Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss foresty journal = Journal forestier suisse

Herausgeber: Schweizerischer Forstverein

Band: 62 (1911)

Heft: 6

Artikel: Aus der Praxis zur Ermittelung des Waldbodenwertes

Autor: Felber, T.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-766167

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: 15.07.2025

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

Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen

Organ des Schweizerischen Forstvereins

62. Jahrgang | Juni 1911 | № 6

Aus der Praxis zur Ermittelung des Waldbodenwertes.

Von Professor Th. Felber, in Zürich.

Zur Berechnung des Waldbodenwertes stehen uns recht nette, ja bestechende Formeln zur Verfügung. Sobald aber die forstlichen Grundlagen festgestellt und in die mathematisch korrekten Formeln eingestellt werden sollen, stoßen wir auf eine Reihe von Schwierigkeiten und Bedenken. Man darf sich daher nicht verwundern, wenn statt einer formelgerechten Berechnung des Bodenerwartungswertes (Heyer) oder Bodenertragswertes (Endres) in der Praxis der Verkehrswert eingesetzt wird, obwohl auch dieser Begriff oft recht schwer zu fassen ist. Es wird zuweilen auch der Waldrentierungswert berechnet und die pro Flächeneinheit berechnete und kapitalisierte Rente dem Bodenwert gleich gesetzt. Daß dieses Verfahren wissenschaftlich nicht stichhaltig ist, geht schon daraus hervor, daß die Waldrente sich aus der Vorrat- und der Bodenkapitalrente zusammensetzt. Die unrichtige Berechnungsweise wird nicht entschuldigt durch die Bemerkung, es dürfe bei nachhaltigem Betriebe eine jüngste Klasse als gleichberechtigtes Glied betrachtet und eingeschaltet werden und sei daher, besonders bei Expropriationen, eine entsprechende Bodenwertberechnung recht wohl am Platze. Es kann auch nicht auf die reduzierte Formel von Bauer zur Ermittelung des Bodenwertes der Betriebsklasse $\left(B = \frac{\text{Waldrente}}{1.0\ p^{\frac{u}{2}}}\right)$ hingewiesen werden, denn auch zu dieser Formel gelangt Bauer erst, nachdem er von der kapitalisierten Waldrente den Wert des Normalvorrates subtrahiert hat.

Damit soll aber nicht gesagt werden, daß nur eine mathematisch korrekte Rechnung zur richtigen Feststellung des Bodenwertes führen

könne, oder gar zu einer solchen führen müsse. Ein Fall aus der Praxis soll vielmehr klar legen, daß Faktoren, die sich nicht in die bekannten Formeln einzwängen lassen, oft ausschlaggebend mitspielen. Der Fall gelangte bis vor das Bundesgericht und da er nach verschiedener Richtung prinzipielle Bedeutung hat, so dürfte eine Darlegung für die schweiz. Forstbeamten und Waldbesitzer ein gewisses Interesse bieten. Die Namen des in Frage stehenden Waldbesitzers, sowie der verschiedenen Experten, spielen allerdings keine Rolle. Wir lassen aber aus sachlichen Gründen die Erörterungen der Experten etwas ausführlich folgen, weil durch sie die verschiedenen Standpunkte schärfer zum Ausdrucke kommen.

Die tatsächlichen Verhältnisse sind folgende:

Für die Anlage eines zweiten Geleises und die damit in Verbindung stehende teilweise Verlegung der Staatsstraße und Überführung expropriieren die Schweiz. Bundesbahnen eine Fläche von 4000 m² und 1800 m². Die Fläche von 4000 m² hat einen 15 jährigen, die Fläche von 1800 m² einen 55 jährigen Holzbestand.

Sowohl in der schriftlichen Forderungseingabe als auch in der Augenscheins- und Parteiverhandlung stellten die Vertreter der Expropriatin folgende Begehren:

1. für den m² des abzutretenden Bodens von dem 15 jährigen Bestand (4000 m²) Fr. 2. — inkl. Holzbestand.
2. für den m² des abzutretenden Bodens von dem 55 jährigen Bestand (1800 m²) Fr. 1. 20 inkl. Holzbestand.

In diesen beiden Forderungen soll die Entschädigung für das vorzeitige Schlagen inbegriffen sein.

Ferner verlangen sie

a) eine Entschädigung von Fr. 5000. — für die durch die Abholzung für den verbleibenden Wald entstehende Gefahr von Windschlag und Sonnenbrand und für Minderwert der längs der Straße verbleibenden kleinen Abschnitte;
b) eine Entschädigung von Fr. 10 000. — für Inkonvenienzen, bestehend in einem Umweg und erschwerte Holzabfuhr;
c) Tieferlegung der Wasserdurchlässe unter der Bahn um 40 cm.

