

agriexpert 



1914 — 2014

**100 Jahre —
vom Schätzungsamt zu
Agriexpert**

Schweizer Bauernverband

Jubiläumsschrift

Vorwort

Die landwirtschaftliche Bewertung hat eine langjährige Tradition. Es ist uns eine Ehre und erfüllt uns mit Stolz, dieser Abteilung zum 100-jährigen Bestehen gratulieren zu dürfen. Dass sich die Landwirtschaft bis heute in einem turbulenten Umfeld behaupten kann, ist nicht selbstverständlich. Als Verband ist es uns wichtig, aktuelle Problemfelder der Basis zu kennen und zu erörtern. Agriexpert steuert hierfür einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg des Schweizer Bauernverbandes bei.

Die Gründung des Schätzungsamtes erfolgte unter anderem, um die Überscheidung der Landwirtschaftsbetriebe durch überhöhte Bodenpreise einzudämmen und damit der nachfolgenden Generation eine ausreichende Existenz zu bieten. Die Sicherung einer ausreichenden Existenz ist nach wie vor ein wichtiges und aktuelles Anliegen des SBV. Auch in Zukunft bilden die Familienbetriebe den wichtigsten Grundpfeiler der einheimischen Landwirtschaft. Zu deren Unterstützung kann der Schweizer Bauernverband ein eigenes landwirtschaftliches Kompetenzzentrum anbieten und komplexe betriebswirtschaftliche und rechtliche Fragestellungen kompetent lösen.

Das Tätigkeitsfeld begann mit der Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und hat sich ständig auf dem Gebiet der Bewertung, der Betriebswirtschaft und des Rechts erwei-

tert. Heute kann Agriexpert ein umfassendes Angebot von der Hofübergabe, über die Bewertung von Liegenschaften bis hin zu komplexen rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gutachten anbieten. Ein motiviertes, fachkundiges Team ist stets bemüht, die Aufträge unserer Kunden zu erfüllen.

Diese Festschrift zeigt auf, wie es zum Schätzungsamt kam und wie sich diese Abteilung im Verlauf der Jahre entwickelte.

Wir wünschen Agriexpert weitere erfolgreiche Jahre und den Lesern eine interessante Lektüre.



Jacques Bourgeois, Direktor



Martin Würsch, Leiter Agriexpert

Inhaltsverzeichnis

Der Weg zur Gründung eines Schätzungsamts.....	1
Die Rothertragsmethode von Ernst Laur	5
Entwicklung des Schätzungsamts	8
Leiter des Schätzungsamts.....	13
Briefanschriften	14
Auszüge aus den Jahresberichten.....	15
Entwicklung der Aufträge	23
Impressionen	25
Agriexpert heute	27
Literatur / Quellen	28

Der Weg zur Gründung eines Schätzungsamts

Die neue Eidgenossenschaft

Zu Beginn der neuen Eidgenossenschaft im Jahr 1848 konnte die Schweizer Landwirtschaft vom Freihandel profitieren: Sie exportierte beispielsweise Schweizer Obst und Schweizer Zuchtvieh in alle Welt. Zeitgleich hielt die Industrialisierung in der Landwirtschaft Einzug und ermöglichte durch den Einsatz von immer moderneren Maschinen ein rationelleres Arbeiten. Mit dem Entstehen der ersten Eisenbahnen und der Zunahme der Anzahl Dampfschiffe auf den Ozeanen begannen jedoch grosse Agrarländer aus Übersee, den einheimischen Getreidebau zu konkurrenzieren. Die Preise der einheimischen landwirtschaftlichen Produkte hielten der Erhöhung der Produktionskosten infolge Verteuerung der Rohstoffe und Hilfsmaterialien nicht stand. Zur selben Zeit stiegen die Bodenpreise sowie die Löhne stark an, was letztlich zu wachsenden Schulden in der bäuerlichen Bevölkerung führte.

Bündelung der Interessen

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war die Interessensvertretung der Landwirte in landwirtschaftlichen Vereinen organisiert. Diese waren

anfangs die einzigen Organisationen der Landwirtschaft. Um ca. 1890 begannen sich zusätzlich neue Gesellschaftsformen in der Schweizer Landwirtschaft in Form von Genossenschaften zu bilden. Es wurden verschiedene Viehzuchtgenossenschaften und andere bäuerliche Organisationen gegründet, welche teilweise bis heute bestehen. In diesen Kreisen entstand zunehmend die Meinung, dass der Grund für das Missverhältnis zwischen Produktionskosten und Preisen für landwirtschaftliche Erzeugnisse beim Freihandel liegt und eine gemeinsame Interessenvertretung nötig ist. Der Schweizer Bauernführer und erste Direktor des Schweizerischen Bauernverbandes, Prof. Dr. Ernst Laur, hielt in seiner Festschrift zum 50-jährigen Bestehen des Bauernverbandes in Erinnerung an die damalige Zeit folgendes fest: *„Weite Kreise erkannten die Notwendigkeit, den gesamten Schweizerischen Bauernstand zu einer grossen, geschlossenen Vereinigung zusammenzuführen. Die Landwirte mussten sich zur Wahrung ihrer wirtschaftlichen Interessen vereinigen.“* Damit war die Voraussetzung zur Gründung des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV) am 7. Juni 1897 geschaffen. Die gemein-

samen Interessen konnten von nun an gebündelt auf dem Gebiet der schweizweiten landwirtschaftlichen Wirtschaftspolitik vertreten werden.

Bauernsekretariat

Die wissenschaftliche Zentrale des Bauernverbandes bildete das Schweizerische Bauernsekretariat. Es beschäftigte sich mit der gründlichen Erforschung der „Verhältnisse der Landwirtschaft“. Die damit verbundenen Buchhaltungserhebungen bildeten die Basis und Begründung für Begehren des Bauernverbandes und

waren massgeblich am Erfolg dieser noch jungen Institution beteiligt.

Im Jahr 1908 wurde dem Bauernsekretariat eine Preisberichtsstelle angegliedert, welche die Preise für landwirtschaftliche Güter erhob und zudem die preisbildenden Faktoren untersuchte. Diese Stelle bildete die Grundlage des heutigen Bereiches „Agristat“ (ehemals SBV Statistik).



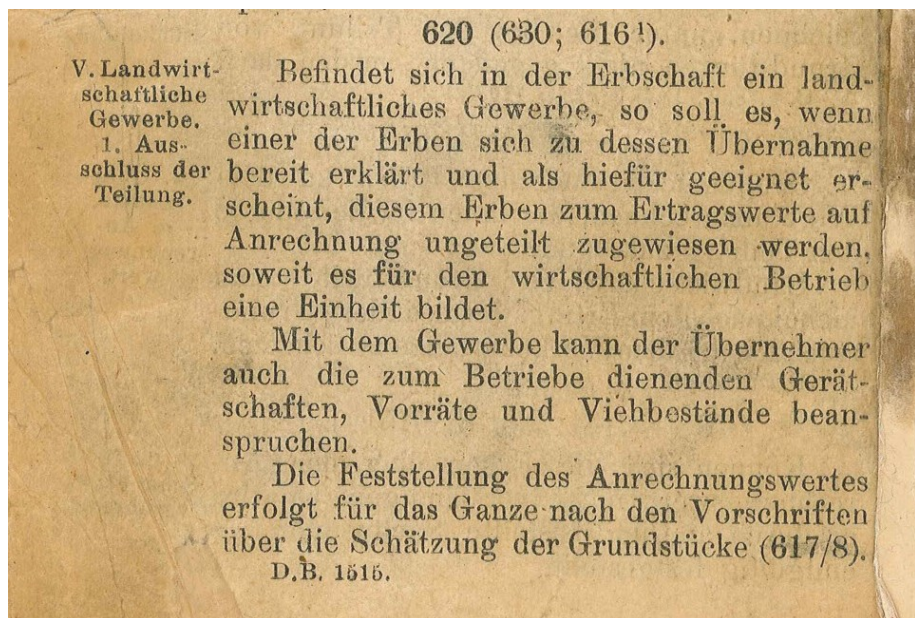
Standort des Schweizerischen Bauernsekretariats und erster Standort des Schätzungsamtes an der Pestalozzistrasse in Brugg
Quelle: Schweizerischer Bauernverband (1925)

Fehlende Lehre führte zur Gründung

Der Boden ist ein Kapitalwert, der sich nicht beliebig vermehren lässt. Seit jeher war die Nachfrage danach gross. Damit verbunden waren stets hohe und vielfach übersetzte Bodenpreise. So bestanden bis ins Jahr 1912 keine gesetzlichen Bestimmungen, welche es einem Übernehmer eines landwirtschaftlichen Gutes erlaubt hätten, dieses zu einem Wert zu erwerben, der dem Kaufobjekt wirklich entsprach. Wo sich Erben ein landwirtschaftliches Gut zu teilen hatten, kam es beinahe in jedem Fall zu künstlich hoch gehaltenen Preiseinschätzungen. Eine nicht seltene

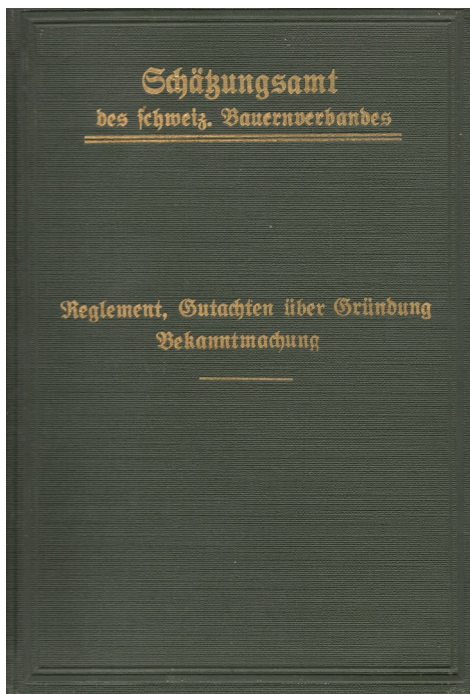
Folge davon waren die kurz- oder längerfristig eintretende Überschuldung und der wirtschaftliche Ruin des Übernehmers.

