

Methodik und Technik der Ertrags- wertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke

**unter spezieller Berücksichtigung der Verwendbarkeit
der Einheitsbewertung für schweizerische Verhältnisse**

Von der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich
zur Erlangung der Würde eines Doktors der Technischen
Wissenschaften genehmigte

Promotionsarbeit

vorgelegt von

Ernst Jaggi, dipl. ing. agr.
aus Gosslwil, Kt. Solothurn

Referent: Herr Prof. Dr. Osk. Howald

Korreferent: Herr Prof. Dr. F. T. Wahlen

Leer - Vide - Empty

Vorwort

Die vorliegende Arbeit habe ich während meiner Tätigkeit als Assistent für landwirtschaftliche Betriebslehre an der E.T.H. verfaßt. Es ist mir eine angenehme Pflicht, meinem sehr verehrten Lehrer Herrn Prof. Dr. O. H o w a l d für die anregende Förderung und Unterstützung meiner Arbeit herzlich zu danken. Meinen verbindlichsten Dank spreche ich auch Herrn Prof. Dr. F. T. W a h l e n für das Interesse an der Arbeit und für die freundliche Übernahme des Korreferates aus. Zu großem Danke verpflichtet bin ich ferner dem Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes, der Abteilung für Rentabilitätshebungen und der Bibliothek des Schweizerischen Bauernsekretariates, sowie der Schweizerischen Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern in Brugg für das notwendige statistische Material, das mir diese Institutionen in zuvorkommender Weise zur Verfügung gestellt haben. – Außerdem sei dem Kuratorium des L a u r - F o n d s für die Unterstützung der Veröffentlichung meiner Arbeit der wärmste Dank ausgesprochen.

Z ü r i c h , Mai 1944.

Ernst Jaggi.

Leer - Vide - Empty

Inhaltsverzeichnis

I. Kapitel

Einleitung

A. Der Zweck der Untersuchungen	9
B. Kurzer Überblick über den Stand der Schätzungslehre	10

II. Kapitel

Die rechtlichen Grundlagen der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke

A. Die rechtliche Gestaltung der Boden- und Liegenschaftswerte	15
B. Die rechtlichen Grundlagen in der Schweiz	17
1. Bundesrechtliche Maßnahmen zum Schutze des bäuerlichen Bodens	17
2. Schätzungswert und Bodenrecht	20
a) Das Ertragswertprinzip im bäuerlichen Erbrecht	20
b) Der Schätzungswert im neuen Bodenrecht	23
c) Schätzungsorgane und Schätzungsverfahren	25
C. Die rechtlichen Grundlagen in Deutschland	26
1. Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke nach dem Reichsbewertungsgesetz (RBewG) vom 16. Oktober 1934	26
a) Allgemeines	26
b) Die Grundsätze und das Verfahren der Bewertung	31
c) Die Bewertungsbehörden	34
2. Die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (BodSchätzG) vom 16. Oktober 1934	35
3. Die Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke nach dem Reichserbhofrecht und anderen agrarrechtlichen Bestimmungen	39
a) Die Bewertungsgrundlagen im Reichserbhofrecht vom 29. September 1933	39
b) Schätzungsgrundsätze in den übrigen agrarrechtlichen Vorschriften	40

III. Kapitel

Die Methodik und Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke

A. Die Methodik und Technik der Schätzung in der Schweiz	42
1. Die wirtschaftsstatistischen Grundlagen	42
a) Allgemeine Begriffe	42
b) Die Berechnungsunterlagen nach Betriebsgruppen	45

aa) Die Betriebsgrößenklasse	46
bb) Das Bodennutzungssystem	48
cc) Die Betriebsrichtung	54
2. Die Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe	55
a) Die Ermittlung der Produktpreise	55
b) Die Schätzung des Rohertrages	56
c) Die Bestimmung des Ertragswertfaktors	59
d) Die Schätzung des bereinigten Ertragswertes	66
3. Die Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Parzellen	67
a) Die Bestimmung von Bodenklassen	68
b) Die Methode der Punktierung	68
B. Die Methodik und Technik der Schätzung in Deutschland	70
1. Die Grundlagen der Bodenschätzung	70
a) Bestandesaufnahme und Bewertung des Bodens	70
aa) Der Schätzungsrahmen für den Ackerboden	71
1. Bestandesaufnahme	71
2. Bewertung	75
bb) Der Schätzungsrahmen für das Grünland	77
1. Bestandesaufnahme	77
2. Bewertung	80
2. Die Grundlagen der Einheitsbewertung	80
a) Die Technik der Ermittlung von Einheitswerten	80
b) Das Verhältnis von Kauf- und Pachtpreisen zum Einheitswert	87

IV. Kapitel

Bisherige Schätzungsergebnisse in der Schweiz

A. Grundsätzliche Erwägungen	93
B. Der Zweck der Schätzungen	93
C. Die Ergebnisse der Schätzungen	93
1. Der Anteil des Wies- und Ackerlandes in einzelnen Bodennutzungssystemen	96
2. Die geschätzten Ertragswerte je Stück Großvieh und je Hektar	97
3. Vergleiche zwischen Grundlagen und Ergebnissen der Schätzungen	101
4. Geschätzte Ertrags- und Verkehrswerte im Vergleich zu den bezahlten Kaufpreisen	102
a) Aufteilung nach Betriebsgrößenklassen	103
b) Aufteilung nach Bodennutzungssystemen	105

V. Kapitel

Der Ausbau der schweizerischen Schätzungsmethode

A. Kritik der Schätzungsmethodik in der Schweiz	108
B. Kritik der deutschen Einheitswertmethodik	111
C. Die Verwendbarkeit der Einheitsbewertung für schweizerische Verhältnisse	115

1. Anwendungsmöglichkeiten des Prinzips der Einheitsbewertung bei der Steuerveranlagung	116
a) Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit bei der Bewertung	116
b) Die Steuerveranlagung von Gemeinden	118
2. Die Anwendung von Schätzungsrahmen bei der Bewertung der Alpbetriebe	120
D. Vorschläge zum Ausbau der schweizerischen Schätzungsmethode . .	122
1. Die Notwendigkeit des Ausbaues der Grundlagen für die Schätzung von Kleinbetrieben	122
2. Der Ausbau der Grundlagen durch die Nutzbarmachung der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Produktionskatasters	125
3. Die Kaufpreisstatistik als zukünftige Kontrollgrundlage bei Verkehrswertschätzungen	128
Zusammenfassung	129
Abkürzungen	8
Literaturverzeichnis	132

Abkürzungen

BB	= Bundesbeschluß.
Ber. ü. Ldw.	= Berichte über Landwirtschaft.
BodSchätzAnwEV	= Ergänzende Vorschriften zu den Anweisungen für die Durchführung der Bodenschätzung vom 17. Februar 1936.
BodSchätzDB	= Durchführungsbestimmungen zum Bodenschätzungsgesetz vom 12. Februar 1935.
BodSchätzG	= Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Oktober 1934.
BodSchätzTechnAnw	= Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung vom 3. Mai 1935.
BodSchätzVermAnw	= Anweisung für die Durchführung der vermessungstechnischen Arbeiten bei der Bodenschätzung vom 3. Mai 1935.
BRB	= Bundesratsbeschluß.
OR	= Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911 / 18. Dezember 1936.
RBewDV	= Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935.
RBewG	= Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934.
REG	= Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933.
RGBI	= Reichsgesetzblatt.
RStBl	= Reichssteuerverordnung.
ZGB	= Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907.

I. KAPITEL.

Einleitung.

A. Der Zweck der Untersuchungen.

Vor 30 Jahren hat Tanner (91, S. 1), gestützt auf die Ergebnisse seiner agrarökonomischen Untersuchungen zum schweizerischen Zivilrecht, folgende Forderungen aufgestellt:

„I. Das Ertragswertprinzip muß die Grundlage einer Anzahl Rechtsgeschäfte am Grund und Boden werden, wenn der freie landwirtschaftliche Grundbesitz nicht der extremen Richtung des ökonomischen Individualismus und Liberalismus zum Opfer fallen soll.

II. Die Bestimmungen des ZGB über das bäuerliche Erbrecht und das Gültrecht sind wohl geeignet, den freien landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erhalten und zu kräftigen. Die Kantone haben aber die Aufgabe der Ausarbeitung von Ertragswertschätzungsverfahren, mit wenigen Ausnahmen, nur ungenügend gelöst. Dadurch werden die voraussichtlichen Wirkungen des Ertragswertprinzips des bäuerlichen Erbrechtes und des Gültrechtes des ZGB gegenüber den möglichen Wirkungen zurückbleiben.

III. Die Ergebnisse der Rentabilitätshebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates gestatten die Aufstellung eines Verfahrens zur Ermittlung des Ertragswertes von landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken.

IV. Die Durchführung der Bestimmungen des bäuerlichen Erbrechtes und Gültrechtes des ZGB und die Förderung einer richtigen Bewertung des landwirtschaftlich bewirtschafteten Bodens verlangt möglichst Ausdehnung der Buchhaltung in den landwirtschaftlichen Betrieben, aus deren durch eine systematische Verarbeitung gewonnenen Ergebnissen das Schätzungsverfahren weiter vervollkommen werden kann. Die Schätzungen werden am besten von besonderen Schätzungsämtern durchgeführt, deren Leiter neben praktischen und theoretischen Fachkenntnissen über eine hinreichende Übung im Schätzen von landwirtschaftlichen Gewerben, landwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenparzellen verfügen.“

Wo stehen wir heute? – Mehr denn je besteht unsere Aufgabe darin, die vier Punkte aus dem Jahre 1913 mit allem Nachdruck zu vertreten und die Landwirte vor einer falschen Bewertung des Bodens zu warnen. Zu welchen Resultaten eine falsche Wertmeinung und eine einseitige Beurteilung momentaner Konjunkturverhältnisse führt, zeigen die ungesunden Zustände der Kriegszeit 1914/18 und der Nachkriegszeit. Immerhin sind zusehr durch den Erlaß von gesetzlichen Bestimmungen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung, sowie durch die Schaffung kantonaler Bodenämter erfreuliche Fortschritte zu verzeichnen.

Während die erwähnte Untersuchung von Tanner eine Vorarbeit zur Frage der rechtlichen Gestaltung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke darstellt, will die vorliegende Arbeit einen Beitrag leisten zum Ausbau der Schätzungsmethoden für bäuerliche Grundbesitzungen. Neben der Darlegung der rechtlichen und wirtschaftsstatistischen Grundlagen und Methoden der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke für schweizerische und deutsche Verhältnisse wird besonders die Verwendbarkeit der deutschen Einheitsbewertung geprüft. Die zum erstenmal zusammengestellten und veröffentlichten Schätzungsergebnisse des Schätzungsamtes des Schweizerischen Bauernverbandes vermögen ein Bild über die Güte der bis heute angewandten Ertragswertmethode zu geben. Eine spezielle Untersuchung der Verbesserungsmöglichkeiten der Schätzungsmethoden wird vor allem für die Einschätzung von Klein-, Alp- und Spezialbetrieben sowie für die Einstufung von Betriebsgruppen für die Steuerveranlagung und für Katasterschätzungen neue Wege aufzeigen.

Trotzdem der Kampf um das Ertragswertprinzip heute weitgehend verstummt ist, trotz der Verwirklichung verschiedener vor 30 Jahren aufgestellter Forderungen, bleibt noch eine gewaltige Arbeit zu leisten, bis die Grundlagen für eine zusammenfassende Kulturbodenpolitik geschaffen sind. Es sei hier nur auf die Verschiedenheit und Mannigfaltigkeit der kantonalen Steuergesetze hingewiesen, wo leider der Ertragswert als Besteuerungsbasis für die Landwirtschaft noch nicht überall die notwendige Anerkennung gefunden hat. Wir erwähnen ferner die einzelnen kantonalen Katasterschätzungen und andere zum Teil stark voneinander abweichende Beleihungsgrundlagen. Die fundamentale Bedeutung des Ertragswertes für die Landesplanung hat Wahlen (101, S. 246) treffend umschrieben: „Solange es nicht gelingt, den Ertragswert als allein gültigen Maßstab für den Bodenpreis festzulegen, und zwar auch in den Fällen, wo der Boden als Bauplatz usw. seinem ursprünglichen Zweck entfremdet wird, solange bleibt jede wirklich durchgreifende Landesplanung illusorisch.“

Eines der wichtigsten Probleme in der Landwirtschaft ist in der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke zu erblicken. Es erscheint deshalb geboten, zu untersuchen, inwieweit die bisherigen Aufgaben und Methoden der Schätzungslehre den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen noch entsprechen und ob die verwendeten Grundlagen einer Abänderung bedürfen.

B. Kurzer Überblick über den Stand der Schätzungslehre.

Nachdem Thier in seinen zwei Werken: „Grundsätze der rationellen Landwirtschaft“ (94) und „Versuch einer Ausmittlung des Reinertrages der produktiven Grundstücke mit Rücksicht auf Boden, Lage und Örtlichkeit“ (95) das Wesen der Ertragswerttaxe in einer später allgemein

als richtig anerkannten Weise dargelegt hat, ist es besonders v. d. G o l t z, der in seiner Taxationslehre (21, S. 466) ein modernes, wohldurchdachtes Schema einer Gutsertragstaxe gibt und die verschiedenen Ertragswertermittlungsverfahren auf ihre Anwendungsmöglichkeiten prüft. Wenn das Problem der Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke schon damals zu umfangreichen Auseinandersetzungen über die einzuschlagende Methodik Veranlassung gibt, so wird doch von der Taxationslehre ausschließlich die Ertragstaxe als Bewertungsgrundlage vertreten. Erst als A e r e b o e (5) im Jahre 1912 die Ermittlung von Ertragswerten als unzulässig verwirft und sich in schärfster Form für die Kaufpreistaxe, d. h. für die Alleinberechtigung der Verkehrswerte einsetzt, entbrennt die Frage nach der Richtigkeit der Feststellung von Ertragswerten. Es sind in der Folge besonders L a u r (44), S a g a w e (75) und R o t h k e g e l (63), sowie neuerdings H e r z o g (29), B e c k e r (8), L ö h r (52) und K l a u d e r (38), die als Befürworter des Ertragswertes begründete und berechnete Einwendungen gegen die durch die Lage des Gütermarktes bedingten Verkaufswerte erheben. Die beiden Weltkriege haben die Unhaltbarkeit der Kaufpreistheorie zu deutlich bewiesen, als daß es sich lohnen würde, zu den unzähligen Abhandlungen über dieses Problem noch eine weitere beizufügen.

Wir gehen allerdings mit H a m a n n (26, S. 499) einig, daß A e r e b o e s Polemik gegen die vielfältigen Unsicherheitsfaktoren bei der zu jener Zeit üblichen Ertragswertschätzung nicht durchwegs unberechtigt war. Es darf aber nicht übersehen werden, daß L a u r sich schon damals auf längere wissenschaftliche und praktische Versuche und Erfahrungen in der Anwendung der R o h e r t r a g s m e t h o d e zur Schätzung des Ertragswertes berufen konnte, die eine bedeutende Verbesserung und Vereinfachung des bisher üblichen Reinertragsschätzungsverfahrens darstellten. L a u r hat sehr früh erkannt, daß besonders bei der Schätzung des Aufwandes große Fehlerquellen vorhanden sind und daß es unmöglich ist, auf diesem Wege nur einigermaßen zuverlässige Ergebnisse zu bekommen.

In seinem Werk „Grundlagen und Methoden der Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft“ schreibt L a u r (S. 26): „Die landwirtschaftliche Verschuldungsfrage wurzelt in einer unrichtigen Bodenschätzung, bzw. in der Überzahlung des Bodens, und die meisten Kämpfe und Gegensätze auf agrarpolitischem Gebiete stehen in Beziehung zur Bewertung und zum Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse.“

Es ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, eingehend auf die wirtschaftswissenschaftlichen Grundbegriffe als die Grundlage der Schätzungslehre einzutreten. Die Wirtschaftswissenschaften des Landbaues stellen sich weniger die Aufgabe, das Wesen des Wertes zu erklären, als vielmehr Bewertungsmethoden für das praktische Leben darzulegen (47, S. 10). Eine Kritik der verschiedenen Werttheorien, sowie philosophische Ausführungen über den Begriff des Wertes sind hier nicht am Platze, trotzdem wohl selten auf einem Gebiet die Begriffsverwirrung und die Unklarheit der Vorstellungen größer ist als auf dem Gebiet der Wertlehre.

Bis heute scheint Liefmanns (51) volkswirtschaftliches System wenigstens teilweise geeignete Grundlagen für eine theoretische Entwicklung der Wertbegriffe in der Schätzungslehre darzustellen. Liefmann hat besonders an der subjektivistischen Grenznutzenlehre der sogenannten österreichischen Schule, der das Gossensche „Gesetz vom abnehmenden Nutzen“ zugrunde liegt, scharfe Kritik geübt. Er setzt der Lehre vom Grenznutzen das Gesetz des Ausgleiches der Grenzerträge gegenüber. In den Mittelpunkt seiner Theorie stellt er, über den Begriff des subjektiven Wertes hinaus, das Verhältnis zwischen Nutzen und Kosten eines Gutes, den Ertrag, und zwar denjenigen Ertrag, der mit der letztbeschafften Gütereinheit noch erzielt wird. Nach Liefmann (51, S. 401) ist die Anwendung eines richtigen Proportionalsystems, in dem die Kostenfaktoren in zweckmäßiger Weise auf die Gesamtheit der empfundenen Bedürfnisse verteilt werden, erst durch einen Vergleich der verschiedenen Erträge möglich.

Es darf allerdings nicht übersehen werden, daß Liefmanns Werttheorie nicht Landgüter, sondern gewöhnliche Waren und ein eigentlicher Gütermarkt zugrunde liegen. Die Ertragswerte bilden sich im Produktionsprozeß, ohne daß ein Tauschverkehr stattfinden muß; deshalb kann der tauschwirtschaftliche Grenzwert niemals Bestimmungsgrund für den Ertragswert sein. Für Saga we bedeutet demnach die Übertragung der Liefmannschen Theorie auf die Schätzungslehre keinerlei Förderung, besonders auch, weil jener „homo oeconomicus“, den Liefmann den Vorgängen in der Wirtschaft unterstellt (das gilt allerdings für jede Preislehre), eine Irreführung bedeutet, indem das, was sein sollte, auf das, was ist, übertragen wird und dadurch zu den Tatsachen des praktischen Lebens im Widerspruch steht (72, S. 618).

In Weiterbildung der Lehren der klassischen Nationalökonomie versteht Laur (47, S. 10) in der Wirtschaftslehre unter Wert „ein Urteil über Vermögensbestandteile“, wobei das Urteil abhängig ist von der Eigenschaft des Objektes, von den Wünschen und Anschauungen des Subjektes, von den notwendigen Opfern und Kosten zur Erlangung des Objektes, von der Seltenheit¹⁾ des Objektes und (nach Liefmann) von der Differenz zwischen dem Nutzen und den Kosten des Objektes. Nach Klauder umgrenzt das Urteil über die Zweckdienlichkeit eines Objektes den Wert. „Jedes Werturteil dient dem Vergleich innerhalb einer Reihe anderer Objekte. Bei jeder Wertung wird also in subjektiver Weise ein Objekt innerhalb einer bereits gewerteten Reihe nach seinem Rang eingestuft“ (38, S. 610).

Offenberg sieht im Wert eines Sachgutes den „Nutzen für den einzelnen, für mehrere und viele, schließlich für alle und jedermann“

¹⁾ Es handelt sich hier nicht um Seltenheit im gewöhnlichen Sinne, sondern um die Tatsache, daß das Angebot stets hinter der Nachfrage zurückbleibt, also um Knappheit. Nicht die relative Seltenheit, sondern die Knappheit verleiht den wirtschaftlichen Gütern den wirtschaftlichen Wert; denn wenn einem Gut die Nützlichkeit abgeht, wird ihm auch die Seltenheit keinen wirtschaftlichen Wert verschaffen.

(54, S. 3). Von dieser allgemeinen Geltung eines Sachgutes ausgehend, kommt er zu einem Durchschnitts- oder Marktwert, dem *gemeinen Wert*. *Offenberg* sieht in ihm den „allgemeingültigen, objektiven“ Wert, den ein Sachgut für jedermann, für die Allgemeinheit hat; es sei der Preis, der gegenwärtig ohne Umstände im Verkehr erreichbar ist. Da dieser Wert eine Summe verschiedener Wertarten in sich vereinigt und somit jede feste Norm für dessen Zusammensetzung fehlt, lehnt *Laur* den *gemeinen Wert* als objektive Grundlage der Bewertung ab, der bequem sei, „die Schwierigkeiten einer rationellen Bodentaxation zu verwischen.“ Er schreibt dazu: „Wir können von Ankaufs-, Verkaufs- und Ertragswerten, und, wenn man einerseits Liebhaberwerte, andererseits den Einfluß der Person des Betriebsleiters auf den Wert möglichst ausschließen will, innerhalb dieser Gruppen von *gemeinen Werten*, also von einem *gemeinen Ertragswerte* oder einem *gemeinen Verkehrswerte* reden“ (48, S. 233).

Rothkegel, der besonders in seinen älteren Untersuchungen noch stark von *Aereboes* Grundanschauung beeinflusst ist (63, S. 47), definiert allgemein den Begriff „Wert“ als „die Bedeutung, die ein wirtschaftliches Gut für menschliche Zwecke haben kann.“ Er unterscheidet in Anlehnung an die Lehre von *Liefmann*, der die wirtschaftliche Tätigkeit in Konsumwirtschaft und Erwerbswirtschaft aufteilt, den Wert als Bedeutung eines Gutes für die Hauswirtschaft oder Konsumwirtschaft (69, S. 24) und als Bedeutung für die Erwerbswirtschaft oder Produktionswirtschaft. Während der Wert eines Gutes für die Hauswirtschaft eine rein psychische Größe darstellt, ist der Wert eines Gutes für die Erwerbswirtschaft eines Menschen stets zahlenmäßig erfaßbar, er ist ein Geldausdruck. Bei aller Verschiedenheit ist den beiden Werten gemeinsam, daß sie als subjektive, lediglich auf ein bestimmtes Subjekt oder auf eine einzelne Erwerbswirtschaft bezogene Werte aufzufassen sind. Objektive, überindividuelle, gewissermaßen allgemein gültige Werte kommen im Tauschverkehr zustande. Unter objektivem Tauschwert versteht *Böhm-Bawerk* (9, S. 989) „die auf den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen beruhende Befähigung der Güter, im Tauschverkehr eine bestimmte Menge anderer Güter als Gegengabe zu erwerben.“ In der Regel wird die Umschreibung *Rothkegels* (69, S. 26) zutreffen, daß der Tauschwert nichts anderes als ein geschätzter, veranschlagter Preis sei, doch dürfen wir nicht übersehen, daß zwischen objektivem Tauschwert und Preis ein begrifflicher Unterschied besteht. Der Tauschwert ist eine Fähigkeit; dem gegenüber stellt der Preis die Menge anderer Güter dar, die getauscht werden können. In Ausnahmefällen können die beiden Größen differieren. So wird z. B. ein Verkäufer, um rasch zu liquidieren, unter dem objektiven Wert, also zu billig verkaufen.

Rothkegel faßt die hauptsächlichsten Wertbegriffe wie folgt zusammen (69, S. 27):

	Wert	
individueller Wert		überindividueller Wert
hauswirtschaftlicher	erwerbswirtschaftlicher	
Wert =	Wert =	Preis
Nutzen	Kostenwert	(Tauschwert
Gebrauchswert	voller Wert	gemeiner Wert
Affektionswert	außerordentlicher	Verkaufswert usw.)
	Wert	

Die verschiedenen Bewertungsarten landwirtschaftlicher Vermögensbestandteile, wie sie Laur darstellt (48, S. 26), müssen hier als bekannt vorausgesetzt werden. Das schweizerische Schätzungsverfahren basiert in erster Linie auf seinen heute in vielen Ländern anerkannten Bewertungsgrundsätzen. Die Rothertragsmethode wurde vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes systematisch ausgebaut. Gegenwärtig werden als Grundlage für die Ertragswertschätzung die Durchschnittsergebnisse der letzten 30 Jahre (1911/1940) der von der Abteilung für Rentabilitätsenerhebungen verarbeiteten Buchhaltungen verwendet.

Nach den Bestimmungen des Reichsbewertungsgesetzes vom 10. August 1925 (Neufassung 16. Oktober 1934) hat ebenfalls in Deutschland die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe nach Ertragswerten zu erfolgen.

Wenn auch heute die Bestimmungsmethoden des Ertragswertes noch verschieden sind, darf doch festgestellt werden, daß je länger je mehr als Grundlage des wahren Wertes landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke die Ertragsfähigkeit des Betriebes bzw. des Bodens angesehen wird. Der hohe Verschuldungsgrad unserer Landwirtschaft zeigt deutlich genug, zu welch ungesunden Verhältnissen eine falsche Wertbeurteilung des Bodens führt. Indem Roenne (61, S. 172) den Reinertrag des Bodens als maßgebend für die Leistungsfähigkeit eines jeden landwirtschaftlichen Betriebes darstellt, schafft er die Grundlage, von der eine Wertermittlung ausgehen muß. Solange die notwendigen buchhaltungsstatistischen Unterlagen zur Durchführung der Rothertragsmethode nicht vorhanden sind, so dürfte es das richtige sein, auf dem Wege der Reinertragsberechnung den Wert des Bodens und der Betriebe zu bestimmen, wobei mit Hilfe landwirtschaftlicher Buchführungsergebnisse ein Kapitalisationsfaktor zu wählen ist, der, weitgehend unabhängig vom Kapitalmarkt, lediglich der wirtschaftlichen Eigenart des Bodens entspricht.

Auch Sagawe sieht das vornehmste Ziel der Schätzungslehre im Suchen des Weges zu einwandfreien Ertragsberechnungen. Er schreibt dazu (75, S. 3): „Der Weg der Schätzung, die Methodik, das Schätzungsverfahren wird beeinflusst von dem jeweiligen Schätzungszweck. Bei der Vielseitigkeit des Schätzungszweckes sind überaus mannigfaltige Gesichtspunkte zu beachten. Der Weg zu jedem Ziel aber geht über Ertragstaxen.“

Die rechtlichen Grundlagen der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke.

A. Die rechtliche Gestaltung der Boden- und Liegenschaftswerte im allgemeinen.

Der Wert des Bodens wird im wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt:

1. durch die Ertragsfähigkeit,
2. durch die rechtliche Ordnung, der er untersteht.

