, sind anschließend noch gesondert zu beurteilen und in ihrem Einfluß auf den Betriebswert zu veranschlagen.

Diese Wertgrundlagen und Bewertungsgrundsätze müssen bekannt sein, wenn der Ertragswert der bestehenden berufsbäuerlichen Neusiedlungen richtig ermittelt und richtig verstanden werden soll. Ihre besondere, vom Durchschnittsbetrieb wesentlich abweichende Betriebsstruktur bietet bei der objektiven Wertbeurteilung anhand der verfügbaren Unterlagen nicht geringe Schwierigkeiten und darin liegt denn wohl auch mit ein Grund, daß die Ergebnisse solcher Betriebsschätzungen stark auseinandergehen und dadurch das Vertrauen und der Glaube in die Richtigkeit der Ertragswertschätzung untergraben werden. Um sich etwas in die diesbezüglichen Besonderheiten hineinzudenken, erscheint es zweckmäßig, die einzelnen Ertrags- und Kostenelemente der Neusiedlungen in ihrer Gewichtung zu den Verhältnissen beim Durchschnittsbetrieb zu betrachten.

Befassen wir uns vorerst mit den berufsbäuerlichen Neusiedlungen auf altem Kulturboden. Wir finden sie in Zusammenhang mit Güterzusammenlegungen. Durch Schaffung von Siedlungen an der Peripherie der Feldflur gelingt es, dieses zufolge seiner Entfernung vom Dorfzentrum vorher aus ökonomischen Gründen extensiv bewirtschaftete Land der intensiven Bewirtschaftung zuzuführen und den Siedler in den Genuß aller Vorteile, die ein Einzelhof zu bieten vermag, kommen zu lassen. Wenn wir die geschaffenen Vorteile im Zusammenhang mit einer Ertragswertschätzung beurteilen wollen, hat die Vergleichsanstellung vom Durchschnittsbetrieb des Systems, dem wir die Siedlungen zuordnen, auszugehen.

Sofern besonders hemmende Verhältnisse in der Bodenfruchtbarkeit und der Oberflächengestaltung nicht daran hindern, muß mit der vollständigen Arrondierung des Grundbesitzes bei landesüblich guter Bewirtschaftung eine Intensivierung der Bewirtschaftung einhergehen. Die Voraussetzungen für eine rationelle Düngung oder gar intensive Güllewirtschaft sind geschaffen. Die Zusammenlegung ermöglicht die Einrichtung einer systematischen Weidewirtschaft, selbst wenn der Weidgang sich nur auf Frühjahrs- und Herbstweide beschränkt. Sodann ergibt sich die Möglichkeit einer sorgfältigeren Boden- und Saatenpflege im Ackerland. Nicht zu vergessen ist die erfolgssicherere Bekämpfung von Unkräutern und Schädlingen, da die Möglichkeiten der Neuinfizierung kleiner sind als in Gemenglagen. Die großen Grundstücke von günstiger Form haben im Gegensatz zu den kleinen und vielfach schlecht geformten je Flächeneinheit weniger Grenzfurchen. Diese stellen bekanntlich nicht nur eine Arbeiterschwerung dar, sondern sind auch die Quellen von Ertragsverlusten. Nicht zuletzt erlaubt die hofnahē Lage die Förderung des Anbaues von arbeitsintensiven, rohertragssteigernden Kulturen. Diese kurzen Hinweise wollen einen Fingerzeig geben auf die unbedingt gegebene Möglichkeit der Steigerung des Ertragsanfalles vom Felde. Der Bodenertrag kann sodann durch seine Veredlung im neuerrichteten Siedlungsgehöft eine weitere, die Durchschnittsnorm übersteigende Wertsteige-

rung erfahren. In all unseren berufsbäuerlichen Wirtschaften ist doch der Viehstall die ergiebigste Rothertragsquelle. Der gesunde, nach neuesten hygienischen Grundsätzen eingerichtete Stall fördert die Leistungsfähigkeit der Milchtiere und vermindert die Verluste durch Infektionskrankheiten aller Art im Rindvieh- und Kleinviehstall. Vorausgesetzt, daß die Bodenverhältnisse dem Systemdurchschnitt entsprechen, muß also im Durchschnitt der Jahre auf einem Siedlungsbetrieb ein höherer Rothertrag nicht nur errechnet, sondern auch tatsächlich erzielt werden können, als es dem Durchschnitt der Vergleichsbetriebe entspricht. Andere Fachstellen, wie auch wir, errechneten Ertragssteigerungen von 10–30 %. Dieser wertmäßigen Produktionssteigerung mögen allerdings die in der Regel etwas abgelegene Wirtschaftslage oder der vielfach noch fehlende, erst neu aufzubauende Obstbaumbestand, der auf den Vergleichsbetrieben des Mittellandes mit 10–20 Bäumen pro ha Nutzfläche ausgewiesen ist, entgegenwirken. Der geschulte Schätzer wird aber jedenfalls in der Lage sein, auf Grund der gegebenen natürlichen und wirtschaftlichen Produktionsbedingungen die höhere Leistungsfähigkeit einer bäuerlichen Siedlung im Rothertrag zutreffend festzulegen, und damit ist bereits eine rechnerische Größe zur Bestimmung des Ertragswertes gefunden.