Der Vertreter der Expropriantin beantragt, die Forderungen von Fr. 2. — und Fr. 1. 20 pro m² des abzutretenden Bodens auf das

Angemessene zu reduzieren. Die Entschädigungsforderungen von Fr. 5000. — und Fr. 10 000. — bestreitet er gänzlich, eventuell im Quantitativ.

In der Folge beschloß die Schätzungskommission Beiziehung eines Forsttechnikers als Fachexperten zur Beantwortung folgender Fragen:

a) Welches ist der gegenwärtige Wert von der zu schlagenden Parzelle Nr. 1 (nördlich der Bahnlinie) in Berücksichtigung, daß der jetzige Holzbestand ein 15 jähriger ist?

b) Welcher Schaden entsteht für Parzelle Nr. 2 (südlich der Bahnlinie) durch das vorzeitige Schlagen?

c) Entsteht durch die Abholzung der Expropriationsobjekte für den verbleibenden Wald ein Schaden infolge Windfall und Sonnenbrand und eventuell welcher?

Der Experte schätzte den Bodenwert auf **Fr. 1000. — pro ha** oder 10 Cts. pro m², den Bestandeswert der Fläche von 4000 m² auf Fr. 730. —, den Schaden durch das vorzeitige Schlagen der Fläche von 1800 m² (15 jährig) auf Fr. 72. 40; die Schädigung durch den drohenden Windschlag (Sonnenbrand sei ausgeschlossen), auf Fr. 480. — für Inkonvenienz berechnete der Experte eine Entschädigung von Fr. 2850. —. Zu dieser Berechnung bemerkte nun die Schätzungskommission:

Da das auf dem Expropriationsobjekt stehende Holz der Expropriatin verbleibt, so handelt es sich für die Schätzungskommission um Festsetzung

1. des Bodenwertes,
2. der Entschädigung für das vorzeitige Schlagen des Holzes,
3. der Entschädigung für allfällig dem verbleibenden Wald entstehenden Schaden,
4. der Entschädigung für Inkonvenienzen.

I. Bodenwert: Der vorliegende Waldboden ist offenbar von ganz guter Qualität. Ganz guter Waldboden kann aber nirgends zu einem höheren Preise bezahlt werden als zu Fr. 1000. — die Hektare oder 10 Cts. pro m². Dies ist eine Tatsache, die in forsttechnischen Kreisen unbestritten ist, und die von jedem Eigentümer von Waldboden anerkannt wird. So hat auch hier der Fachexperte den Wert des Bodens

angesetzt und diese Taxation ist durch die Schätzungskommission ohne weiteres aufzunehmen. Einen Zuschlag für die Unfreiwilligkeit der Abtretung zu machen, gestattet das eidg. Expropriationsgesetz nicht. Und der von den Vertretern der Expropriatin bei der Verhandlung angeführte Grund für eine höhere Entschädigung, daß sie den gegenwärtigen Holzbestand beibehalten müsse und wenn sie das müsse, so sei sie genötigt, für den Abgang Ersatz zu schaffen durch Erwerbung von Kulturland und Umwandluung desselben zu Waldboden, kann von der Schätzungskommission nicht gehört werden. Denn es ist keine Rede davon, daß die Expropriantin den durch die Expropriation verloren gehenden Waldbestand ersetzen müsse. Zu taxieren ist das, was in Abtretung fällt, und das ist Waldboden, und dieser kann nicht höher als zu 10 Cts. pro m² taxiert werden. Für die abzutretenden 4000 m² plus 1800 m² ist somit Fr. 580. — zu bezahlen.

II. Entschädigung für das vorzeitige Schlagen des Holzes: Bei dem 15 jährigen Bestand (4000 m²) beziffert der Facherperte den entstehenden Schaden auf Fr. 670. —, indem er den Bestandeswert berechnet und zwar auf Fr. 730. — und hiervon abzieht den Verbrauchswert des gewonnenen Holzes mit Fr. 60. —. Diese Berechnungsweise ist natürlich an und für sich richtig. Doch mag dieselbe im Sinne der gewöhnlicheren Rechnungsweise, bei welcher bei einem so jungen Bestand das gewonnen Holz gar nicht in Rechnung gebracht, sondern der Wert desselben mit der Arbeit für Aushauen und Aufarbeiten kompensiert wird, zugunsten der Expropriatin korrigiert und der Abzug von Fr. 60. — gestrichen werden.