Die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit bildet die Grundlage, unter die der Wert nicht sinken kann; die Rechtslage legt den Maßstab nach oben fest. Am deutlichsten tritt uns die Gegensätzlichkeit dieser beiden Faktoren bei der Steuer-Wertbestimmung entgegen. Hier ist der Boden zum Teil heute noch einem Recht unterworfen, das den beweglichen Sachen entspricht, aber nicht der besonderen Eigengesetzlichkeit des Bodens. Es ist leider nur zu wahr, wenn Abt (1, S. 60) im Jahre 1890 schreibt, daß eine Grundsteuerschätzung nach dem Kaufpreis einen der „großartigsten volkswirtschaftlichen Fehler“ darstellt, die je begangen worden sind, und an dem die Landwirtschaft noch eine unabsehbare Reihe von Jahren zu leiden hat. Der Boden als Quelle seines Ertrages und der Boden als „Ware“ sind so grundverschiedene Dinge, daß je nach dem Ausgangspunkt der Betrachtung auch zwei verschiedene Werte resultieren. Beim Kampf zwischen Ertragswert und gemeinem Wert handelt es sich nicht allein um verschiedene Ermittlungsverfahren eines einheitlichen Wertes, sondern um zwei selbständige Werte. Bei einer Rechtsordnung, die den bäuerlichen Boden vom „Geiste des materiell betonten Ichstrebens“ lösen und ihn vor einer „Überwertung in Anlage und Schuldverstrickung“ (36, S. 27) schützen will, gibt es nur noch eine Grundlage für die Wertbestimmung, und das ist die Ertragsfähigkeit.

Allgemein darf festgestellt werden, daß sich die Auffassung von Boden und Eigentum seit dem Weltkrieg 1914/18 gewandelt hat, was die zahlreichen, in verschiedenen Ländern in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen, die auf die Beschränkung des freien Gebrauchs und der freien Verfügbarkeit der Grundstücke und des Eigentums gerichtet sind, beweisen. Das Hauptmerkmal der in vielen Staaten eingeführten neuen

Grundgesetzgebung sieht C o s t a n z o (11, S. 145) im Grundsatz, daß die Bodennutzung nicht ausschließlich im Interesse des Einzelnen, sondern im Interesse der Volkswirtschaft, das in einer allgemeinen Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung besteht, zu erfolgen hat. Es handelt sich dabei weniger um eine Begünstigung der „Bewegung des Bodens zum besten Wirt“, als vielmehr um die Verhinderung der rein spekulativen Grundstückübertragungen und die Zurückführung der Bodenpreise auf einen normalen Stand. Denn die Annahme, daß jene, die nicht fähig sind, den Boden als Eigentum richtig zu verwalten, durch einen überhöhten Preisstand aus dem Eigentum vertrieben würden, um Bessergeeigneten Platz zu machen, ist nur berechtigt, solange der Ertragssteigerung noch eine Steigerung der Preise folgen kann. Das war zur Zeit des großen Aufschwunges der landwirtschaftlichen Technik der Fall. Nach Abschluß dieser Periode hing der Erwerb vom Boden nicht mehr von der besonderen Tüchtigkeit ab, sondern allein von der vorhandenen Kapitalkraft. C o s t a n z o führt für die Schwankungen der Bodenpreise drei verschiedene Arten von Gründen an (11, S. 162):

1. Schwankungen der Kaufkraft des Geldes,
2. normale Schwankungen des Bodenertrages, die sich in Schwankungen seines Kapitalwertes äußern, und
3. Schwankungen außerwirtschaftlicher Art (Spekulation in Kriegszeiten, Anlage von Ersparnissen in Liegenschaften usw.).

Es ist notwendig und richtig, wenn die Agrargesetzgebung in beinahe allen Ländern im Lauf der letzten Jahre versucht hat, die unter Punkt 3 genannten Ursachen der Preisschwankungen auszuschalten. Die bedeutende Entwicklung der Agrargesetzgebung findet ihre Erklärung in erster Linie in der beinahe überall sich zeigenden Tendenz zu einem direkteren und ständigeren Eingriff des Staates in die Wirtschaft. Daß sich diese Tätigkeit des Staates in besonderer Intensität auf dem Gebiet der Landwirtschaft auswirkt, braucht wohl hier nicht näher begründet zu werden.

Die Entwicklung des Bodenrechtes ist abhängig von der Knappheit des Bodens, vom Kulturzustand und der Wirtschaftsweise eines Volkes. Die gesetzlichen Bestimmungen spiegeln hier im Laufe der Geschichte in deutlicher Weise die sozialen Begriffe der Zeit wider, in der sie erlassen wurden. So ist es vom 12. bis 18. Jahrhundert das T w i n g r e c h t, das unsere Landwirtschaft beherrscht, wobei jeder Zwinggenosse sein Sondereigen und daneben Anteil in den drei Zelgen und an der Allmendweide hatte. Seit der französischen Revolution bis zum Ende des 19. Jahrhunderts hat der herrschende Individualismus den Stempel seiner wirtschaftlichen und sozialen Auffassungen, insbesondere seiner Auffassung von Freiheit und Gleichheit, den Gesetzgebungen fast sämtlicher Völker aufgedrückt. Abgesehen vom extremen Individualismus und vom extremen Kollektivismus ist in den modernen Gesetzgebungen ein Übergang von der kommerziellen zur sozialen Auffassung festzustellen, mit den Zielen: Stärkung des Bauernstandes, Verhinderung der Bodenzerstückelung und Kampf gegen die Überschuldung.

B. Die rechtlichen Grundlagen in der Schweiz.

Obschon sich bis heute das Agrarrecht in der Schweiz noch nicht zu einem selbständigen Rechtsgebiet entwickelt hat, sind doch im Laufe der letzten Jahre mehrere Gesetze und Beschlüsse erlassen worden, die insbesondere das Gebiet der Schätzungspraxis betreffen. Daneben sind Art. 218 OR über die Weiterveräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken und vor allem das Hauptstück des ZGB für das Bodenrecht, das bauerliche Erbrecht, zu erwähnen. Solange unserem bauerlichen Grundeigentumsrecht noch die Ideen der Freiveräußerlichkeit, der Freiteilbarkeit und der Freiverschuldbarkeit zugrunde liegen, sind alle noch so gut gemeinten Maßnahmen gegen die Kommerzialisierung des Bauernstandes nur Stückwerk. H o w a l d kennzeichnet in seinen Ausführungen zum Bodenrechtsproblem die Lage wie folgt: „Eine Gesundung der Verhältnisse wird nur eintreten, wenn der landwirtschaftliche Grund und Boden einem besonderen Rechte unterstellt wird, das ihm den Warencharakter nimmt und ihn zu dem macht, was er seiner natürlichen Bestimmung nach ist: die sichere und dauernde Existenzgrundlage für die bauerliche Familie und damit für den schweizerischen Bauernstand und den Staat“ (32, S. 7).

Der Ausbau der bauerlichen Rechtsordnung, die der Bedeutung des Bauernstandes für Wirtschaft und Volkstum entspricht, ist eine dringende Aufgabe unserer Rechtswissenschaft. Die grundsätzlichen Probleme rechtswissenschaftlicher Art sind in einer neueren Untersuchung von F e h r (16) treffend dargestellt, wobei er die wesentlichen Grundzüge des künftigen Bodenrechts in den nachstehenden drei Zielen zusammenfaßt (S. 38):

- „1. Schutz des Bodens gegen Überbewertung und unwirtschaftliche Pfandbelastung.
2. Anerkennung des bauerlichen Gewerbes als wirtschaftliche Einheit.
3. Bindung des Bodens an die Familie.“

Auch J e n n y (35) weist darauf hin, daß das Agrarrecht der Agrarpolitik eine festere und sicherere Grundlage geben will. „Wie das Recht der Ordnung und Gesunderhaltung des Gemeinschaftslebens dient und der Wirtschaft eine feste Grundlage bieten soll, so will das Agrarrecht im besonderen der bauerlichen Wirtschaft eine ihr angepaßte und sie tragende Ordnungsnorm schaffen“ (S. 52).

1. Bundesrechtliche Maßnahmen zum Schutze des bauerlichen Bodens.

Die gesetzlichen Grundlagen zur vorläufigen Regelung der bodenrechtlichen Fragen können wie folgt zusammengefaßt werden ¹⁾:

¹⁾ Durch das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940 haben verschiedene Beschlüsse und Verfügungen eine gesetzliche Dauerregelung erfahren, die hier der Vollständigkeit halber noch einzeln aufgeführt sind.

a) Der Bundesbeschluß vom 28. September 1928 für eine vorübergehende Bundeshilfe zur Milderung der Notlage in der schweizerischen Landwirtschaft, verlängert und erweitert durch die gleichgerichteten Bundesbeschlüsse vom 30. September 1932 und 28. März 1934.

b) Der Bundesbeschluß vom 13. April 1933 über vorübergehende rechtliche Schutzmaßnahmen für notleidende Bauern und zum Schutze der Pächter, verlängert und erweitert durch die gleichlautenden Bundesbeschlüsse vom 28. September 1934, 23. Dezember 1936, 20. Dezember 1938 und 11. Dezember 1941.

c) Der Bundesratsbeschluß vom 16. Oktober 1936 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Liegenschaften, erneuert und ergänzt durch Beschluß vom 1. Dezember 1942.

d) Der Bundesratsbeschluß vom 19. Januar 1940 über Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung, sowie zum Schutze der Pächter, mit Abänderung laut Bundesratsbeschluß vom 7. November 1941 und ergänzt durch den Bundesratsbeschluß vom 29. Oktober 1943.

e) Die Verfügung XI vom 25. Februar 1937 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über die Regelung der Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse, mit Erweiterung gemäß der Verfügung XI a vom 11. Juli 1938 und der Verfügung XV vom 31. Januar 1939.

f) Die Verfügung Nr. 2 vom 11. November 1941 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über die Ausdehnung des Ackerbaues.

Die erste Gruppe der Beschlüsse können als Unterstützungs- und Sicherungsmaßnahmen bezeichnet werden, die der Bund zur Milderung der Notlage in der schweizerischen Landwirtschaft in den vergangenen 10 Jahren vor Ausbruch des Weltkrieges erließ. Diese Maßnahmen finden ihre dauernde Verankerung zum größten Teil im Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940.

Mit der Einführung einer Belastungsgrenze schafft es die rechtlichen Grundlagen, um die Verschuldung auf ein für den notleidenden Landwirt tragbares Maß zurückzuführen und weist den Weg zur Verhütung einer neuen Verschuldung der entschuldeten, sowie einer weiteren Verschuldung der übrigen Betriebe.

Das Entschuldungsgesetz bildet gewissermaßen die Brücke zu einer zweiten Gruppe von Vorschriften, die sich zur Hauptsache aus Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und zum Schutze der Pächter zusammensetzt. Hieher gehören weiter die Vorschriften über die Bindung des Pachtzinses an den Ertragswert und dessen Genehmigungspflicht, die Dauer der zu vereinbarenden Pachtperiode, über Kauf und Verkauf, sowie die staatliche Kontrolle im Liegenschaftenverkehr (Konzessionspflicht).

Trotzdem in Art. 218 OR der Grundsatz aufgestellt ist, daß die Kantone eine Sperrfrist für den parzellierten Weiterverkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften einführen können, ist diese Maßnahme nach der Abwertung des Schweizerfrankens am 26. September 1936 im Hinblick auf eine zu befürchtende Preissteigerung des Bodens als ungenügend erachtet worden. Der Bundesrat versuchte durch Beschluß vom

16. Oktober 1936 den spekulativ orientierten Erwerb von landwirtschaftlichen Liegenschaften zu hemmen und einer damit in der Regel verbundenen Kaufverschuldung vorzubeugen. Artikel 218 OR wurde außer Kraft gesetzt und durch eine Bestimmung ersetzt, wonach landwirtschaftliche Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1934 erworben worden sind, während einer Frist von sechs Jahren weder als Ganzes noch in Stücken veräußert werden dürfen (mit Ausnahme von Bauland, in vormundschaftlicher Verwaltung befindlichen oder den Gegenstand der Zwangsvollstreckung bildenden Grundstücken²⁾). Auf Vorschlag des Bundesrates wurde die auf Grund des Notrechtes erlassene Abänderung des Art. 218 OR als Dauermaßnahme in das Gesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen aufgenommen (Art. 95). In einem Art. 218^{bis} erfährt das Notrecht insofern eine Erweiterung, als bei vorzeitigem Verkauf grundsätzlich dem Landwirt der Vorzug gegeben wird, der das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung oder zur Bewirtschaftung durch die im gemeinsamen Haushalte lebenden Familienangehörigen zu erwerben beabsichtigt. Durch das Gesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen erfuhren ebenfalls verschiedene Bestimmungen über das bäuerliche Erbrecht eine Abänderung. So wurden die Art. 619, 620, 621 und 625 des ZGB aufgehoben und durch neue Bestimmungen ersetzt. Im Rahmen dieser Arbeit soll nur auf die wichtigste Änderung, durch die ein beschränktes Obligatorium³⁾ der Gesamtzuweisung landwirtschaftlicher Betriebe geschaffen wird (Art. 620), hingewiesen werden. Während bisher in Art. 620 nur die wirtschaftliche Einheit des Gewerbes für die ungeteilte Zuweisung vorausgesetzt wurde, bestimmt der revidierte Art. 620, daß das landwirtschaftliche Gewerbe auch eine ausreichende wirtschaftliche Existenz bieten muß. Der revidierte Art. 620 ZGB lautet:

„Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, das eine wirtschaftliche Einheit bildet und eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet, so ist es, wenn einer der Erben sich zu dessen Übernahme bereit erklärt und als hierfür geeignet erscheint, diesem Erben zum Ertragswert auf Anrechnung ungeteilt zuzuweisen.“

Die Feststellung des Anrechnungswertes erfolgt in diesem Falle nach dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen.

Mit dem Gewerbe kann der Übernehmer die Zuweisung dem Betriebe dienender Gerätschaften, Vorräte und Viehbestände zu ihrem Nutzwerte beanspruchen.“

²⁾ Vgl. J e n n y (35, S. 165 ff., Bd. 18).

³⁾ Das Schweizerische Bauernsekretariat verlangte schon im Jahre 1934 (in „Mittlg.“ 109) im Vollprogramm (Ziff. 15) wie ebenfalls im Minimalprogramm (Ziff. 5a) zur Entschuldung der schweizerischen Landwirtschaft die Einführung des zwingenden Rechtes bei der Übernahme eines Landgutes zum Ertragswert. Vgl. auch Eingabe V vom 7. Januar 1935 über „die Entschuldung der schweizerischen Landwirtschaft“ S. 33.

In Gebirgsgegenden und in Gebieten mit zerstückeltem Grundbesitz können sogar die Kantone im allgemeinen bestimmen, daß die Teilung bewirkt werden kann durch Zuweisung gewisser Grundstücke an verschiedene Erben (Art. 621^{ter}). Wenn mehrere Erben sich melden, kann das Gut geteilt werden, sofern jeder Teil einen lebensfähigen Betrieb darstellt. (Bundesgerichtsentscheid zit. nach Deschenaux, 12, S. 57).

Gerade weil bisher die Bestimmungen des bauerlichen Erbrechtes nicht zwingend waren, wurden sie z. B. im Berggebiet in der Praxis relativ selten angewendet.

2. Schätzungswert und Bodenrecht.

a) Das Ertragswertprinzip im bauerlichen Erbrecht.

Das Zivilgesetz gibt keine spezielle Anleitung für die Berechnung des Ertragswertes. Wenn der Ertragswert nicht genügend bekannt ist, bestimmt allerdings Art. 618, daß angenommen werden dürfe, er betrage $\frac{3}{4}$ des Verkehrswertes.

Obschon das Problem der Anwendbarkeit des Ertragswertprinzips erst in den folgenden Abschnitten (siehe S. 43 ff.) behandelt wird, muß in diesem Zusammenhang noch kurz der Begriff des Ertragswertes, wie er in der schweizerischen Gesetzgebung zu verstehen ist, erörtert werden. Borel (10, S. 22) gibt für den Ertragswert folgende Definition: „Der Ertragswert eines Gewerbes entspricht der Summe, die bei normaler Bewirtschaftung aus dem Ertrage zum normalen Zinsfuß verzinst werden kann, nachdem alle Aufwendungen für diese Bewirtschaftung (Betriebskosten aller Art, Amortisationen, Arbeitsaufwand) gedeckt wurden.“

Nach Aebi (3, S. 25) entspricht der Ertragswert der Geldsumme, die durch die mittlere Grundrente zu einem für andere Kapitalanlagen üblichen Zinsfuß verzinst wird. Noch präziser ist die Definition im „Schätzungsexperten“ (83, S. 11). Sie lautet: „Unter Ertragswert verstehen wir den Geldwert des Landgutes, der im Mittel einer Reihe von Jahren bei landesüblich guter Bewirtschaftung durch den Rohertrag, nach Abzug des Betriebsaufwandes, einschließlich eines Lohnanspruches für die eigene Arbeitskraft, der Amortisation auf Gebäuden und Bodenverbesserungen und eines Zinsanspruches für das Pächterkapital, zum landesüblichen Zinssatze für sichere Anlagen verzinst wird.“

In Art. 20, Abs. 1 des Bundesratsbeschlusses vom 19. Januar 1940 wird der Begriff des Ertragswertes insofern genauer umschrieben, als dort der maßgebende Zinsfuß zu 4 % bestimmt wird. Die gleiche Bestimmung finden wir auch in Art. 6, Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940:

„Der Schätzung von Heimwesen und Liegenschaften ist der Ertragswert zugrunde zu legen, der bei landesüblicher Bewirtschaftung in einer

der Schätzung vorausgegangenen längeren Zeitspanne durchschnittlich zu 4 % verzinst werden konnte.“

Eine ähnliche Umschreibung gab ebenfalls die Verfügung des Eidgenössischen Finanz- und Zolldepartementes betreffend die Bewertung der Grundstücke für die eidgenössische Krisenabgabe vom 26. Dezember 1939, die ebenfalls für das Wehroffer anwendbar ist. Art. 6 bestimmt folgendes:

„Als Ertragswert gilt der zu 4 % kapitalisierte Betrag, den das Grundstück im Durchschnitt der Jahre 1915 bis 1938 gehabt hat. Ertrag im Sinne des ersten Absatzes ist der bei landesüblicher Bewirtschaftung erzielbare Rohertrag, vermindert um die Kosten des erforderlichen Aufwandes, um die landesübliche Entschädigung für die auf das Grundstück verwendete Arbeit des Eigentümers, sowie um die notwendigen Abschreibungen, jedoch ohne Abzug der Passivzinsen. Zum Rohertrag gehören auch die vom Eigentümer für den eigenen Bedarf verwendeten Nutzungen des Grundstückes. Sie sind zum üblichen Wert anzurechnen.“

In der gleichen Verfügung findet sich auch eine Definition des *Verkehrswertes*. Als solcher gilt nach Art. 4 der Preis, der nach den Ergebnissen des Liegenschaftsverkehrs in der betreffenden Gegend für Grundstücke von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit erzielt wird. Die in den Jahren 1937 bis 1939 wirklich bezahlten Grundstückspreise und die zu Expropriations- oder andern Zwecken aufgestellten Schätzungen sind dabei zu berücksichtigen, nicht aber Verkäufe, die unter außerordentlichen Umständen stattgefunden haben (Verkäufe unter Verwandten, Spekulationskäufe usw.).

Art. 620 und Art. 617, Abs. 2 ZGB bestimmen, daß die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Ertragswert nicht nur für das Grundstück gilt, sondern für alles, was zum Betrieb dient. Das Bundesgericht ⁴⁾ bezeichnet als wirklichen Wert eines landwirtschaftlichen Grundstückes den Ertragswert und versteht darunter das dem landwirtschaftlichen Ertrag entsprechende Kapital, nach Abzug der durch den Betrieb erforderlichen Ausgaben an Geld und an Arbeit. *Deschenaux* (12, S. 58) weist laut Bundesgerichtsentscheid darauf hin, daß diese Bestimmungen für einen *eingesetzten Erben* ebenso wie für einen gesetzlichen Erben gelten.

Ob die *Fahrnis* (Vieh, Mobilien, Vorräte) ebenfalls nach dem Ertragswert eingeschätzt werden soll, ist umstritten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes hat die Zurechnung zum Ertragswert zu erfolgen ⁵⁾. Der neue Art. 620 schafft hier Klarheit, indem Absatz 3 bestimmt, daß der Übernehmer des Betriebes die Zuweisung der dem Betriebe dienenden Gerätschaften, Vorräte und Viehbestände zu ihrem *Nutzwert* beanspruchen kann. Wie *Escher* ⁶⁾ richtig bemerkt, weisen Gerätschaften und Vorräte wohl einen Gebrauchswert, doch keinen eigentlichen Er-

⁴⁾ Urteil *Ineichen* vom 16. November 1939, Amtl. Sammlung 65, II, 218.

⁵⁾ BGE 44 II Nr. 42, E 3.

⁶⁾ Vgl. *Tuor*, Komm. Art. 620 N 25 und 27 ff., *Escher* Komm. Art. 620, N 34.

tragswert auf. Obschon nun beim Viehkapital die Ertragswertberechnung ebenfalls nicht üblich ist, muß betont werden, daß besonders für Zuchtvieh die Berechnung von Ertragswerten nützlich und durchaus möglich ist. (Vergl. 48, S. 46). Wir wollen ausdrücklich festhalten, daß in Zukunft die Fahrnis bei der Integralzuweisung nach dem Nutzwert und nicht nach dem Verkehrswert einzuschätzen ist. Während nach Aebi (3, S. 24) der Verkehrswert jener Geldsumme entspricht, die man ausgeben müßte, um das Eigentumsrecht über den betreffenden Gegenstand zu erwerben, versuchte offenbar der Gesetzgeber die Schätzung der Fahrnis durch die Bezeichnung „Nutzwert“ dem freien Spiel des Handels und Verkehrs möglichst zu entziehen. Es handelt sich bei diesem subjektiven Wertbegriff um die Einschätzung der Gebrauchswirkung zur Produktion oder der Gebrauchswirkung zum Konsum. Nach Laur (48, S. 28) nennen wir alle auf diese Weise abgeleiteten Werte relative Werte und können relative Produktionskostenwerte, relative Ankaufswerte, relative Verkaufs- und relative Veredlungswerte unterscheiden.

Im alten Art. 625 I ZGB, schien ein gesetzgeberisches Versehen vorzuliegen; der Artikel bestimmte, daß bei einem Nebenbetrieb als Zubehör eines landwirtschaftlichen Betriebes der Übernahmepreis des Ganzen insgesamt nach dem Verkehrswert festgesetzt wird⁷⁾. Im neuen Art. 625 wurde dieser Irrtum richtig gestellt. Es wird bestimmt, daß der Übernahmepreis eines Nebenbetriebes als Zubehör der Verkehrswert ist, während der landwirtschaftliche Betrieb zum Ertragswert zugewiesen wird.

Wie schon erwähnt, ist das Ertragswertprinzip des bäuerlichen Erbrechtes im Gegensatz zum Ertragswertprinzip des Gültrechtes nicht zwingendes Recht. Wenn allerdings in einer testamentarischen Verfügung über den Anrechnungswert nichts bestimmt wird, so tritt die Berechnung nach dem Ertragswert ein. Auch die Frage nach der Berechnung des Pflichtteiles dürfte heute endgültig zugunsten des Ertragswertes entschieden sein, wenn sich unter der Erbmasse ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück befindet. (Vergl. Art. 474 ZGB, Borel, 10, S. 206 und Tanner, 91, S. 601 und dort zit. Lit.).

Dem Begriff des Ertragswertes des Bodens der ländlichen Grundstücke wird nach Art. 848 ZGB die Ertragsfähigkeit bei landesüblicher Bewirtschaftung zugrunde gelegt. Die Schätzung des Bodens hat unter Berücksichtigung der zur Zeit der Schätzung bestehenden Bewirtschaftungsweise stattzufinden.

Auf die Vorschriften der kantonalen Einführungsgesetze zum ZGB näher einzutreten, erübrigt sich schon deshalb, weil die Großzahl der Einführungsgesetze über den Ertragswertbegriff der landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücke überhaupt nichts enthalten. Im übrigen müssen wir hier auf die eingehenden Untersuchungen von Tanner (91, S. 609 ff.) verweisen.

⁷⁾ Der Verkehrswert wäre demnach nicht nur für das Hauptgewerbe, sondern ebenfalls für landwirtschaftliche Grundstücke maßgebend, was mit den Bestimmungen der Art. 617 und 620 nicht vereinbar ist.

b) Der Schätzungswert im neuen Bodenrecht.

Der Bundesratsbeschluß vom 19. Januar 1940 und seine Ergänzung vom 7. November 1941 finden grundsätzlich auf alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke Anwendung. Die Kantone sind ermächtigt, die Anwendung auf Grundstücke von weniger als 36 Aren Größe auszuschließen. Nach dem genannten Beschluß müssen alle Handänderungsverträge von den kantonalen Behörden genehmigt werden und die Kantone sind verhalten, die Angemessenheit der Kaufpreise zu überprüfen. Die Bestimmung, daß der maximale Preis für landwirtschaftliche Grundstücke den Ertragswert nicht um mehr als 30 % übersteigen darf, erhebt die Ertragswertschätzung zur fundamentalen Grundlage jedes Kaufgeschäftes. Auch in den Verfügungen XI, XIa und XV des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse finden wir als grundlegenden Schätzungswert den Ertragswert. So bestimmt Art. 4 der Verfügung XIa vom 11. Juli 1938: „Die Bestimmung des Pachtzinses erfolgt nach Maßgabe des Ertragswertes oder nach einer dem Ertragswert nahekommenden ortsüblichen Schätzung.

Der Pachtzins soll in der Regel 4—4½ % des Ertragswertes betragen; in begründeten Fällen kann ein Zuschlag von höchstens 20 % gewährt werden.“

Da hohe Pachtzinse zwangsläufig zur Bezahlung hoher Liegenschaftspreise führen, verbieten die Verfügungen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes jede Erhöhung der bisherigen Pachtzinsansätze ohne Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Jeder bestehende übersetzte Pachtzins wird auf Begehren des Pächters behördlich überprüft und wenn notwendig herabgesetzt.

Daß grundsätzlich auch bei freier Versteigerung am Ertragswertprinzip festgehalten wird, beweist Art. 2^{bis} der Verfügung XV des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes:

„Wenn ein Grundstück auf dem Wege der Versteigerung verpachtet wird und der Verpächter einen höhern als den bisherigen Pachtzins zu erreichen beabsichtigt, oder wenn die Pacht erstmals zur Versteigerung gelangt, so ist der Pachtzins vor der Versteigerung genehmigen zu lassen. Der genehmigte Pachtzins gilt als zulässiges Höchstangebot. Wird es von mehreren Bietenden erreicht, so steht es im Belieben des Verpächters, wem er den Zuschlag erteilen will.

