

Schweizerischer Bauernverband fordert höhere Abgeltungen

Neuverhandlungen / Der SBV will sich dafür einsetzen, dass dem Boden ein der Nutzung entsprechender Wert zugestanden wird.

BRUGG ■ Heute Freitag trifft sich der Schweizerische Bauernverband (SBV) mit Vertretern von Netzwerkbetreibern zu Neuverhandlungen. Kernthema sind die Entschädigung von Durchleitungen, Masten, Schächten und anderen öffentlichen Werken.

Neuverhandlungen sind nötig

Der Vorstand des Schweizerischen Bauernverbands hat für die Neuverhandlungen der Entschädigungsansätze eine Arbeitsgruppe gebildet. Der Vorstand erachtet Neuverhandlungen aus folgenden Gründen als nötig:

- Ansätze sind veraltet: Die aktuellen Ansätze wurden in den Jahren 1991 bzw. 1996 abgeschlossen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass eine Anpassung an aktuelle Marktverhältnisse nötig ist.
- Infrastrukturanlagen werden ausgebaut: Durch das Bevölkerungswachstum und die Ver-

kehrszunahme werden neue Infrastrukturanlagen gebaut. Damit geht wertvolles, knappes Kulturland verloren.

- Ansätze sind unvollständig: Neben Leitungen, Masten und dergleichen wird das Land zunehmend für andere Zwecke verwendet (z. B. Gasspeicher, Antennen, Windkraftwerke, Trafostationen usw.). Für diese Objekte und für den Wald bestehen keine Empfehlungen.

- Elektronischer Datenaustausch nimmt zu: Der Siegeszug der elektronischen Medien und deren mobile Nutzung verlangt nach einem Ausbau der Kapazitäten.

- Liberalisierung des Strommarkts: Die Liberalisierung des Strommarkts darf nicht nur dazu führen, dass der Konsument günstigeren Strom erhält, sondern muss auch dazu genutzt werden, dass die Rechte der Grundeigentümer in der Schweiz besser wahrgenommen werden.

- Teilrevision des Zivilgesetzbuchs: Die öffentliche Beurkundung verursacht für die Landwirte einen grossen Mehraufwand.

Zudem wurden die Rechte des Grundeigentümers bei einer notwendigen Verlegung der Leitung geschmälert.

- Schutz des Kulturlands: Neue Infrastrukturanlagen, Deponien, Abwasserentwässerung, Hochwasserschutzmassnahmen, Renaturierungen usw. haben eines gemeinsam: Sie beanspruchen Kulturland. Ein effektiver Schutz des Kulturlands ist nur dann gegeben, wenn diesem ein angemessener Wert zugestanden wird. Was nichts kostet – ist nichts wert!

Was ist eine marktgerechte Abgeltung?

Eine marktgerechte Abgeltung setzt Folgendes voraus:

1. Es besteht ein Markt (Angebot und Nachfrage).
2. Die Partner haben ein Interesse an einer gemeinsamen Lösung.

3. Die Vertragsverhandlungen werden unter gleichwertigen Partner ohne Zwang geführt.

4. Die Abgeltung gesteht jedem Partner einen Anteil am Erfolg zu.

Es dürfte unbestritten sein, dass ein Markt besteht. Der Markt ist aber über das Enteignungsrecht zuungunsten der Rechte des landwirtschaftlichen Grundeigentümers eingeschränkt. Auch der zweite Punkt dürfte erfüllt sein, denn beide Parteien dürften ein Interesse daran haben, eine rasche, tragbaren und faire Lösung zu haben. Die beiden letzten Punkte sind nur bedingt erfüllt. Sobald nämlich in den Verhandlungen mit der Enteignung gedroht oder dem Landwirt nur die Abgeltung des landwirtschaftlichen Bodenwerts angeboten wird, muss sich der Grundeigentümer bedrängt und nicht als gleichwertiger Partner anerkannt fühlen.

Aus welchem Grund soll der Landwirt nun sein Land zum

landwirtschaftlichen Verkehrswert hergeben? Er wird mit dem Geld kein neues Land kaufen können. Wenn er den Boden nicht hergeben muss, hat er den Wert und damit auch die unbelastete Produktionsgrundlage. Es stört ihn kein Hindernis bei der Bewirtschaftung und weder seine unternehmerischen Freiheiten noch die Lebensqualität werden eingeschränkt.

Es ist also eine höhere Abgeltung nötig. Nur so wird dem Boden ein der Nutzung entsprechender Wert zugestanden. Mit der reinen Abgeltung des Schadens kann der Bauer sich nicht freiwillig zufriedengeben.

Immobilienbewertung als Lösung

Eine anerkannte Methode aus der Immobilienbewertung könnte Abhilfe schaffen.

Die Bemessung des Wertes von überbautem Boden ohne Vergleichswerte für eine ähnli-

che Nutzung ist schwierig. Bei der Immobilienbewertung bedient man sich der Lageklassenmethode. Diese geht von Grundsatz aus, dass der Wert des Bodens sich nach dem Wert des Bauobjekts orientiert. Die Bewertung erfolgt anhand der Beurteilung der Lage für die entsprechende Nutzung. Es bestehen unterschiedliche Lageklassen für Wohngebäude und Gewerbebauten. Diese Methode könnte nun auf die verschiedenen Nutzungen des landwirtschaftlichen Bodens angewendet werden, um eine Bewertung des beanspruchten Bodens entsprechend seiner nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen.

Der Schweizerische Bauernverband setzt sich für die Anliegen der Bauern bei den Verhandlungen ein und wird wieder über aktuelle Entwicklungen orientieren.

Martin Würsch, Leiter SBV Treuhand und Schätzungen