Bei dem 55 jährigen Bestand (1800 m²) kommt der Facherperte unter diesem Titel zu einer Entschädigung von bloß Fr. 72. 40, als der Differenz zwischen dem zu erwartenden Holzwert und dem jetzigen Verkehrswert. Offenbar mit Recht. Denn in der Regel gilt der Satz, und dieser Satz wird namentlich auch durch die forsttechnischen Kreise bestätigt, daß, wenn einmal ein Holzbestand das Alter von 60 Jahren erreicht habe, das Schlagen desselben in diesem Zeitpunkt nichts mehr bedeute, weil eben der weitere Nachwuchs nur noch die gewöhnliche Verzinsung des erzielten Verkaufswertes ist.

Die Gesamtentschädigung unter diesem Titel beträgt somit Fr. 730. — plus Fr. 72. 40 = Fr. 802. 40.

III. Entschädigung für allfälligen Schaden beim verbleibenden Wald: Die Gefahr von Sonnenbrand infolge Abholzung des Expropriationsstreifens entsteht nach dem Bericht des Fachexperten nirgends. Dagegen bestehe die Gefahr des Windschlages für eine Fläche von 120 Aren. Der Fachexperte berechnet den hieraus resultierenden mutmaßlichen Schaden auf Fr. 480. —. Die Schätzungskommission nimmt diese Berechnung ohne weiteres auf.

Unter dem vorliegenden Titel sind zwei weitere kleinere Entschädigungen gerechtfertigt, nämlich: Durch die Expropriation wird südlich der Bahnlinie ein Streifen von 250 m² Fläche und nördlich der Bahnlinie ein solcher von 1500 m² Fläche abgetrennt. Sie kommen zwischen alte und neue Straßen zu liegen. Dies bedeutet einen kleinen Minderwert. Dieser wird beim ersteren auf Fr. 5. —, bei letzterem auf Fr. 45. — angesetzt.

Die Gesamtentschädigung unter diesem Titel beträgt somit 480 plus 45 = Fr. 530. —.

Gegen diesen Entscheid der eidg. Schätzungskommission ergriff der Waldbesitzer den Rekurs an das Bundesgericht mit den Anträgen, es haben die Schweiz. Bundesbahnen an die Rekurrentin zu bezahlen:

Für 5800 m² abzutretenden Grund und Boden pro m²: **Fr. 1.—**, also Fr. 5800.—.

Für vorzeitiges Abholzen Fr. 802. 50.

Für Schaden beim verbleibenden Wald Fr. 530. — usw.

Das Bundesgericht bestellte nun eine Expertenkommission aus drei Mitgliedern und diese Kommission sprach sich über den Fall aus, wie folgt:

Bodenpreis: Die Schätzungskommission hat den Wert des in die Abtretung fallenden Landes auf Fr. 1000. — pro Hektare festgesetzt, von der Erwägung ausgehend, es handle sich im Fragefalle um Waldboden von offenbar ganz guter Qulität. Die Experten schließen sich der Auffassung der Schätzungskommission, daß das Land als Waldboden zu taxieren sei, an. Wenn auch richtig sein mag, daß für die Expropriatin die Möglichkeit besteht, den Wald auszuroden und aus dem bisherigen Waldboden Acker- oder Wiesland zu machen, so ist anderseits doch zu sagen, daß eine solche Änderung der Bodenbebauung, wenigstens in absehbarer Zeit, seitens der Expro-

priatin wohl nicht getroffen worden wäre. Nach konstanter Praxis muß aber bei der Wertbemessung des Landes in Expropriationsfällen auf dessen gegenwärtigen Zustand und dessen gegenwärtige Ausnutzung abgestellt werden. Und da ist zu sagen, daß das in Frage kommende Land ausschließlich als Waldboden taxiert werden muß und daß auf diesem Land im gegenwärtigen, für die Abschätzung einzig ausschlaggebenden Zeitpunkt, nichts anderes als wie Wald kultiviert werden kann. Die gegenteilige Auffassung der Rekurrentin ließe sich ja sehr leicht ad absurdum führen. Diese Erwägungen veranlassen auch die Experten, dem Umstande, daß das Land, nach Ausrodung des Waldes, eventuell als Acker- oder Wiesland hätte Verwendung finden können, bei der Festsetzung des Wertes des Landes keine Bedeutung beizumessen. Sie haben aus diesem Grunde bei der Ermittlung des Wertes dieser Parzelle auch keine Rücksicht genommen auf die Preise, die für direkt anstoßendes Acker- oder Wiesland bezahlt wurden.

