



Das Wissen von Agriexpert fusst auf dem Wissen der Agriexpertinnen und Agriexperten. Jede und jeder von ihnen ist Spezialist in seinem Bereich, sei es bei Fragen in Sachen Bewertung und Recht oder in Sachen Treuhand innerhalb der gesamten Landwirtschaft. (Bild aktualisiert, Agriexpert)

«Wir sind Experten»

Agriexpert / Seit 100 Jahren berät das ehemalige «Schätzungsamt» die Bauern. Martin Würsch ist Chef von Agriexpert und gibt Auskunft, welche Beratungen und Bewertungen heute gefragt sind.

BAUERNZEITUNG: Agriexpert feiert das 100-Jahr-Jubiläum. 1914 gründete der damalige Direktor des Schweizer Bauernverbands, Ernst Laur, das «Schätzungsamt», damit es den Ertragswert der landwirtschaftlichen Liegenschaften festsetze. Schon 100 Jahre schätzt Agriexpert die Ertragswerte. Was für Tätigkeiten übt Agriexpert heute zusätzlich aus für die Bäuerinnen und Bauern?

MARTIN WÜRSCH: Neben Ertragswert- sind Marktwertschätzungen der landwirtschaftlichen Liegenschaften und Grundstücke ein wichtiges Standbein von Agriexpert. Weiter sind Beratungen im Agrarrecht gefragt und solche in Sachen Boden- und Pachtrecht, Direktzahlungen und bei Umstrukturierungen, beim Zivilgesetzbuch sind Erbrechtberatungen wichtig. Weniger schön sind Scheidungen auf Bauernhöfen, diese kommen aber immer wieder vor. Weiter macht Agriexpert betriebswirtschaftliche Gutachten und Gutachten für Gerichte und berät bei Gründung und Auflösung von betrieblichen Zusammenarbeiten aller Art. Immer wichtiger wird Beratung in Sachen Bauten und Raumplanung, weil die Gesetzgebung komplex ist und Investitionen in Gebäude immer viel kosten.

Geht es bei Scheidungen von Bauern um viel Geld? Nehmen Scheidungen tendenziell zu?

WÜRSCH: Eine Scheidung ist immer eine emotionale, einschneidende Angelegenheit für eine Bauernfamilie. Dieses Jahr wird Agriexpert zwischen 30 und 40 Scheidungsfälle beraten. Eine Zunahme kann ich nicht bestätigen. Agriexpert betreut sichcheidende Bauern, wobei in der Regel die Ehepartner, die wir beraten, imstande sind, trotz laufender Scheidung und emotionaler Belastung vernünftig miteinander zu reden. Derjenige Partner, der wegzieht, ist auf einen gewissen Unterhalt angewiesen und jeder muss teilen, was er während der gemeinsamen Jahre erwirtschaftet hatte. Erschwerend kommt hinzu, dass das benötigte Geld in den wenigsten Fällen flüssig vorhanden ist.

Muss in einem solchen Fall das Heime verkauft werden?

WÜRSCH: Ja, das kann vorkommen, besonders wenn der Betrieb bisher keinen wirtschaftlichen Erfolg hatte und es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt. Muss das Gewerbe zum Verkehrswert angerechnet werden, so sind die finanziellen Mittel oft zu knapp, um den Betrieb erhalten zu können. In anderen Fällen führt die Arbeitsüberlastung zu einer vorzeitigen Betriebsübergabe oder zur Verpachtung. Der fehlende Partner ist in allen Fällen spürbar. In einem Scheidungsfall zog der Bauer weg und die Exfrau übernahm den Betrieb. Ich halte aber fest: Scheidungsfälle sind nicht die Haupttätigkeit von Agriexpert.

Welche Bedeutung hat der landwirtschaftliche Ertragswert für Agriexpert noch heute?