Ist die erforderliche Genehmigung eines Pachtzinses vor der Versteigerung nicht eingeholt worden, so kann die Versteigerung mit Wirkung gegenüber allen Beteiligten als ungültig erklärt werden, worauf eine nochmalige Versteigerung stattzufinden hat.“

Im Bundesratsbeschluß vom 19. Januar 1940 wurde im dritten Teil jede Neubelastung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von einer Bewilligung durch eine vom Kanton bezeichnete Behörde abhängig gemacht. Wenn die zu errichtenden Pfandrechte oder Grundlasten, unter Berücksichtigung vorgehender Pfandrechte, der Kapitalforderung oder

dem einzutragenden Gesamtwerte nach, den Schätzungswert der Pfandgrundstücke übersteigen, soll die Bewilligung verweigert werden. Dieser Schätzungswert entspricht allerdings nicht dem bei der Beschränkung des Grundstückverkehrs erwähnten. Wir treffen hier in Art. 20 den gleichen Schätzungswert, wie er später in Art. 6 im Entschuldungsgesetz auftritt. Darnach gilt als Grundlage der Ertragswert, der bei landesüblicher Bewirtschaftung in einer der Schätzung vorausgegangenen längeren Wirtschaftsperiode durchschnittlich zu 4 % verzinst werden konnte. Als Schätzungswert gilt dieser Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens 25 %⁸⁾.

Die Ausdrücke „allfällig“ und „höchstens“ beweisen, daß eine schematische Zuschlagsbemessung von 25 bzw. von 30 % nicht in der Absicht des Gesetzgebers liegt.

Eine Erleichterung für die Einführung findet sich in Art. 20, Abs. 3, wonach dort, wo kantonale Schätzungen bestehen, die innert den letzten fünf Jahren vor Einreichung eines Bewilligungsgesuches vorgenommen wurden und den Ertragswert zuverlässig festgestellt haben, die Ergebnisse dieser Schätzungen herangezogen werden können. Eine besondere Schätzung des Pfandgrundstückes kann dann angeordnet werden, wenn die Gefahr einer Überschuldung nicht ohne weiteres zu verneinen ist. Die Bewilligung ist vom Ergebnis dieser Schätzung abhängig. Eine Nachprüfung der Schätzung kann der Eigentümer frühestens nach 5 Jahren verlangen. Nur wenn der Wert der Liegenschaft wesentliche Veränderungen erfährt (infolge Bodenverbesserungen, größeren Neu- und Umbauten, dauernden Verschlechterungen durch Naturereignisse), kann in der Zwischenzeit eine Neuschätzung stattfinden. Eine besondere Bewilligung ist nach Art. 24, Abs. 3 nicht erforderlich, wenn innerhalb von 5 Jahren ein Pfandrecht oder eine Grundlast zur Eintragung auf einem geschätzten Grundstück angemeldet wird, ohne daß die Schätzungssumme durch die Neubelastung überschritten wird.

Abschließend sei noch kurz auf den bundesrechtlichen Begriff der landwirtschaftlichen Liegenschaft eingetreten. Gestützt auf die Botschaft des Bundesrates vom 23. Juni 1936 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Betriebe, gelten als landwirtschaftlich jene Liegenschaften, die nach Kultur- und Nutzungsart, Lage und Bodenbeschaffenheit der Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes dienstbar gemacht werden und durch die Ausnützung der natürlichen Kräfte auch den ihnen eigenen Wert erhalten. Trotzdem die Straffheit nicht ganz befriedigt, dürfte in einem konkreten Fall die Frage, ob die Voraussetzungen einer landwirtschaftlichen Liegenschaft vorliegen oder nicht, keine allzu großen Schwierigkeiten bieten.

⁸⁾ Dieser vieldiskutierte Zuschlag rechtfertigt sich deswegen, weil wertsteigernde Faktoren, die im Ertrag und im Preis landwirtschaftlicher Produkte nicht zur Geltung kommen (günstige Lage, Beschaffenheit der Gebäude, technische Einrichtungen usw.), aber doch nach landläufiger (! Verf.) Beurteilung die Wertbildung beeinflussen. Im Entwurf war nur ein Zuschlag von 20 % vorgesehen.

Während die allgemeinen Maßnahmen zur Verhütung der Überschuldung auf landwirtschaftliche Liegenschaften anwendbar sind, setzt die Durchführung der Entschuldung das Bestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes voraus. (Vgl. Rieppel 51, S. 116). Demnach muß die Liegenschaft selber einen landwirtschaftlichen Betrieb bilden oder Teil eines Betriebes sein. In der Botschaft wird besonders der Unternehmercharakter des landwirtschaftlichen Betriebes hervorgehoben.

Ein Nebenbetrieb kann nur dann berücksichtigt werden, wenn beide Betriebe eine wirtschaftliche Einheit bilden, in der der landwirtschaftliche Teil überwiegt. Über die Größe führt die Botschaft aus (S. 25), daß von einem landwirtschaftlichen Betrieb erst dann die Rede sein kann, wenn die dazugehörige Liegenschaft ihrer Nutzfläche nach eine den wirtschaftlichen Grundsätzen der Landwirtschaft entsprechende planmäßige Wirtschaftsführung gestattet und den Zweck erfüllt, den Lebensunterhalt des Eigentümers und seiner Familie zu gewährleisten. Im Gesetz wird also über die Größe eines Betriebes nichts ausgesagt, was übrigens aus einem Bericht des Eidgenössischen Justizdepartementes⁹⁾ hervorgeht, in dem festgestellt wird, daß die Größe eines Betriebes keine Rolle spiele, wenn der Betrieb dem Lebensunterhalt des Eigentümers und seiner Familie wesentlich diene.

c) Schätzungsorgane und Schätzungsverfahren.

Trotzdem die Regelung des Schätzungsverfahrens nach ZGB vollständig den Kantonen überlassen wird, bestimmt doch Art. 618, daß der Anspruchswert durch *amtlich bestellte Sachverständige* endgültig festgestellt werden soll, wenn sich die Erben nicht verständigen können. Die Ernennung der Sachverständigen ist den Kantonen überlassen, wobei allerdings die kantonalen Einführungsgesetze über die Auswahl der amtlichen Sachverständigen sowie über die Anforderungen, die an diese zu stellen sind, keine Bestimmungen enthalten.

Während nach dem BB über vorübergehende rechtliche Schutzmaßnahmen für notleidende Bauern, vom 28. September 1934, der Ertragswert nach den durchschnittlichen Erträgen der letzten 20 Jahre errechnet wurde (Art. 24, III), enthält Art. 6, Abs. 1 als Grundlage die allgemeine Umschreibung „eine der Schätzung vorausgegangene längere Zeitspanne.“ Da heute in den Rentabilitätshebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates die Elemente für den verlangten längeren Bewertungsmaßstab vorhanden sind (gegenwärtige Grundlage 30 Jahre, 1911 bis 1940), dürfte die technische Durchführung des Schätzungsverfahrens keine grundsätzlichen Schwierigkeiten mehr bieten. Im neuen Art. 620, Abs. 2 ZGB wird ausdrücklich bestimmt, daß die Feststellung des Anrechnungswertes nach dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen zu geschehen habe. Dadurch finden die fun-

⁹⁾ Bericht des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes vom 27. August 1936.

damentalen und allgemeinen Vorschriften über die Schätzung, wie sie in Art. 5 bis 9 im Entschuldungsgesetz festgelegt sind, auch für das bauerliche Erbrecht Anwendung. Das Verfahren und der Entscheid werden in Art. 7 bestimmt:

„Die Kantone bezeichnen die für die Schätzung zuständige Behörde, sowie eine Rekursinstanz, die endgültig entscheidet; sie ordnen das Verfahren.

Die rechtskräftige Schätzung ist für alle Behörden maßgebend, die auf Grund dieses Gesetzes oder anderer Bestimmungen des Bundeszivilrechts tätig werden. Sie wird unter Angabe des Wertes jedes einzelnen Grundstückes dem Grundbuchamt zur Anmerkung im Grundbuch von Amtes wegen mitgeteilt.“

Rieppel (59, S. 123) macht darauf aufmerksam, daß die Frage, ob der Ertragswert für die Anwendung des bauerlichen Erbrechtes oder der Schätzungswert maßgebend für die Entschuldungs- und Pfandbelastungsgrenze im Grundbuch zu vermerken sei, endgültig durch die bundesrätliche Regelung entschieden werde.

Infolge der subsidiären Haftung des Kantons (Art. 39, Abs. 2) wird nach A m b e r g (6, S. 72) die Notwendigkeit einer eidgenössischen Rekursinstanz nicht mehr als dringlich empfunden.

Bemerkenswert und neu ist die Regelung der Schätzung durch den Bundesrat, wobei dieser die allgemeinen Vorschriften über die Schätzung erläßt, die Durchführung der Schätzung aber den Kantonen überträgt. Die dadurch wenigstens in großem Rahmen gewährleistete Vereinheitlichung der Schätzung dürfte langsam dem Ertragswertprinzip auch bei den Steuereinschätzungen Eingang verschaffen. Denn wichtiger als das Steuerbetreffnis ist bei den hohen Schätzungen der Einfluß auf die Wertmeinung und Preisbildung (3, S. 37). Lieber für niedere Schätzungen den Steuersatz erhöhen, als bei zu hohen Schätzungen Vermögenswerte versteuern, die der Landwirt nicht besitzt oder die der Betrieb nicht abwirft.

C. Die rechtlichen Grundlagen in Deutschland.

1. Die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke nach dem Reichsbewertungsgesetz (RBewG) vom 16. Oktober 1934.

a) Allgemeines.

In einem ersten Teil behandelt das RBewG „Allgemeine Bewertungsvorschriften“ und in einem zweiten Teil „Besondere Bewertungsvorschriften“, wobei vier Vermögensarten ausgeschieden werden. Im Kernstück des Gesetzes (erster Abschnitt) der *E i n h e i t s b e w e r t u n g* werden die drei großen Vermögensarten, land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen und Betriebsvermögen behandelt. Im zweiten

Teil des zweiten Abschnittes werden die Bewertungsgrundsätze für die vierte Vermögensgruppe (sonstiges Vermögen, Gesamtvermögen und Inlandvermögen), die allerdings mit der Einheitsbewertung nichts zu tun haben, dargelegt.

Als Einheitswert gelten alle nach den Vorschriften des ersten Abschnittes des RBewG gesondert festgestellten Werte. Der Name wird nach D z i e g a l o w s k i - T h ü m e n (13, S. 104) dadurch begründet, daß sie für mehrere Steuern als Besteuerungsgrundlagen dienen und außerdem noch für andere Zwecke Verwendung finden. Allerdings ist der Einheitswert keineswegs in jeder Beziehung für die Besteuerung maßgebend; er ist es im allgemeinen nur dort, wo das Wirtschaftsgut als solches zu bewerten ist. (25, S. 68). Die g e s o n d e r t e Feststellung der Einheitswerte erfolgt auf Grund der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen, d. h. gesondert von der Steuerveranlagung und vom Steuerbescheid. Nach P r a u s e r (57, S. 19) bedeutet der Ausdruck „Einheitswert nicht den Wert der Einheit, sondern einen Wert, der in einem besonderen Bewertungsverfahren festgestellt wird, um als Besteuerungsgrundlage oder Bemessungsmaßstab einheitlich für mehrere Steuern (Vermögenssteuer, Aufbringungsumlage, Grundsteuer, Erbschaftsteuer, Reichsnährstandsbeiträge, Beiträge für die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft) zu dienen“.

Für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundpfandvermögens, für die Betriebsgrundstücke und für die Gewerbeberechtigungen werden die Einheitswerte allgemein in Zeitabständen von je sechs Jahren (Hauptfeststellung) festgestellt; für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens in Zeitabständen von je drei Jahren (§ 21). Dem Hauptfeststellungszeitpunkt werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres, das heißt also am 1. Januar, zugrunde gelegt. Nicht identisch mit dem Feststellungszeitpunkt ist der Bewertungsstichtag. Nach § 32, Abs. 2, ist bezüglich der umlaufenden Betriebsmittel eines landwirtschaftlichen Betriebes der Stand am 30. Juni des Jahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangeht. Nach H a i d e r - E n g e l (25, S. 78) ist grundsätzlich jedes Wirtschaftsgut in dem Zustand und Bestand zu bewerten, in dem es sich als objektiv am Stichtag befindet. In § 1 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz (DV) vom 22. November 1939 wird bestimmt, daß auf den 1. Januar 1940 eine Hauptfeststellung der Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens und eine Ermittlung des Wertes des Gesamtvermögens und des Inlandsvermögens stattfindet. Dagegen fällt eine Hauptfeststellung der Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens, für die Betriebsgrundstücke und für die Gewerbeberechtigungen weg. Für diese wirtschaftlichen Einheiten (Untereinheiten) bleibt es bei den Einheitswerten, die bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1935 oder bei einer Fortschreibung oder Nachfeststellung auf einen späteren Zeitpunkt bestimmt worden sind. Die Ermächtigung zur Verkürzung oder Verlängerung der Zeitabstände, je nach der Entwicklung

der wirtschaftlichen Verhältnisse, gibt das Gesetz dem Reichsfinanzminister.

Gemäß § 2a der DV vom 22. November 1939 hat der Reichsfinanzminister eine Änderung der Wertgrenzen bei der Fortschreibung (§ 22 RBewG) vorgenommen. Danach wird der Einheitswert neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Grundstück oder Betriebsgrundstück, der Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 100 Reichsmark, oder um mehr als 100 000 Reichsmark von dem Einheitswert des letzten Feststellungszeitpunktes abweicht. Eine Bestandesveränderung liegt insbesondere vor, wenn die Grundstückfläche durch Erwerb oder Abtrennung vergrößert oder verkleinert wird, oder wenn der Gebäudebestand durch Neubau, Anbau oder Aufbau oder durch Abbruch, Abbrand u. dgl. verändert wird. Bei der Fortschreibung der Einheitswerte ist nach § 3a DV bei der Wertermittlung vom tatsächlichen Zustand des Grundbesitzes (Bestand, bauliche Verhältnisse usw.) am Fortschreibungszeitpunkt, von den Wertverhältnissen aber des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes (1. Januar 1935) auszugehen.

Eine Nachfeststellung (§ 23 RBewG) findet statt, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird, z. B. Errichtung von landwirtschaftlichen Siedlungen durch Aufteilung eines Landgutes, Eröffnung eines neuen Gewerbebetriebes, Erwerb und Bebauung einer Baustelle aus größerem Baugelände (13, S. 119). Eine Nachfeststellung ist ebenfalls vorzunehmen, wenn für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit: Betriebsgrundstück, Gewerbeberechtigung) der Grund für eine Steuerbefreiung wegfällt. Als Stichtag, für den die Nachfeststellung vorzunehmen ist, wird der Beginn des Kalenderjahres bestimmt, das dem maßgebenden Ereignis folgt. Für die besonderen Fälle, in denen ein bisher befreiter Steuergegenstand nicht infolge eines besonderen Ereignisses, sondern nur infolge Ablaufs eines Befreiungszeitraums in die Steuerpflicht neu einrückt, wird eine Ausnahme in dem Sinne gemacht, daß als Nachfeststellungszeitpunkt der Beginn desjenigen Kalenderjahres gewählt wird, in dem die Steuerpflicht eintritt, also der Beginn des dem Eintritt vorangehenden 1. Januars.

Die Bewertung des ausländischen Sachvermögens (§ 26), d. h. Vermögen, das den Sachsteuern (Grund- und Gewerbesteuer) unterliegt, hat nach dem gemeinen Wert (= Verkehrswert) zu erfolgen. Nach § 10 wird der gemeine Wert „durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“. Die Vorschriften über die Bewertung des inländischen Sachvermögens der §§ 28 bis 66 konnten nicht auf das ausländische Sachvermögen bezogen werden, weil die für ihre Durchführung notwendigen Unterlagen nicht zu beschaffen sind (13, S. 123).

In § 29 gibt das Gesetz eine umfassende Umschreibung des Begriffes „landwirtschaftliches Vermögen“. Dazu gehören alle Teile

(insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen (landwirtschaftlicher Betrieb). Als landwirtschaftliche Betriebe gelten auch Tierzuchtbetriebe, Viehmästereien, Abmelkstätten, Geflügelfarmen und ähnliche Betriebe, wenn zur Tierzucht oder Tierhaltung überwiegend Erzeugnisse verwendet werden, die Produkt des eigenen landwirtschaftlichen Betriebes sind. Ebenso gelten das Erbpachtrecht und sonstige grundstückliche Rechte, die eine landwirtschaftliche Nutzung zum Gegenstand haben, als landwirtschaftliche Betriebe. Um jede objektive Bewertung zu ermöglichen, bestimmt das RBewG in § 31, daß der zu bewertende landwirtschaftliche Betrieb als **s c h u l d e n f r e i** zu unterstellen ist. Daher werden das bare Geld, die Geldforderungen und Wertpapiere, sowie Geldschulden von der Bewertung ausgeschlossen. Ferner gilt ein über das Normale hinausgehender Bestand (Überbestand) an umlaufenden Betriebsmitteln nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes.

In den Kommentaren zum RBewG werden auch die wesentlichsten Merkmale des Begriffes **Landwirtschaft** umrissen. Haider-Engel gibt folgende Definition (25, S. 97): „Landwirtschaft ist die Gewinnung organischer, d. i. tierischer und pflanzlicher Erzeugnisse durch die Bewirtschaftung und Nutzung des Grund und Bodens in seinem natürlichen Zusammenhang mit der Erdoberfläche durch Ackerbau, Viehzucht und feldmäßigen Obst- und Gemüsebau. Auch die bloße Pflanzennutzung ist als Grundlage der Landwirtschaft anzuerkennen.“ Dziegalski-Thümen (13, S. 128) schreibt: „Landwirtschaft treiben in weitem Sinne heißt, sich dem Boden durch die Arbeit zum Gemeinwohl des Volkes verbinden. Um dies zu können, hat der Landmann bestimmte weitere Wirtschaftsgüter nötig, die zusammen mit dem Grund und Boden ein Ganzes bilden, wenn dieses Ganze, die wirtschaftliche Einheit, dauernd dem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient. Dieses Ganze, eine wirtschaftliche Einheit im wahren Sinn, gehört in vollem Umfang zum landwirtschaftlichen Vermögen, sie ist ein Landwirtschaftsbetrieb.“

Während noch im Jahre 1930 ein Betrieb nur dann als landwirtschaftlich bezeichnet wurde, wenn bei seiner Veräußerung der Preis durch die erzielbaren tierischen und pflanzlichen Rohstoffe, die durch Benutzung der im Boden ruhenden und auf den Boden einwirkenden Naturkräfte erzeugt werden, bestimmt wurde (vgl. Schulz, 81, S. 262, und Rothkegel, 63, S. 77 ff.), ist nach dem RBewG nur Voraussetzung, daß es sich um einen **landwirtschaftlichen Betrieb** und nicht etwa um Grundvermögen handelt. Die Landwirtschaft muß berufsmäßig tatsächlich ausgeübt werden; sie muß eine eigene wirtschaftliche Zweckbestimmung haben und einen gewissen Umfang erreichen. Wenn nach der alten Auffassung z. B. die sogenannten Luxusbetriebe nie zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen waren, weil ihr Veräußerungspreis nicht durch diese Nutzungen bestimmt wird (81, S. 262), ist nach Haider-Engel (25, S. 98) ein aus Liebhaberei erworbenes Landgut (Luxusgut) ein landwirtschaftlicher Betrieb, denn der Begriff des land-

wirtschaftlichen Betriebes setzt keine Gewinnabsicht voraus. Die Grenze zwischen Landwirtschaft und Gewerbe liegt dort, wo der Betrieb anfängt, sich von Grund und Boden derart zu lösen, daß nicht mehr die durch seine natürliche Lage gegebenen Wirtschaftsbedingungen die wesentliche Grundlage eines Ertrages sind, sondern landwirtschaftsfremde Wirtschaftsbedingungen, wie die fabrikmäßige Verarbeitung oder der Absatz mittels kaufmännisch aufgezogenen besonderen Betriebes (25, S. 97).

Als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb (§ 29, Abs. 5) gilt ein Betrieb, der dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist. Dienen bedeutet vor allem die Ertragsfähigkeit des Hauptbetriebes fördern und ihn in betriebsmäßiger Beziehung ergänzen (RStBl 1939, S. 605). Die genaue Abgrenzung des landwirtschaftlichen Betriebes wird durch § 30 RBewG geregelt, wo die für die Bewertung in Betracht kommenden, einzubeziehenden Betriebsteile aufgezählt werden. Vom schätzungstechnischen Standpunkt aus ist besonders § 13 DV über die gesonderte Bewertung bei landwirtschaftlichen Betrieben interessant. Darnach sind bei der Feststellung des Einheitswertes eines landwirtschaftlichen Betriebes die Teile des Betriebes gesondert zu bewerten, die eine gewisse betriebswirtschaftliche Selbständigkeit haben, z. B. als Vorwerk, oder die eine geringe Ertragsfähigkeit besitzen, so daß sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht landwirtschaftlich genutzt werden können, z. B. unkultiviertes Heideland und versumpfte Flächen. Nach den bisherigen Bestimmungen hätten auch kleinere Waldflächen und kleinere Weinberggrundstücke gesondert bewertet werden müssen, obwohl sie im Rahmen des Betriebes keine Rolle spielten. Durch die Bestimmung in Abs. 3 der Verordnung kann das Finanzamt von der gesonderten Bewertung absehen, wenn dadurch der Wert des landwirtschaftlichen Betriebes nur unerheblich beeinflußt wird. Außerdem sind „Abbauland“ (bisherige Bezeichnung „Ödland“), wie z. B. Kalk-, Sand-, Kies-, Mergel- und Lehmgruben, sowie Teich-, See- und Flußflächen mit ihrem Einzelertragswert anzusetzen. D z i e g a l o w s k i - T h ü m e n (13, S. 149) will für die Entscheidung der Frage, was als „unerheblich“ im Sinn von Abs. 3 des § 13 gelten soll, die Vorschrift über die Fortschreibung des Einheitswertes (vgl. S. 28) anwenden. Es wären also alle Wertveränderungen, mit Ausnahme der über 100 000 RM betragenden, bis zu 5 % des Einheitswertes nicht zu berücksichtigen. Dazu wird nachstehendes Beispiel angeführt (S. 149):

„Gesamtbetrieb 10 ha.

8 ha landwirtschaftliche Flächen, Hektarsatz	1500 RM =	12 000 RM
1,5 ha forstwirtschaftliche „	600 RM =	900 RM
0,5 ha Weinbauflächen, „	5000 RM =	2 500 RM

15 400 RM

Demgegenüber gemäß Abs. 3

10 · 1500

= 15 000 RM

Der Unterschied von

400 RM

bleibt unter 5 %. Die gesonderte Bewertung könnte daher nach dem vorher Gesagten unterbleiben.“

b) Die Grundsätze und das Verfahren der Bewertung.

In Art. 31, Abs. 1, steht die zwingende Vorschrift, daß (abweichend von § 10, Abs. 1: Bewertungsgrundsatz gemeiner Wert) für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten gelten. Als Ertragswert gilt das Fünfundzwanzigfache¹⁰⁾ des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Außer der Unterstellung der Schuldenfreiheit des Betriebes ist von der unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsmäßig und mit entlohnenden fremden Arbeitskräften gemeinüblichen Bewirtschaftung auszugehen. Die Beurteilung der Ertragsfähigkeit wird gesetzlich wie folgt umschrieben:

„Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluß sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die natürlichen Ertragsbedingungen:
Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse,
2. die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:
 - a) Hoflage, Geschlossenheit oder Zersplitterung des Betriebes (innere Verkehrslage),
 - b) Verkehrs- und Absatzverhältnisse und die Verhältnisse des Arbeitsmarktes (äußere Verkehrslage).

Die Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen, die zum Betrieb gehören, werden nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.“

Zur Ermittlung des Ertragswertes müssen der Reinertrag und der Kapitalisierungsfaktor bekannt sein. Der Reinertrag ist der Überschuß des Rohertrages (in Geld) über die Kosten, die zur Erzielung des ersteren aufgewendet werden mußten (13, S. 153). Der durch Selbstbewirtschaftung (nicht durch Verpachtung) objektiv erzielbare Reinertrag entspricht dem Ertrag, den das Grundstück durchschnittlich gewähren und der bei ordnungsmäßiger und gemeinüblicher Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Daß der Gesetzgeber unter Reinertrag nicht das Reineinkommen versteht, ergibt sich aus der Wendung „mit entlohnenden fremden Arbeitskräften“, d. h. der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Betriebsinhabers und seiner Angehörigen darf nicht als Reinertrag gelten. Die Zinsen des im Betrieb angelegten Kapitals sind nicht vom Rohertrag abzuziehen, denn die Aufwendung vermindert nur das Barvermögen des Eigentümers (13, S. 155).

Die im Gesetz bestimmte 4 % ige Verzinsung wurde mit Rücksicht auf die geltenden Zinsverhältnisse erhöht. In § 76, Abs. 3 DV hat der Reichsfinanzminister den Kapitalisierungsfaktor auf 18 festgesetzt; das ent-

¹⁰⁾ Nach § 76 RBewDV ist die Zahl, mit der der Reinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes zu vervielfachen ist, auf 18 festgesetzt.

spricht also einer Verzinsung von 5,55 %. Wenn auch der Kapitalisierungsvorgang für die Charakterisierung der Ertragsverhältnisse ein durchaus nebensächlicher Vorgang ist, so ist es doch von überragender Bedeutung, daß der Multiplikator gesetzlich festgelegt wird, weil die Bestimmung des Ertragswertes unter Ansatz des dem wirtschaftlichen Zinssatze entsprechenden Kapitalisierungsfaktors zu stark von den Kaufpreisen abhängig würde.

Die natürlichen Ertragsbedingungen werden im nächsten Abschnitt (S. 70) behandelt. Daß die wirtschaftlichen Bedingungen der inneren und äußeren Verkehrslage eines Betriebes für die Ermittlung des nachhaltigen Reinertrages von Bedeutung sind, braucht hier nicht näher erörtert zu werden ¹¹⁾.

Bezüglich des Bewertungsstichtages (§ 32) ist den auf S. 27 gemachten Ausführungen beizufügen, daß in der deutschen Landwirtschaft das Wirtschaftsjahr in der Regel vom 1. Juli bis 30. Juni dauert (üblichster Termin in der Schweiz 1. März bis 28./29. Februar). Trotzdem wird als maßgebender Zeitpunkt für die Einheitsbewertung landwirtschaftlicher Betriebe allgemein der Beginn des Kalenderjahres bestimmt (§ 21). Dagegen ist für die umlaufenden Betriebsmittel der Stand am 30. Juni des Jahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangeht. Es ist klar, daß der normale, für die Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte erforderliche Bestand am 1. Januar selbst bei ähnlichen Betrieben die größten Abweichungen aufweisen würde. Die erwähnte Bestimmung dürfte besonders deshalb zweckmäßig sein, weil der Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln (Getreidevorräte, Düngemittel, Hackfrüchte usw.) in der Regel am 30. Juni am geringsten und daher am leichtesten feststellbar ist.