Bei der Wertung des Landes als Waldboden sind nun aber nach Ansicht der Experten vor allem zwei Momente seitens der Schätzungskommission nicht in der ihnen gebührenden Weise gewürdigt worden. Und gerade diese Momente lassen den von der Schätzungskommission festgesetzten Preis von 10 Cts. pro m² als zu niedrig bemessen erscheinen. Wenn auch richtig ist, daß, wie die Schätzungskommission bemerkt, der Preis für ganz guten Waldboden durchschnittlich nicht mehr denn Fr. 1000. — pro ha beträgt, so ist nun doch im konkreten Falle auf die besonders günstige Lage des Waldkomplexes hinzuweisen. Diesem Moment ist nach Ansicht der Experten seitens der Schätzungskommission zu wenig Beachtung geschenkt worden. Der ganze Waldkomplex ist ziemlich horizontal gelegen, er weist nur wenige und dazu nicht erhebliche Steigungen auf. Sodann sind die Wegverhältnisse relativ sehr günstige. So wird ein großer Teil des Waldkomplexes, und zwar gerade derjenige Teil, der für die Expropriation in Betracht fällt, von einer Straße 1. Klasse, durchschnitten. Daß aber derartige ausnahmsweise günstige Wegverhältnisse für die Ausnützung des Landes, bezw. des Waldes, von nicht zu unterschätzendem Vorteil sind, bedarf gewiß keiner weitern Ausführung. Sodann ist der Waldkomplex sehr nahe einer Eisenbahnstation gelegen. Die durch-

schnittliche Entfernung, wenigstens für den in Frage kommenden Abschnitt, von der Station . . . . . beträgt nicht einmal 1 km. Daß auch dieser Umstand den Wert des Waldes indirekt heben hilft, indem eben die Waldprodukte leichter und zu vorteilhafteren Preisen angesetzt werden können, ist selbstverständlich. Schon diese Erwägungen führen die Experten dazu, den von der Schätzungskommission ausgemittelten Landpreis von 10 Cts. pro m² als etwas zu niedrig bemessen zu bezeichnen.

Es ist sodann noch ein weiteres Moment, das bei der Festsetzung des Landpreises nach Ansicht der Experten nicht außer Acht gelassen werden darf. § 16 des . . . . . kant. Forstgesetzes vom 5. März 1875 hat den Grundsatz statuiert, daß die gegenwärtige Waldfläche, sowohl im Kanton, wie in den Gemeinden, keine Verminderung erfahren dürfe. Eine Anfrage bei der Staatswirtschaftsdirektion des Kantons . . . . hat denn auch ergeben, daß die Korporationsgemeinde . . . . vom Regierungsrate unter Umständen verhalten werden könnte, für ihren an die Schweiz. Bundesbahnen abzutretenden Waldboden einen andern tauglichen Komplex offenen Landes zur Waldanpflanzung zu erwerben. Ob der Regierungsrat im konkreten Falle dies tun wird, ist allerdings in dem erwähnten Schreiben der Staatswirtschaftsdirektion nicht gesagt. Dagegen ist darauf hinzuweisen, daß die Korporationsgemeinde selbst in ihrem Reglement vom 22. November 1903 den Grundsatz, daß der Waldboden nicht vermindert werden darf, auch zu dem ihrigen gemacht hat. Es sei hier speziell auf die §§ 41 und 42 des Reglements verwiesen. Wenn nun die Korporationsgemeinde von sich aus, abgesehen vom staatlichen Zwang, bestrebt ist, ihren bisherigen Waldbestand in bezug auf die Flächenausdehnung unverändert zu erhalten, so verdient sie in diesem vom forsttechnischen Standpunkt aus sehr begrüßungswerten Standpunkt unterstützt zu werden. Nun ist aber nach dem Gesagten zum vornherein klar, daß es der Expropriatin bei einer Entschädigung von 10 Cts. pro m² nicht möglich sein wird, einen gleich günstigen Waldkomplex wie den in die Abtretung fallenden zu erwerben. Für anstoßendes Wiesland, das sie zu Aufforstungszwecken erwerben wollte, müßte sie ja einen unverhältnismäßig höhern Preis bezahlen. Wird nun aber die Expropriatin durch die ihr zugesprochene Entschädigung

nicht in den Stand gesetzt, einen Waldkomplex von ungefähr gleicher Qualität zu erwerben, wie den von ihr an die Bahngesellschaft abzutretenden, dann muß eben die betreffende Entschädigung als eine nicht genügende angesehen werden. Und diese Voraussetzungen treffen, wie bereits betont, im Fragefalle nach Ansicht der Experten zu. Mit einer Entschädigung von Fr. 1000 pro ha kann die Expropriatin keinen Waldkomplex erwerben, der in bezug auf die Qualität und speziell auch in bezug auf die Lage, dem hier in Frage stehenden auch nur annähernd gleichkommt. Die gemachten Erwägungen führen die Experten dazu, den von der Schätzungskommission festgesetzten Preis von 10 Cts. pro m² als zu niedrig bemessen zu bezeichnen. Die Experten erachten nach einläßlicher Würdigung aller in Betracht fallenden Verhältnisse eine Entschädigung von 30 Cts. per m² als angemessen.