Die andere wertbestimmende Größe, der sog. Ertragswertfaktor, ist für die einzelnen Betriebsformen und Betriebsgrößen den Schätzungsgrundlagen zu entnehmen. Es ist aber zu beachten, daß der Ertragswertfaktor nur Träger der gemeinüblichen Relation von Ertrags- und Kostenstruktur der Vergleichsbetriebe ist, und er vermag die Sonderheiten einer Siedlung nicht zu erfassen. Es stellt sich daher die schwierige Aufgabe, bei der Ertragswertbereinigung der wirklichen Verschiebung im Ertrags-Kostenverhältnis durch ihre wertmäßige Veranschlagung Rechnung zu tragen. Die Überlegung ist anzustellen, ob die Arbeits- und Sachkosten mit der höheren Produktionsleistung gleich oder weniger stark ansteigen. Folgt der Kostenanstieg nicht im gleichen Ausmaße, so resultiert ein höherer Zinsertrag. Davon leitet sich ein Wertzuschlag zum unbereinigten Ertragswert ab, da sich eine bessere dauernde Zinsleistungsfähigkeit ergibt.

Der Hauptaufwandsposten entfällt auf die Entlohnung der eingesetzten Arbeitskräfte. Es ist durchaus denkbar, daß der Arbeitsaufwand auf einem vollständig arrondierten Hofe niedriger ist als auf dem Durchschnittsbetrieb mit 10–12 Parzellen. Ein großer Leerlauf fällt weg, womit Kräfteeinsparungen möglich sind. Diese Tendenz zeigen auch die Erhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates. Oft kann indessen besonders in unseren bäuerlichen Familienbetrieben beobachtet werden, daß die freiwerdenden Arbeitskräfte nicht einfach außerbetrieblichen Erwerbsquellen zugeführt, sondern mindestens teilweise in den Dienst der Betriebsintensivierung durch Anbau von Intensivkulturen gestellt werden, d. h. die Produktivität des Arbeitseinsatzes wird durch Umlagerung der Arbeitsverwendung gesteigert. Diese Umstände bedingen einerseits eine Ertragssteigerung, die im Rothertrag erfaßt wurde, andererseits eine Verbesserung des Ertrags-Kostenverhältnisses, und dies ist im Sinne eines Zuschlages zu werten.

Bei den Betriebskosten muß indessen mit einer Kostenerhöhung gerechnet werden. Wohl ist der Verschleiß der Maschinen und Geräte auf den wegfallenden langen Zufahrtswegen kleiner. Die geringeren Reparaturkosten im Maschinenpark sind begleitet von kleineren Reparaturaufwendungen für den Unterhalt der neuen Gebäude. Allerdings muß bei der Ertragswertschätzung beachtet werden, daß diese für eine längere Wirtschaftsperiode Gültigkeit haben soll, so daß die im Laufe der Jahre sich normalisierenden laufenden Gebäudeunterhaltskosten die Betriebsrechnungen im Durchschnitt nicht allzu extrem zu entlasten vermögen. Wir dürfen also nicht allein die momentanen, ganz unbedeutenden Unterhaltskosten der neuen Gebäude in die Wertung einbeziehen, sondern es ist die Kostengestaltung der vor uns liegenden 20 bis 25 Jahre in der Rechnung zu berücksichtigen. Eine Kostenerhöhung ergibt sich beim Ankauf ertragssteigernder Produktionsmittel, wie Dünger und Saatgut, sowie den verschiedenen Kosten des Acker-, Futter- und Obstbaues. Ihr vermehrter Einsatz ist aber ökonomisch, d. h. ihre Verwendung ist durch den höheren Produktionsanfall lohnend.