Mit der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Jahr 1912 hatte die Schweiz ein einheitliches Recht erhalten, das seither unter anderem in wichtigen Bestimmungen den Grundbesitz regelt. So wurde im Erbrecht damals schon der Ertragswert im Zusammenhang mit der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes genannt. Artikel 620 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches besagte Folgendes:



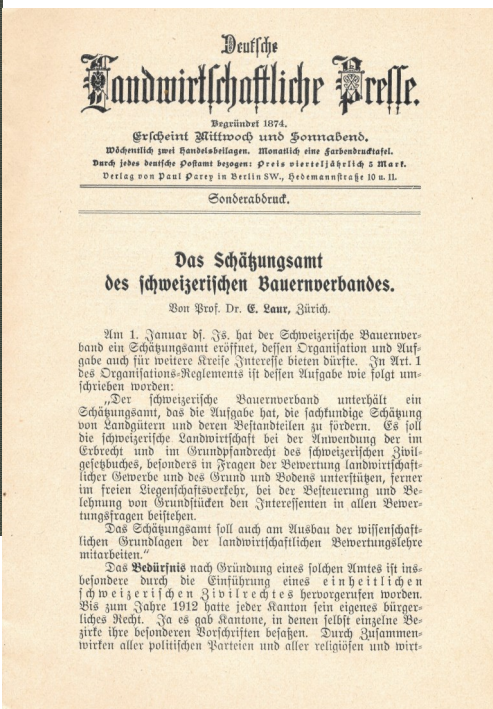
Artikel 620 aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch von 1912 (2. Auflage)

Quelle: Oser, H. (1917)



Geschäfts- und Organisationsreglement des Schätzungsamtes des Schweizerischen Bauernverbandes (links); Beitrag von Ernst Laur in der „Deutschen Landwirtschaftlichen Presse“ über das Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes (unten)

Quelle: Schweizerischer Bauernverband (1913); Laur, E. (1914)



Es ist daher nicht verwunderlich, dass landwirtschaftliche Kreise grosse Hoffnungen in dieses neue Recht setzten. Die Umsetzung verlangte eine einheitliche Handhabung der Vorschriften für die Schätzung der landwirtschaftlichen Liegenschaften. Im „Reglement über die Errichtung eines Schätzungsamtes durch den Schweizerischen Bauernverband“ wurde im Jahr 1913 festgehalten:

„Man erhält den Eindruck, dass ein Teil der zuständigen Behörden noch ohne jedes Verständnis für die Ziele des Gesetzgebers auf diesem Gebiete ist, und dass namentlich die Festsetzung des Ertragswertes nicht nur mit

Unkenntnis, sondern auch mit viel bösem Willen zu rechnen hat. Der Einführung und der Verbreitung der Gülden sind in den meisten kantonalen Einführungsgesetzen durch die Schätzungsvorschriften und die Tarife solche Schwierigkeiten erwachsen, dass überhaupt niemand Gülden errichtet.“

Gülden, Überschuldung und zu hohe Preise für landwirtschaftliche Güter veranlassten den Schweizerischen

Bauernverband zum Entschluss für die Gründung eines Schätzungsamts. Dies war kein einfaches Unterfangen, da noch selbst in wissenschaftlichen Kreisen eine volle Übereinstimmung in der landwirtschaftlichen Taxationslehre fehlte. Es mangelte an systematisch gesammeltem Erfahrungsmaterial, was die Taxatoren in den Anfängen oftmals dazu zwang, „nach dem Gefühl“ vorzugehen. So nahm das Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes an der Pestalozzistrasse in Brugg als eine weitere Abteilung des Schweizerischen Bauernverbandes am 1. Januar 1914 seine Arbeit auf. Dieser Meilenstein wurde in der politischen und landwirtschaftlichen Presse, den Kantonsregierungen, Banken und Fürsprechern bekanntgegeben. Die Hauptbedeutung dieser Zweigstelle des Bauernsekretariats kam der praktischen Durchführung des bäuerlichen Erbrechtes, insbesondere den Ertragswertschätzungen, zu.

Glücklicherweise lagen bereits nach

der Gründung des Schätzungsamts insgesamt Buchhaltungsabschlüsse von über 1'000 landwirtschaftlichen Betrieben aus der ganzen Schweiz vor. Dies ermöglichte die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit und des Kapitalwerts, der aus den Erträgen verzinst werden kann (Ertragswert). Neben dem daraus resultierenden Ertragswert stellte man damals schon fest, dass dies Rückschlüsse ermöglicht, die wiederum auch einen Einfluss auf den Verkehrswert haben können. So war man sich einig, dass ein Verkehrswert für landwirtschaftliche Liegenschaften, der nur auf öffentlich bekannt gewordenen Käufen der letzten Zeit abgestützt wurde, in der Regel in einem zu hohen Kaufpreis resultiert. Da zur damaligen Zeit bereits Gelegenheits- oder Liebhaberpreise bezahlt wurden, mussten künftig wichtige und wertbestimmende Faktoren wie die Parzellengrösse, aber auch die Arrondierung der Parzellen, berücksichtigt werden.

Die Rohertragsmethode von Ernst Laur

Wegen der oftmals massiven Verschuldung von Hofübernehmern war Ernst Laur ein Gegner der Kaufpreistheorie von Friedrich Aereboe¹, wel-

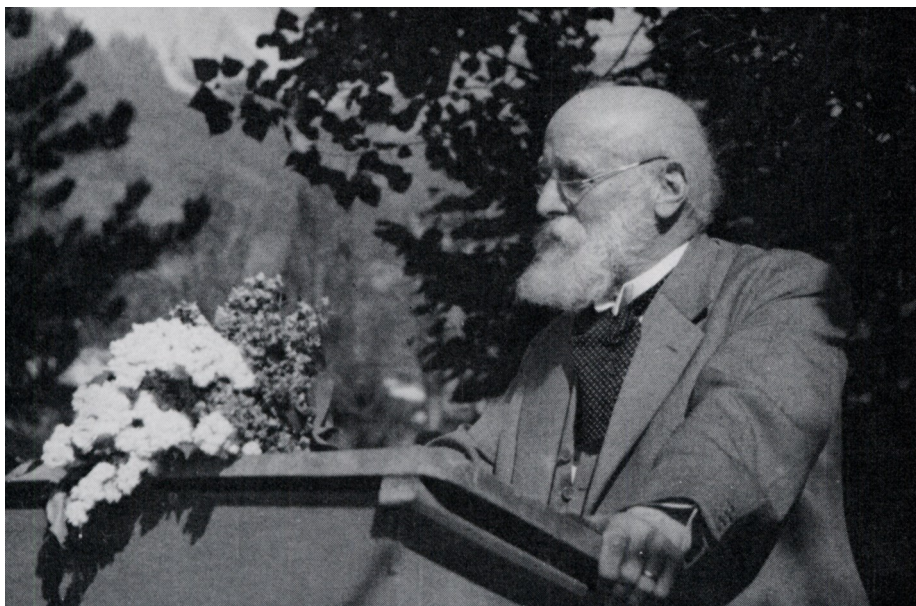
che landwirtschaftliche Güter zum Verkehrswert bewertete. Vielmehr sollte dabei eine Bewertung nach dem Ertragswert angewandt werden.