Das Schätzungsverfahren für die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die §§ 34 bis 40 bestimmt. Zur Ermittlung der Einheitswerte wird ein Vergleichsverfahren vorgeschrieben, das auf den über das ganze Reich verteilten Vergleichs- und Untervergleichsbetrieben basiert. Um die Gleichmäßigkeit der Bewertung zu sichern und die nötigen Grundlagen zu schaffen, stellt der Reichsminister der Finanzen für bestimmte Betriebe (Vergleichsbetriebe) nach Beratung im Bewertungsbeirat mit rechtsverbindlicher Kraft das Verhältnis fest, in dem sie nach ihrer Ertragsfähigkeit, auf die Flächenein-

¹¹⁾ Die Frage der Berücksichtigung der Betriebsgröße ist in § 36, Abs. 2 unter den Ertragsbedingungen aufgeführt, für die bei der Ermittlung der Reichshundertsätze und der Hektarsätze die regelmäßigen Verhältnisse der Gegend zu unterstellen sind. Nach dem in § 33 eingeführten Mindestwert darf der Einheitswert nicht geringer sein als der Wert, „mit dem das Wohngebäude des Betriebsinhabers oder der zu seiner Wohnung dienende Gebäudeteil allein nach den Vorschriften über die Bewertung bebauter Grundstücke (§ 52) anzusetzen sein würde, zuzüglich des Ersatzwertes, der sich nach den §§ 29 bis 32, 34 bis 40 für den übrigen Teil des Betriebes ergibt.“ Diese Bestimmung könnte für die Kleinbetriebe leicht zu einer zu hohen Belastung führen, wodurch die Feststellung des reinen Ertragswertes in Frage gestellt wäre.

heit bezogen, zu dem Vergleichsbetrieb größter Ertragsfähigkeit im Reich (Reichsspitzenbetrieb) stehen. (§ 34, Abs. 1). Dieser Vergleich erbringt das Wertverhältnis, das in einem Hundertsatz (Reichshundertsatz) ausgedrückt wird. Der Reichsspitzenbetrieb, der die größte Ertragsfähigkeit aller Betriebe im ganzen Reiche hat, bekommt den Reichshundertsatz 100 (Abs. 2). Für jeden Oberfinanzbezirk werden durch den Bewertungsbeirat mehrere für die Gegend kennzeichnende Vergleichsbetriebe ausgewählt, die für die Masse der übrigen Betriebe als Bewertungsstützpunkte dienen (Abs. 3). Die Vergleichsbetriebe sollen besonders das, was die Gegend, in der sie liegen, in ihrer ganzen wirtschaftlichen Struktur kennzeichnet, in ihrer eigenen Wirtschaft zeigen und sie sollen durch ihre Bewertung erkennen lassen, wie diese Eigenschaften durch die Einheitsbewertung zu beurteilen sind (13, S. 169).

In § 35 bestimmt das Gesetz, daß die Oberfinanzpräsidenten nach Beratung mit einem Sachverständigenausschuß für weitere Betriebe (Untervergleichsbetriebe) mit rechtsverbindlicher Kraft den Reichshundertsatz feststellen können, in dem diese nach ihrer Ertragsfähigkeit zum Reichsspitzenbetrieb stehen. Die Oberfinanzpräsidenten handeln nach näheren Anordnungen des Reichsfinanzministers. Die ihnen zur Seite stehenden Sachverständigen, der sogenannte Gutachterausschuß, hat nach § 10 der DV die Aufgabe, den Oberfinanzpräsidenten bei der Bestimmung der Untervergleichsbetriebe und bei der Feststellung der Reichshundertsätze für diese zu beraten.

Nach der Vorschrift in § 36 sind für die Feststellung der Reichshundertsätze bei der Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen und der inneren und äußeren Verkehrslage von den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen. Dagegen sind bei den übrigen Ertragsbedingungen (Gebäude, Betriebsgröße, Betriebsmittel), ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse, die für die Bewirtschaftung als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse der Gegend des betreffenden Betriebes zu unterstellen. Um eine gleichmäßige Bewertung zu erreichen, werden demnach für die in Bestand und Zustand stärker schwankende Gruppe der Ertragsbedingungen Durchschnittsverhältnisse verwendet. Da die Ergebnisse der Reichsbonitierung vorläufig noch nicht zur Verfügung stehen, sollen als Anhaltspunkte zur Erleichterung der Bewertungsarbeiten andere Vergleichsmaßstäbe, wie Grundsteuerreinertrag, Normalertrag, Reinertrag, Katasterertrag, Steuerkapital usw. herangezogen werden.

Die Ermittlung des Hektarhöchstsatzes für den Reichsspitzenbetrieb geschieht durch den Reichsminister der Finanzen. Für die übrigen Vergleichsbetriebe und die Untervergleichsbetriebe ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung des für sie festgestellten Reichshundertsatzes (§ 38, Abs. 2). Die Ermittlung des Hektarsatzes der nicht zu den Vergleichs- und Untervergleichsbetrieben gehörenden übrigen Betriebe hat (§ 38, Abs. 3) nach dem Verhältnis der Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Betriebe zu der bereits ermittelten Ertragsfähigkeit der

Vergleichs- und Untervergleichsbetriebe zu erfolgen. Nach § 12 der DV beträgt der Hektarhöchstsatz für landwirtschaftliche Betriebe 3780 Reichsmark. Die Abstufung nach den Reichshundertsätzen ergibt sich aus Tabelle S. 85.

Bei der Feststellung des Einheitswertes wird für alle Betriebe der Gleichheitswert ermittelt. Wenn der Gleichheitswert nicht durch einen Abschlag vermindert oder durch einen Zuschlag erhöht wird, ist der Einheitswert der Vergleichswert (Ausnahmen siehe § 37). Laut § 39 ergibt sich der Vergleichswert für alle Betriebe aus der Vervielfachung des Hektarsatzes mit der in Hektaren angegebenen Fläche des Betriebes. Dabei handelt es sich um die vom Vergleich betroffene landwirtschaftliche Kulturfläche des Betriebes, d. h. die nicht landwirtschaftlich genutzten und mit ihrem Einzelertragswert anzusetzenden Sonderflächen gehören nicht dazu. (13, S. 184).

Abschläge oder Zuschläge dürfen nach den Vorschriften in § 40 nur dann gemacht werden, wenn die tatsächlichen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung des Reichshundertsatzes oder bei der Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden sind, abweichen und wenn die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt. Für die Bemessung von Abschlägen und Zuschlägen bestimmt § 17 DV, daß auszugehen ist vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Ertrag, der beim Vorliegen der regelmäßigen Verhältnisse, die bei der Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden sind, zu erzielen wäre, und dem Ertrag, den der landwirtschaftliche Betrieb in seinem tatsächlichen Zustand nachhaltig erzielen kann. Der Unterschiedsbetrag ist mit 18 zu vervielfältigen. Der Ab- oder Zuschlag richtet sich ausschließlich nach der Minderung oder Steigerung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit. (Abs. 2). Für umlaufende Betriebsmittel kann nur ein Abschlag wegen Unterbestandes in Frage kommen, dagegen kein Zuschlag wegen Überbestandes. (Abs. 3). Weil ein Überbestand nicht mehr Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes ist, scheidet er aus und wird zum sonstigen Vermögen gerechnet. Durch diese Bestimmung wird eine sonst mögliche Doppelbewertung ausgeschlossen.

c) Die Bewertungsbehörden.

Wie die Vorschriften der §§ 41 bis 44 zur Durchführung der erwähnten Bewertungsverfahren zeigen, ist das Führerprinzip in Anpassung an die veränderten politischen Verhältnisse auch hier zum Durchbruch gekommen. Nach dem Gesetz leitet der Reichsminister der Finanzen oder ein im einzelnen Fall beauftragter Reichsbeamter die Bewertung. Dem von ihm gebildeten Bewertungsbeirat gehören weiter je ein beamteter Vertreter zweier Länder (die Länder werden vom Reichsfinanzminister bestimmt), sowie sechs berufene Mitglieder, die entweder Landwirtschaft ausüben oder, ohne die Landwirtschaft auszuüben, über allgemeine Sachkunde auf dem Gebiete der Landwirtschaft verfügen, an. Die Zahl der letzteren kann nach Bedarf erhöht werden. (§ 41, Abs. 2). Der Bewer-

tungsbeirat der landwirtschaftlichen Abteilung umfaßt also normalerweise insgesamt 9 Mitglieder. Der Reichsminister der Finanzen führt die Geschäfte, bestimmt die Geschäftsordnung und leitet die Verhandlungen des Bewertungsbeirates. Abgestimmt wird nicht (§ 42, Abs. 2); der Reichsfinanzminister hat die Entscheidungen zu treffen. Die Aufgabe des Bewertungsbeirates besteht also nur noch in der Beratung des Reichsministers der Finanzen. Während früher der Bewertungsbeirat selbständige Beschlüsse faßte, hat er jetzt dem Reichsfinanzminister lediglich Vorschläge zu unterbreiten. Seine beratende Tätigkeit erstreckt sich nach § 43 auf die Bestimmung der Vergleichsbetriebe, die Feststellung der Reichshundertsätze für die Vergleichsbetriebe und die Feststellung des Hektarhöchstsatzes. Im Bedarfsfall ist der Bewertungsbeirat verpflichtet, bei allen Maßnahmen zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung mitzuwirken.

2. Die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (BodSchätzG) vom 16. Oktober 1934.

Das Bodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934, das, ähnlich wie das preußische Gesetz vom 21. Mai 1861 betreffend die anderweitige Regelung der Grundsteuer, ebenfalls eine Bodenbonitierung vorschreibt, enthält die notwendigen ergänzenden Bestimmungen für die Durchführung des Reichsbewertungsgesetzes. Während die alten Grundsteuergesetze nur Unterlagen für steuerliche Zwecke schufen, werden die Erhebungen der Bodenschätzung in so eingehender Weise durchgeführt, daß sie auch für wissenschaftliche und agrarpolitische Zwecke nutzbar gemacht werden können. Besonders beschränken sie sich nicht allein auf eine Bewertung wie früher, sondern es tritt eine genaue Beschreibung hinzu über die Zusammensetzung und die Herkunft des Bodens.

Die Reichsregierung nennt in § 1 als Zweck der Bodenschätzung: Eine gerechte Verteilung der Steuern, eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung und eine Verbesserung der Beleihungsunterlagen. Die folgenden Bestimmungen der §§ 2 und 3 enthalten die Grundsätze zur Durchführung des Schätzungsverfahrens und übertragen dem Reichsfinanzminister die Leitung der Bodenschätzung. Nach § 2 (vgl. auch Begründung RStBl 1935, S. 301) zerfällt die Schätzung in die genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner Beschaffenheit (Bestandesaufnahme) und in die Feststellung der Ertragsfähigkeit. Der Begriff „Ertragsfähigkeit“ wurde S. 31 (§ 31, Abs. 3 RBewG) näher umschrieben. Bei der Bodenschätzung werden lediglich die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse) berücksichtigt. Die wirtschaftlichen und zur Hauptsache veränderlichen Bedingungen sollen erst bei der Feststellung des Einheitswertes der Betriebe zum Ausdruck kommen. Die Bestandesaufnahme wird kartennäßig festgehalten und zerfällt in die Feststellung der Kulturart (§ 2 BodSchätzDB) und die Beschreibung des Bodens nach Klassen (§ 3 BodSchätzDB). Im Liegenschaftskataster werden als landwirtschaft-

liche Kulturarten (§ 2 DB) Ackerland (A), Gartenland (G) und Grünland (Gr) unterschieden. Die Entscheidung, ob Acker- oder Grünland in die Schätzungskarte übernommen werden soll, hat sich auf folgende Merkmale zu stützen (§ 2 DB): „Das Ackerland (A) umfaßt die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen. Das Grünland (Gr) umfaßt die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und geweidet werden. Vom Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- a) als Wiese (GrW) diejenigen Dauergrasflächen, die infolge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können (unbedingtes Wiesenland),
- b) als Streuwiese (GrStr) diejenigen Flächen, die nur oder in der Hauptsache durch Entnahme von Streu benutzt werden.
- c) als Hutung (GrHu) diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen.“

Neben der vorliegenden Nutzung sind besonders bei Grünland die natürlichen Bedingungen zu berücksichtigen. Findet auf derselben Fläche ein regelmäßiger Wechsel verschiedener Kulturarten statt, ist für die Bezeichnung die vorherrschende Kulturart anzunehmen. Landwirtschaftliche Kulturarten bis zur Größe von 10 Aren werden in der Regel der angrenzenden Kulturart zugerechnet. (§ 2, Abs. 5 DB).

Zur Kennzeichnung werden für Acker- und Grünland Schätzungsrahmen aufgestellt, die eine Einteilung in Klassen enthalten (vgl. S. 73 und S. 79). Die Klassen erhalten Wertzahlen und eine genaue Beschreibung und Kennzeichnung, nach denen die Zugehörigkeit des Acker- und Grünlandes zu den einzelnen Klassen beurteilt wird (§ 3 DB). Die Wertzahl bringt das Verhältnis eines landwirtschaftlichen Betriebes, der lediglich Bodenflächen einer Klasse aufweist, nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit zu einem Betrieb mit den ertragsfähigsten Bodenflächen des Reichsgebietes zum Ausdruck. Die ertragsfähigste Fläche erhält die Wertzahl 100 (§ 4 DB, Abs. 1). Sowohl für das Ackerland wie für das Grünland werden zwei Wertzahlen festgestellt. Die Wertzahl, die nach Herzog (29, S. 31) „den Einfluß des Bodens auf den Reinertrag kennzeichnet – wobei neben den wirtschaftlichen Bedingungen auch das Standardklima unterstellt wird –, heißt Bodenzahl“. Werden außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, berücksichtigt, so ergibt sich die Ackerzahl (§ 4 DB, Abs. 2). Die Wertzahlen der nach fünf Bodenarten, drei Zustandsstufen, drei Klimastufen und fünf Wasserstufen aufgebauten Grünlandschätzungsrahmen geben das Verhältnis im Reinertrag zum besten Ackerboden wieder (29, S. 40). Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsun-

terschiede, die auf Besonderheiten (Geländegestaltung u. ä.) zurückzuführen sind (§ 4 DB, Abs. 3).

Die Kennzeichnung des Bodens hat nur dann einen praktischen Zweck, wenn aus der Bodenbeschaffenheit sichere Rückschlüsse auf die erzielbaren Erträge gezogen werden können. Erst dann ist es möglich, die Aufgabe der Bodenschätzung, die in der Festsetzung von Wertzahlen besteht, zu lösen. Während nun die Kennzeichnung der einzelnen Böden im wesentlichen dauernde Zuverlässigkeit beanspruchen darf, können bei den Wertzahlen, die unter der Voraussetzung einer bestimmten Bewirtschaftungsweise und einer bestimmten Wirtschaftstechnik gewonnen werden, Verschiebungen eintreten. Deshalb sollen die Ergebnisse der Bodenschätzung in Zeitabständen von längstens 20 Jahren überprüft werden (§ 13 BodSchätzG). Nach der Begründung zum Gesetz lassen sich die Wertverschiebungen, die durch Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und durch die Entwicklung der landwirtschaftlichen Technik verursacht sein können, in verhältnismäßig einfacher Weise auf Grund von betriebswirtschaftlichen Erhebungen und Berechnungen durchführen. Wenn nach Abschluß der Bodenschätzungen Umstände eintreten, die die Ertragsbedingungen einzelner Bodenflächen wesentlich verändern (Änderungen der Kulturart, Ent- und Bewässerungen, Eindeichungen usw.), so hat nach § 12 BodSchätzG eine Nachschätzung dieser Flächen zu erfolgen.

Mit der Durchführung der Bodenschätzung sind der Reichsschätzungsbeirat, der Landesschätzungsbeirat und in jedem Finanzamtsbezirk ein oder mehrere Schätzungsausschüsse betraut. Genau gleich wie nach dem RBewG der Bewertungsbeirat Vergleichsbetriebe zu bewerten hat, schätzt der Reichsschätzungsbeirat in allen Teilen des Reiches ausgewählte Bodenflächen als Musterstücke (§ 4 BodSchätzG). Die Schätzungsergebnisse erhalten durch die Bekanntgabe vom Reichsminister der Finanzen rechtsverbindliche Kraft. Die Musterstücke bilden die Hauptstützpunkte (§ 4, Abs. 3) für die Arbeit der Schätzungsausschüsse. Der Landesschätzungsbeirat schätzt nach Bedarf in seinem Bezirk weitere ausgewählte Bodenflächen als Musterstücke (§ 6 BodSchätzG); er trifft insbesondere auch die Entscheidung über Beschwerden (§ 10 BodSchätzG). Dem Schätzungsausschuß fällt die Schätzung der großen Masse der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu (§ 7 BodSchätzG). Die festgestellten Schätzungsergebnisse werden erst, wenn sie rechtskräftig geworden sind, in die Liegenschaftskataster übernommen (§ 11 BodSchätzG).

Die Zusammensetzung der Schätzungsbehörden wird durch die §§ 7 bis 11 der DV geregelt.

Durch die Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung (BodSchätzTechnAnw) und die Anweisung für die Durchführung der vermessungstechnischen Arbeiten bei der Bodenschätzung (BodSchätzVermAnw), beide vom 3. Mai 1935, werden die nötigen technischen Einzelheiten für die Durchführung der Schätzung vorgeschrieben. In sehr zweckmäßiger Weise faßt R ö s c h - K u r a n d t (62, S. 87)

die ergänzenden Vorschriften für die Durchführung der Bodenschätzung vom 17. Februar 1936 und die sonstigen Verwaltungsvorschriften als „Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung II. Teil“ (BodSchätzTechnAnw II) zusammen.

Wir werden später auf einzelne Bestimmungen dieser Anweisungen näher eintreten und hier nur kurz das praktische Vorgehen bei der Schätzung nach BodSchätzTechnAnw erwähnen. Vor Beginn der Bodenschätzung ist eine Gemeindeb Beschreibung¹²⁾, in der Feststellungen „über meliorationsfähige Flächen, Bodenwechsel innerhalb von Besitzstücken, Vorkommen von Sumpfschachtelhalm und von Herbstzeitlose, über Obstbaumbestände, Feldgemüsebau, Hopfenanlagen und Rebstücke, über Kontingente für Hopfen und Tabak, eingesprengte Waldstücke, ödliegende Flächen, Moor- und Heideländereien, veränderliche Flächenverluste und noch nicht sicher zu beurteilende oder vorübergehende künstliche Einwirkungen auf die Wasserverhältnisse, über die Entstehungsart für größere zusammenhängende Grünlandflächen“ in Betracht kommen. Ferner ist die Reihenfolge der Arbeiten innerhalb der Gemeinde nach Gemarkungsteilen festzulegen. Unter Mitwirkung eines leitenden Landwirts des Oberfinanzpräsidenten sind vor Beginn der Schätzung für die wichtigsten und besonders typischen Böden Vergleichsstücke auszusuchen, zu bewerten und zu beschreiben. Die zu schätzende Fläche wird in Tagesabschnitte, das sind die während eines Tages geschätzten Flächen, und in Schätzungsabschnitte, das sind die in einem Arbeitsgang geschätzten Flächen, eingeteilt. Auf Grund der örtlichen Untersuchungen werden die Kulturarten (Ackerland, Gartenland, Grünland) vom Schätzungsausschuß nach den Schätzungsrahmen in Klassen eingeteilt. Zusammenhängende Flächen derselben Klasse bilden eine Klassenfläche. Jede Klassenfläche wird nach dem Schätzungsrahmen bezeichnet und bewertet. Weist eine Klassenfläche wesentliche Wertunterschiede auf, ohne daß diese Differenzen eine Abänderung der Klassenbezeichnung erfordern, wird die Klassenfläche in Klassenabschnitte zerlegt. Die Schätzungsergebnisse werden in Gemeindekarten oder Meßtischblättern (Tagesabschnitte), in Feldkarten (für den Gebrauch im Gelände), in Schätzungsurkarten (Tagesabschnitte, Klassenflächen, Klassenabschnitte, Klassenzeichen, Wertzahlen, Grablöcher, Kulturartenbezeichnungen) und, wenn die Schätzungsurkarte unübersichtlich wird, in Hilfskarten dargestellt. Als Ergänzung der Feldkarte wird während der Außenarbeit im Gelände das Feldschätzungsbuch verwendet, das alle Angaben enthalten soll, für deren Eintragung auf der Karte kein Raum ist. Die so gesammelten Unterlagen sind täglich in das Schätzungsbuch einzutragen. Jeder amtliche Bodenschätzer hat außerdem über die Arbeiten des Schätzungsausschusses in der Gemeinde ein Tagebuch zu führen. Sind die Arbeiten in einer Gemeinde abgeschlossen, so hat der Führer des Schätzungsausschusses eine zusammenfassende Niederschrift aufzustellen.

¹²⁾ BodSchätzTechnAnw II, Ziff. 29 (62, S. 120).

3. Die Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke nach dem Reichserbhofrecht und anderen agrarrechtlichen Bestimmungen.

a) Die Bewertungsgrundlagen im Reichserbhofrecht vom 29. September 1933.

Damit ein Grundbesitz als Erbhof gilt, muß er im wesentlichen folgenden Voraussetzungen genügen:

1. Das Grundeigentum muß land- und forstwirtschaftlich genutzt werden (§ 1 REG, Abs. 1).
2. Der Hof muß mindestens die Größe einer Ackernahrung haben¹³⁾, d. h. er muß instande sein, eine Familie unabhängig vom Markt und der allgemeinen Wirtschaftslage zu ernähren und zu kleiden, sowie die Erhaltung des Wirtschaftsablaufes des Erbhofes zu gewährleisten (§ 2 REG). Nach § 34 der ersten Durchführungsverordnung wird die Mindestgröße bei durchschnittlichen Verhältnissen mit ca. 7½ ha angenommen. Der Erbhof darf andererseits nicht größer sein als 125 ha (§ 3 REG, Abs. 1).
3. Der Hof muß sich im Alleineigentum einer bauernfähigen Person befinden.
4. Er darf nicht ständig durch Verpachtung genutzt werden.

Der Erbhof ist grundsätzlich unveräußerlich und unbelastbar. (Vgl. Einleitung zum REG.) Ein großer Teil des Bodens wird demnach der freien Veräußerlichkeit und der freien Verpfändbarkeit entzogen¹⁴⁾ (§ 37 REG).

Was den Wert anbetrifft, zu welchem der Anerbe den Grundbesitz zu übernehmen hat, so bestimmen die Anerbengesetzgebungen aller Länder, die sich aus dem alten germanischen Recht entwickelt haben, daß nie der Verkehrswert, sondern stets der Ertragswert als Wertmaßstab grundlegend war. (Vgl. Haastert, 24, S. 190 ff.) Allerdings ist die Art der Berechnung der Ertragswerte in den einzelnen Ländern verschieden.

Bei der Entstehung von Erbhöfen durch Teilung größeren Grundbesitzes (§ 4 REG) wird eine gesetzliche Verschuldungsgrenze festgelegt, die ebenfalls auf dem für das ganze Erbhofgesetz geltenden Ertragswertprinzip basiert. Darnach dürfen die auf dem Grundbesitz lastenden Schulden und die persönlichen Schulden des Eigentümers zusammen 30 % des zuletzt festgestellten steuerlichen Einheitswertes nicht übersteigen¹⁵⁾. Der Gesetzgeber will also nur

¹³⁾ Vgl. Schneider in Internat. Zeitschrift für Agrarrecht, III. Jahrg. 1942 (Nr. 1) Nr. 5, S. 53.

¹⁴⁾ Nach der im Jahre 1938 für das Altreich aufgestellten Statistik umfaßten die Erbhöfe der Zahl nach 22 % (684 997) der landwirtschaftlichen Betriebe und nach ihrer Fläche 37 % (15,6 Mill. ha) der gesamten landwirtschaftlichen Betriebsfläche, bei einer Durchschnittsgröße von 23 ha („Neues Bauerntum“ 31. Jahrg., Heft 4, 1939, S. 103 f.).

¹⁵⁾ Da bei der Ermittlung des maßgeblichen Einheitswertes der Zeitpunkt der vollendeten Hofbildung (Stichtag der Schuldhöhe) und der steuerliche

wirtschaftlich gesunden Großgrundbesitz erhofffähig machen (W ö h r m a n n, 105, S. 10).

Durch § 35 des REG wird die Teilung des übrigen Nachlasses geregelt. In Abs. 2 wird bestimmt: „Der Anerbe kann, falls er nach den Vorschriften des allgemeinen Rechts überhaupt zu einem Erbteil an dem übrigen Nachlaß berufen ist, eine Beteiligung an dem Überschuß nur verlangen, insoweit der auf ihn entfallende Anteil größer ist als der lastenfreie Ertragswert des Erbhofs. Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den der Hof nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung nachhaltig gewähren kann.“¹⁶⁾ Der Anerbe, der aber zugleich auch gesetzlicher Erbe sein muß, kann also eine Teilnahme am Überschuß des erhofffreien Vermögens nur verlangen, wenn der Ertragswert niedriger ist als der auf ihn entfallende Anteil. Ist der Ertragswert höher oder gleich dem Anteil, so kommt eine Beteiligung nicht in Frage.

b) Schätzungsgrundsätze in den übrigen agrarrechtlichen Vorschriften.

Obschon in Deutschland keine neuen Entschuldungsverfahren mehr eingeleitet werden, gibt es doch noch eine Anzahl schwebender Verfahren, so daß das Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1. Juni 1933 praktisch immer noch von großer Bedeutung ist. Durch das Entschuldungsverfahren soll allmählich die Verschuldung bis auf die Grenze der Mündelsicherheit, d. h. bis auf zwei Drittel des Betriebswertes zurückgeführt werden. Der Betriebswert steht in einem bestimmten zahlenmäßigen Verhältnis zu dem für den 1. Januar 1931 festgestellten steuerlichen Einheitswert. Bei einem Einheitswert von 40 000 RM und mehr beträgt der Betriebswert 90 % des Einheitswertes und steigt mit Abnahme des Einheitswertes bis auf 135 % desselben. Für Kleinbetriebe mit weniger als 10 000 RM Einheitswert wird der Betriebswert nach besonderen Bestimmungen berechnet.

In der Verordnung zur Vereinheitlichung des Pachtnotrechtes vom 30. Juli 1940, die auf der Reichspachtschutzordnung vom 9. Juni 1920 aufbaut, ist bei der Ermittlung des „gerechten“ Pachtzinses von dem Ertrag auszugehen, den ein ordnungsmäßig wirtschaftender Landwirt nachhaltig zu erzielen vermag (K l ä s s e l, 40, S. 224).

