

Objekttyp: **FrontMatter**

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

Band (Jahr): **51 (1953)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

### **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 Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie

Revue technique Suisse des Mensurations, du Génie rural et de Photogrammétrie

Herausgeber: Schweiz. Verein für Vermessungs-  
wesen und Kulturtechnik; Schweiz. Kulturingenieurverein;  
Schweiz. Gesellschaft für Photogrammetrie

Editeur: Société suisse des Mensurations et Améliorations  
foncières; Société suisse des Ingénieurs du  
Génie rural; Société suisse de Photogrammétrie

Nr. 11 • LI. Jahrgang

Erscheint monatlich

10. November 1953

## Das Bewerten von Bauland

Von E. Bachmann, Dipl.-Ing.

Als Bauland im engeren Sinne gelten in der Regel nur Grundstücke, die durch Straßen erschlossen sind, Zuleitungen von Wasser, Elektrizität, eventuell Gas enthalten, in größeren Ortschaften einen Kanal aufweisen und nach den geltenden Bauvorschriften überbaut werden dürfen.

Der Verkehrswert des Baulandes, also der Bodenwert, ist von vielen Einzelfaktoren abhängig, so vor allem von den örtlichen Verhältnissen, der Größe und Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsvorschriften und so weiter. Ein Bauplatz ist im allgemeinen um so wertvoller, je geringer seine Distanz vom Orts- oder Geschäftszentrum ist. Die Vielgestaltigkeit der den Wert eines Baugrundstückes bestimmenden Faktoren hat das Schätzen von Bauland sehr schwer gemacht. Die Gesetze und Verordnungen sprechen immer vom Ertrags- und Verkehrswert der Liegenschaften und des Bodens, ohne indessen eine nähere Definition dieser Begriffe zu geben. Der Gesetzgeber setzt diese Begriffe wohl als bekannt voraus.

Der Ertragswert, auf den es beim Schätzen von Bauland weniger ankommt, läßt sich im allgemeinen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, mit Hilfe der eingegangenen Mietzinse oder Erträge und der Unterhaltsaufwendungen leicht berechnen, während der Verkehrswert oft nur schwer eingeschätzt werden kann. Da bei den meisten Käufen und allen Enteignungen immer zwischen dem eigentlichen Bodenwert und dem Gebäudewert unterschieden wird, ist eine gute Bestimmung des Bodenwertes besonders wichtig. Nach dem Kommentar zum Schweiz. Zivilgesetzbuch von Escher entspricht der für alle offiziellen Schätzungen maßgebende Verkehrswert dem Marktpreis der Grundstücke, d. h. dem Kaufpreis, der unter *normalen* Verhältnissen erzielt werden kann.

Obwohl die Techniker alle Entschädigungsberechnungen für Bauland nach dem Verkehrswert des Bodens zu richten haben und die Behörden bei Enteignungen den Verkehrswert ausbezahlen müssen, ist es bis heute nicht gelungen, trotz vielen Bemühungen bekannter Sachver-