Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 82 (1984)

Heft: 5

Artikel: Réflexions de praticiens

Autor: Blum, P. / Horisberger, J.-L.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-232102

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: 13.07.2025

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

Überlegungen eines Praktikers

P. Blum, J.-L. Horisberger

Die Praktiker zweifeln daran, dass es eine wissenschaftliche Bewertungsmethode gibt, die allen Aspekten gerecht wird. Zwar können die technisch-wissenschaftlichen und die rechtlichen Daten einer Liegenschaft recht gut erfasst und verglichen werden – und hierin lässt sich auch die Berufsausbildung noch verbessern –, die wirtschaftlichen Komponenten einer Expertise werden aber immer nur durch den regional erfahrenen Praktiker treffsicher erfasst werden können.

1. Allgemeine Feststellungen

Die Beispiele aus Deutschland und Österreich zeigen, dass in diesen Ländern die Boden- und Liegenschaftsbewertung eine eigentliche öffentliche Einrichtung geworden ist mit einem Hang zu ‹wissenschaftlicher› Genauigkeit, der der deutschen Denkweise eigen ist. Unsere französischen Kollegen hingegen gehen mehr pragmatisch vor, indem sie zwar auch auf ihren beruflichen Kenntnissen aufbauen, aber in erhöhtem Mass auf ihrer Erfahrung.

Und in der Schweiz? Wenn hier auch keine offizielle Theorie oder Lehre über die Boden- und Liegenschaftsbewertung besteht, so sind doch die Kreise, die unmittelbar oder mittelbar mit der Bodennutzung zu tun haben, immer wieder vor die Frage der Liegenschaftsbewertung gestellt. Im allgemeinen gebraucht man dann eine empirische Methode, die nicht wissenschaftlich begründet ist, sondern auf den gesunden Menschenverstand, der Sachkenntnis und der Erfahrung des Schätzers aufbaut.

In den eindeutigen Landwirtschafts-, Weinbau- und Waldgebieten kann man Beurteilungsgrundsätze aufstellen, die einheitlich anwendbar sind und mit einiger Sicherheit zu gerechten Resultaten führen. In den Bodenverbesserungsunternehmungen wurden mit Erfolg verschiedene Methoden erprobt. Sobald jedoch Bauten hinzukommen, öffnet sich die Schere der möglichen Liegenschaftswerte beträchtlich. Da fängt bei uns Kulturingenieuren im allgemeinen die grosse Unsicherheit an. Zudem spielen der Zeitpunkt, in dem eine Expertise gemacht wurde, und damit die momentane Wirtschaftslage, eine grosse Rolle.

2. Die drei Aspekte der Boden- und Liegenschaftsbewertung

Das Inventar der technisch-wirtschaftlichen Daten bildet einen ersten Rahmen für die Schätzung: Topographie, Klima, Bodenbedeckung, Entwässerung, Untergrund, Erschliessung und übrige Ausstattung usw. Diese Ausgangsgrössen haben im allgemeinen einen grossen Einfluss auf die Schätzung im landwirtschaftlichen Gebiet. Der rechtliche Rahmen muss ebenfalls im einzelnen untersucht werden: Eigentum, Nutzungsbeschränkungen privatrechtlicher oder öffentlichrechtlicher Natur, Bundes-, Kantons- oder Gemeindevorschriften über die Bodennutzung, Steuern usw. Diese Datenart bestimmt hauptsächlich den Wert überbauter oder überbaubarer Flächen.

Die technischen und rechtlichen Ausgangspunkte können in einer Bewertung rechnerisch genau berücksichtigt werden. Trotzdem führen diese Berechnungen nur zu Vergleichspunktierungen, nicht zu Resultaten in Franken. Nur über wirtschaftliche Überlegungen gelangen wir schliesslich zum Handelswert einer Liegenschaft. Dieser wirtschaftliche Faktor ist jener, der am schwersten zu schätzen ist. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage, die stark schwankende und nicht berechenbare Wirtschaftslage, die nach individuellen Bedürfnissen freiwillig hinauf- oder hinuntergeschraubten Wertvereinbarungen, das sind alles Elemente, die durch keine wissenschaftliche Methode erfasst werden können.

3. Folgerungen für die Praxis

Wir glauben nicht, dass man ein eigenes schweizerisches System der Boden- und Liegenschaftsbewertung aufbauen sollte. Die berufliche Erfahrung soll weiterhin Voraussetzung sein für das Bewerten von Liegenschaften. Die empirische Methode wird ihre Bedeutung beibehalten, besonders im Hinblick auf die grossen Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Bewertung.