Durch die Bekanntmachung vom 26. Januar 1937 über Feststellungszeitpunkt zu unterscheiden sind, nennt das REG ausdrücklich den „zuletzt festgestellten Einheitswert“, d. h. denjenigen, der auf den letzten Feststellungszeitpunkt vor der vollendeten (nicht etwa der begonnenen) Hofbildung fällt.

¹⁶⁾ Um den nachhaltigen Reinertrag zu bestimmen, darf weder von besonders guten noch von besonders schlechten Jahren ausgegangen werden. Vielmehr ist der Durchschnittsertrag entscheidend, der nach bisheriger Bestimmung des Hofes (also ohne Rücksicht auf eine nach dem Erbfall mögliche oder eingetretene Änderung der Wirtschaftsweise) und bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielt wird. (86).

den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurde jeder Vertrag über den Erwerb, die Nutzung, Schenkung und den Tausch landwirtschaftlicher Grundstücke von über 2 ha einer staatlichen Genehmigung unterstellt (Reichsgesetzblatt, I. Teil, Nr. 8, 26. Januar 1937)¹⁷⁾. Auch das Gebot bei Veräußerung eines Grundstückes im Wege der Zwangsversteigerung bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung darf jedesmal dann versagt werden, wenn der Ausführung des Rechtsgeschäftes ein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht (§ 5, Abs. 1, GVB). Ein Hauptzweck dieser Grundstückverkehrsbekanntmachung ist in der Kontrolle der Bodenpreise zu erblicken. Ein grobes Mißverhältnis zwischen Wert und Preis bildet denn auch einen Grund zur Versagung der Verkaufsgenehmigung für ein Grundstück. Allerdings hat es der Gesetzgeber unterlassen, eine nähere Begriffsbestimmung für diesen Wert zu geben. In einer Anordnung des Reichsnährstandes wird zwar gesagt (zit. nach Roenne, 61, S. 10), daß man allmählich zu einem der Bodenertragsfähigkeit entsprechenden Preisstand zu kommen hofft. Wenn auch dadurch der Verkehrswert als Grundlage für die Wertbestimmung ausscheidet, so bleibt die Frage, welches nun „dieser Wert“ ist, offen. Für die Ausschaltung der Bodenspekulation dürfte eventuell die Bestimmung, daß die Verweigerung der Genehmigung möglich sei, wenn der Gegenwert in einem „groben Mißverhältnis“ zum Wert des Bodens stehe, ausreichen, aber der preisbildenden Aufgabe vermag dadurch die GVB nicht befriedigend zu genügen. (Vgl. 61.)

Das Ziel, die Bodenpreise auf den „angemessenen Wert“ zurückzuführen, verfolgt besonders auch die Preisstopverordnung vom 26. November 1936. Da aber landwirtschaftliche Grundstücke an einem bestimmten Stichtag (nach Verordnung 1. Oktober 1936), vorausgesetzt, daß sie nicht gerade an diesem Tag den Besitzer wechseln, keinen allgemein feststellbaren Preis haben, muß man auf die Festsetzung von Höchstpreisen verzichten und die Bodenpreise nach dem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis bestimmen. Eine genauere Bestimmung des Wertes finden wir im 4. Runderlaß Nr. 64/41 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 10. Juni 1941 betreffend die Preisbildung und Preisüberwachung bei Bauland. Darnach hat die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, bei denen die Zahlung eines besonderen Baulandpreises nicht in Betracht kommt, „auf Grund des auf die Dauer erzielten Reinertrages zu erfolgen“. Bei kleineren landwirtschaftlichen Besitzungen und Flächen sollen zur Preisermittlung neben einer Ertragsberechnung auch Vergleichspreise ähnlicher Objekte herangezogen werden.

¹⁷⁾ Es kann sich hier nicht darum handeln, die Fülle der Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Bestimmungen und Anordnungen, die sich im besonderen mit Betriebs- und Grundstückswerten befassen, auch nur skizzenhaft aufzuführen. Wir müssen uns hier mit kurzen Hinweisen auf die wichtigsten Bestimmungen der geltenden Agrargesetzgebung begnügen. Zum Überblick über die Entwicklung und den Stand der Gesetzgebung verweisen wir auf die Zusammenstellung bei Prauser (57, S. 2 ff.).

III. KAPITEL.

Die Methodik und Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke.

A. Die Methodik und Technik der Schätzung in der Schweiz.

1. Die wirtschaftsstatistischen Grundlagen.

a) Allgemeine Begriffe.

Die seit dem Jahre 1901 bestehenden Rentabilitätshebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates basieren auf den Ergebnissen exakt und vollständig geführter landwirtschaftlicher Buchhaltungen. Der Statistik liegen bis und mit dem Berichtsjahr 1941/42 nach den Angaben der Abteilung für Rentabilitätshebungen 15 994 Buchhaltungsabschlüsse zugrunde, die sich auf die einzelnen Betriebsgrößenklassen der Schweiz wie folgt verteilen:

Tabelle 1.

Die Zahl der Buchhaltungsabschlüsse von 1901-1941 nach
Betriebsgrößenklassen.

Bezeichnung	Größenklasse ha	Anzahl Abschlüsse
Kleinbauernbetriebe	3- 5	1 630
Kleine Mittelbauernbetriebe	5-10	5 675
Mittelbauernbetriebe	10-15	3 826
Große Mittelbauernbetriebe	15-30	3 755
Großbauernbetriebe	über 30	1 108
	Total	15 994

Die Landwirte führen Buchhaltung nach dem System von L a u r (48), und die vom Schweizerischen Bauernsekretariat erstellten Rechnungs-

abschlüsse werden zu Kontrollzwecken nach drei Methoden (Subtraktionsmethode, Kontenmethode und erweiterter Abschluß) durchgeführt¹⁾.

Die verwendeten Begriffe entsprechen der vom internationalen landwirtschaftlichen Kongreß in Bukarest (1929) auf Vorschlag von Laur angenommenen Terminologie (49). Wir beschränken uns auf eine kurze Wiedergabe der bei den Schätzungsgrundlagen angewandten Begriffe. (Vgl. auch 82, 1940/41.)

Unter Betriebsaufwand verstehen wir die Opfer, die zur Erzielung eines Rothertrages aufgewendet werden müssen, ausgenommen die Zinsansprüche des Aktivkapitals. Er setzt sich zusammen aus den Amortisationen, den Vorräte- und Feldinventarabnahmen, den Betriebskosten und dem Arbeitsaufwand.

Der Rothertrag stellt das Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit dar, das sich ausdrückt in der Menge und dem Werte der durch diese Tätigkeit neu erzeugten und dem Mehrwerte der veredelten, durch Tausch erworbenen oder auch nur neu geschätzten Vermögensbestandteile. Rotherträge eines Zweiges der Landwirtschaft, welche in einem andern Zweige veredelt worden sind, erscheinen nur in ihrem Endwert im Rothertrag (z. B. verfüttertes Heu als Milch und Fleisch oder Stallmist als Getreide, Kartoffeln usw.).

Der Reinertrag ist gleich der Rente aller in der Landwirtschaft angelegten Kapitalien. Er ergibt sich aus dem Rothertrag nach Abzug des Betriebsaufwandes. Der Reinertrag wird auch gefunden, wenn man zur Veränderung des im Gute angelegten Reinvermögens ohne den Kassenbestand die Einnahmen des Gutes, die Naturalleistungen des Gutes an den Unternehmer für Verbrauch und Nebengeschäfte, sowie die Schuldzinsen hinzuzählt und davon die Summe aller Gutsausgaben, die Naturalbezüge des Gutes von andern Konten und die Lohnansprüche der Unternehmerfamilie an das Gut abzieht.

Der Reinertrag kann in den Pächterkapitalzins und die Landgutsrente zerlegt werden. Subtrahiert man von der Gutsrente die Zinsansprüche aller vergänglichen Kapitalien, so ergibt sich die Rente des ordentlicherweise unvergänglichen Bestandteiles des Landgutes, die Grund- oder Bodenrente.

Während man den Ertragswert des Landgutes nach der ungekürzten Gutsrente bemißt, wird dem Ertragswert des Bodens die Grundrente unterstellt²⁾. Eine zweite Methode der Ertragswertfeststellung des Bodens besteht darin, daß man vom Ertragswert des Landgutes die Gestehungskosten des Meliorations-, Gebäude- und Pflanzen-

¹⁾ Eine eingehende Beschreibung dieser Methoden gibt Laur (vgl. 48). Das Buchhaltungssystem wird im Lehrbuch von Laur „Landwirtschaftliche Buchhaltung für bäuerliche Verhältnisse“, 11. Aufl., Aarau 1940, dargestellt.

²⁾ Für die Definition des Ertragswertbegriffes sei auf S. 20 verwiesen. Bei den Rechnungsabschlüssen des Schweizerischen Bauernsekretariates wurde der Reinertrag bis zum Jahre 1919 mit 4%, in den Jahren 1920 und 1921 mit 5%, von 1922–1931 mit 4½% und seither wieder mit 4% kapitalisiert.

kapitals unter Berücksichtigung der notwendigen Amortisation abzieht. Ein übereinstimmendes Resultat zwischen den beiden Methoden ergibt sich nur, wenn beim ersten Verfahren (Grundrente) bei allen Kapitalien der gleiche Zinsfuß zugrunde gelegt wird. Da es nun aber richtiger ist, den Zinsfuß nach dem mit einem Kapital verbundenen, nicht versicherbaren Risiko abzustufen, werden die Zinsansprüche nach dem landesüblichen Zinsfuß für Kapitalien mit gleicher Sicherheit bemessen. Die Zinsansprüche sind von der Höhe der Gestehungskosten unter Berücksichtigung der spezifischen Risiken der einzelnen Vermögensbestandteile abhängig (nicht etwa vom Grad der Verschuldung). Das Bodenkapital weist die tiefsten Ansätze auf. In den Fällen, da der Ertragswert des Bodens kleiner ist als die Gestehungskosten bzw. die Buchwerte, ist der proportionalen Verteilung des Ertragswertes des Landgutes entsprechend den Gestehungskosten bzw. Buchwerten eine gewisse Berechtigung nicht abzuspochen. (44, S. 235).

Bei der Wahl des Zinsfußes zur Ermittlung des Ertragswertes werden die Kaufpreise im Hypothekarverkehr mit der Gutsrente verglichen. Dabei darf nicht übersehen werden, daß im Hypothekarzins die Verwaltungsspesen, Steuern und das Risiko der Bank inbegriffen sind, während bei der Gutsrente diese Spesen ausgeschieden wurden. L a u r schätzt den Abzug für den Privatgläubiger auf $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{2}$ % gegenüber dem landesüblichen Zinsfuß der Hypotheken (vgl. 48, S. 102 ff). Bei starker Berücksichtigung der ideellen Rente (Ansehen, Gesundheit, Freude am Landleben usw.) eines Betriebes oder indirekter Vorteile (Arbeitsgelegenheit) kann der Zinsfuß tiefer angesetzt werden; andererseits ist auch das Risiko der Bodenzerstörung durch Elementarereignisse zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Schaffung der Grundlagen für die Schätzung berechnet das Schweizerische Bauernsekretariat Verhältniszahlen, die angeben, wieviel Franken Ertragswert auf einen Franken Rohertrag entfallen. Diese von L a u r (44, S. 240) als Ertragswertfaktor bezeichnete Größe gestattet die Übertragung von Ergebnissen buchführender Betriebe auf andere Güter nach dem Rohertrag. Durch diese Methode wird die Schwierigkeit der Übertragung berechneter Ertragswerte je Flächeninhalt auf nicht buchführende Betriebe infolge eines fehlenden Maßstabes für die Fruchtbarkeit und die Preisverhältnisse behoben. Der größte Vorteil der Methode liegt aber in der Ausschaltung der schwierigen und meist sehr ungenauen Aufwandsschätzung. Wenn auch in der Auswahl und der Herleitung des Ertragswertfaktors noch Fehlerquellen bestehen (63, S. 308), wie sie zwangsläufig jeder Schätzungsmethode innewohnen, so ist beim heutigen Stand der statistischen Unterlagen der Vorteil, daß ein kleiner Fehler in der Rohertragsschätzung nicht mit 20—25, wie beim alten Reinertragsverfahren, sondern durchschnittlich nur mit 3—6. multipliziert wird, bestimmt größer. Es ist nun eine Hauptaufgabe der Buchhaltungsstatistik, diese Ertragswertfaktoren für möglichst viele Verhältnisse zu berechnen.

b) Die Berechnungsunterlagen nach Betriebsgruppen.

Bei der Verarbeitung der Buchhaltungen gruppiert das Schweizerische Bauernsekretariat die Ergebnisse nach der Betriebsgröße, dem Bodennutzungssystem und der Betriebsrichtung. Die weiteren Gliederungen nach der Arrondierung, der Intensität und nach anderen Gesichtspunkten, die sich aus der jeweiligen Fragestellung ergeben, sind in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung. Bei der Schätzung handelt es sich in den meisten Fällen um die Ermittlung des Ertragswertes der Zukunft. Wenn der Schätzer dabei die buchhaltungsstatistischen Resultate der Vergangenheit benutzt, muß er sich über die Jahresschwankungen der einzelnen verwendeten Ergebnisse Rechenschaft geben. Es zeigen sich dabei nicht allein erhebliche Schwankungen des Rohertrages, sondern ebenfalls starke Veränderungen des Ertragswertes. (Vgl. Untersuchungen über die Rentabilität der Landwirtschaft). Daraus ergibt sich ohne weiteres, daß als Grundlage für die Schätzung nur Erhebungen über längere Zeitabschnitte benützt werden dürfen und nicht die Durchschnittsergebnisse einzelner Jahre oder kürzerer Wirtschaftsperioden. (Vgl. Tabelle 2.)

Tabelle 2.

Die Veränderung der Unterlagen in den verschiedenen Wirtschaftsperioden 1901-1941.

Zeitabschnitt	Anzahl der Abschlüsse	Rohertrag je ha Fr.	Reinertrag in % des Aktivkapitals	Ertragswert je ha Fr.	Ertragswertfaktor
1901/05	692	579	3,07	2 681	4,63
1906/13	2 189	723	3,65	3 623	5,01
1914/19	2 000	1 292	8,54	11 285	8,73
1920/22	1 183	1 381	1,86	-71	-0,05
1923/30	3 850	1 273	2,78	2 420	2,56
1931/34	2 205	1 095	1,07	170	0,14
1935/38	2 346	1 134	3,21	4 212	3,69
1939/40	1 012	1 277	4,08	5 721	4,46
1941	517	1 601	5,34	6 400	4,70
1901/41	15 994	1 069	3,76	4 055	3,90

In der Zeit vor dem ersten Weltkrieg zeigt der Ertragswertfaktor trotz erheblicher Veränderung des Rohertrages keine außerordentlichen Schwankungen. Aber die Kriegszeit und die nachfolgende Krisenperiode brachten abnormale Wirtschaftsverhältnisse, die sich deutlich in den Rentabilitätsergebnissen, besonders auch in den Ertragswerten und Ertragswertfaktoren widerspiegeln.

Das Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes benutzte als Grundlage für seine Ertragswertschätzungen bis zur ersten Kriegszeit die Buchhaltungsergebnisse der vorangehenden 10 Jahre. Die außergewöhnlichen Kriegs- und Nachkriegsresultate veranlaßten das Schätzungsamt, die Berechnungsperiode auf 20 Jahre auszudehnen, und vom Jahre 1942 an wurde die Basis auf 30 Jahre erweitert. Durch die letztgenannte Maßnahme wird der notwendige Ausgleich zwischen Kriegs- und Nachkriegskrisenzeit unter Berücksichtigung von je einer kurzen Periode Vorkriegszeit (1911/40) geschaffen. Die 30jährigen Mittelzahlen werden auch für künftige Ertragswertschätzungen die geeignetste Berechnungszeitspanne darstellen, denn einerseits ist heute das notwendige statistische Ausgangsmaterial vorhanden und andererseits dürften sich die Betriebe im großen Durchschnitt ungefähr 30 Jahre im Besitz der gleichen Generation befinden. Es scheint demnach gerechtfertigt, beim Besitzwechsel den Schätzungen für die nächsten Jahre der Zukunft die Durchschnittsrentabilitätsergebnisse der vergangenen 30 Jahre zugrunde zu legen.

aa) Die Betriebsgrößenklasse.

Wie aus Tabelle 3 hervorgeht, unterscheiden die Erhebungen des Bauernsekretariates fünf Betriebsgrößenklassen. Allgemein kann aus den vorliegenden 40jährigen Rentabilitätshebungen der gesetzmäßige Einfluß der Betriebsgröße auf eine Anzahl von Ergebnissen abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wollen wir nur festhalten, daß sich die Kapital- und Arbeitsintensität der landwirtschaftlichen Betriebe mit abnehmender Betriebsgröße regelmäßig erhöht. Die am investierten Kapital und an den Arbeitstagen gemessenen Rentabilitätsziffern zeigen mit steigender Betriebsgröße ein günstigeres Bild, während das land- und volkswirtschaftliche Einkommen je Flächeneinheit im kleineren Betrieb größer ist. Ein solcher Vergleich beweist den Rentencharakter des größeren Betriebes im Gegensatz zum Kleinbetrieb, der in erster Linie als Arbeitsstätte dient. Der höhere Rohertrag bedeutet Zunahme des Arbeits- einkommens, aber nicht der Rente.

Tabelle 3.

Der Einfluß der Betriebsgröße auf den Rohertrag und den Ertragswert im Durchschnitt der Jahre 1901/40.

Betriebsgröße ha	Rohertrag je ha Fr.	Ertragswert je ha Fr.	Ertragswertfaktor
3— 5	1394	3274	2,26
5—10	1105	3739	3,38
10—15	1016	4279	4,21
15—30	941	4305	4,56
über 30	798	3515	4,40
Mittel	1056	3955	3,74

Der an der Fläche gemessene Ertragswert unterliegt nicht mehr der gesetzmäßigen Abstufung wie das Verhältnis zwischen Rohertrag und Betriebsaufwand. Wenn wir die Größenklassen nach Bodennutzungssystemen aufteilen (vgl. Tabelle 4), so ergibt sich allgemein ein Ansteigen des Ertragswertes und des Ertragswertfaktors bis zu den Mittelbauernbetrieben. In den darüber stehenden Größenklassen bleibt der Ertragswert ziemlich konstant, in einzelnen Bodennutzungssystemen ist bei den Großbauernbetrieben eher ein leichtes Absinken zu beobachten. Der Ertragswertfaktor dagegen zeichnet sich durchschnittlich durch ein regelmäßiges Ansteigen mit zunehmender Betriebsgröße aus. Die Erklärung dafür ist in den schon erwähnten kleinern Roherträgen je Flächeneinheit der größeren Betriebe zu suchen.

Eine kurze Betrachtung der gegenwärtig gültigen Grundlagen für die Schätzung zeigt eine zum Teil abweichende Größenklasseneinteilung von der üblichen Abstufung der Rentabilitätshebungen. Diese nur für Schätzungszwecke geltende Neueinteilung hat verschiedene Ursachen:

1. In der Buchhaltungsstatistik weisen die Kleinbauernbetriebe im Verhältnis zu den kleinen Mittelbauernbetrieben eine bedeutend geringere Anzahl Abschlüsse auf. (Vgl. Tabelle 1). Um nun eine verwendbare Grundlage zu erhalten, war es in den verschiedenen Bodennutzungssystemen notwendig, diese beiden Größenklassen zu vereinen oder die Unterteilung statt bei 5 ha bei 7 bzw. 7,5 ha vorzunehmen.
2. In einzelnen Bodennutzungssystemen ermöglichte es die Zahl der Abschlüsse, eine Unterteilung bei den Mittelbauernbetrieben in Klassen mit 10—12,5 ha und 12,5—15 ha zu machen. Ebenfalls die Größenklassen der großen Mittelbauern und der Großbauern erfuhren in den meisten Fällen eine Abänderung. Wenn genügend Abschlüsse vorlagen, wurde eine Klasse von 15—20 ha gebildet, um dann je nach der vorwiegenden Betriebsgröße im betreffenden Bodennutzungssystem nur noch eine Klasse (über 20 ha) oder die beiden Klassen von 20—30 ha und über 30 ha auszuscheiden.
3. Überall dort, wo die Zahl der Abschlüsse eine verwendbare Größenklasseneinteilung nicht gestattet, beschränkte man sich auf die Veröffentlichung des Gesamtmittels des Bodennutzungssystems, oder es wurden nur zwei (z. B. bis 15 ha und über 15 ha) bzw. drei (Jura-betriebe ohne Weide) oder vier Größenklassen (reine Graswirtschaften) gebildet.

Zusammenfassend ergibt sich, daß die neue Größenklasseneinteilung nur im Hinblick auf praktisch verwendbare und statistisch wohl fundierte Durchschnittszahlen vorgenommen wurde, unter Vernachlässigung des Festhaltens an der bisher üblichen Aufteilung. Zweifellos dürften die so ermittelten Ertragswerte und Ertragswertfaktoren dem Schätzer besser dienen als die nach einer starren Abstufung nach bisherigen Normen errechneten Zahlen, die infolge einer ungenügenden Zahl von Abschlüssen praktisch nicht immer brauchbar waren.

Durch diese neue Größenklasseneinteilung erübrigt sich auch die von Laur (44, S. 243) durchgeführte Umrechnung der Ertragswertfaktoren der Betriebsgrößenklassen unter 10 ha auf die mittleren Ertragswerte von Betrieben über 10 ha. Allerdings sei hier ausdrücklich hervorgehoben, daß trotzdem in Zukunft bei der Ertragswertschätzung von Kleinbetrieben die Werte der Gruppe der Mittelbetriebe berücksichtigt werden müssen, weil sonst der Ertragswert des Bodens bei den Kleinbetrieben zu stark herabgedrückt wird. Wie wir schon auf S. 46 ausgeführt haben, bedeutet der Kleinbetrieb in erster Linie Arbeitsgelegenheit, deshalb darf bei der Bewertung nicht allein von seiner Rente ausgegangen werden, sondern im Wert muß ebenfalls die Stellung des Betriebes als Einkommensgrundlage Berücksichtigung finden (vgl. S. 152). Die Unterstellung des Rentenprinzips bei der Schätzung von Kleinbetrieben rechtfertigt sich ferner deshalb, weil zwischen Klein- und Mittelbauern die Betriebe und besonders die Grundstücke sehr stark wechseln. Es wäre nicht haltbar, wenn ein Grundstück, das zu einem Kleinbetrieb gehört, einen geringeren Ertragswert aufwiese, als wenn es zu einem Betrieb einer anderen Größenklasse zugerechnet würde (vgl. 4, S. 105).

bb) Das Bodennutzungssystem.

In der vom Schweizerischen Bauernsekretariat herausgegebenen Beschreibung der Bodennutzungssysteme in der Schweiz (83, S. 47) wird die Art der Dienstbarmachung des Bodens für die Güterproduktion im allgemeinen als *Bodennutzung* bezeichnet und unter *Bodennutzungssystem* eine nach bestimmten Grundsätzen vorgenommene räumliche und zeitliche Verteilung der einzelnen Kulturarten über das Gesamtland verstanden. Hüni (83, S. 48) bemerkt dazu, daß das Bodennutzungssystem für die Buchhaltungsstatistik „ganz allgemein bestimmt wird durch das Kulturartenverhältnis, die Fruchtfolge, die Intensität des Pflanzenbaues und die Obstbauverhältnisse. Dazu kommen in gewissem Umfange noch Struktur und Intensität der Viehhaltung, sowie das Vorhandensein und die Erscheinungsweise von Neben- und Ergänzungszweigen.“ Demnach sind in den Unterlagen für die Schätzung, aufgeteilt nach Bodennutzungssystemen, weitgehend charakteristische Merkmale der *Betriebsform* berücksichtigt, worunter nach Laur (50, S. 212) die Gesamterscheinung eines landwirtschaftlichen Betriebes, wie sie sich ausdrückt in der Art des Bodennutzungssystems, der Veredlung der Rohstoffe und der Produktion für Markt und Selbstversorgung zu verstehen ist.

Die Merkmale der einzelnen Bodennutzungssysteme sind in der schon erwähnten Veröffentlichung des Schweizerischen Bauernsekretariates beschrieben worden; deshalb können wir uns hier mit einem Hinweis auf jene Ausführungen begnügen (83).

In diesem Zusammenhang sei lediglich auf einige Änderungen gegenüber der bisherigen Einteilung aufmerksam gemacht, wie sie sich aus Tabelle 4 ergeben.

Tabelle 4.

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

Mittel von 30 Jahren (1911/40).