¹ Deutscher Agrarökonom (1865—1942)

Es zeigten sich jedoch bald erste Schwierigkeiten, die Modelle von Thaer² und von Thünen³ uniform in der Schweiz anzuwenden. Die Ertragswerttheorie aus dem 19. Jahrhundert war hauptsächlich auf grosse Landwirtschaftsbetriebe ausgelegt worden, welche viele Lohnarbeiter beschäftigten. Statt den Reinertrag⁴ als Basis für den Ertragswert zu verwenden, ging Laur lediglich vom Rohertrag aus. Mit Hilfe der Rentabilitäts-erhebungen wurden Ertragswertfaktoren aufgrund der Betriebsgrösse, -richtungen und -typen bestimmt,

welche mit dem Rohertrag multipliziert wurden und letztlich den Ertragswert bildeten. Sache des Schätzers blieb es, den Rohertrag des betreffenden Gutes zu ermitteln und den geeigneten Faktor darauf anzuwenden.

Als Lieferanten von Grundlagen für die Berechnung des volkswirtschaftlichen Einkommens in der Landwirtschaft stand das Schätzungsamt von da an auch kantonalen und eidgenössischen Steuerbehörden beratend zur Seite.



Gründervater des Schätzungsamts Ernst Laur im Jahr 1945 anlässlich einer Rede beim Innerschweizer Bauernbund. Zeitgleich mit dem 100-Jahr-Jubiläum des Schätzungsamts jährt sich sein 50. Todestag.

Quelle: AFA

² Daniel Albrecht Thaer (1752—1828), Begründer der Agrarwissenschaften und Verfasser der „Grundsätze der rationellen Landwirtschaft, Berlin 1809—1812

³ Johann Heinrich von Thünen (1783—1850); Deutscher Agrar- und Wirtschaftswissenschaftler, Sozialreformer und Musterlandwirt und Begründer der deutschen landwirtschaftlichen Betriebslehre.

⁴ Differenz aus dem Rohertrag abzüglich dem Aufwand

Hauptergebnisse der Rentabilitäts-erhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates für die Durchführung der Schätzung landwirtschaftlicher Gewerbe.

Mittel der Jahre 1908-1931 — (1917/18 + 1921/22)

Bodennutzungssystem und Betriebsgröße	Anzahl der Betriebe	Durchschnittliche Fläche mit Waldboden	Durchschnittliche Fläche ohne Waldboden	Parzellenzahl	Rohertrag	Aufwand	Reinertrag	Ertragswert	Faktor
1. Verbesserte Dreifelderwirtschaften.					Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
bis 5 ha	129	4,08	4,00	16	1252	1110	142	1734	1,38
5-10 „	728	8,08	6,82	15	1059	870	189	2961	2,80
10-15 „	289	12,22	10,62	24	1047	804	243	4186	4,00
15-30 „	157	19,39	17,73	24	1013	734	279	5061	5,00
über 30 „	26	40,26	32,32	19	977	835	142	1856	1,90
Total	1329	10,47	8,97	18	1070	865	205	3237	3,02
2. Berner Klee-graswirtschaften.									
bis 5 ha	25	4,32	3,14	3	1246	1028	218	3584	2,87
5-10 „	137	7,78	6,33	5	1264	1009	255	4146	3,28
10-15 „	116	13,15	10,22	7	1142	889	253	4305	3,77
15-30 „	299	22,01	17,02	9	1080	821	259	4452	4,12
über 30 „	85	35,82	27,76	9	999	779	220	3872	3,87
Total	662	18,63	14,49	7	1127	875	252	4251	3,77
3. Klee-graswirtschaften von Aargau, Solothurn und Baselland.									
bis 5 ha	26	4,16	3,92	2	1419	1122	297	5586	3,94
5-10 „	140	7,63	7,49	9	1170	901	269	5229	4,47
10-15 „	105	12,29	11,39	11	1127	858	269	4470	3,96
15-30 „	100	21,22	17,40	7	958	692	266	4776	4,99
über 30 „	24	49,95	43,72	11	1146	874	272	4258	3,80
Total	395	14,53	12,94	8	1112	850	262	4864	4,37
4. Luzerner Klee-graswirtschaften.									
bis 5 ha	3	4,60	—	—	939	930	9	—1142	—
5-10 „	67	7,53	6,90	6	1275	1019	256	4844	3,80
10-15 „	98	13,18	11,06	4	1331	968	363	6362	4,78
15-30 „	119	20,88	16,73	6	1143	906	237	3700	3,24
über 30 „	49	45,76	39,77	1	1123	818	305	5475	4,87
Total	336	19,05	15,88	5	1219	934	285	5008	4,11
5. Belsche Klee-graswirtschaften.									
bis 5 ha	6	4,72	4,08	2	1703	1397	306	—5133	—
5-10 „	156	7,60	7,24	16	1075	897	178	2893	2,69
10-15 „	137	12,93	12,33	15	941	734	207	3421	3,64
15-30 „	185	20,88	18,16	20	908	657	251	4412	4,86
über 30 „	52	65,27	44,44	10	624	425	199	3857	6,18
Total	536	18,20	15,83	16	959	741	218	3781	3,94

Erste Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Betriebe

Quelle: Archiv Agriexpert

Entwicklung des Schätzungsamtes

Die ersten Jahre

In der Festschrift zum 25-jährigen Jubiläum des Schweizerischen Bauernverbandes im Jahr 1922 wurde Folgendes festgehalten: „*Der Ausbruch des ersten Weltkrieges verhinderte eine intensivere Propagandatätigkeit des Schätzungsamts, weil sowohl dessen Leiter als auch die Assistenten häufig durch den Militärdienst abberufen wurden.*“ So wurde die Entwicklung dieser noch jungen Institution dadurch behindert, indem anfänglich nur eine beschränkte Anzahl von Aufträgen durch den damaligen Leiter und dessen Assistenten erledigt werden konnten. Ebenfalls mangelte es an Nachwuchs von jungen und tüchtigen Schätzern, da viele bereits in landwirtschaftlichen Schulen tätig waren oder in Kriegsämtern eine Anstellung fanden. Zur Unterstützung halfen während der Sommermonate Landwirtschaftslehrer von den Winterschulen im Schätzungsamt aus, um damit ihr Wissen mit Praxiserfahrung zu komplementieren.

Krisen in der Nachkriegszeit

Der Rückgang der Produktionspreise (z. B. Milchpreis im Frühling 1922) war auch im Schätzungsamt spürbar,

indem der landwirtschaftliche Liegenschaftsverkehr zeitweise ins Stocken geriet. Anlässlich des zehnjährigen Jubiläums des Schätzungsamts konnte trotzdem erfreulicherweise festgestellt werden, dass als Folge der Mitwirkung des Schätzungsamts bei Erbteilungen die Übernehmer landwirtschaftliche Liegenschaften aufgrund der Ertragswertschätzung diese rund 10% billiger übernehmen konnten, als vor der Einführung des Zivilgesetzbuches. Die Tendenz dieser Entwicklung wurde dadurch gefördert, indem der Leiter des Schätzungsamtes vielerorts Schätzungskurse für Landwirte durchführte und dabei die Folgen einer Überzahlung von landwirtschaftlichen Liegenschaften aufzeigte.

Bäuerliches Erbrecht

In den Folgejahren war das Schätzungsamt weiterhin bemüht, die Anwendung des bäuerlichen Erbrechtes schweizweit durchzusetzen. Es zeigte sich, dass vor allem in Kantonen, in denen die Notlage der Landwirtschaft am grössten war, das Erbrecht am wenigsten Anwendung fand und oftmals bäuerliche Liegenschaften noch real geteilt wurden. In diesen Kantonen bearbeitete das Schätzungsamt die wenigsten Aufträge.

Nach den Wirren des 1. Weltkrieges konnte relativ schnell ein erfreulicher Auftragsumfang verzeichnet werden. Mit der steigenden Anzahl der Aufträge musste der Personalbestand erweitert werden. So waren zwischen 1920 und 1945 immer ca. sieben Angestellte, bestehend aus dem Leiter, dem Leiterstellvertreter, dem Schätzer, dem Schätzungsassistenten und -gehilfen sowie zwei Korrespondentinnen, beschäftigt. Zur gleichen Zeit waren bei der Abteilung für Rentabilitätserhebungen (Renta) rund 14 Mitarbeitende angestellt, um rund 600 Buchhaltungen statistisch auszuwerten.

Erfreuliches Auftragsvolumen

Den Quellen ist zu entnehmen, dass schon im ersten Jahr das Total für alle getätigten Ertragswertschätzungen rund 1'521'000 Franken und das Total für die Verkehrswertschätzungen rund 659'000 Franken betrug. Während der Periode von 1914 bis 1930 betrug die Gesamtfläche der geschätzten Landwirtschaftsbetriebe 32'509 Hektaren und einen totalen Ertragswert einschliesslich aller Gebäude von rund 137,5 Millionen Franken.