In der Berufsausbildung hingegen kann und muss mehr darauf geachtet werden, dass der künftige Schätzer die technisch-wissenschaftlichen und rechtlichen Daten einer Liegenschaft beurteilen lernt. Zudem müsste er die wichtigsten Beurteilungskriterien für Hochbauten (Grösse, Ausbauart, Alterung, Verwendbarkeit usw.) kennen und anhand von praktischen Beispielen handhaben lernen. Es wäre denkbar, dass diese Kenntnisse an verhältnismässig kurzen Nachdiplomkursen an den Eidg. Technischen Hochschulen erworben werden könnten. Die Tatsache, dass diese Grundkenntnisse an zentraler Stelle vermittelt würden, würde eine gewisse Einheitlichkeit der Lehre garantieren. Den tatsächlichen Handelswert einer Liegenschaft in einer bestimmten Region hingegen kann man nur beurteilen lernen, indem man wirkliche Erfahrungen vergleicht, was z. B. anlässlich von Tagungen mit den Schätzungsexperten einer bestimmten Region geschehen könnte. Wichtig wäre auch die Veröffentlichung von Gerichtsurteilen. Diese Weiterbildung wäre wesentlich, wenn der Experte seine Kenntnisse und seine Erfahrungen, kurz, seine Schätzerqualitäten verbessern will.

Adresse des Verfassers:
Dipl. Ing. Pius Blum
Ingenieur- und Vermessungsbüro
CH-6017 Ruswil

Réflexions de praticiens

P. Blum, J.-L. Horisberger

Les praticiens doutent de l'existence d'une méthode scientifique qui s'appliquerait à tous les aspects de l'estimation. Bien que les données technico-scientifiques et juridiques d'un terrain puissent être facilement recueillies et comparées, et dans ce domaine l'enseignement professionnelle serait à améliorer! – seul le praticien expérimenté et de la région pourra saisir pleinement les éléments économiques d'une expertise.

1. Constatations générales

Les exemples présentés par nos collègues d'Allemagne et d'Autriche montrent que l'estimation du sol et des biens-fonds y a été érigée en véritable institution publique, avec un souci de

précision ‹scientifique› propre à la pensée germanique. Nos collègues français, en revanche, procèdent de manière plus pragmatique, en basant leurs expertises sur leurs connaissances professionnelles, certes, mais aussi et surtout sur leur expérience.
Et en Suisse? S'il n'existe pas de ‹théorie› officielle ni enseignée de l'estimation du sol et des biens-fonds, les milieux touchés de près ou de loin par l'utilisation du sol sont constamment confrontés à la difficulté de l'expertise d'un bien immobilier. C'est en général une méthode empirique qui est utilisée, sans base scientifique, mais faisant appel au bon-sens, aux connaissances et à l'expérience de l'expert.
Dans les zones à vocation agricole, viticole ou forestière, il est possible de fixer des critères d'estimation uniformément applicables avec une certaine chance d'aboutir à une estimation équitable. Diverses méthodes ont été appliquées avec succès dans les entreprises d'améliorations foncières. En revanche, dès qu'il y a possibilité de construction, la fourchette de valeur d'un bienfonds s'élargit considérablement. Le facteur temps prend alors une grande importance par l'effet de la situation conjoncturelle au moment de l'expertise. De plus, l'ingénieur en génie rural est peu préparé, donc peu sûr dans l'expertise de constructions.

2. Les trois aspects de l'estimation

L'inventaire de *données technico-scientifiques* fixe un premier cadre pour l'estimation du sol ou d'un bien-fonds: topographie, climat, couverture végétale, assainissement, qualité du sous-sol, accès, équipement, etc. Ces données ont en général un impact important sur l'estimation des terres à vocation agricole.
Le *cadre juridique* doit également faire l'objet d'un inventaire détaillé: droit de propriété, restrictions d'usage de droit privé et de droit public, règlementations fédérales, cantonales et communales sur l'aménagement du territoire, fisc, etc... Ce type de données prend une importance prépondérante dans l'estimation de terrains bâtis ou à bâtir.
Les données techniques et juridiques peuvent faire l'objet de calculs rigoureux dans une expertise. Ces calculs ne donnent toutefois que des résultats mesurés en unités métriques, mais non en francs. Le *facteur économique* permet d'obtenir finalement la valeur marchande d'un bien immobilier. Cet aspect économique est le plus difficile à estimer. La loi de l'offre et de la demande, la conjoncture extrêmement fluctuante et insaisissable, les valeurs de convenance volontairement surfaites ou sous-estimées selon un besoin précis, autant d'éléments impossibles à définir par aucune méthode scientifique.