Eine für die Ertragswertberechnung von Neusiedlungen schwierige Frage wird angeschnitten mit der Behandlung der Amortisation der Gebäude. Nach den verfügbaren Unterlagen ergeben sich für Hoch- und Niederbauten von Neusiedlungen Erstellungskosten von im Mittel Fr. 9000.— bis Fr. 15000.— pro ha. Bei Verrechnung einer 100jährigen Amortisationszeit, d. h. mit der jährlichen Amortisation von 1 %, ergibt dies die Notwendigkeit einer Jahresamortisation von Fr. 90.— bis Fr. 150.— pro Flächeneinheit. Die Abschreibungen der Vergleichsbetriebe im Mittel der den Berechnungen zugrunde gelegten Wirtschaftsperiode betragen Fr. 35.— bis Fr. 50.— pro Hektare, wobei die höhere Amortisationsquote auf kleinere Betriebe entfällt, die in der Regel auch mit einem relativ höheren Gebäudekapital belastet sind. Selbst bei 50 % Bausubvention wirken sich die zu verrechnenden Amortisationen noch im Sinne einer Mehrbelastung aus. Immerhin kann dank den Beitragsleistungen der öffentlichen Hand dieser Kostenfaktor in tragbarem Rahmen gehalten werden und bei der Ausarbeitung der Schätzungsgrundlagen wurde unter dem Drucke der Verhältnisse sogar von einer Schmälerung des objektiven Betriebswertes durch dieses Kostenelement abgesehen.

Betrachten wir die ganze Kostenseite, so ergibt sich im Zusammenhang mit dem Ausbau der Produktion und der Nutzung kostspieliger Neuanlagen eine Kostenerhöhung, die aber nicht parallel der Ertragssteigerung verläuft, sondern dank der Produktivitätsverbesserung von Arbeit und Kapital eine degressive Kostenentwicklung aufzeigt. Das günstigere Verhältnis zwischen Ertrag und Kosten verbessert den Zinsertrag, womit also die Möglichkeit einer höheren Kapitalverzinsung sichergestellt wird. Dieser Tatsache ist durch entsprechende Wertzuschläge zum unbereinigten Ertragswert Rechnung zu tragen. Wie aber soll dies geschehen?

Bei einer einzelnen Betriebsschätzung könnte eine solche vorer-

wähnte Analyse nicht zum sicheren Ziele führen. Man würde damit praktisch eine Reinertragsberechnung anstellen und müßte mit einer Unzahl von Unsicherheitsfaktoren operieren, die bei einem großen Zeitaufwand zu keineswegs besonders gesicherten Endergebnissen führen würden. In Anlehnung an diese Überlegungen wurden daher bei der Ausarbeitung der Schätzungsgrundlagen Leitzahlen ausgearbeitet, die zur Beurteilung des Wertzuschlages für überdurchschnittliche Arrondierung und für Betriebsbauten, die in Einrichtung und Bauzustand die den Normen zugrunde liegenden mittleren Verhältnisse übersteigen, herangezogen werden können. Diese Richtlinien sind auch für die Wertschätzung von Neusiedlungen durchaus verwendbar, und ihre praktische Handhabung wollen wir kurz skizzieren.

Die Träger der höheren Zinsfähigkeit der Neusiedlung sind, wie die bisherigen Ausführungen dartun, der vollständig arrondierte Grundbesitz und die neuen Betriebsgebäude, und auf diese beiden Betriebsfaktoren basieren wir die Zuschlagsbemessung. Je nach ihrer wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit und Ausgestaltung, gemessen an den Verhältnissen der Vergleichsbetriebe, deren struktureller Aufbau im unbereinigten Ertragswert festgelegt ist, erfolgt die Zuschlagsbemessung. (Schluß folgt)

## **Normalarbeitsvertrag oder Gesamtarbeitsvertrag?**

*Von W. Naef, Grundbuchgeometer*

Die Unsicherheit, wie sie an der außerordentlichen Versammlung des SVVK vom 9. Februar 1952 in Olten in Erscheinung getreten ist, ob in unserem Gewerbe ein Normal- oder ein Gesamtarbeitsvertrag einzuführen sei, läßt es wünschbar erscheinen, die beiden Vertragsarten einmal einer nähern Betrachtung zu unterziehen. Es soll hier versucht werden, es jedem Interessierten, ob Arbeitgeber oder Arbeitnehmer, zu ermöglichen, selber die nötigen Schlüsse zu ziehen, welcher Vertragszustand sich für unsern Beruf am besten eignet. Diese Untersuchungen können sich daher nur auf die bestehenden gesetzlichen Grundlagen stützen, deren genaue Kenntnis uns allen abgeht, was der Grund unserer Unsicherheit ist.

### **Normalarbeitsvertrag**

Der Normalarbeitsvertrag basiert auf Art. 324 des schweiz. Obligationenrechtes (OR), welcher folgendermaßen lautet:

„Der Bundesrat und die von den Kantonen bezeichneten Behörden können nach Anhörung der beteiligten Berufsverbände oder gemeinnützigen Vereinigungen über einzelne Arten von Dienstverträgen und den Lehrvertrag Normalarbeitsverträge aufsetzen, deren Inhalt als Vertragswille angenommen wird, sobald keine Abweichung schriftlich vereinbart wird.

Die Normalarbeitsverträge sind angemessen zu veröffentlichen.“