Die Inkonvenienzentschädigungen wurden ziemlich in Übereinstimmung mit der Eidg. Schätzungskommission berechnet und beantragt. Die bundesgerichtliche Instruktionskommission erklärte in ihrem Entscheide Zustimmung zu diesen Anträgen und bemerkt in den Erwägungen betreff Erhöhung des Bodenpreises: „Die Begutachtung dieses Punktes beruht auf einer allseitigen und überzeugenden Würdigung der Verhältnisse, die in keiner Beziehung zu einem Bedenken Anlaß gibt. Im besondern ist es rechtlich zutreffend, wenn zwar die Möglichkeit einer Umwandlung dieses Waldareales in Kulturland zugegeben, aber dieser von der Expropriatin hervorgehobene Umstand deshalb nicht als werterhöhender Faktor in Anschlag gebracht wird, weil er für die gegenwärtige Ausnützung des Landes ökonomisch noch keine Bedeutung besitzt. Das gleiche gilt, soweit im Sinne der Erhöhung des Preises auf die geltenden forstgesetzlichen Vorschriften Rücksicht genommen wird, die der Expropriatin eine Verminderung ihres Waldbestandes verbieten, so daß sie zur Ersetzung des Waldkomplexes, der durch die Expropriation wegfällt, besondere Aufwendung machen muß."

Gegen diesen Entscheid der Instruktionskommission nahm die Expropriatin (Waldbesitzer) neuerdings Stellung und verlangte Beurteilung durch das Gesamtbundesgericht, das jedoch den Rekurs unterm 13. Dezember 1910 abgewiesen hat. Dieses end-

gültige Urteil des Gesamtbundesgerichtes stützt sich besonders auf die Erwägung, es wende der Vertreter des Waldbesitzers mit Unrecht ein, es sei die Möglichkeit einer spätern Umwandlung des Waldbodens in Kulturland nicht als werterhöhender Faktor berücksichtigt. Das Gutachten lasse diesen Gesichtspunkt nicht außer Acht, halte aber die Möglichkeit des Überganges zu einer andern Benutzungsart des Landes für eine so entfernte, daß sie bei der Bemessung des Landwertes nicht in Berücksichtigung gezogen werden könne. Diese Auffassung scheine in technischer und rechtlicher Hinsicht überzeugend. Namentlich könne dabei nicht davon die Rede sein, daß der Begriff des Verkehrswertes, wie er bei der Bemessung der Expropriationsentschädigung maßgebend ist, unrichtig bestimmt werde.

Wenn sodann die Expropriantin zur Ersetzung des durch die Expropriation wegfallenden Waldkomplexes verpflichtet sei, so haben ja die Experten und die Instruktionskommission diesem Umstand bereits Rücksicht getragen, indem sie ihn als werterhöhendes Moment bei der Bestimmung der Bodenentschädigung ansahen und ein erhebliches Gewicht darauf gelegt, nehmen sie doch ohne weiteres zugunsten der Expropriatin als gewiß an, daß sie das fragliche Areal auch wirklich erwerbe und daß es sich dabei um den vorausgesetzten teuern, nicht um billigern Waldboden in ungünstigerer Lage handle.

Durch diesen bundesgerichtlichen Entscheid werden wohl die rechtlichen Grundsätze, nach denen bei Expropriation von Waldboden die Fragen über Umwandlung in offenes Land, sowie über Ersatzareal zu behandeln sind, einigermaßen markiert. Sobald aber die Entschädigung in Ziffern ausgedrückt werden soll, bleibt dem technischen Experten noch ein weiter Spielraum und nur eine gewissenhafte Prüfung der lokalen Verhältnisse wird ihn dabei vor Mißgriffen bewahren.

Ein Vorschlag gegen den Waldschacher.

Eine oberaargauische Gemeinde hat in einer Eingabe an die kantonalen Behörden über die Waldschlächterei Klage geführt und, wie das auch von anderer Seite schon geschah, Abhilfe verlangt.