WÜRSCH: Er ist heute noch sehr wichtig. Bei der Übergabe von Betrieben, bei Finanzierungsfragen oder bei der Preisfestlegung im Falle eines Verkaufs, überall spielt der landwirtschaftliche Ertragswert eine grosse Rolle. Aktuell haben wir beim Bundesamt für Landwirtschaft unsere Offerte eingereicht, um die Überarbeitung der Schätzungsanleitung – diese stammt aus dem Jahr 2004 – fachlich und administrativ zu begleiten. Agriexpert erstellt auch die digitalen Schätzungsprogramme, welche von Agri-Treuhandern, kantonalen oder privaten Beratungsbüros für die Bewertung der Betriebe schweizweit verwendet werden. Das Bewertungswesen macht im Bereich Bewertung und Recht ungefähr ein Drittel des Umsatzes aus, davon die Hälfte Berechnungen von Ertrags- und Belastungsgrenzen.

1914 galt es, die Überschuldung der Bauern zu verhindern. Konkrete von Bauernhöfen kommen heute fast nie mehr vor. Heisst das, dass die Überschuldung bei Bauern selten ist?

WÜRSCH: Ein Konkurs ist ein Zwangsverkauf mit einer amtlich ausgeschrieben Versteigerung. Bei einem Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zum Verkehrswert an Drit-

te sind hingegen die Forderungen der Banken und der kantonalen Kreditkassen in den allermeisten Fällen gedeckt, weshalb es in den seltensten Fällen zu einer amtlich ausgeschrieben Versteigerung kommt.

Beim Verkauf einer überschuldeten landwirtschaftlichen Liegenschaft kommen die Gläubiger kaum zu Schaden. Es kann aber vorkommen, dass Höfe wegen Überschuldung oder mangelnden Einkommens an Dritte



Martin Würsch, Leiter Agriexpert

Agriexpert wird oft als «Anwalt» der Landwirte beigezogen und soll in den Verfahren die Rechte der Landwirte vertreten.

verkauft werden müssen. Gründe, die zur Überschuldung führen, sind oft Invalidität bei fehlender Risikoversicherung, Familienstreitigkeiten, Scheidungen oder zu teure und/oder falsch getätigte Investitionen.

Bauern besitzen am meisten Boden in der Schweiz und dieser ist begehrt als Bauland, für die Durchführung von Leitungen, für Verkehrsinfrastruktur und so weiter. Wie wichtig sind heute Entschädigungen und Raumplanung in der Agriexpert-Tätigkeit?

WÜRSCH: Grund und Boden ist privates und im Grundbuch gesichertes Gut. Die Nachbarn oder die öffentliche Hand ergreifen nötigenfalls die im Gesetz vorgesehenen rechtlichen Mittel, um ihre Ansprüche auf Durchleitung, Durchgang und so weiter geltend zu machen.

Da sind Konflikte vorprogrammiert zwischen demjenigen, der ein Recht für sich beanspruchen möchte und demjenigen Grundeigentümer, der die Last künftig zu tragen hat. Bei einem öffentlichen Interesse verlangt die Öff-

fentliche Hand, zum Beispiel das Elektrizitätsunternehmen, sehr oft das Recht auf Enteignung oder droht zumindest dieses Recht in Anspruch zu nehmen.

Gegenwärtig berechnet Agriexpert in der Zentralschweiz die Entschädigung an die Landwirte im Zuge der Schliessung von ein paar Dutzend Bahnübergängen. Ein Grund, weshalb Agriexpert beigezogen wurde, ist, weil Agriexpert als «Anwalt» der Landwirte die Rechte der Landwirte vertreten soll, um schliesslich konstruktive Vorschläge zu unterbreiten. Die Verhandlungen sind auf gutem Wege, weil voraussichtlich Realersatz angeboten werden kann. Dieses Beispiel zeigt, dass in den allermeisten Fällen eine Einigung zustande kommt, bevor enteignet wird. Bei einer allfälligen, vom Gericht verfügten Enteignung kommen die Entschädigungsansätze von Agriexpert zur Anwendung. Der bewiesene Schaden muss in jedem Fall entschädigt werden, auch bei einer gerichtlich angeordneten Enteignung.

Heisst das, ein Grundstückbesitzer fährt nicht unbedingt schlechter, wenn er enteignet wird?

WÜRSCH: Grundlage einer Entschädigung ist die bestehende Gesetzgebung und die Datengrundlage, wie Bodenpreis, Deckungsbeitrag, Produzentenpreise und dergleichen. Würde Agriexpert diese Datengrundlagen nicht jedes Jahr von Neuem aufarbeiten und berechnen, müsste der Grundbesitzer den Schaden in aufwendigen Gutachten beweisen.