Zur ursprünglichen Aufgabe, der Durchführung von Ertragswertschätzungen für Erbteilungen, kamen bald weitere Aufgaben hinzu. Insbesondere

für die Schätzung eines gerechtfertigten Verkehrswertes wurde das Schätzungsamt immer mehr angefragt. Es wurden Schätzungen bei Kauf und Pachtübernahmen sowie die Mitwirkung bei den amtlichen Katasterschätzungen in den Kantonen gefordert.

Ebenfalls half das Schätzungsamt intensiv bei der Schaffung von Schätzungsgrundlagen für die Besteuerung der Landwirtschaft mit. Mündliche und schriftliche Beratungen in allen Fragen des bürgerlichen Erbrechtes, des Liegenschaftsverkehrs, des Pachtwesens, der landwirtschaftlichen Steuerveranlagung und der Zwangsenteignung waren weitere Tätigkeiten, die zum Tagesgeschäft des Schätzungsamts gehörten.

Entwicklung nach den Weltkriegen

Die Zeit nach den Weltkriegen war geprägt vom Einfluss der Aufhebung der kriegsnotrechtlichen Vorschriften. So konnten Pachtverträge von landwirtschaftlichen Liegenschaften kurzfristig gekündigt werden, auch wenn für den Pächter keine neue Pacht in Aussicht stand. Weiter bestanden über die angemessene Entlohnung von Verwaltern, Meisterknechten und Dienstangestellten Unsicherheiten. Das Schätzungsamt war folglich darum besorgt, die notwendigen Grundlagen

Jahre	Zahl der Schätzungen	Berte in 1000 Fr.	Jahre	Zahl der Schätzungen	Berte in 1000 Fr.
1914	39	1,521	1923	294	10,000
1915	34	2,136	1924	304	10,700
1916	51	3,266	1925	328	8,000
1917	66	4,788	1926	294	12,100
1918	90	6,607	1927	322	11,500
1919	102	7,500	1928	286	9,020
1920	153	9,300	1929	329	9,300
1921	172	10,100	1930	385	10,075
1922	271	11,600			

Die angeführten Schätzungen verteilen sich auf die einzelnen Kantone wie folgt:

Kantone	1914/18	1919/26	1927	1928	1929	1930	1914/30
Zürich	76	558	90	67	65	101	857
Bern	30	168	27	29	42	42	338
Zugern	13	108	13	19	17	17	187
Uri	—	—	—	—	1	1	2
Schwyz	8	40	9	2	9	6	74
Unterwalden	—	12	1	1	1	—	15
Glarus	1	4	—	—	—	—	5
Jug	1	7	1	2	2	8	31
Freiburg	9	54	10	4	8	4	89
Solothurn	12	61	13	9	9	11	115
Basel	12	71	12	15	16	20	146
Schaffhausen	2	24	4	2	5	6	43
Appenzell	2	11	3	2	—	4	22
St. Gallen	5	86	20	17	18	26	177
Graubünden	—	22	4	2	5	1	34
Thurgau	71	387	58	74	93	103	796
Sargau	27	154	25	25	17	24	272
Tessin	—	4	1	—	—	1	6
Vaud	6	74	18	10	7	3	118
Valais	1	12	—	2	4	—	19
Neuchâtel	2	29	11	1	4	3	50
Genève	2	11	1	2	5	2	23
Ausland	—	1	1	1	1	2	6

Entwicklung der Aufträge des Schätzungsamts von 1914 bis 1930

Quelle: Schweizerisches Bauernsekretariat (1931)

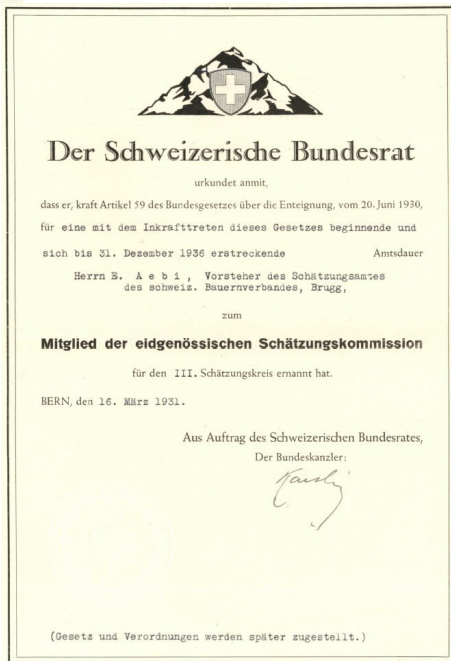
zu erarbeiten und zur Verfügung zu stellen. Aufgrund von fehlenden gesetzlichen Vorschriften über die Bemessung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Liegenschaften musste die im Jahr 1919 dem Schätzungsamt angegliederte und anfänglich gefragte Gütervermittlungsstelle nahezu aufgegeben werden. Zusammen mit dem neuen Bodenrecht und dem Wegfall der kriegsnotrechtlichen Bestimmungen liberalisierte sich der landwirtschaftliche Liegenschaftsmarkt weitgehend und liess die Preise teilweise wieder ins Uferlose steigen. Anders verhielt es sich mit der Anwendung des Vorkaufsrechts der Nachkommen von landwirtschaftli-

chen Liegenschaftseigentümern.

Aufgrund eines Bundesgerichtsent-scheids im Jahre 1949 spielte sich hier bei den kantonalen Ämtern eine einheitliche Praxis für die ungeteilte Übernahme landwirtschaftlicher Liegenschaften zum Ertragswert ein.

Technischer Fortschritt

Die Tatsache der zunehmenden und stets schneller voranschreitenden Mechanisierung der Landwirtschaft zwang das Schätzungsamt, die Schätzungsnormen für die Bemes-



Ernennung von Ernst Aebi (Leiter Schätzungsamt) 1931 in die eidgenössische Schätzungskommission

Quelle: Afa

sung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in immer kürzer werden den Abständen zu überarbeiten und zu aktualisieren. Ebenso verhielt es sich mit den Normen für diverse Entschädigungsansätze. Mitte der fünfziger Jahre geriet der landwirtschaftliche Liegenschaftshandel aufgrund von Veränderungen auf dem Geld- und Kapitalmarkt wieder ins Stocken. Die Vorsicht auf Seiten der Käufer- und Verkäuferschaft wurde vom Schätzungsamt jedoch als positiv eingestuft, da dadurch eine weitere Preissteigerung eingedämmt werden konnte. Anfangs der sechziger Jahre liess der Bau von Nationalstrassen das Schätzungsamt immer mehr zum Experten für die Beurteilung der Entschädigung für die Beanspruchung von Grundeigentum werden. Da in den Kantonen jedoch noch beträchtliche Unterschiede in der Entschädi-

gungspraxis herrschten, mussten zudem Grundlagen geschaffen werden, welche einerseits Grundwerte enthielten, andererseits jedoch die Heterogenität der Fälle berücksichtigten.

Ein halbes Jahrhundert

Aufgrund eines reduzierten Personalbestands (Pensionierungen, Austritte und Todesfälle) und eines hohen personellen Ressourcenbedarfs für die Revision der Schätzungsanleitung konnte auf das 50-jährige Jubiläum hin nur eine beschränkte Anzahl an Aufträgen bearbeitet werden. Erfreulich hingegen war der 1965 in Kraft gesetzte und revidierte Artikel 619 im Zivilgesetzbuch. Dadurch waren die Miterben besser geschützt, indem diese zu einem späteren Zeitpunkt einen Gewinnanteil fordern konnten. Somit war das Gewinnan-



Mitarbeiter und ehemalige Mitarbeiter des Schätzungsamtes des Schweizerischen Bauernverbandes anlässlich des 50-jährigen Jubiläums vor dem Haus des Schweizer Bauern in Brugg

Quelle: Amsler, E. und Späti, H. (1964)



Mitarbeiter des Schätzungsamtes im November 1968
(v.l. K. Menzi, H. Wittwer, R. Lengwiler, U. Honegger
(sitzend), H. Späti, E. Amsler, P. Murith)

Quelle: Amsler, E. und Späti, H.

spruchsrecht geboren.

Revision der Schätzungsmethode

Gegen Ende der siebziger Jahre wurde eine Totalrevision der eidgenössischen Schätzungsanleitung eingeleitet, was letztlich den Übergang von der Rohertragsmethode hin zur Einzelbewertungsmethode bedeutete. Neu bestand somit für jedes Element des Betriebs (Wohnhaus, Ökonomiegebäude, ...) ein selbstständiges Bewertungssystem. Die Grundlagen hierfür lieferte die Dissertation von Dr. Eduard Hofer, welcher später von 1983 bis 1991 das Schätzungsamt leitete. Verbunden mit dieser Revision war die gesteigerte Lehr- und Kurstätigkeit des Schätzungsamts, um die neue Methode in kurzer Zeit in der ganzen Schweiz zu etablieren.