Bodennutzungs- system und Betriebsgröße	Zahl der Ab- schlüsse	Durchschnitt- liche Fläche		Par- zellen- zahl	Roh- ertrag Fr.	Er- trags- wert Fr.	Er- trags- wert- faktor
		mit Wald ha	ohne Wald ha				
1. Verbesserte Dreifelder- wirtschaften							
bis 7,5 ha	552	5,70	5,20	17	1240	3082	2,49
7,5-10 „	575	8,90	7,60	21	1131	3703	3,27
10 -12,5 „	288	11,20	9,80	24	1085	4056	3,74
12,5-15 „	227	13,90	11,90	20	1122	4284	3,82
15 -20 „	168	17,30	14,50	23	1134	4952	4,37
über 20 „	157	28,10	24,70	16	1020	4471	4,38
Mittel	1967	10,82	9,34	20	1145	3815	3,33
2. Berner Klee-gras-wirt- wirtschaften							
bis 10 ha	259	7,10	5,80	4	1320	3754	2,84
10-15 „	199	13,20	10,50	7	1238	4870	3,93
15-20 „	168	17,50	14,20	8	1223	4931	4,03
20-30 „	306	24,30	18,20	8	1108	4350	3,93
über 30 „	142	34,60	23,70	8	1061	3843	3,62
Mittel	1047	18,39	13,89	7	1195	4326	3,62
3. Klee-gras-wirt-schaften der Nord- und Nord- ostschweiz							
bis 7 ha	104	5,20	4,80	9	1404	4735	3,37
7-10 „	215	8,60	7,80	9	1231	5128	4,17
10-15 „	250	12,10	11,00	10	1212	4816	3,97
15-20 „	127	17,10	14,90	13	1189	5123	4,31
über 20 „	200	36,70	28,70	9	984	4926	5,01
Mittel	896	16,65	14,03	10	1185	4949	4,18
4. Luzerner Klee-gras-wirt- schaften							
bis 10 ha	114	7,80	6,40	6	1353	4455	3,29
10-15 „	153	12,90	10,70	5	1389	5910	4,25
15-20 „	109	18,80	15,40	5	1274	4740	3,72
20-30 „	116	25,10	21,10	5	1200	4689	3,91
über 30 „	81	43,60	38,00	2	1185	5537	4,67
Mittel	573	19,78	16,70	5	1293	5100	3,94

Bodennutzungs- system und Betriebsgröße	Zahl der Ab- schlüsse	Durchschnitt- liche Fläche		Par- zellen- zahl	Roh- ertrag Fr.	Er- trags- wert Fr.	Er- trags- wert- faktor
		mit Wald ha	ohne Wald ha				
5. Welsche Klee graswirts- schaften							
bis 10 ha	260	7,70	7,20	13	1164	3531	3,03
10-15 „	209	12,90	12,10	14	1044	3972	3,80
15-20 „	202	17,40	15,50	19	975	4407	4,52
20-30 „	195	24,30	21,90	17	979	4998	5,10
über 30 „	78	44,40	40,70	9	792	4482	5,66
Mittel	944	17,39	15,80	15	1028	4196	4,08
6. Graswirtschaften mit Ackerbau							
bis 7 ha	285	5,60	5,10	11	1401	4269	3,05
7 -10 „	393	8,50	7,70	12	1238	4889	3,95
10 -12,5 „	203	11,10	9,30	10	1137	4258	3,74
12,5-15 „	169	13,90	11,40	10	1109	4214	3,80
15 -20 „	144	17,30	14,30	12	1137	5670	4,98
über 20 „	182	29,20	26,60	9	1185	4567	3,85
Mittel	1376	12,59	11,20	11	1223	4583	3,75
7. Luzerner Graswirts- schaften							
bis 15 ha	268	9,27	8,05	5	1531	5253	3,43
über 15 „	190	21,80	19,10	4	1268	5998	4,73
Mittel	458	14,43	12,67	4	1422	5562	3,91
8. Welsche Graswirts- schaften							
bis 15 ha	105	8,63	8,20	9	1107	3161	2,86
über 15 „	53	20,90	15,60	7	803	3462	4,31
Mittel	158	12,80	11,33	9	1005	3262	3,25
9. Reine Graswirtschaften des Hügellandes							
bis 7,5 ha	358	5,60	5,00	6	1465	3949	2,70
7,5-10 „	213	8,60	7,80	5	1329	4731	3,56
10 -15 „	219	12,60	10,80	6	1315	4573	3,48
über 15 „	155	20,30	18,10	6	1008	3823	3,79
Mittel	945	10,33	9,13	6	1325	4249	3,21

Bodennutzungs- system und Betriebsgröße	Zahl der Ab- schlüsse	Durchschnitt- liche Fläche		Par- zellen- zahl	Roh- ertrag Fr.	Er- trags- wert Fr.	Er- trags- wert- faktor
		mit Wald ha	ohne Wald ha				
10. Reine Graswirtschaften mit Weide							
bis 15 ha	183	9,95	8,83	4	1299	6004	4,62
über 15 „	98	22,50	19,10	5	1340	6218	4,64
Mittel	281	14,32	12,40	4	1314	6079	4,63
11. Reine Graswirtschaften in Alpentälern							
bis 7 ha	378	5,10	4,50	5	1473	4246	2,88
7 -10 „	322	8,40	7,10	5	1012	3502	3,46
10 -12,5 „	221	11,40	10,10	6	952	3580	3,76
12,5-15 „	154	14,00	11,70	6	879	3396	3,86
15 -20 „	119	17,90	15,60	5	742	1931	2,60
Mittel	1355	12,02	10,36	5	1036	3214	3,10
12. Jurabetriebe ohne Weide							
bis 10 ha	222	7,30	6,60	14	1016	1497	1,47
10-15 „	134	12,80	11,90	23	859	2263	2,63
über 15 „	96	23,20	21,40	29	845	3115	3,69
Mittel	452	12,30	11,30	20	933	2068	2,22
13. Jurabetriebe mit Weide							
Mittel	230	37,60	31,80	5	515	1547	3,01
14. Wiesen-Alpbetriebe							
Mittel	393	14,52	12,73	14	700	1053	1,50

1. Die neuen Grundlagen beschränken sich auf die Wiedergabe von 14 Bodennutzungssystemen gegenüber 25 in den Jahren vor dem ersten Weltkrieg. Dabei ist allerdings zu beachten, daß verschiedene Systeme, die in der Buchhaltungsstatistik ausgeschieden werden, hier wegen der kleinen Zahl von jährlichen Abschlüssen nicht angeführt sind. Dies betrifft folgende Bodennutzungssysteme: Reine Graswirtschaften in besten Obstalgen, Bündner-Walliser-Betriebe in Hochtälern, Tessiner Bergbetriebe, Tessiner Talwirtschaften, Nordostschweizerische Rebgrüter mit Landwirtschaft, Welsche Rebgrüter mit Landwirtschaft, Freie Wirtschaften.

2. Infolge der heute weniger ausgeprägten Merkmale vieler Bodennutzungssysteme, bedingt durch wirtschaftliche Veränderungen, technische Fortschritte, Mangel an Arbeitskräften, sowie durch das An-

bauwerk, wird die scharfe Abgrenzung zwischen den einzelnen Systemen immer schwieriger. Bei der in Tabelle 4 vorliegenden Einteilung kommt denn auch eine gewisse Tendenz zur Zusammenfassung zum Ausdruck. So sind z. B. die früheren Klee graswirtschaften von Aargau, Solothurn und Baselland mit jenen der Nordostschweiz zum System der Klee graswirtschaften der Nord- und Nordostschweiz vereinigt.

3. Die frühere Bezeichnung „Alpbetriebe“ wurde durch „Wiesen-Alpbetriebe“ ersetzt, um eine Verwechslung mit den Acker-Alpbetrieben, worunter die bisherigen Bündner-Walliser Betriebe in Hochtälern und die Tessiner Bergbetriebe zu verstehen sind, auszuschließen. In der Buchhaltungsstatistik wird die letzte Gruppe noch gesondert dargestellt.

Die Zahl der Abschlüsse in den einzelnen Bodennutzungssystemen entspricht allgemein der Bedeutung des betreffenden Systems. Daß bei der Gruppierung nicht nur die geographischen, sondern besonders die natürlichen Bedingungen berücksichtigt wurden, beweist ein Vergleich der einzelnen Ertragswertfaktoren. Der Ertragswertfaktor vermag ein Bild über die Fruchtbarkeit einer bestimmten Gegend zu geben. Aus Tabelle 5 ist denn auch eine weitgehende Übereinstimmung zwischen günstigen natürlichen Verhältnissen und hohen Ertragswertfaktoren abzuleiten³⁾. Mit Absicht wurde in Tabelle 5 das 40jährige Mittel der Buchhaltungserhebungen berücksichtigt. Ein Vergleich mit den 30jährigen Mittelzahlen in Tabelle 4 ergibt denn auch nur unbedeutende Abweichungen. Ein Beweis mehr, daß 30 Jahre die richtige Zeitspanne für die Berechnung von statistischen Schätzungsgrundlagen darstellen dürften. Es wäre absolut falsch, gestützt auf vorhandenes Material eine längere Periode zu unterstellen, um eine künstliche Konstanz zu wahren; denn das hieße nichts anderes, als die tatsächliche Entwicklung der Technik und die bleibenden Veränderungen der Wirtschaftsstruktur ignorieren.

Im großen Durchschnitt weist das Verhältnis zwischen Ertragswert und Ertragswertfaktor nur unbedeutende Schwankungen auf; einem hohen Ertragswert entspricht allgemein auch ein hoher Faktor. In Tabelle 5 wird die schon von T a n n e r (91, S. 110) erwähnte Beobachtung, daß in den Betrieben der Westschweiz der Ertragswertfaktor zufolge des kleineren Betriebsaufwandes bei gleichem Rohertrag im Mittel höher ist als in den deutschschweizerischen Bodennutzungssystemen, bestätigt.

Die recht interessante Differenz zwischen den Ertragswertfaktoren des Gutes und des Bodens wird besonders durch den Anteil des Gebäude-

³⁾ In den niederen Zahlen der Alpbetriebe spiegelt sich, abgesehen von ungünstigeren natürlichen Verhältnissen, eine gewisse technische Rückständigkeit und die oft nicht zu umgehende teure und unregelmäßige Beschäftigung von Arbeitskräften wider. Auch die starke Güterzerstückelung übt einen nachteiligen Einfluß aus. Der letztgenannte Punkt ist besonders bei den Dreifelderwirtschaften (mittlere Parzellenzahl 20), den welschen Klee graswirtschaften und den Jurabetrieben ohne Weide von ausschlaggebender Bedeutung für die niederen Ertragswerte (vgl. Tabelle 4).

und Pflanzenkapitals beeinflusst. Die an der Spitze stehenden Graswirtschaften in besten Obstlagen, die Klee graswirtschaften und Graswirtschaften von Luzern, sowie die Klee graswirtschaften der Nord- und Nordostschweiz besitzen neben einem durchschnittlich hohen Gebäudekapital ein besonders großes Obstbaumkapital.

Tabelle 5.

Die Ertragswertfaktoren des Gutes und des Bodens nach Bodennutzungssystemen geordnet. Mittel 1901/40.

Bodennutzungssystem	Zahl der Ab-schlüsse	Roh-ertrag je ha Fr.	Ertragswert je ha		Ertragswert-faktor		Diffe-renz
			des Gutes Fr.	des Bodens Fr.	des Gutes	des Bodens	
1. Reine Graswirtschaften in besten Obstlagen	363	1738	10 760	6573	6,46	3,98	2,48
2. Luzerner Klee graswirtschaften	680	1146	5 246	3413	5,47	3,41	2,06
3. Luzerner Graswirtschaften	511	1243	5 671	3717	4,96	3,17	1,79
4. Reine Graswirtschaften mit Weide	330	1204	6 449	4350	4,68	3,09	1,59
5. Welsche Klee graswirtschaften	1143	926	4 160	2980	4,59	3,24	1,35
6. Klee graswirtschaften der Nord- und Nordostschweiz	1053	1072	4 751	3071	4,43	2,86	1,57
7. Berner Klee graswirtschaften	1274	1077	4 197	2779	4,00	2,59	1,41
8. Graswirtschaften mit Ackerbau	1629	1109	4 222	2747	3,86	2,46	1,40
9. Reine Graswirtschaften des Hügellandes	1126	1238	4 323	2632	3,56	2,15	1,41
10. Jurabetriebe mit Weide	263	474	1 561	1062	3,53	2,41	1,12
11. Reine Graswirtschaften in Alpentälern ..	1519	962	3 216	2162	3,41	2,22	1,19
12. Verbesserte Dreifelderwirtschaften ..	2449	1023	3 350	2334	3,27	2,22	1,05
13. Jurabetriebe ohne Weide	514	809	2 055	1554	2,54	1,89	0,65
14. Wiesen-Alpbetriebe..	452	621	1 123	828	1,77	1,26	0,51
15. Bündner-Walliserbetriebe in Hochtälern	603	991	47	11	0,03	0,01	0,02

cc) Die Betriebsrichtung.

Trotzdem die buchhaltungsstatistische Verarbeitung der Rechnungsabschlüsse nach Betriebsrichtungen nicht direkt für die Unterlagen der Schätzung verwendet wird, muß der Schätzer doch in der Lage sein, sich ebenfalls über die Beeinflussung von Rohertrag und Ertragswert durch die Betriebsrichtung Rechenschaft zu geben.

Zu diesem Zwecke wurden in Tabelle 6 die Roherträge und Ertragswerte nach der Betriebsrichtung, d. h. nach der Art der Produktionsorientierung, gruppiert.

Die nach der Art der Marktproduktion geordneten Ergebnisse dürfen bei der Schätzung nur soweit berücksichtigt werden, als es nicht möglich ist, auf dem betreffenden Betrieb eine zweckmäßigere Betriebsrichtung einzuschlagen. Da die Betriebsrichtung die schwankenden Preisverhältnisse der Produkte zum Ausdruck bringt, demnach die nach ihr gruppierten Unterlagen stark von den jeweiligen Marktverhältnissen abhängig sind, werden keine Ertragswertfaktoren mehr bestimmt, und die so geordneten Ergebnisse finden höchstens zu Kontrollzwecken Verwendung. Die Grundlage bilden in erster Linie die nach Bodennutzungssystemen, d. h. die nach wenig veränderlichen Naturbedingungen, unter Berücksichtigung der Betriebsgröße abgestuften Durchschnittszahlen. Ein von

Tabelle 6.

Der Einfluß der Betriebsrichtung auf Rohertrag und Ertragswert im Durchschnitt der Jahre 1901/40.

Betriebsrichtung	Zahl der Ab-schlüsse	Rohertrag je ha Fr.	Reinertrag in % des Aktiv-kapitals	Ertragswert je ha Fr.
1. Milchbetriebe	6 028	1 176	3,98	4 617
2. Zuchtbetriebe	1 218	841	1,73	692
3. Viehhandelsbetriebe	132	1 390	3,69	5 954
4. Rindviehmastbetriebe	879	1 138	2,88	2 996
5. Betriebe mit ausgedehnter Schweinehaltung	314	1 443	3,91	4 718
6. Betriebe mit mehrseitiger Viehhaltung	416	1 163	3,32	4 431
7. Kombinierte Betriebe	3 436	1 138	3,63	3 806
8. Ackerbaubetriebe	57	1 428	6,10	9 415
9. Obstbaubetriebe	153	2 189	5,55	12 457
10. Rebbaubetriebe	221	1 874	4,80	8 730
11. Waldbaubetriebe	15	4 339	3,27	1 324
12. Übrige Betriebe	198	1 124	2,18	2 958

Laur (44) unternommener und von Tanner (91, S. 113 ff.) weiterentwickelter, sehr beachtenswerter Versuch, die Grundlagen innerhalb der einzelnen Bodennutzungssysteme nach den hauptsächlichsten Betriebsrichtungen aufzuteilen, hat in der Schätzungspraxis keine Berücksichtigung gefunden. Die Nichtanwendung dieser zweifellos geschickten Kombination dürfte ihren Hauptgrund in der zu starken Aufsplitterung des Unterlagenmaterials haben. Ferner würde die seit Jahren eingetretene Tendenz der Abnahme der einseitigen und der Zunahme der mehrseitigen Betriebsweisen die Verwendbarkeit des so gegliederten Unterlagenmaterials in Frage stellen, und der Schätzer müßte bei der Berechnung des Ertragswertes doch in den meisten Fällen von den Mittelzahlen der Betriebsgrößenklasse innerhalb des Bodennutzungssystems ausgehen.

Die Buchhaltungsstatistik des Schweizerischen Bauernsekretariates unterscheidet 12 Hauptbetriebsrichtungen, wobei die wichtigsten nochmals in Untergruppen aufgeteilt werden. Bezüglich ihrer Charakteristik verweisen wir auf die Rentabilitätsberichte, ebenso bezüglich des Abhängigkeitsverhältnisses zwischen Betriebsrichtung und Bodennutzungssystem (vgl. Tabelle 4 und 6). Um die herausgebildeten Verhältniszahlen zu interpretieren, ist die Kenntnis ihrer Entstehung und der einzelnen Jahresergebnisse unumgänglich. Es würde zu weit führen, sie alle zu erwähnen, besonders weil sie für die Grundlagen der Schätzung nur von untergeordneter Bedeutung sind. Der Schätzer muß sich hier immer wieder den Ausspruch von Z a u g g vergegenwärtigen (106, S. 43): „Bei der Beurteilung der Produktionsrichtungen gibt es keine Schablone, sondern nur ein Überlegen von Fall zu Fall.“ Die Betriebsrichtung wird vor allem bei der Berechnung des Rothertrages berücksichtigt; es wäre aber verfehlt, sich bei der Auswahl des Ertragswertfaktors von den oft wechselnden Bedingungen beeinflussen zu lassen.

2. Die Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe.

Der eigentliche Wert der Rothertragsmethode besteht darin, daß der Schätzer genötigt ist, sich in systematischem Vorgehen Kenntnis von den einzelnen Eigenschaften des Schätzungsobjektes zu verschaffen (44, S. 249), mit anderen Worten, daß im Rothertrag das Individuelle des Betriebes zur Geltung kommt.

a) Die Ermittlung der Produktenpreise.

Es ist selbstverständlich, daß bei der Verwendung einer 30jährigen Wertgrundlage ebenfalls für die Schätzung des Rothertrages die Durchschnittspreise der gleichen Zeitspanne zugrunde gelegt werden müssen. Aebi (3, S. 27) führt dazu folgendes aus: „Wollte man bei der Schät-

zung den Rohertrag beispielsweise nach den durch die Kriegsereignisse erhöhten Produktpreisen berechnen und sodann mit dem Durchschnitts-Ertragswertfaktor der Rentabilitätshebungen multiplizieren, so würden sich stark überhöhte Ertragswerte ergeben, die dem wirklichen Wert nicht entsprechen. Höhere Produktpreise und größere Geldroherträge haben nicht ohne weiteres auch einen höheren Reinertragswert zur Folge. Die besseren Produktpreise sind meist die zwingende Folge der vermehrten Produktionskosten und bedingen, da der Reinertragswert nicht oder nur unwesentlich verändert wird, eine Reduktion der Ertragswertfaktoren.“ Das Schweizerische Bauernsekretariat veröffentlicht denn auch regelmäßig mit den Hauptergebnissen der Rentabilitätshebungen für die Durchführung der Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe die entsprechenden Mittelpreise (Tabelle 7).

Bei der Preisfestsetzung für die Rohertragsschätzung ist die Marktlage des einzelnen Betriebes angemessen zu berücksichtigen. Naturallieferungen und Bezüge der Unternehmerfamilie, des Haushaltes und der Angestellten an das Gut und vom Gut sind nach durchschnittlichen Marktpreisen zu bewerten, während für Erzeugnisse, die zum Verkauf kommen, Verkaufspreise einzusetzen sind. Die Bewertung von Inventarveränderungen findet ebenfalls nach mittleren Marktpreisen statt. Für außerordentliche Kosten zum Markte ist ein Abzug zu machen und die Verwertung loko Hof zu unterstellen.

b) Die Schätzung des Rohertrages.

Bei der der Schätzung des Rohertrages vorgängigen eingehenden Besichtigung des Betriebes hat der Schätzer zunächst die Größe, die Bodenqualität, die Klimaverhältnisse, die Lage zur Sonne, die Oberflächengestaltung, die Arrondierung, die Gebäudeverhältnisse, sowie die innere und äußere Verkehrslage des Betriebes zu beurteilen. Er setzt dann eine normale, den örtlichen Verhältnissen entsprechende, als richtig zu bezeichnende Betriebsweise voraus und schätzt, unter Ausschaltung der Person des jeweiligen Betriebsleiters, die erzielbaren Durchschnittserträge ein. Als Hilfsmittel für die Ermittlung des Rohertrages wird vorteilhaft das auf S. 60 dargestellte, vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes herausgegebene Formular benutzt. Ein Vergleich mit dem von Tanner (91, S. 131) wiedergegebenen, bei der Gründung des Schätzungsamtes verwendeten Fragebogen zeigt die durch 30jährige Schätzungspraxis bedingten, wesentlichen Änderungen in der Anlage des Formulars. Das Prinzip der Rohertragsermittlung ist genau dasselbe geblieben (vgl. 91, S. 128 und 83, S. 23) und kann ohne weiteres aus dem angeführten Formular abgeleitet werden. Die Einschätzung ergibt den Endrohertrag, d. h. denjenigen Geldwert, der aus dem Gute verkauft, in Form von Leistungen an den Unternehmer abgeführt oder als Nennwert in das Anlagekapital des Gutes investiert worden ist. Wie schon auf S. 43 ausgeführt wurde, sind Zukäufe von Vieh, von Rohstoffen für landwirtschaftliche Nebengewerbe usw. abzuziehen, da-

gegen bleiben Binnengüter (Stallmist, tierische Arbeit usw.), die im Betriebe selbst Verwendung finden, unberücksichtigt.

Tabelle 7.

Die bei der Schätzung des Rofertrages verwendeten Preise der hauptsächlichsten landwirtschaftlichen Produkte im Durchschnitt der Jahre 1911/40.

		Fr.	
Winterweizen	je 100 kg		42.—
Sommerweizen	„ 100 „		42.—
Spelz, Korn	„ 100 „		32.—
Winterroggen	„ 100 „		36.—
Gerste	„ 100 „		30.—
Hafer	„ 100 „		29.—
Stroh, franko Station	„ 100 „	6.— bis	8.—
Streue, franko Station	„ 100 „	5.— „	6.—
Kartoffeln	„ 100 „	10.— „	14.—
Runkeln und Kohlrüben	„ 100 „		4.—
Zuckerrüben	„ 100 „		4.—
Tafeläpfel	„ 100 „	18.— „	23.—
Mostobst	„ 100 „	6.— „	9.—
Apfelsaft	je hl		30.—
Birnensaft	„ „		26.—
Rotweine, gewöhnliche	„ „	80.— „	100.—
„ Qualität	„ „	109.— „	130.—
Weißweine, gewöhnliche	„ „	50.— „	70.—
„ Qualität	„ „	80.— „	100.—
Fette Rinder und Ochsen	je 100 kg	150.— „	170.—
„ Kälber Ia	„ 100 „	205.— „	225.—
„ „ IIa	„ 100 „	190.— „	205.—
Abgehende Kühe	„ 100 „	100.— „	115.—
Jüngere Kühe	„ 100 „	180.— „	200.—
Magerkälber	je Stück	45.— „	65.—
Milch für Käseerei ⁴⁾	je 100 kg		23.—
„ „ Konsum ⁴⁾	„ 100 „		24.—
Fette Schweine	„ 100 „	210.— „	230.—
Ferkel, 3 Monate alt	„ Stück	50.— „	70.—
„ 5-6 Wochen alt	„ „	35.— „	40.—
Junge Hühner	„ „	4.— „	6.—
Abgehende Hühner	„ „	2.50 „	4.—
Eier	„ „	— 17 „	— 21
Brennholz, tannen (Spälten)	„ Ster	15.— „	18.—
„ buchen	„ „	22.— „	24.—

⁴⁾ Um den für die Berechnung des Rofertrages geltenden Milchpreis zu bestimmen, wird die Differenz zwischen dem behördlich festgelegten Grundpreis und dem effektiven Preis des Betriebes zu dem in den „Grundlagen“ angegebenen Mittelpreis addiert (wenn der effektive Preis des Betriebes höher ist als

Die Technik des Verfahrens wird am besten an einem Beispiel dargestellt:

Abriß aus der Gutsbeschreibung:

Der Betrieb liegt in Nord-Süd-Richtung auf einer diluvialen Terrasse. Das Schottermaterial der mittleren Ribterrasse überlagert in ca. 30 m Mächtigkeit die obere Süßwassermolasse. Der Boden besteht zur Hauptsache aus tonigem Lehm oder tonigem Sand mit sehr hohem Skelettanteil. Als Bodentypen treffen wir in den Hanglagen des Acker- und Wiesengebietes vorwiegend unentwickelte Braunerde mit vollständiger Entkalkung der Oberkrume und schwach alkalischer bis alkalischer Reaktion, sowie auf den ebenen Flächen reine Braunerde mit neutraler bis schwach saurer Reaktion. Die klimatischen Verhältnisse können wie folgt charakterisiert werden: Niederschläge ca. 1100 mm (Maximum im Monat August), mittlere Jahrestemperatur 8,1 ° C (Mitteltemperatur in den Monaten Dezember und Januar unter 0 ° C), relative Luftfeuchtigkeit 80 %, N-S Quotient 623⁵⁾. Der Betrieb liegt in einer Höhe von 500–520 m über Meer. Das ganze Gutsareal ist von drei Mulden durchzogen, so daß das Gelände etwas coupiert ist. Die Verwendung von Maschinen ist mit geringen Ausnahmen auf der ganzen Acker- und Wiesenfläche möglich. Die Futtergrundlage ist für 14 bis 15 Stück Großvieh und 6 Schweineeinheiten ausreichend.

Die Bewirtschaftung des Gewerbes erfolgt durch eine Bauernfamilie mit den nötigen Hilfskräften. Im Jahre 1943 wies das Kulturland folgende Einteilung auf:

Ackerland	552 Aren
Mähweide	400 „
Wiesland	273 „
Streueland	100 „
Wald	140 „
Hofraum, Wege usw.	35 „

Total 1500 Aren

der Grundpreis), bzw. subtrahiert (wenn der effektive Preis des Betriebes tiefer ist als der Grundpreis).

Beispiele:

Käsereimilchgebiet:

Grundpreis 28 Rp., effektiver Preis auf dem Betrieb 27 Rp.

Für die Robertragsbestimmung geltender Preis: $28 - 1 = 27$ Rp.

Konsummilchgebiet:

Grundpreis 28 Rp., effektiver Preis auf dem Betrieb 30 Rp.

Für die Robertragsbestimmung geltender Preis: $28 + 2 = 30$ Rp.

⁵⁾ N : S = Jahresniederschläge in mm, dividiert durch absolutes mittleres Sättigungsdefizit der Luft (in mm Quecksilbersäule).

Der Betrieb ist vollständig arrondiert. Die aus einem Bauernhaus mit angebauter Scheune und Stall, sowie einem freistehenden Schopf und Schweinestall bestehenden Gebäude befinden sich in gutem Bauzustand und liegen an der nordöstlichen Ecke der Gutsfläche. Die Wegverbindung zu den einzelnen Grundstücken ist befriedigend.

Die Absatzverhältnisse sind mittelmäßig. Die Milch wird als Konsummilch verkauft und muß nach der ca. 20 Minuten vom Hofe entfernten Bahnstation verbracht werden.

Da es sich hier lediglich um die Darstellung des Verfahrens für die Ertragswertschätzung handelt, können wir auf die übliche eingehende Schilderung der äußeren und inneren Verkehrslage des Betriebes, des Kulturartenverhältnisses, sowie des Zustandes der Gebäude und Niederbauten verzichten.

c) Die Bestimmung des Ertragswertfaktors.

Nach der Besichtigung eines Betriebes ist sich der Schätzer in den meisten Fällen im klaren, in welches Bodennutzungssystem das zu schätzende Gewerbe einzureihen ist. Bei der Berechnung des Endrohertrages überprüft er sein auf Grund des Fachwissens und der örtlichen Besichtigung gebildetes Urteil durch zahlenmäßigen Vergleich typischer, auf eine Hektare umgerechneter Größen mit den der Buchhaltungsstatistik entnommenen Zahlen eines vergleichbaren Durchschnittsbetriebes. Als Hauptmerkmal gilt dabei der Vergleich zwischen dem geschätzten und dem den Rentabilitätshebungen entnommenen Rohertrag, wobei eine allfällige Abweichung durch tatsächliche Unterschiede der natürlichen oder wirtschaftlichen Produktionsverhältnisse gegenüber dem Durchschnittsbetrieb bedingt sein muß. Die Beurteilung darf nicht von außerordentlichen Verhältnissen ausgehen, sondern der Schätzer hat in jedem Fall seinen Berechnungen eine normale, dauernde Betriebsform zu unterstellen. (Vgl. 83, S. 28.) Einen der größten Vorteile des geschilderten Vorgehens erblicken wir in der durch das Verfahren gewährleisteten Selbstkontrolle des Schätzers.