Der Landwirt will aber in erster Linie den unersetzlichen Boden gar nicht hergeben und er will nicht das vergängliche Geld. Ein Realersatz liegt, wenn überhaupt angeboten, oft nicht neben dem enteigneten Grundstück, sondern oft sehr weit weg. Aus dieser Sicht gibt es gar keinen Marktpreis für den verlorenen Boden, denn der Landwirt kann den Standort nicht wechseln. Ein Wegzug kommt nur bei Grossprojekten wie zum Beispiel bei einem Nationalstrassenbau oder bei grossen Bahnprojekten in Frage.

Interview Hans Rüssli

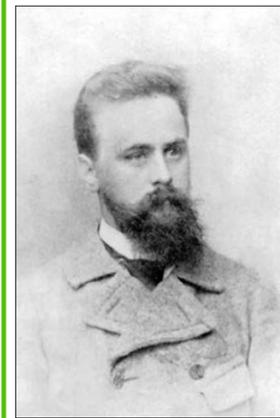


In diesem Haus an der Pestalozzistrasse in Brugg startete 1914 das damalige «Schätzungsamt» des Bauernverbands. (Bild Hans Rüssli)

Die Chronik von Agriexpert

Agriexpert gibt es erst seit einem knappen Jahr. Wie kommt es aber, dass ein so junges Unternehmen bereits seinen 100. Geburtstag feiern kann? Agriexpert ist der neue, zeitgemässe Auftritt einer Dienstleistung des Schwei-

chen Kreisen eine einheitliche landwirtschaftliche Taxationslehre fehlte. So war der Name «Schätzungsamt» am Start am 1. Januar gar nicht so abwegig, denn vieles musste geschätzt werden. Immerhin konnte Laur und seine Mitarbeiter auf rund 1000 landwirtschaftliche Buchhaltungsabschlüsse aus dem eigenen Haus zurückgreifen. Dies ermöglichte die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit und des Kapitalwerts, der aus den Erträgen verzinst werden kann – eben der Ertragswert.



Der Agriexpert-Gründer Ernst Laur im Jahr 1914. (Bild zVg)

10 Prozent tiefere Hofpreise

Der Ausbruch des ersten Weltkriegs behinderte das Wachstum, da das Personal häufig im Militärdienst war. Erfreulicherweise konnte nach dem ersten Weltkrieg festgestellt werden, dass bei Erbteilungen die Übernehmer für Höfe aufgrund der Ertragswertschätzungen diese rund 10 Prozent billiger übernehmen

zuer Bauernverbands. Passend zum Jubiläum ist Agriexpert in den modernen Neubau aus Holz und Glas an der Museumsstrasse 9 in Brugg gezogen.

Unbekannter Ertragswert

1912 führte die Schweiz das erste landesweite Zivilgesetzbuch ein. Darin wurden unter anderem der Grundbesitz geregelt. So wurde im Erbrecht schon damals der Ertragswert bei der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes genannt. Weil das neu war, hatten die damaligen Behörden kein Verständnis für diesen neuen «Ertragswert» und so kam es oft vor, dass die Bauernhöfe zu übersetzten Preisen an die gesetzlichen Erben oder die nächste Generation verkauft wurden.

Die Folgen waren hohe Gülden auf Bauernhöfen und Überschuldung. Dieser Missstand veranlasste den Schweizer Bauernverband auf Initiative des damaligen Bauernsekretärs Ernst Laur zur Gründung des Schätzungsamts. Das war kein einfaches Unterfangen, da selbst in wissenschaftli-



Eine Schätzungsanleitung aus dem Jahr 1942. (Bild Agriexpert)

konnten als vor 1914. Bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkriegs war das Schätzungsamt damit beschäftigt, das bäuerliche Erbrecht schweizweit durchzusetzen anstelle der Realteilung. In den nächsten Jahrzehnten entwickelte sich das Schätzungsamt zum umfassenden Dienstleister für alle Bauernfamilien. rü



Mitarbeiter des damaligen Schätzungsamts im November 1968 im Büro an der Pestalozzistrasse in Brugg. (Bild Archiv Agriexpert)