Fast zeitgleich mit der Einführung der neuen Schätzungsmethode wurde die unterdessen „Grundbesitz und Bewertung“ bezeichnete Abteilung immer mehr mit Problemen aus dem Bereich des Umweltschutzes und der Raumplanung konfrontiert. So beinhalteten die Mitarbeiterschulungen vermehrt Raumplanungsfragen, um damit letztlich dem SBV Diskussionsgrundlagen für politische Verhandlungen zu liefern. Trotz dieser zusätzlichen Spezialaufträge pendelte sich nach turbulenten Jahren die Zahl der erstellten Gutachten bei jährlich 400 Stück ein. Die Anzahl Schätzungen für Entschädigungen und Verkehrswertschätzungen nahm stetig zu, während die Zahl der Ertragswert-, Pachtzins- und Inventarschätzungen tendenziell abnahm. Ein Grund dafür lag im Ausbau der kantonalen Beratungsstellen.

Vom Schätzungsamt zu Agriexpert

Aufgrund der Einführung der allgemeinen Buchführungspflicht vereinte sich Mitte der neunziger Jahre die Schätzungsabteilung mit der bäuerlichen Buchstelle. Unter dem gemeinsamen Namen „SBV Treuhand und Schätzungen“ wurden die Synergien zwischen den beiden Abteilungen besser genutzt und gebündelt. Im Zuge der Reorganisation des Auftritts des Schweizer Bauernverbandes er-

fuhr SBV Treuhand und Schätzungen am 1. Dezember 2013 einen erneuten Namenswechsel zu Agriexpert. Der Name zeigt auf, dass es sich um

Fachdienstleistungen des Bauernverbandes für Bewertungs-, Recht- und Treuhandfragen handelt.

Leiter des Schätzungsamts / Bereich Schätzungen

1914—1917	Dr. Carl Tanner
1917—1939	Ernst Aebi
1939—1948	Bendicht Arni
1948—1958	Dr. Willy Neukomm
1958—1962	Robert Lutz
1962—1972	Herbert Wittwer
1972—1983	Hanspeter Späti
1983—1991	Dr. Eduard Hofer
1991—1996	Christian Reusser
1994	<i>Fusion bäuerliche Buchstelle und Schätzungsabteilung zu SBV Treuhand und Schätzungen</i>
1996—2010	Ulrich Ryser (Leiter SBV Treuhand und Schätzungen)
2004—....	Martin Goldenberger (Bereichsleiter Schätzungen)
2010—....	Martin Würsch (Leiter SBV Treuhand und Schätzungen)
2013	<i>SBV Treuhand und Schätzungen wird zu Agriexpert</i>
	Martin Würsch (Leiter Agriexpert)
	Martin Goldenberger (Leiter Bewertung & Recht)

Briefanschriften

Das Tätigkeitsgebiet des Schätzungsamtes war von Anfang an bereits sehr vielseitig. Einen Beweis dafür liefern folgende Briefanschriften, welche im Verlauf der Jahre an das Schätzungsamt eingegangen sind.



Quelle: Amsler, E.

Auszüge aus den Jahresberichten

1914 Trotz Ausbruch des 1. Weltkrieges und des Aktivdiensteneinsatzes des Leiters (Dr. E. Tanner) und des Assistenten (E. Aebi) ist die Auftragslage und die Anzahl der telefonischen Anfragen im ersten Jahr des Schätzungsamts zufriedenstellend (39 Aufträge und viele telefonische Anfragen).

Art. 12. Auskunft wird in der Regel nur gegen Entgelt erteilt.
Es werden dafür folgende Gebührenansätze verrechnet:

1. Tätigkeit im Bureau:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| a) des Leiters und der Schätzer | Fr. 4. — pro Stunde |
| b) des Fachpersonals | „ 3. — „ „ |
| c) des Kangleipersonals | „ 1. 80 „ „ |

2. Auswärtige Tätigkeit:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) des Leiters und der Schätzer | Fr. 40. — im Tag und |
| | „ 25. — pro $\frac{1}{2}$ Tag |
| b) des Fachpersonals | „ 30. — im Tag und |
| | „ 20. — pro $\frac{1}{2}$ Tag |

3. Außerdem zur Deckung der allgemeinen Unkosten auf 1000 Fr. Schätzungssumme je 50—80 Rp. Gebühr.

Gebührenansätze aus dem Organisationsreglement

Quelle: Schweizerischer Bauernverband (1913)

1915 Neben Schätzungen werden auch Wirtschaftsberatungen gemacht. Das Schätzungsamt dient als Vermittlungsstelle bei Pacht, Kauf und Verkauf von Liegenschaften.

1918 In einzelnen Schätzungen und Bewertungsfragen wird eng mit dem landwirtschaftlichen Bauamt des SBV (heute LBA) zusammengearbeitet. Das Schätzungsamt beschäftigt derzeit einen Vorsteher, einen Stellvertreter/Schätzer, einen Schätzer sowie zwei Bürogehilfinnen.

1919 Im Kanton Schaffhausen tritt das erste Steuergesetz in Kraft, worin landwirtschaftliche Liegenschaften

nach dem amtlichen Ertragswert zu bewerten sind. Auch im Kanton Aargau existiert bereits ein Gesetzesentwurf, in welchem landwirtschaftliche Liegenschaften nach dem Ertragswert bewertet werden sollen. Seit Anfang August ist dem Schätzungsamt zusätzlich eine landwirtschaftliche Gütervermittlungsstelle angegliedert. Bis zum Jahresende sind bereits 402 Anmeldungen eingegangen.

1920 Die erste Auflage von Normalpachtverträgen für Einzelgrundstücke und ganze landwirtschaftliche Gewerbe wird herausgegeben. Neu beheimatet das Schätzungsamt zusätzlich eine Abteilung für die Vermittlung von Praktikanten, Lehr- und Ferienstellen, Verwaltern und ähnlichen Spezialaufgaben.

1921 In den Kantonen Zürich, Aargau, Bern, Thurgau, Luzern, Basel, Solothurn, St. Gallen und Freiburg bestehen bereits kantonale Einführungsbestimmungen zur Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Hier nimmt das Schätzungsamt fast gänzlich die Stelle der vorgesehenen amtlichen Schätzungskommission ein.

Eine weitere Aufgabe fasst das Schätzungsamt mit der Errichtung der Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern. In einer Grosszahl der Prüfungen von Bürg-

Pachtvertrag

Schweizerisches Obligationenrecht

Die Pacht. (Art. 273–304.)

Zwischen

als Verpächter

und

als Pächter

ist nachfolgender Pachtvertrag abgeschlossen worden:

Wichtige Vertragsbestimmungen:*)

Wichtige Abweichungen und Ergänzungen zu den nachstehenden Vertragsbestimmungen.

I. Pachtgegenstand.

§ 1. Der Verpächter verpachtet an den Pächter die nachfolgend bezeichneten Grundstücke mit Zubehör, deren Eigentum er ist.

a) Name des Hofes.

b) Gebäude.

(Beschreibung der Gebäude)

(Wichtige Abweichungen betreffend Mängel der Gebäude bei Aufnahme, z. B. vorhandene Schäden, kleine Schäden, etc.)

*) NB. Die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen sind hinsichtlich der Ergänzungen und Abweichungen durch die besonderen Bestimmungen zu ersetzen.

A. Begriff.

Art. 273. Durch den Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter eine solche Sache oder ein Teil davon zu überlassen, aus der der Pächter den Genuss zu ziehen beabsichtigt, und der Pächter, dem Verpächter die Sache oder den Teil zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

B. Zweckbestimmung.

Art. 274. Wenn der Pächter die Sache oder den Teil zu einem bestimmten Zweck zu verwenden beabsichtigt, so ist der Pachtvertrag nur dann wirksam, wenn der Verpächter die Sache oder den Teil zu diesem Zweck zu verwenden beabsichtigt.

C. Pflichten des Verpächters.

1. Überlassung der Sache.

Art. 275. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 276. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

2. Repräsentation.

Art. 277. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 278. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 279. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 280. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 281. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 282. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 283. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 284. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 285. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 286. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 287. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 288. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 289. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 290. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 291. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 292. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 293. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 294. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 295. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 296. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 297. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 298. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 299. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 300. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 301. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 302. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 303. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 304. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

2. Verhältnisse der Sache.

Art. 291. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 292. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 293. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 294. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 295. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 296. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 297. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 298. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 299. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 300. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 301. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 302. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 303. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 304. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 305. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 306. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 307. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 308. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 309. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 310. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 311. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 312. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 313. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 314. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 315. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 316. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 317. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 318. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 319. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 320. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 321. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 322. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 323. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 324. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 325. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 326. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 327. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 328. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 329. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Art. 330. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen, und die Sache zu einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen.

Auszug aus der ersten Auflage des Normalpachtvertrages für landwirtschaftliche Gewerbe

Quelle: Archiv Agriexpert

schaftsgesuchen dient das Schätzungsamt als Experte.