Liegt der zu schätzende Betrieb auf der Grenze zwischen zwei Größenklassen (s. Beispiel) oder zwischen zwei Bodennutzungssystemen (s. Formular), so ist das Mittel (eventuell ein Faktor zweimal und der andere einmal) zu verwenden. Aebi (83, S. 28) weist bei diesem Vorgehen ausdrücklich auf die Gefahr einer nicht mit der nötigen Sorgfalt und Fachkenntnis vorgenommenen Änderung des Ertragswertfaktors hin, wenn er bemerkt: „Unzulässig und falsch ist es dagegen, die nach den Buchhaltungsergebnissen berechneten Ertragswertfaktoren willkürlich nach „bloßem Gefühl“ aus dem Handgelenk, um eine etwas höhere oder tiefere Schätzung zu erhalten, abzuändern. Ein solches Vorgehen kann zu ganz falschen Schätzungsergebnissen führen.“

Das Resultat, das wir durch Multiplikation des Endrohertrages mit dem in Frage kommenden Ertragswertfaktor erhalten, stellt den sogenannten unbereinigten Ertragswert dar (vgl. Beispiel S. 60).

Vom Schätzungsamt des Bauernverbandes verwendetes Formular.

(Als Beispiel ausgefüllt.)

Die Ermittlung des Rofertrages eines landwirtschaftlichen Betriebes

Der Rofertrag des landwirtschaftlichen Heimwesens ist die Gesamtheit der durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Laufe eines Jahres neu erzeugten und erworbenen Güter. Die Feststellung der Größe des Rofertrages eines landwirtschaftlichen Betriebes ist dadurch möglich, daß die Einnahmen für verkaufte Produkte, die Lieferungen des Gutes an den Haushalt und die Nebengeschäfte, sowie die Zunahme der vom Betriebe produzierten Inventarbestandteile ermittelt werden. Dabei sind der Rofertragsermittlung Durchschnittswerte einer längeren Wirtschaftsperiode bei landesüblicher Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der voraussichtlichen zukünftigen Gestaltung der landwirtschaftlichen Produktion zu Grunde zu legen.

Name des Eigentümers:

Name des Pächters oder Bewirtschafters:

Örtliche Lage des Betriebes: Kanton:

Größe: Wies- u. Ackerland (einschl. Gebäudeplätze)	1260	Aren	
Streuland	100	„	*) Amtliche Vermessung Anderweitige Vermessung Zirkamaße
Rebland	—	„	
Wald	140	„	
Total	1500	Aren*)	

Als Eigentum zugehörige Alpweiden (Kuhrechte)

— Aren

Mitbewirtschaftetes Pachtland, Gemeinland usw.

— „

Anzahl Parzellen 2, davon Waldparzellen —.

Freie Schätzung
Nachkontrolle
(Unzutreffendes streichen)

Rofertrag der verschiedenen Betriebszweige, Jahr 1943.

1. Getreidebau

	Durchschnittliche Anbaufläche	D'schnittsertrag an Körnern je Are	Erntemenge	Davon ab: Selbstproduziertes Saatgut für den eigenen Betrieb und Verbrauch in der Tierhaltung	bleiben als Rofertrag zu verrechnen
	Aren	kg	q	q	q
a) Brotgetreide:					
Winterweizen	100	25	25	5	20 q zu Fr. 42.— = Fr. 840.—
Sommerweizen	70	22	15.4	3	12.4 q zu Fr. 42.— = Fr. 520.—
Roggen					q zu Fr. = Fr.
Spelz (Korn)					q zu Fr. = Fr.
b) Andere Getreidearten:					
Hafer	50	25	12.5	12.5	q zu Fr. = Fr.
Gerste	50	22	11	11	q zu Fr. = Fr.

Nach Deckung des Strohbedarfes im Eigenbetrieb

können an Stroh noch verkauft werden 50 q zu Fr. 7.— = Fr. 210.—

Rofertrag des Getreidebaues = Fr. 1570.—

2. Kartoffelbau.

Durchschnittliche Anbaufläche Aren	Durchschnittsertrag je Are kg	Gesamte Erntemenge q
100	180	180

Davon sind abzuziehen:

die im Betriebe von der eigenen Ernte verbrauchten:

Saatkartoffeln (20—25 kg je Are) 25 q
 Futterkartoffeln (8—12 q je Schwein und Jahr) 60 q 85

Als Rohertrag zu verrechnen 95 q zu Fr. 13.—

Rohertrag des Kartoffelbaues = Fr. 1235.—

3. Andere Ackererzeugnisse.

(Zuckerrüben, Weißrüben, Gelbe Rüben, Konservenerbsen, Hanf, Flachs, Raps, Mohn, Tabak usw.)

Kulturart	Anbau- fläche Aren	Durchschnitts- ertrag je Are kg	Erntemenge q	Davon ab- verbrauch im eig. Betrieb q	Bleiben als Rohertrag zu verrechnen
Zuckerrüben	30	440	132	32	100 q zu Fr. 4.— = Fr. 400.—
.....	.....	.....	.....	.....	..... q zu Fr. = Fr.
.....	.....	.....	.....	.....	..... q zu Fr. = Fr.

Rohertrag aus andern Ackererzeugnissen = Fr. 400.—

4. Gemüsebau.

Zahl der auf dem Betriebe durchschnittlich zu verpflegenden Personen ?

Größe des Hausgartens und des Pflanzlandes 12 Aren

Rohertrag je Are = Fr. 40.—; für 12 Aren Fr. 480.—

Kann der Rohertrag je Are nicht genau ermittelt werden, so ist

dieser nach der Zahl der im Betriebe verpflegten Personen ein-

zuschätzen, zuzüglich eines Betrages für allfällige Verkäufe.

Verbrauch im Haushalte für ? Personen zu Fr. 50.— = Fr. 350.—

(Wert des Gemüseverbrauches Fr. 35—50 je Person und Jahr)

Verkauf auf dem Markte oder beim Hause . . . = Fr. 150.—

Rohertrag des Gemüsebaues = Fr. 480.—

5. Obstbau.

Baumbestand.

Anzahl	Ertragfähige Kernobstbäume		Ertragfähige Steinobstbäume		Ertragfähige Nußbäume	Abgehende Bäume	Junge, noch nicht ertragfähige Bäume
	Hochstämme	Halbhochstämme und Spaliere	Kirschen	Andere			
42	—	—	17	5	5	—	50

Von den jungen Bäumen sind für den Ersatz der alten Stück notwendig.
 Als Rohertrag zu verrechnen für Verbrauch im Haushalt oder Verkauf:

Kernobst: *Tafelobst* . . . 20 q zu Fr. 15.— = Fr. 300.—

Mostobst 21 q zu Fr. 6.— = Fr. 126.—

Steinobst 76 q zu Fr. 5.— = Fr. 380.—

Obstwein und Most . . . hl zu Fr. = Fr.

Brantwein lt zu Fr. = Fr.

Holzertrag der Obstbäume 2 Ster zu Fr. 11.— = Fr. 22.—

Total Fr. 828.—

Lassen sich der Verbrauch und der Verkauf an Obst und Obst-
 produkten nicht einwandfrei feststellen, so kann der Geld-
 rohertrag je ertragfähigen Baum eingeschätzt werden. Dieser
 kann, gestützt auf die Rentabilitäts-erhebungen und mit Rück-
 sicht auf die örtliche und klimatische Lage, auf die Pflege und
 Qualität der Bäume für die betreffende Gegend auf Fr. 12.—
 veranschlagt werden. 69 ertragfähige Obstbäume zu Fr. 12.— = Fr. 828.—

Dazu: Zuwachs der jungen Bäume, die nicht für den Ersatz

der abgehenden Bäume dienen Bäume zu Fr. = Fr.

Rohertrag des Obstbaues = Fr. 828.—

6. Weinbau.

	Weisses Gewächs	Rotes Gewächs
Größe der Rebfläche	a	
Rebstöcke	Anzahl	
Durchschnittsertrag je Are	lt	
Verkauf oder Verbrauch im Haushalt:		
Rotwein	hl zu Fr.	= Fr.
Weißwein	hl zu Fr.	= Fr.
Erträge aus Holz, Trester usw.		= Fr.
Rohrertrag des Weinbaues	= <u>Fr. —</u>	

7. Waldbau.

Größe der Waldfläche 140 Aren. Art des Bestandes: Mischwald.
 Der durchschnittliche jährliche Zuwachs beträgt mit Rücksicht auf die Qualität
 des Bodens und der Bestände je ha 4,5 Fm.
 Für 140 Aren = 6,5 Fm. zu Fr. 30.— Rohrertrag des Waldbaues = Fr. 190.—

8. Rindvieh-, Schaf- und Ziegenhaltung.

Auf dem Betriebe können bei der in Rechnung gestellten Ausdehnung des
 Ackerlandes durchschnittlich gehalten werden:

1 Pferd, 10 Kühe, — Muni, 1—2 Ochsen, 3 Jungvieh, — Ziegen, 2 Schafe (*im Winter*).

Jungvieh und Kleinvieh in Großvieheinheiten umgerechnet, ergibt 15 Stück
 Großvieh Ertragenheit.

Durchschnittliche Haltedauer der Kühe 5—6 Jahre
 Durchschnittliche Milchleistung der Kühe je Jahr 3200 kg
 Art der Milchverwertung:
Konsummilch

Sommerung	Stk. Großvieh
.	1-2 Jungvieh
.	Kleinvieh
Wies/Ackerland	
je Stk. Großvieh 84 Aren	
Reines Wiesland	
je Stk. Großvieh 37 Aren	

Zahl der jährlich geborenen Kälber 7 Stück.
 Davon werden aufgezogen 2 Stück.

Verkauf von Schlachttieren:

Abgehende Kühe, je Jahr 2 Stück zu Fr. 600.— = Fr. 1200.—
 Mastvieh 1 Stück zu Fr. 900.— = Fr. 900.—

Verkauf von Nutztieren (Rinder, junge Kühe, junge Ochsen): je Jahr

. zu Fr. = Fr.
 zu Fr. = Fr.

Verkauf v. Kälbern je Jahr: bis zu 3 Wochen 5 Stück zu Fr. 75.— = Fr. 375.—
 Mastkälber von ca. 10 Wochen „ zu Fr. = Fr.

Milchertrag: 10 Kühe zu 3200 kg = 32000 kg

Davon ab für Aufzucht, Kälbermast und
 Schweinehaltung 2850 kg

Bleiben f. Haushalt, Verkauf u. a. Verwertung 29150 kg zu 27 Rp. = Fr. 7870.—

Andere Einnahmen: Zuchtstiergelder Fr.
 Prämien usw. Fr.

Total Fr. 10345.—

Davon kommen die Auslagen für normale Viehzukäufe in Abzug:

Zukauf von Muni oder Ochsen 1 Stück zu Fr. 630.— = Fr. 630.—

Zukauf von Kühen oder Rindern „ zu Fr. = Fr.

Zukauf von Jungvieh und Kälbern „ zu Fr. = Fr. Fr.

Rohrertrag der Rindviehhaltung = Fr. 630.—

Rohrertrag aus der Schafhaltung Fr. 50.—

Rohrertrag aus der Ziegenhaltung Fr.

Rohrertrag aus Rindvieh-, Schaf- und Ziegenhaltung = Fr. 9765.—

9. Pferdehaltung.

Zahl der Pferde: 1	Einnahmen aus Fohlenverkäufen	Fr.
	Einnahmen aus Fuhrleistungen	Fr.
Sind für die Fuhrhalterei Extraausgaben notwendig (große Wagenreparaturen, Dienstbotenlöhne, Pferdeversicherungen und Amortisationen), so sind diese in Abzug zu bringen.	Total	Fr. —.—
		Fr. —.—
	Rohrertrag der Pferdehaltung	Fr. —.—

10. Dürrfutterverkauf, Streueverkauf.

Dieser ist zu berechnen, wenn normalerweise bei dem in Rechnung gestellten Viehstand Streue und Dürrfutter verkauft werden kann.

.....q Heu und Emd zu Fr.	= Fr.
.....q Streue zu Fr.	= Fr.
Rohrertrag aus Dürrfutter- und Streueverkauf	Fr. —.—

11. Schweinehaltung.

Der Schweinebestand umfaßt durchschnittlich: 1 Mutterschwein, 4 Mastschweine.

Verkauf und eigene Schlachtung von Mastschweinen	6 Stück zu 110 kg = 660 kg zu Fr. 2.30 = Fr. 1518.—
Verkauf und eigene Schlachtung von Mutterschweinen	½ Stück zu 200 kg = 62 kg zu Fr. 2.— = Fr. 154.—
Verkauf von Ferkeln (zu 8 Wochen)	9 Stück zu Fr. 35.— = Fr. 315.—
	Total Fr. 1967.—
Davon sind abzuziehen die Zukäufe von Zuchtschweinen	½ Stück zu Fr. 240.— = Fr. 80.—
von Ferkeln und Faselsschweinen	..... Stück zu Fr. = Fr.
Überdurchschnittliche Zukäufe von Krafftutter und Futterkartoffeln	..... = Fr. Fr. 80.—
	Rohrertrag der Schweinehaltung <u>Fr. 1887.—</u>

12. Bienenhaltung.

Zahl der durchschnittlich gehaltenen Völker: 3

Durchschnittlicher Honig- und Wachsertrag je Volk	Fr. 35.—
3 Völker zu Fr. 35.—	Fr. 105.—
Erlös aus Verkauf von Schwärmen	Fr.
Rohrertrag der Bienenhaltung	Fr. 105.—

13. Geflügelhaltung.

Zahl der gehaltenen Hühner: 40

Durchschnittliche Eierproduktion je Huhn und Jahr	120 Stück.
40 Hühner zu 120 Eier = 4800 Eier zu 20 Rp.	= Fr. 960.—
Verkauf oder Verbrauch v. Schlachthühnern	10 Stück zu Fr. 5.— = Fr. 50.—
Rohrertrag der Geflügelhaltung	Fr. 990.—

14. Andere Tiere.

.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
Rohrertrag anderer Tiere	Fr. —.—

15. Andere Einnahmen aus dem Landwirtschaftsbetrieb.
(Torf, Beeren, Stallmist, Korbweiden usw.)

<i>Verkauf von Beeren</i>	Fr. 20.—
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
Total andere Einnahmen	<u>Fr. 20.—</u>

6. Wohnungsmiete.

Für die von der Privatfamilie benützten Wohnräume ist ein Mietzins
in Rechnung zu stellen von Fr. 600.—

Zusammenstellung

1. Rohertrag des Getreidebaues	Fr. 1570.—
2. „ des Kartoffelbaues	„ 1235.—
3. „ aus andern Ackererzeugnissen	„ 400.—
4. „ des Gemüsebaues	„ 480.—
5. „ des Obstbaues	„ 828.—
6. „ des Weinbaues	„ —
7. „ des Waldbaues	„ 190.—
8. „ der Rindvieh-, Schaf- und Ziegen- haltung	„ 9765.—
9. „ der Pferdehaltung	„ —
10. „ aus Dürrfutter- und Streueverkauf	„ —
11. „ der Schweinehaltung	„ 1887.—
12. „ der Bienenhaltung	„ 105.—
13. „ der Geflügelhaltung	„ 990.—
14. „ anderer Tiere	„ —
15. Andere Einnahmen aus dem Landwirtschaf- tbetrieb	„ 20.—
16. Miete für die Wohnung der Bewirtschafter- familie	<u>„ 600.—</u>
Gesamtrohertrag	<u>Fr. 18070.— = ca. Fr. 18000.—</u>
Rohertrag je ha	<u>Fr. 1200.—</u>

d) Die Schätzung des bereinigten Ertragswertes.

Der endgültige oder bereinigte Ertragswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zum unbereinigten Ertragswert, die mit Rücksicht auf Abweichungen von der normalen Arrondierung, Oberflächengestaltung, Gebäude- und Waldverhältnissen, sowie anderen Faktoren notwendig sind. Die schon von T a n n e r (91, S. 139) aufgeworfene Frage, welche Änderungen am Rohertrag und welche am Ertragswertfaktor vorgenommen werden sollen, hat die Schätzungspraxis dahin entschieden, daß sämtliche Maßnahmen, die den Rohertrag beeinflussen, bei dessen Ermittlung vorzunehmen sind, während alle übrigen meßbaren, wertbestimmenden Faktoren durch Zuschläge oder Abzüge bei der Bereinigung des Ertragswertes berücksichtigt werden sollen. Grundsätzlich ist demnach der Ertragswertfaktor n i c h t abzuändern, sondern die nötigen Berechnungen und Kalkulationen sind auf Grund der statistischen Unterlagen der Abteilung für Rentabilitätserhebungen bei der Schätzung des Rohertrages oder bei der Berechnung des endgültigen Ertragswertes vorzunehmen. Die Praxis hat gezeigt, daß es wohl möglich ist, spezielle Verhältnisse durch Abänderung des Ertragswertfaktors zu berücksichtigen, daß die Sicherheit und die Genauigkeit des Vorgehens aber bedeutend größer ist, wenn die Änderungen beim Rohertrag oder beim Ertragswert durchgeführt werden. Allgemein sind solche Korrekturen auch leichter und besser zahlenmäßig zu begründen.

Der durchschnittliche Grad der Arrondierung für die einzelnen Bodennutzungssysteme ergibt sich aus den in Tabelle 4 dargestellten Grundlagen. Der Schätzer hat nun bei einem speziellen Betrieb die Abweichungen gegenüber den Mittelzahlen festzustellen und die Beeinflussung des Aufwandes bzw. des Rohertrages durch Zuschlag oder Abzug auf Grund der Buchhaltungsstatistik zu berechnen. Genau gleich ist zu verfahren bei abweichenden Gebäude- und Waldverhältnissen. Allfällig vorhandene Mietwohnungen werden erst bei der Bereinigung des Ertragswertes durch Kapitalisierung der Miete mit 6—8 %, je nach Bauzustand, berücksichtigt. (Vgl. 83, S. 30). Der Schätzer muß in der Lage sein, ebenfalls ungewöhnliche notwendige Reparaturkosten auf Grund von durchschnittlichen Materialpreisen und Arbeitslöhnen zu ermitteln. Er hat durch zahlenmäßige Korrekturen des unbereinigten Ertragswertes die Fragen, ob die Gebäude ausreichend und zweckentsprechend sind, ob bei normaler Wirtschaftsweise Umbauten notwendig sind, wie stark die materielle, technische und wirtschaftliche Brauchbarkeit der Gebäude vom Landesdurchschnitt abweicht, welchen Zuschlag Neubauten oder vorhandener Mehrraum rechtfertigen, zu beantworten.

In den Grundlagen für die Schätzung wird die durchschnittliche Fläche mit und ohne Wald ausgeschieden. Dadurch ergibt sich die für jedes Bodennutzungssystem und für jede Betriebsgrößenklasse mittlere charakteristische Waldfläche. Im geschätzten unbereinigten Ertragswert ist dieser landesübliche, meist für die Eigenversorgung ausreichende Wald inbegriffen. Abweichungen vom Durchschnittsanteil sind gesondert zu veranschlagen, wobei die Bewertung größerer Waldflächen nach der

Methodik der Ertragsberechnung für Forstbetriebe zu erfolgen hat, auf die wir hier nicht näher eingehen können. Es sei nur hervorgehoben, daß der gemeinschaftliche Betrieb von Land- und Forstwirtschaft andere Bewertungsgrundsätze erfordert als die selbständig bewirtschaftete Waldfläche. Ausgehend von der Beurteilung der Ertragsfähigkeit, der flächenmäßigen Verteilung der Altersklassen, der Prüfung der Sicherung eines jährlichen Betriebes, der Ermittlung des Bestandeswertes bei schlagbaren Beständen usw., hat der Schätzer stets die gegenseitigen Beziehungen zwischen Landwirtschaftsbetrieb und Wald genau zu berechnen.

3. Die Technik der Schätzung landwirtschaftlicher Parzellen.

Das Wesen der vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes für die Ertragswertbestimmung der Parzellen landwirtschaftlicher Betriebe benutzten Methode besteht darin, daß vom Gesamtertragswert der Wert der Gebäude abgezogen wird. Als Grundlage zur Durchführung des Verfahrens dienen wiederum die Rentabilitätsenerhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates. Mit ihrer Hilfe kann der Anteil des durchschnittlichen, normalen Gebäudekapitals des einzelnen Bodennutzungssystems am Gesamtertragswert bestimmt werden. Der im Durchschnitt der Jahre 1910/40 auf die Gebäude entfallende Anteil am Ertragswert ergibt sich aus Tabelle 8.

Tabelle 8.

Der Anteil des Gebäudewertes am Gesamtertragswert in den hauptsächlichsten Bodennutzungssystemen (Mittel 1910/40).

(zit. nach 83, S. 36)

Bodennutzungssystem	Anteil in % des Gesamtertragswertes
1. Verbesserte Dreifelderwirtschaften	46
2. Berner Klee graswirtschaften	45
3. Klee graswirtschaften der Nord- und Nordostschweiz	37
4. Luzerner Klee graswirtschaften	34
5. Welsche Klee graswirtschaften	37
6. Graswirtschaften mit Ackerbau	46
7. Luzerner Graswirtschaften	40
8. Welsche Graswirtschaften	38
9. Reine Graswirtschaften des Hügellandes	57
10. Reine Graswirtschaften in Alpentälern	60
11. Jurabetriebe	54
Im Mittel	42

Bei der Verwendung dieser Zahlen muß sich der Schätzer bewußt sein, daß es sich beim Gebäudekapital der Buchhaltungsstatistik um Anschaffungs- und Neubauwerte handelt, wobei die Abnutzung, welche die Gebäude schon erfahren haben, berücksichtigt ist. Die Differenz zwischen dem Gesamtertragswert und dem Wert der Gebäude stellt den Ertragswert sämtlicher Grundstücke (inkl. Pflanzen- und Meliorationskapital) dar. Für die Ermittlung des Ertragswertes des einzelnen Grundstückes benutzt das Schätzungsamt je nach dem Zweck der Schätzung zur Hauptsache folgendes Verfahren:

a) Die Bestimmung von Bodenklassen.

Ähnlich wie bei älteren Schätzungsverfahren wird vom mittleren Ertragswert ausgegangen, wobei für jede Wertklasse ein Mittelwert anzunehmen ist, der nach dem durchschnittlichen Ertragswert geschätzt wird. Je nach der Bodenqualität, der Qualität der Wiesen- oder Weidegrasnarbe, der Grundstücksform, dem Düngungszustand, den Wegverhältnissen, dem Obstbaumbestand, der Neigung und Entfernung von den Wirtschaftsgebäuden usw. werden diese Bodenklassen gebildet, damit der Durchschnittswert entsprechend den Eigenschaften der einzelnen Grundstücke auf diese übertragen werden kann. So unterscheidet das Bauernsekretariat (83, S. 38) bei einem durchschnittlichen Hektarertragswert eines Grundstückes von Fr. 3630.— folgende Wertklassen:

Klasse I	=	Fr. 3030.—	je ha
„ II	=	„ 3330.—	„ „
„ III	=	„ 3630.—	„ „
„ IV	=	„ 3930.—	„ „
„ V	=	„ 4230.—	„ „

b) Die Methode der Punktierung.

Sowohl in der neuen wie besonders in der älteren Schätzungsliteratur werden eine große Zahl verschiedener Punktierverfahren für die Boden- und Grundstücksbewertung vorgeschlagen. An dieser Stelle können wir nur auf das von L a u r (43, S. 719) entworfene, besonders von T a n n e r (91, S. 145 ff.) und seither von A e b i (83, S. 39) weiter entwickelte Verfahren kurz eintreten. Das heute vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes verwendete Punktiersystem basiert auf dem durchschnittlichen Hektarertragswert des Betriebes, dessen Grundstücke eingeschätzt werden sollen. Nach A e b i (vgl. 2) erhält dieser Wert eine mittlere Punktzahl von 100. Wie aus der S. 69 angeführten Punktier-tabelle ersichtlich ist, werden für über dem Mittel stehende Eigenschaften Zuschläge, für die unter dem Mittel stehenden Eigenschaften Abzüge gemacht. Da der erfahrene Schätzer mit Punktzahlen rascher arbeitet (vgl. 91, S. 148) als mit unmittelbar in Geld festgesetzten Zuschlägen und Abzügen, ist die Bewertung in Punkteinheiten derjenigen in Geldwerten ohne Zweifel vorzuziehen. Die so ermittelte Hektarpunktzahl wird mit der Größe und dem durchschnittlichen Hektar-Ertragswertpunkt der Grundstücke des Betriebes multipliziert, und wir erhalten den Ertragswert des zu schätzenden Grundstückes in absoluten Zahlen.

Trotzdem im Prinzip die Methode in der Schweiz schon seit 30 Jahren bekannt ist, aber relativ selten angewendet wird, lassen sich auf Grund der bisherigen Erfahrungen noch keine Maximal-, Minimal- und Durchschnittswerte oder andere bestimmte Zahlenverhältnisse aufstellen. Wir können hier darauf verzichten, auf Einzelheiten der Punktierposten einzutreten und verweisen auf die eingehenden Ausführungen von T a n n e r (91, S. 145 ff.).

Die Ertragswerteinschätzung ganzer Gemeinden und die Bewertung von Kleinbetrieben beruhen grundsätzlich auf den besprochenen Grundlagen. Näheres darüber wie auch über die Schätzung von Spezial- und Alpbetrieben wird in Kapitel V ausgeführt.

B. Die Methodik und Technik der Schätzung in Deutschland.

1. Die Grundlagen der Bodenschätzung.

a) Bestandesaufnahme und Bewertung des Bodens.

Die Einteilung des Bodens nach Bodenarten wurde schon von T h a e r nach dem Anteil, in dem die Bodengemengteile Sand, Ton und Humus vertreten sind, durchgeführt. Bekanntlich ist die Verschiedenartigkeit der Bodenarten der einzelnen Horizonte keine zufällige oder geologisch bedingte, sondern ein Ergebnis der Bodenbildungsprozesse. Die ursprünglich vorhandene Bodenart ist die des Muttergesteins (C-Horizont), in welcher die Bodenbildung stattgefunden hat. Als Folge der Bodenbildung finden sich bei manchen Typen stets wiederkehrende Beziehungen bestimmter Bodenarten zu einzelnen Horizonten. Diese Beziehungen werden nun häufig durch den Einfluß des Grundwassers, welches ebenfalls Veränderungen der Bodenart hervorbringen kann, durchbrochen. Dabei sind solche Veränderungen auf zwei Ursachen zurückzuführen. Einmal können feinere Bodenbestandteile mechanisch in eine gröbere Art eingeschlemmt werden, andererseits können die Veränderungen auf chemische Agentien zurückzuführen sein, die das Grundwasser mit sich führt.