3. Conséquences pratiques

Il nous paraît inadéquat de vouloir instaurer un système suisse d'estimation du sol et des biens-fonds. L'expertise doit continuer de faire une large part à l'expérience professionnelle. La méthode empirique garde toute sa valeur, en particulier en regard de l'incertitude très grande sur l'aspect économique de l'estimation.
Sur le plan de la formation professionnelle, l'accent peut et doit être mis sur l'acquisition des connaissances nécessaires à l'inventaire des données technico-scientifiques et juridiques. De plus, il serait nécessaire de développer l'enseignement des principaux critères d'estimation des constructions (genre de construction, vieillissement, etc.) par référence à des exemples pratiques. Les écoles polytechniques fédérales pourraient organiser des cours de formation continue dans cette direction, permettant par la centralisation des informations de développer une certaine unité de doctrine. A partir de là, les experts pourraient tenir des réunions régionales, pour mieux apprendre à estimer la valeur commerciale réelle d'un objet immobilier, en tenant compte des particularités locales. La publication des arrêts des tribunaux contribuerait également à l'amélioration de la formation et de l'expérience des experts. Cette formation continue est essentielle pour améliorer l'expérience et les connaissances de l'expert, donc la qualité de l'estimation elle-même.

Adresse de l'auteur:
Jean-Luc Horisberger, ing. dipl.
Av. du Casino 45, CH-1820 Montreux

Propos final

La première conclusion de cette journée est certainement que les opinions exprimées et les questions posées furent très intéressantes.
Les ingénieurs du génie rural et les ingénieurs-géomètres qui ne s'occupent pas particulièrement de l'estimation du sol et des biens-fonds auront ainsi pu se faire une idée plus claire de cette activité. Celle-ci peut en effet apporter une diversification utile pour notre profession. Le spectre des activités de l'ingénieur du génie rural et de l'ingénieur-géomètre suisse est certes déjà large mais ceci ne doit pas nous empêcher d'utiliser toutes les possibilités qui s'offrent à nous pour agrandir la palette de nos occupations.
Notre statut particulier d'officier public et la variété de notre profession nous favorisent pour ce genre de travail. Il n'est pas question de vouloir remplacer des spécialistes – par exemple architectes, forestiers, etc. – mais justement notre caractère ‹généraliste› nous donne la vue d'ensemble et nous permet de tenir le langage commun nécessaire à ce travail multidisciplinaire.
Cette journée n'est que le point de départ, la prise de conscience pour notre profession de cette possibilité de diversification. Nous nous rendons compte qu'il y a encore beaucoup de chemin à parcourir, qu'il faudra investir plus dans la

Schlusswort

Als spontane Schlussfolgerung zu dieser Tagung kann sicher das grosse Interesse festgestellt werden, auf die das Thema, vorgetragene Ansichten und gestellte Fragen, gestossen sind.
Die Kulturingenieure und die Ingenieur-Geometer, die sich nicht speziell mit der Boden- und Liegenschaftsbewertung befassen, konnten einen klareren Eindruck von diesem Tätigkeitsfeld gewinnen. Dieses kann unserem Beruf tatsächlich eine nützliche Diversifikation bringen. Das Spektrum der Berufsausübung der Kultur- und Vermessungsingenieure in der Schweiz ist gewiss schon breit; dies soll uns aber nicht daran hindern, weitere Möglichkeiten zu nutzen, die sich uns bieten.
Unsere besondere Stellung als Ingenieure mit zum Teil öffentlichen Funktionen und die Vielgestaltigkeit unseres Berufs begünstigen uns für diese Arbeit. Es geht nicht darum, die Spezialisten, wie Architekten, Forstingenieure und andere, zu ersetzen. Es sind aber gerade die vielseitigen Eigenschaften unseres Berufes, die es uns ermöglichen, den Überblick nicht zu verlieren und mit einer allgemeinverständlichen Sprache diese interdisziplinäre Beschäftigung zu fördern.
Diese Tagung ist bloss Ausgangspunkt, eine erste Information unserer Berufsangehörigen über diese Möglichkeiten. Wir sind uns bewusst, dass noch ein langer Weg vor uns liegt,