1923 Erste Liegenschaftstaxationskurse unter der Leitung des Vorstehers werden in verschiedenen Teilen der Deutschschweiz durchgeführt. Es geht dabei darum, die für den landwirtschaftlichen Grundbesitz relevanten Wertarten (Verkehrs-, Ertrags- und Existenzwert) aufzuzeigen.

1924 Die bisherige Erfahrung zeigt, dass landwirtschaftliche Liegenschaften und Verfügungen abgesichert werden. Mit ein Beispiel gegeben, so ist hinsichtlich des Preises zum Kauf angeboten werden und diese auch oftmals bezahlt werden. Die Kosten für die Schätzung eines mittelgrossen landwirtschaftlichen Gewerbes durch das Schätzungsamt

belaufen sich durchschnittlich auf CHF 120.-- bis CHF 200.--. Die örtliche Lage beeinflusst dabei die Gebühren für die Schätzung nicht.

1925 Erstmals erscheint die Schrift „Das bäuerliche Erbrecht“, herausgegeben durch den Schweizerischen Bauernverband in Brugg.

1926 Auch bei den Pachtzinsen werden mit durchschnittlich CHF 150.-- bis CHF 250.-- pro Juchart (36 Aren) zu hohe Preise bezahlt (~ CHF 4.-- bis CHF 7.-- pro Are), sodass die Pächter dabei kaum mehr etwas verdienen.

1927 Gerade in Kantonen, in denen die Notlage der Landwirtschaft am grössten ist, wird das bäuerliche Erbrecht am wenigsten angewendet.

Vielmehr wird dort an der von alters her üblichen Realteilung festgehalten und der landwirtschaftliche Boden weiter zerstückelt.

1928 Neben Erbschätzungen nehmen nun auch Beratungen in Steuerfragen und damit verbundene Schätzungen bzw. Expertisen zu.

1933 Aufgrund der allgemeinen Krisenstimmung ist die Bestimmung eines richtigen und zuverlässigen Verkehrswertes nicht möglich. So wurden in den letzten Jahren Grundstücke und ganze Betriebe stark überbezahlt. Die in den letzten Jahren erzielten Preise dürfen für zukünftige Schätzungen nicht mehr verwendet werden.

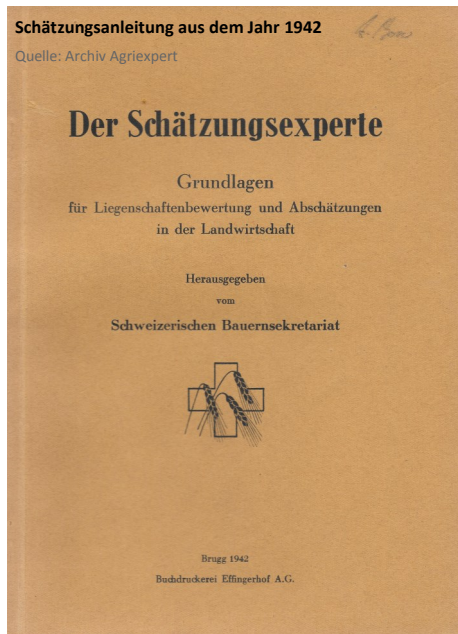
1935 Das Schätzungsamt schafft die

Grundlagen für den Kanton Schaffhausen, wobei die Neueinschätzung des landwirtschaftlichen Einkommens nach dem volkswirtschaftlichen Einkommen vorgenommen wird. Ebenfalls plant der Kanton Thurgau eine Neueinschätzung der landwirtschaftlichen Liegenschaften für die Steuerveranlagung.

1938 Als besondere Aufgabe erachtet es das Schätzungsamt, jungen Absolventen der landwirtschaftlichen Abteilung der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich eine Gelegenheit zu geben, sich während einem oder mehreren Jahren in das Tätigkeitsfeld einzuarbeiten und weiterzubilden. Rund 40 Ingenieur Agronomen haben in 25 Jahren ihre Praxiszeit beim Schätzungsamt absolviert und sind nun Regierungsräte, Bankdirektoren, Schätzungsbeamte bei Bankinstituten, Steuerkommissäre, kantonale Bauernsekretäre und Leiter von kantonalen Bauernhilfskassen, Direktoren von landwirtschaftlichen Schulen, usw.

1947 Am 1. Februar trennt sich die Gütervermittlungs- und die Praktikantenvermittlungsstelle vom Schätzungsamt.

1950 Ein Bundesgerichtsentscheid untermauert den Gesetzesartikel 620 ZGB von 1947 und die Bestrebungen des Schätzungsamtes: „... die ungeteilte Übernahme eines landwirtschaftlichen Heimwesens auf dem Erbwege kann nur erfolgen,



wenn die Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit ist und eine ausreichende Existenz zu bieten vermag.“

So soll der Betrieb die Hauptexistenzgrundlage für den Bewerber sein.

1951 Das Schätzungsamt verfasst über das Meliorationsgebiet der Linthebene eine umfangreiche wirtschaftliche Stellungnahme.

1952 Es ist bereits jetzt spürbar, dass aufgrund der Aufhebung der kriegsnotrechtlichen Bestimmungen aus dem Jahr 1940 und der Einführung des neuen Bodenrechts zu Beginn des Jahres 1953 Preise verlangt werden, welche mit der Ertragsfähigkeit der Liegenschaften nichts mehr zu tun haben. So werden in verschiedenen Kantonen bereits die Preiskontrollen gelockert.

1953 Ein neues eidgenössisches Schätzungsreglement, welches vom Schätzungsamt bearbeitet wurde, tritt in Kraft.

1955 Das Schätzungsamt ist bestrebt, ein zwingendes Erbrecht zu schaffen, welches die geschlossene Gutsübernahme im Erbgang gewährleistet. Weiter soll das Bodenrecht ausgebaut werden. Es soll der jungen, tüchtigen Bauerngeneration ermöglichen ein Bauerngut erwerben zu können und als Selbstbewirtschafter eine Existenz aufzubauen. Spekulationsgelüste des Übernehmers können dabei durch einen Ausbau des Gewinnbeteiligungsrechtes

zugunsten der Angehörigen innerhalb der Familie und der Ausscheidung von Landwirtschaftszonen und einer strafferen Kontrolle des landwirtschaftlichen Liegenschaftsverkehrs unterbunden werden.

1956 Im Zuge des Baus von Autobahnen sollen verbindliche Richtlinien geschaffen werden, welche den davon betroffenen Liegenschaftsbesitzern eine angemessene Schadensvergütung ermöglichen.

1957 Es werden neue „Normen der Entschädigungsansätze für das Stellen von Leitungsstangen und Masten auf landwirtschaftlichem Kulturland“ herausgegeben, welche die bisherigen Entschädigungsansätze von 1951 ablösen.

1958 Das Schätzungsamt wird mit immer mehr Aufträgen zur Beurteilung der Entschädigungen für die Beanspruchung von Grundeigentum konfrontiert. Ebenfalls werden zusammen mit der Eidgenössischen Versuchsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau neue Normen für die Obstbaumbewertung ausgearbeitet.

1961 Weiterhin besorgniserregend sind die Preise für landwirtschaftliche Heimwesen. So ist im Kanton Zürich der Preis innerhalb von sechs Jahren seit der Aufhebung der kriegsnotrechtlichen Bestimmungen durchschnittlich um 360% gestiegen.

1963 Eine neue Schätzungsanleitung wird herausgegeben, welche auf den

Buchhaltungsergebnissen der Jahre 1940 bis 1960 gründet.

1964 Das Schätzungsamt feiert sein 50-jähriges Bestehen. Die Jubiläumsveranstaltung findet am 25. September im Rahmen einer schlichten Feier im Gasthof Bären in Birr mit einer stattlichen Anzahl von ehemaligen Mitarbeitern statt.

1965 Am 1. Juli wird vom Bundesrat der revidierte Artikel 619 ZGB über den Gewinnanteil der Miterben in Kraft gesetzt.

1973 Die Pachtverträge für landwirtschaftliche Heimwesen und Einzelgrundstücke werden überarbeitet und dem revidierten Pachtrecht angepasst.

1974 Die Gebühren des Schätzungsamtes müssen der Teuerung angepasst werden, damit wenigstens bei jenem Teil der Tätigkeit, welcher den Kunden voll in Rechnung gestellt wird, die Selbstkosten gedeckt sind.

1975 Im Zuge des Mitwirkens bei der Revision der Schätzungsanleitung wird zugleich die Einführung einer neuen Schätzungsmethode geprüft.

1976 Die eidgenössischen Schätzungsnormen werden total revidiert, wofür das Schätzungsamt mit der Erarbeitung von Unterlagen betraut wird. Zusätzlich führt das Schätzungsamt das Sekretariat der Schätzungskommission.

1977 Bei der Erarbeitung neuer eid-

genössischer Ertragswertschätzungsnormen soll inskünftig die Rohertragsmethode durch die Einzelbewertungsmethode abgelöst werden. Neben dem normalen Tagesgeschäft erfordert die Beantwortung von mehreren tausend Telefonanrufen, über tausend Briefen sowie die Beratung von nahezu 300 Personen im Büro einen namhaften Anteil der verfügbaren Arbeitszeit.

1979 Am 1. Juli tritt die neue Anleitung für die Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Liegenschaften in Kraft.

1980 Erste Untersuchungen zeigen, dass die neue Schätzungsanleitung eine durchschnittliche Ertragswertsteigerung von 10 bis 30% bewirkt.

1981 Das Schätzungsamt heisst neu



Abteilung „Grundbesitz und Bewertung“.

1982 Im Herbst wird der neue Kommentar „Das bäuerliche Erbrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches“ nach langjähriger Vorbereitungsarbeit veröffentlicht.

1984 Im Gegensatz zu den kantonalen Stellen für Betriebsberatungen muss die Abteilung „Grundbesitz und Bewertung“ die vollen Kosten einschliesslich der Reisezeit verbuchen. Diese Tatsache, zusammen mit einem Ausbau der kantonalen Stellen, führt zu einer rückläufigen Anzahl von Ertragswert- und Pachtzinsschätzungen. Jedoch nimmt die Anzahl von Schätzungen für Entschädigungen und für Verkehrswerte zu.

1986 Am 1. August wird eine neue Schätzungsanleitung eingeführt. Die durchschnittliche Erhöhung der Werte gegenüber der bisherigen Schätzungsanleitung von 1979 beträgt genau die erwarteten 30%.

1987 Eine Arbeitsgruppe von Beratern und Schätzern erarbeitet ein Computerprogramm für die Berechnung des Ertragswertes. Ebenfalls erscheint ein neuer Kommentar zum landwirtschaftlichen Pachtrecht im Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariats. Um die "Flut" von telefonischen Anfragen etwas zu kanalisieren, wird die Bedienung auf zwei Telefonapparate beschränkt. So können die übrigen Mitarbeiter etwas

ruhiger an ihren Gutachten arbeiten, was eine kostendeckende Rechnungsstellung ermöglicht. Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht tritt in Kraft.

1989 Es ist eine deutliche Zunahme von Spezialaufträgen, wie beispielsweise Entschädigungsberechnungen für den Erlass von Schutzzonen oder Überschliessrechten, festzustellen.

1991 Der Trend hin zu Spezialgutachten bestätigt sich. Die zukünftige Tätigkeit soll dabei vermehrt markt- und ertragsorientiert abgewickelt werden.

1992 Die allgemeine Telefonauskunft beschäftigt täglich einen Sachbearbeiter und wird als unentgeltliche Verbandsleistung gewertet. Die allgemeine steuerliche Aufzeichnungspflicht bewirkt, dass der Schätzungsabteilung eine Steuerberatung angegliedert wird.

1993 Im Zuge der erneuten Revision der „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom Mai 1986“ ist es wiederum Aufgabe der SBV Schätzungsabteilung, umfangreiche Arbeiten diesbezüglich auszuführen.

1994 Eine Reorganisation der SBV Dienstleistungen bewirkt, dass die bäuerliche Buchstelle mit der SBV Schätzungsabteilung zusammengeschlossen wird. Neu treten beide Abteilungen gemeinsam unter dem Namen SBV Treuhand und Schätzun-

gen auf. Gleichzeitig wird eine neue Aussenfiliale der SBV Schätzungsabteilung in Cernier NE für die Roman- die eröffnet. Ebenfalls tritt das Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht in Kraft.

1995 Eine weitere Aussenfiliale der SBV Schätzungsabteilung für den italienisch sprachigen Teil in San Antonio im Tessin nimmt ihre Arbeit auf. Seit deren Eröffnung ist vor allem die Nachfrage für Beratungen im Bereich Steuern enorm gross. Zudem wird der Kommentar zum Bäuerlichen Bodenrecht vom SBV unter Mitwirkung der Schätzungsabteilung herausgegeben.

1996 Im Februar tritt die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft. Dank dem frühen Erscheinen von Bewertungsformularen und einem entsprechenden Ertragswertprogramm auf Excel ist eine sehr starke Harmonisierung der Anwendung durch Schätzungsexperten möglich. Ebenso müssen infolge Revision der Pachtzinsverordnung Richtlinien und Pachtverträge angepasst werden. Während sich die Aussenfiliale in der Westschweiz mit Schätzungen und Expertisen gut behaupten kann, muss der Buchhaltungs- und Steuerberatungszweig in Cernier aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit geschlossen werden.

1997 Im Januar wird die Abteilung Treuhand und Schätzungen neu ins

Departement Sozialpolitik und Dienstleistung des SBV integriert.

1998 Die Aussenfiliale in Cernier NE wird geschlossen.

1999 SBV Treuhand und Schätzungen wird von der Schätzungskommission beauftragt, die landw. Bewertungen im Kanton Zug vorzunehmen.

2000 Die Zunahme der überbetrieblichen Zusammenarbeit sowie der Milchkontingentshandel bewirken eine Neukommentierung des Pachtrechts.

2001 Die Abteilung SBV Treuhand und Schätzungen erhält die ISO Zertifizierung 9001-2000. Es ist eine Zunahme bei Anfragen und Mandaten bezüglich Scheidungen zu spüren. Ebenfalls wird die Aussenfiliale in San Antonio TI geschlossen.

2002 Es wird mit einer erneuten Überarbeitung der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes begonnen.

2004 Im Zuge der Einführung der revidierten Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes werden viele Kurse und Referate gehalten. Die Entwicklung eines wiederum auf Excel basierenden Programms leistet einen wesentlichen Beitrag zur korrekten Bewertung der landwirtschaftlichen Liegenschaften.

2005 Die Krankenkasse Agrisano lanciert eine Rechtsschutzversiche-



Mitarbeiter der Abteilung Schätzungen, SBV Treuhand und Schätzungen im Jahr 2003

Quelle: Archiv Agriexpert

rung, welche mit der Orion-Rechtsschutzversicherung in Basel zusammenarbeitet. SBV Treuhand und Schätzungen wird zukünftig das Mandat für die Schadensregulierung bei landwirtschaftlichen Fragen übernehmen. Ebenfalls wird ein Grossauftrag ausgeführt, indem die gesamten landwirtschaftlichen Grundstücke und Gewerbe des Kantons Schwyz nach der aktuellen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes durch die Mitarbeitenden der Schätzungsabteilung neu geschätzt werden.

2007 Es wird ein Vorabdruck des überarbeiteten Kommentars zum landwirtschaftlichen Pachtrecht herausgegeben.

2008 SBV Treuhand und Schätzungen verlegt die Büroräumlichkeiten aus Platzgründen von ihren bisherigen Standorten im Schilplinhaus und an der Pestalozzistrasse gemeinsam ins Geschäftshaus Vindonissa

(Stapferstrasse 2), was eine bessere Nutzung der internen Synergien ermöglicht. Im Jahr 2008 beginnt SBV Treuhand und Schätzungen im Auftrag der SVA Aargau IV-Abklärungen im Kanton Aargau zu machen.

2011 Es erscheint die 2. vollständig überarbeitete Auflage des Kommentars zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht.

2012 Treuhand und Schätzungen zieht in den neu erstellten Laur-Park an der Museumstrasse 9 um.

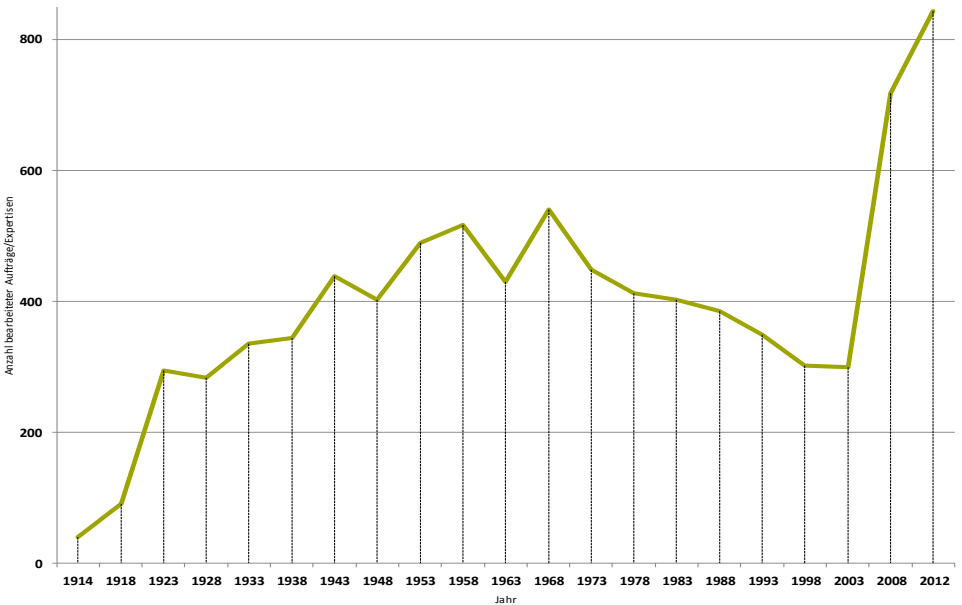
2013 Im Dezember werden das Erscheinungsbild und die Namensgebungen der verschiedenen Dienstleistungen des Bauernverbandes reorganisiert. Aus SBV Treuhand und Schätzungen wird Agriexpert mit den beiden Bereichen Bewertung & Recht sowie Treuhand.

2014 Agriexpert (ehemaliges Schätzungsamt) feiert sein 100-jähriges Bestehen. Zudem wird die vollständig überarbeitete 2. Auflage des Kommentars zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht von Agriexpert herausgegeben.

Entwicklung der Aufträge

In den ersten Jahren konnten die Aufträge aufgrund der Weltkriege nur bedingt bearbeitet werden. Relativ schnell jedoch nahm das Volumen einen erfreulichen Umfang an. Das anfängliche „Zweierteam“ bestehend aus einem Leiter und einem Assistenten entwickelte sich ständig weiter.

Bereits anfangs der zwanziger Jahre beschäftigte das Schätzungsamt zehn Angestellte (Leiter, Leiter Stv., drei Schätzer, zwei Schätzungsgehilfen, einen Fachgehilfen in der Gütervermittlungsstelle und zwei Bürogehilfinnen).



Auftragsentwicklung des Schätzungsamts / Agriexpert seit der Gründung bis 2012

Quelle: Agriexpert

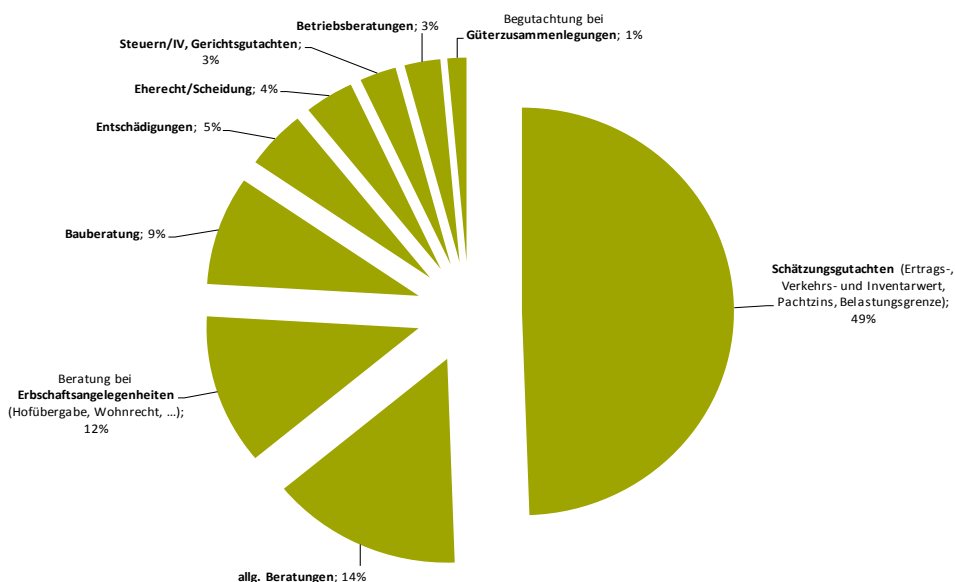
Gegen Ende der sechziger Jahre war eine tendenzielle Abnahme der Aufträge zu verzeichnen. Gründe dafür waren einerseits der steigende Ausbau der kantonalen Beratungsstellen, welche sich zunehmend ebenfalls im Tätigkeitsfeld des Schätzungsamts etablierten. Andererseits nahm die Anzahl von aufwändigen Spezialgutachten ständig zu. Ebenfalls war das Schätzungsamt am Anfang der siebziger Jahre von Todesfällen und krankheitsbedingten Absenzen der Mitarbeitenden

zungsamts etablierten. Andererseits nahm die Anzahl von aufwändigen Spezialgutachten ständig zu. Ebenfalls war das Schätzungsamt am Anfang der siebziger Jahre von Todesfällen und krankheitsbedingten Absenzen der Mitarbeitenden

überschattet.

2005 erledigte der Bereich Schätzungen von SBV Treuhand und Schätzungen auf Basis der neuen Schätzungsanleitung die Neueinschätzung aller landwirtschaftlichen Grundstücke des Kantons Schwyz. Die erforderli-

che Aufstockung des Personalbestandes wurde danach beibehalten. Seit dem Jahr 2006 ist die Rechtsschutzversicherung AGRI-protect bei SBV Treuhand und Schätzungen beheimatet, was den Personalbestand um zwei Juristen erhöhte. Beides führte ab 2003 zu einer Steigerung der



Verteilung der Tätigkeitsfelder von Agriexpert, Bereich Bewertung und Recht (Ø der Jahre 2003; 2008 und 2012)

Quelle: Agriexpert

Auftragsentwicklung. Die Haupttätigkeit des Bereichs Bewertung & Recht von Agriexpert bilden damals wie auch heute Schätzungsgutachten. Ebenfalls seit der Gründung ist die Beratung bei Erbschaftsangelegenheiten (Hofübergabe) ein wichtiges

Tätigkeitsfeld. Tendenziell zunehmend ist die Zahl der Spezialgutachten, bei welchen besonders die Steuerberatungen und die Beratungen bei Ehen bzw. Scheidungen sowie die Bauberatung hervorzuheben sind.

Impressionen aus 100 Jahren





Agriexpert heute

Heute, 100 Jahre nach der Gründung, ist Agriexpert ein modernes Dienstleistungsunternehmen des Schweizer Bauernverbandes. Agriexpert gilt als Anlaufstelle für Bewertungs-, Rechts- und Treuhandanfragen. Neben Bewertungsgutachten, Liegenschaftsvermittlungen, Rechtsfragen, Entschädigungsberechnungen, Unternehmensplanungen, Treuhand- sowie Raumplanung, gehört auch die Aufbereitung von Grundlagen für die landwirtschaftliche Bewertungs- und

Rechtspraxis weiterhin zu den Kernkompetenzen. Durch den täglichen und praxisorientierten Kontakt zu den Kunden können wertvolle Erkenntnisse für die Verbandsarbeit des Schweizer Bauernverbandes gewonnen werden.

In den beiden Bereichen Bewertung & Recht sowie Treuhand sind derzeit rund 42 Mitarbeitende beschäftigt, welche den Bauernfamilien helfen, ihre vielfältigen Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.



Das Team von Agriexpert im Jahr 2014

Quelle: Agriexpert

Literatur / Quellen

- Archiv für Agrargeschichte (AfA): **Recherchen im Bestand Nr. 110, Schweizerischer Bauernverband 1890—1992 (1. Teil)**, Bern.
- Laur, E. (1914): **Das Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes**. In: Deutsche Landwirtschaftliche Presse, Berlin.
- Laur, E. (1942): **Erinnerungen eines Schweizerischen Bauernführers**. Buchverlag und Verbandsdruckerei, Bern.
- Laur, E. (1947): **Der Schweizer Bauer, seine Heimat und sein Werk**. Verlag des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg.
- Oser, H. (1917): **Schweizerisches Zivilgesetzbuch—Taschenausgabe**. Zweite Auflage, Schulthess & Co., Zürich.
- Schweizerischer Bauernverband (1913): **Schätzungsamt des Schweiz. Bauernverbandes—Reglement, Gutachten über Gründung und Bekanntmachung**. Brugg.
- Schweizerischer Bauernverband (1914-2013): **Jahresbericht, Mitteilungen des Schätzungsamts / Treuhand und Schätzungen / Agriexpert**. Schweizer Bauernverband, Brugg.
- Schweizerischer Bauernverband (1922): **Festschrift zum 25-jährigen Jubiläum**. Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariates, Brugg.
- Schweizerisches Bauernsekretariat (1931): **Die Entwicklung des Schweizerischen Bauernverbandes und des Schweizerischen Bauernsekretariates 1922—1930**. Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariates, Brugg.
- Schweizerischer Bauernverband (1947): **50 Jahre Schweizerischer Bauernverband**. Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariates, Brugg.
- Schweizerischer Bauernverband (1951): **Festschrift zum 80. Geburtstag von Prof. Dr. E. Laur**. Verlag des Schweizerischen Bauernsekretariates, Brugg.

agriexpert 

**Ihr Kompetenzzentrum
in der Landwirtschaft**
Treuhand | Bewertung | Recht

Schweizer Bauernverband
Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
056 462 51 11 | www.agriexpert.ch