Wenn wir auch im Rahmen dieser Ausführungen nicht näher auf die morphologischen Merkmale der Böden eintreten können, so zeigen doch schon diese einleitenden Bemerkungen die unmittelbare Bedeutung der Bodenart und ihres Wechsels im Profil für die Beurteilung der Güte eines Bodens. Selbstverständlich dürfen niemals Wertrelationen lediglich gestützt auf die Bodenarten aufgestellt werden, sondern es müssen stets s ä m t l i c h e Merkmale (Schichtung, Struktur, Farbe usw.) und der Chemismus berücksichtigt werden⁶⁾. Die älteren Schätzungsrahmen waren

⁶⁾ Die charakteristischen Klimaverhältnisse kommen immer in den Bodentypen zum Ausdruck, während die nach der speziellen Körnung und ihrem Humusgehalt unterschiedenen Bodenarten nur gewisse Ortsvarianten des Bodentypus darstellen (56).

gerade aus dem Grunde unzulänglich, weil ihre alleinige Grundlage die Bodentypen nach der mechanischen Zusammensetzung bildeten. Erst wenn der morphologische Gesamtcharakter des Bodens, d. h., wenn bei der Bewertung der Bodentyp berücksichtigt wird, kann von einer zuverlässigen Basis gesprochen werden. Die Zusammenhänge zwischen den Ernteerträgen landwirtschaftlicher Pflanzen und den verschiedenen Bodentypen wurden besonders durch die Untersuchungen von Stremme klargestellt (vgl. Tabelle 10). P allmann (56) führt dazu aus, daß nicht nur die Ernte-Quantität, sondern auch die Ernte-Qualität durch den Bodentypus beeinflußt wird (Aschegehalt, Eiweißgehalt, botanische Zusammensetzung der Wiesenbestände usw.).

Tabelle 10.

Durchschnittserträge je Hektar auf verschiedenen Bodentypen der Stadt Danzig, nach Ostendorff (Stremme 88, S. 8).

Bodentypus bzw. Untertypus	Durchschnittserträge in Doppelzentnern				Mittlerer Ertrag in RM/ha
	Weizen	Kartoffeln	Zucker- rüben	Wiesenheu	
1. Brauner Waldboden (Braunerde)	25	175	230	75	635.—
2. Schwach gebleichter Waldboden	16,5	140	—	32,5	332.50
3. Rostfarbener, podsol. Waldboden	—	90	—	32	265.—
4. Steppenartiger Auen- waldboden ohne wes- entlichen Grundwas- sereinfluß	33,5	182	300	40,5	679.40
5. Anmoorige Böden ..	24,5	158	190	42	453.—
6. Moorböden	13	137	—	30,2	359.80

aa) Der Schätzungsrahmen für den Ackerboden.

Wir stützen uns in diesem Abschnitt besonders auf die Veröffentlichungen des Schöpfers des neuen Bodenschätzungsgesetzes Rothkegel (71) und die Untersuchungen von Herzog (29), sowie auf die vom Finanzministerium herausgegebenen Erläuterungen zum Schätzungsrahmen.

1. Bestandesaufnahme:

Da ein Schätzungsrahmen nicht alle überhaupt vorkommenden Bodenunterschiede in besonderen Klassen enthalten kann, ergibt sich die Notwendigkeit einer Zusammenfassung. Bei der Bodenschätzung werden gegenwärtig folgende Bodenartengruppen ausgeschieden (29, S. 16): Sand = S, anehmiger Sand = Sl, lehmiger Sand = lS, stark lehmiger Sand = sL, sandiger Lehm = sL, Lehm = L, schwerer Lehm = LT, Ton = T und Moor = Mo. Bei der Schätzung im Gelände werden die

einzelnen Bodenarten durch die Fingerprobe unterschieden. Nur in Zweifelsfällen oder wo auf genaue Feststellung besonders Wert gelegt wird, wie bei den Mustergrundstücken, ist eine Probe zu entnehmen und im Laboratorium die Schlämmanalyse durchzuführen. Zur Kennzeichnung der Beschaffenheit des Bodens wird von jedem Mustergrundstück, von jedem Vergleichsgrundstück in der Gemeinde und von jedem sonstigen mit dem System gegrabenen Loch anlässlich der Durchführung der Bodenschätzung das genaue Bodenprofil in den Schätzungsbüchern festgehalten. Nach Herzog (29, S. 16) sind die Grabstellen bei den Mustergrundstücken und bei den Vergleichsstücken 1½–2 m tief und bei den übrigen Grablöchern mindestens ½ m tief mit dem Spaten gegraben und noch ein weiterer Meter mit dem Bohrstock untersucht. Bei der Feststellung des Humusgehaltes wird unterschieden zwischen humosen (mild, gesättigt, alkalisch) und rohhumosen (sauer, ungünstig wirkend) Böden. Die Stärke der Humosität ist durch die Bezeichnungen stark humos (\bar{h}), humos (h), schwach humos (h') und ganz schwach humos (h'') angegeben. Die Prüfung des Kalkgehaltes geschieht nach der Heftigkeit des Aufbrausens mit Salzsäure, und es wird unterschieden zwischen stark kalkhaltig ($\bar{k}a$), kalkhaltig (ka) und schwach kalkhaltig (ka'). Braust der Boden mit Salzsäure nicht auf, so ist der geringe Kalkgehalt für die Profilkennzeichnung belanglos. Die Moorböden sind charakterisiert durch die Bezeichnungen anmoorig (mo''), schwach moorig (mo'), moorig (mo) und stark moorig ($\bar{m}o$). Eine Profilbeschreibung im Schätzungsbuch kann also z. B. folgendermaßen aussehen (zit. nach Herzog 29, S. 17):

$$\begin{array}{c} \bar{h}1 - 1S 2 \\ \hline 1\bar{S} 3 - 4 \\ \hline \bar{r}1S - \bar{s}L 4 - 6 \\ \hline S \end{array}$$

Demnach wird die Ackerkrume durch einen humosen stark-lehmigen bis lehmigen Sand von 2 dm Stärke gebildet, darunter befinden sich 3 bis 4 dm stark-lehmiger Sand, es folgt ein 4 bis 6 dm roher stark-lehmiger Sand bis stark-sandiger Lehm, unter dieser dritten Profilschicht liegt Sand. Der Kalkgehalt ist nicht vermerkt, also ist Kalkarmut anzunehmen, was auch das rohe Aussehen der dritten Schicht vermuten läßt. Der Gesamtcharakter des Profils ist stark-lehmiger Sand (SL).

Bei der praktischen Bodenaufnahme an Ort und Stelle werden neben der Prüfung der physikalischen Beschaffenheit weiter die Entstehungsursachen des Bodens ermittelt. Darunter sind die bewegenden Kräfte Wind, Wasser, Eis und die unmittelbare Verwitterung am Ort zu verstehen. Nach der geologischen Herkunft unterscheidet man üblicherweise: Diluvialböden (D), Lößböden (Lö), Alluvialböden (Al) und Verwitterungsböden (V) ⁷⁾.

⁷⁾ Der Zusatz g zur Bezeichnung der Entstehungsart gilt ebenfalls für die weniger häufigen groben und steinigen Ackerböden des Schwemmland (Alg) und des Diluvialgebietes (Dg).

Tabelle 11.

Ackerschätzungsrahmen.

Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	Al		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9
	V		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
S1 (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	Al		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg			47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	Al	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
	Vg			67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
T	D		71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18
	Al		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-18
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo	-			45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

- Ergänzt nach Ziff. 1a BodSchätzAnwEV -

Die neuere Bodenschätzung hat sich in Deutschland die besonders in den letzten Jahrzehnten von der Bodenkunde entwickelte Bodentypenlehre nutzbar gemacht. Dabei wurden aber nicht die wissenschaftlichen Bezeichnungen der Bodentypen in den Schätzungsrahmen übernommen, weil sie für die Praxis zum Teil unverständlich und zu umständlich sind (67, S. 578) und selbst in der Bodenkunde nicht überall einheitlich angewendet werden. Nach einem Vorschlag von Wolff, v. Bülow und Görz (104, S. 262–292) wurden die verschiedenen Bodentypen wertmäßig innerhalb einer Entwicklungsreihe in sogenannte „Zustandsstufen“ eingeordnet. Görz (S. 284) bemerkt dazu: „Der Begriff umschließt Vorstellungen darüber, welche Umbildungsvorgänge sich im Boden abgespielt haben und welche Bodenbestandteile verloren gegangen sind. Soll die Leistungsfähigkeit des Bodens wieder erhöht werden, so wird man ihm zunächst diese Bestandteile wieder zuführen müssen. Damit wird die Zustandsstufe zum Maßstab für den landwirtschaftlichen Aufwand.“ Die Stufen bringen demnach die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Kultur zum Ausdruck, die durch den mit dem Bodentyp zusammenhängenden Zustand der Böden bedingt sind. Als unterste Stufe sind im allgemeinen die jüngsten Verwitterungsböden des Gebirges auf anstehendem Fels, die aus angewitterten kleinen Gesteinsstücken und feinem Zwischenmaterial bestehen, zu bezeichnen. Dagegen wird der wertvollste Boden, d. h. der Boden höchster Leistungsfähigkeit in Deutschland durch den milden, humushaltigen Steppenschwarzerde-Boden dargestellt. Im Entwicklungsgang der Eignung der Böden für das Wachstum der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen finden sich Böden, die in aufsteigender Entwicklung begriffen sind, und solche, die das Höchstmaß ihrer Leistungsfähigkeit bereits überschritten haben, vor. In den im Schätzungsrahmen angeführten 7 Zustandsstufen sind demnach außer dem Zustand der größten Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 1) die verschiedenen Alterungsstufen (besonders häufig bei Diluvial- und Lößböden) und die Entwicklungsstufen der Verwitterungsböden, sowie die Entwicklungs- und Alterungsstufen der Schwemmlandböden aufgeführt. Als allgemeine, annähernde Kennzeichnung ergibt sich, daß die besten Zustandsstufen (1 und 2) zur Hauptsache in wärmeren, trockeneren Gebieten und die schlechtesten Stufen (6 und 7) in niederschlagsreichen, kalten Gegenden vertreten sind.

Das Finanzministerium beschreibt die Zustandsstufen 1, 3, 5 und 7 (für 2, 4 und 6 ergeben sich die Merkmale ohne weiteres aus der Beschreibung) wie folgt (vgl. Herzog 29, S. 26):

Stufe 1: Fehlen scharfer Grenzen in der oberen Bodenschicht, insbesondere allmählicher Übergang von der humusreichen Krume zum Untergrund. Keinerlei Rostflecke, keine Anzeichen von Versauerung. Gute Krümelstruktur auch in größeren Tiefen.

Grundwasserböden kommen in dieser Stufe nicht vor oder sind als solche wegen ihres Schwarzerde-Charakters bei tief abgesenktem Grundwasser nicht mehr zu erkennen.

Stufe 3: Krume weniger humushaltig, weniger guter Übergang zum Untergrund. Dieser weist vielfach schon fahle Flecke und eine graue Färbung als erste Anzeichen beginnender Versauerung auf.

Die Grundwasserböden zeigen noch eine verhältnismäßig mächtige Übergangsschicht zwischen der Krume und dem Bereich des schwankenden Grundwassers (Grundwasserhorizont).

Stufe 5: Scharfes Absetzen der Krume vom Untergrund. Auftreten einer Bleichzone im Untergrund, erste Anzeichen einer Verdichtung an der Grenze zum Lagergrund. Bei Lehm Böden roher und untätiger Untergrund. Rotfärbung des Lagergrundes.

Bei Grundwasserböden nur noch eine schwache Übergangsschicht über dem fleckigen und rostigen, meist verdichteten Grundwasserhorizont.

Stufe 7: Scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund mit ausgeprägter Bleichzone. Im Untergrund ausgesprochen Verdichtung und Rostfärbung. Bei Sandböden vielfach Ortssteinbildung, bei Lehm Böden schluffige und lettige Schichten.

Grundwasserböden dieser Stufe zeigen unmittelbar unter der Krume den stark eisenschüssigen, meist lettigen Grundwasserhorizont. In besonders ungünstigen Fällen Rasensteinbildungen.

Nach Herzog (29, S. 25) konnten im Jahre 1936 von 2375 Ackerbaummusterstücken 28 Ackerböden als Zustandsstufe 1 bezeichnet werden, wovon 9 Böden die maximale Bodenzahl 100 erhielten. Die Profilbeschreibung eines solchen „Hunderterbodens“ aus der Gemeinde Eickendorf (Finanzamtsbezirk Schönebeck, Landesfinanzamtsbezirk Magdeburg) sei als Beispiel hier wiedergegeben (29, S. 25):

Profil:	Kohlensaurer Kalk (‰):
\bar{h} mi L 3	1,03
\bar{h} mi L 5—6	0,24
ka Lö	9,61

(mi = milde, Lö = Löß, übrige Bezeichnungen s. S. 72.)

Das Klima im Gebiet dieses Bodens (Magdeburger Börde) kann nach den Durchschnittsergebnissen aus 20jährigen meteorologischen Beobachtungen nach dem Klimaatlas von Hellmann wie folgt charakterisiert werden: Jährliche Niederschlagsmenge 500 mm, Jahreswärme 9,0° C, vom April bis Juni fallen 25–26 % der Niederschläge, 260 eis- und frostfreie Tage im Jahr.

2. Bewertung:

Die zweite Aufgabe der Bodenschätzung besteht in der Bestimmung der Wertzahl für die Klassenabschnitte, d. h. für jedes Flächenstück, für das die Bestandaufnahme durchgeführt wurde. Im Acker-

schätzungsrahmen (S. 73) sind für jede Klasse Zahlenspannen festgelegt, weil innerhalb gleich beschriebener Klassen noch Unterschiede in der Ertragsfähigkeit möglich sind, die nur durch die Wertzahl ausgedrückt werden können. Die Wertzahlen, die die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen, haben folgende Voraussetzungen als Grundlage (29, S. 34 ff.):

1. Es wird ein mittleres Klima angenommen, wie es in großen Teilen Deutschlands häufig vorkommt, nämlich eine mittlere Jahreswärme von 8° C und 600 mm mittlere Jahresniederschläge.

2. Als Ausgangspunkt dient für alle Vergleiche eine Geländegestaltung, die durch eine ebene bis schwach geneigte Lage gekennzeichnet ist.

3. Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Bedingungen, insbesondere Verkehrs- und Absatzlage, werden die Verhältnisse des mittleren Teiles der Provinz Sachsen zugrunde gelegt.

Die unter diesen Voraussetzungen ermittelte Wertzahl heißt Bodenzahl. Die Ertragsunterschiede, die durch Klima und Geländegestaltung, sowie durch weitere natürliche Ertragsfaktoren (Überschwemmungsgefahr, Verschießen des Bodens, Druckwasser, besondere Frostgefahr usw.) bedingt sind, werden bei der Bemessung der Ackerzahlen durch Zu- und Abschläge an den Bodenzahlen berücksichtigt. Die Besonderheiten der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen werden erst später bei der Feststellung der Einheitswerte der Betriebe durch Zu- oder Abrechnungen mitberücksichtigt.

Dem Standardklima sind Temperatur und Niederschläge in mittelmäßiger Verteilung unterstellt. Unter diesen Klimaverhältnissen erhalten demnach der Sand wie der Ton und alle Zwischenstufen keine Klima- oder -zuschläge. Herzog (29, S. 36) führt dazu aus: „Während ein bestimmtes Klima für den Sandboden vorteilhafter sein kann als das Standardklima und demzufolge Klimazuschläge gegeben werden müssen, kann das gleiche Klima für den Tonboden gegenüber dem Standardklima von Nachteil sein, der dann durch Klimaabschläge berücksichtigt werden muß. Im Klima an der Nordsee z. B. erhält ein 25er Sandboden 12 vH Klimazuschlag, ein 45er lehmiger Sandboden 4 vH Klimazuschlag, ein 60er sandiger Lehm Boden aber 4 vH Klimaabschlag und ein 50er toniger Lehm Boden 8 vH Klimaabschlag. In Schwaben, und zwar in der Umgebung von Augsburg, erhalten die gleichen Böden 8 vH bzw. 0 vH Klimazuschlag bzw. 4 vH bzw. 8 vH Klimaabschlag. Im Breisgau dagegen erhalten alle 4 Bodenarten Klimazuschlag, und zwar 20 bzw. 18 bzw. 16 bzw. 14 vH.“

Der Einfluß der Ertragsunterschiede, die durch die Geländegestaltung bedingt sind, erscheint stets als Geländeabschlag, da jede stärkere Neigung eine Reduktion des Reinertrages zur Folge hat. Die vom Reichsschätzungsbeirat bei geeigneten Musterstücken verwendeten Zahlen werden vom Reichsfinanzministerium wie folgt angegeben:

Tabelle 12.

Der Einfluß der Geländeneigung auf den Ertrag.

Geländeneigung Grad	Abschlag bei Ackerland in %	Abschlag bei Grünland in %	Acker-Grünland Grünland-Acker in %
45	—	24—34	—
40	42—52	20—28	30—40
35	36—44	18—24	26—34
30	30—38	14—20	20—28
25	24—32	10—16	16—24
20	18—26	8—12	12—18
15	14—18	4— 8	8—14
10	8—12	2— 4	4— 8
5	2— 6	—	2— 4
0	—	—	—

Bei der Bemessung der Abschläge müssen die Bodenart, die Bearbeitungsrichtung, die Wirtschaftsweise und die Rothertragskoeffizienten (s. S. 83) berücksichtigt werden. In den angeführten Zahlen sind bei starker Neigung die Nachteile durch Abschwemmung, Hackarbeit, Abtreten durch Weidetiere, Erdetragen usw. eingerechnet.

bb) Der Schätzungsrahmen für das Grünland.

1. Bestandesaufnahme:

Nach den langjährigen Erfahrungen der Reichsfinanzverwaltung bei der Bestimmung der Einheitswerte für landwirtschaftliche Betriebe zeigte sich das Bedürfnis, einen gemeinsamen Schätzungsrahmen für Wiesen und Weiden allein auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen Boden, Wasser und Klima aufzustellen.

Für die Bewertung des Grünlandes ist eine so weitgehende Aufteilung der Bodenverhältnisse wie beim Ackerland nicht nötig. Deshalb werden nur die nachstehenden 5 Bodenartengruppen unterschieden: Sand (S), lehmiger Sand (1S), Lehm (L), Ton (T) und Moor (Mo). Eine Bodenartengruppe des Grünlandsschätzungsrahmens umfaßt also stets zwei benachbarte Bodenarten des Schätzungsrahmens für das Ackerland. Auch die Zahl der Zustandsstufen wird zusammengefaßt. Die Wiesenzustandsstufe I entspricht den Zustandsstufen 2 und 3 des Ackerlandes, die Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und die Grünlandzustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 6 und 7. Um die Zuweisung der Grünlandböden zu den einzelnen Stufen zu erleichtern, werden die Wertzahlen vergleichbarer Ackerböden in Klammern angeführt. Die Zustandsstufe 1 des Ackererschätzungsrahmens erübrigt sich beim Grünland deshalb, weil es sich bei unbedingten Grünlandböden um Böden niederschlagsreicher, kühler Gegenden oder Grundwasserböden handelt, bei

denen sich selten die Stufe 1 vorfindet. Die Entstehungsart ist für die Grünlandböden von weniger großer Bedeutung, sie wird für spätere Auswertungen im Schätzungsbuch oder in der Gemeindebeschreibung festgehalten. (Vgl. Ziff. 13, Abs. 2 BodSchätzTechnAnw).

Die Hauptschwierigkeit bei jeder Grünlandschätzung liegt in der Beurteilung der Wasserverhältnisse (67, S. 588). Die Versorgung mit Wasser ist abhängig von den Niederschlagsverhältnissen und von der Höhe des Grundwasserstandes. Bei den Niederschlagsverhältnissen dürfen nicht nur die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen in Betracht gezogen werden, sondern ebenfalls die Verteilung der Niederschläge, besonders während der Sommermonate. Die Feststellung der Grundwasserführung ist normalerweise an Ort und Stelle möglich. Selbstverständlich findet der vorhandene Pflanzenbestand bei der Beurteilung des nachhaltigen und durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens Berücksichtigung. Während die älteren Wiesen- und Weideklassifikationssysteme aber fast ausschließlich vom Pflanzenbestand ausgingen, was sehr leicht zu Fehlschätzungen führte (67), geht das geschilderte Schätzungsverfahren für die Grünlandflächen unmittelbar von der Beurteilung des Bodens und der Wasserverhältnisse aus. Dabei wird folgende Stufeneinteilung vorgenommen (vgl. 62, S. 56):

Wasserstufe 1: Besonders günstige Wasserverhältnisse (Berieselung). Frische, gesunde Lagen, guter Süßgräserbestand.

Wasserstufe 3: Mittlere Wasserverhältnisse. Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe. Weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. In trockenen Lagen noch verhältnismäßig gute, aber harte Gräser.

Wasserstufe 5: Nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe; starkes Hervortreten der schlechten Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen mit weniger guten und harten Gräsern. Streuwiesen werden gewöhnlich hieher gerechnet.
(Vgl. Ziff. 19 BodSchätzTechnAnw II, S. 113.)

Aus der Beschreibung dieser Stufen ergeben sich ohne weiteres die Merkmale der dazwischenliegenden Wasserstufen 2 und 4.

Die klimatische Unterteilung der Grünlandböden bezieht sich wesentlich auf die Wärmeverhältnisse. Der Einfluß der Niederschläge auf die Ertragsfähigkeit wird schon in der Einteilung nach Wasserverhältnissen berücksichtigt. Als Grundlage dienen in erster Linie die durchschnittlichen Jahrestemperaturen, wobei aber besondere klimatische Verhältnisse (Ortsklima, Verteilung der Jahrestemperatur, intensive Sonnenbestrahlung in Höhenlagen usw.) berücksichtigt werden sollen. Zur günstigsten Klimastufe a werden Gebiete mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von $8,0^{\circ}\text{C}$ und darüber gerechnet, die mittlere Stufe b umfaßt eine Jahreswärme von $7,9$ bis $7,0^{\circ}\text{C}$ und die ungünstigste Stufe c eine Jahreswärme von $6,9$ bis $5,7^{\circ}\text{C}$. In hohen Gebirgslagen mit besonders kurzer Wachstumszeit und ungünstigsten klimatischen Verhältnissen wird noch eine Stufe d mit $5,6^{\circ}\text{C}$ Jahreswärme und darunter ausgeschieden.

Tabelle 13.

Grünlandschätzungsrahmen.

Art	Boden- Stufe	Klima	Wasserverhältnisse				
			1	2	3	4	5
S	I (45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
		b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
		c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II (30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
		b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
		c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III (20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
		b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
		c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
IS	I (60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
		b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
		c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
	II (45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
		b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
		c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III (30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
		b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
		c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
L	I (75-70)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-49	48-40	39-30
		c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
	II (60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
		b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
		c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III (45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
		b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
		c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
T	I (70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
		b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-28
		c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
	II (55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
		b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
		c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III (40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
		b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
		c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12

Boden- Art	Stufe	Klima	Wasserverhältnisse				
			1	2	3	4	5
Mo	I (45-40)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
		b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
		c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
	II (30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
		b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
		c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III (20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
		b	41-35	34-28	27-22	21-16	15-10
		c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Klima: a = 8,0° C Jahreswärme und darüber; b = 7,9-7,0° C Jahreswärme;
c = 6,9-5,7° C Jahreswärme

2. Bewertung:

Die im Grünlandschätzungsrahmen angegebenen Wertspannen sind Reinertragszahlen und geben das Verhältnis zum besten Ackerboden Deutschlands wieder. Die Wertzahlen sind nach den Erfahrungen bemessen, die der Bewertungsbeirat in 10jähriger Tätigkeit gesammelt hat (67, S. 589). Als Geländegestalt ist wie beim Ackerschätzungsrahmen eine ebene bis schwach geneigte Lage angenommen. Wird der Reinertrag durch starke Hanglage, Naßstellen, abnormale Gräbenverluste usw. wesentlich beeinflußt, sind besondere Abzüge zu machen. Während die nach dem Schätzungsrahmen ermittelte Wertzahl *Grünlandgrundzahl* genannt wird, bezeichnet man die unter Berücksichtigung von Abschlägen resultierende Zahl als *Grünlandzahl*. Herzog (29) betont, daß in Grenzfällen, wo sowohl Acker- wie Grünlandnutzung möglich und tatsächlich vorhanden ist, darauf geachtet werden muß, daß in diesen Grenzszonen zum Zwecke der Angleichung sowohl die Acker- wie auch die Grünlandbewertung durchgeführt wird, weil der Reinertrag der einen wie der anderen Nutzung als gleich hoch zu veranschlagen ist.

Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sind die gleichen Verhältnisse wie beim Ackerschätzungsrahmen (S. 85) unterstellt, wobei Abweichungen ebenfalls erst bei der Feststellung des Einheitswertes des Betriebes berücksichtigt werden.

2. Die Grundlagen der Einheitsbewertung.

a) Die Technik der Ermittlung von Einheitswerten.

Der unmittelbare Bewertungsweg nach dem Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934 besteht in der Feststellung des Ertragswertes jedes einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes, wobei diesem das Achtzehnfache des errechneten Reinertrages zugrunde gelegt wird, den das

landwirtschaftliche Vermögen nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger und gemeinüblicher Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen mit entlohnten fremden Arbeitskräften im Durchschnitt nachhaltig gewähren kann. (Vgl. § 31.) Aus praktischen Erwägungen kann dieser gründliche, aber zu lange dauernde und mit zu hohen Kosten verbundene Weg nicht verallgemeinert werden.

Deshalb hat die Reichsfinanzverwaltung unter Mitwirkung des Reichsbewertungsbeirats ein mittelbares Verfahren entwickelt, nach dem vorerst die Einheitswerte einiger weniger Betriebe, der sogenannten Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebe festgestellt werden. Durch die Feststellung solcher Bewertungsrichtpunkte ist eine gewisse Gleichmäßigkeit der Bewertung gesichert und mit ihrer Hilfe kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand die Masse der übrigen Betriebe einfach eingestuft werden.

Die Reichsfinanzverwaltung kann sich künftig in ihrem Bewertungsverfahren auch auf die Ergebnisse der Bodenschätzung stützen und als fundamentale Grundlage die beiden im vorhergehenden Abschnitt dargestellten Schätzungsrahmen verwenden. Die Acker- und Grünlandzahlen bringen die Unterschiede in der Wirkung der natürlichen Ertragsbedingungen (Boden, Klima, Geländegestaltung) auf die Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Es darf dabei nicht übersehen werden, daß dem Schätzungsrahmen ganz bestimmte wirtschaftliche Ertragsbedingungen als gleichbleibend unterstellt sind, nämlich die wirtschaftlichen Verhältnisse des mittleren Teiles der Provinz Sachsen, und zwar mittelbäuerliche Betriebsverhältnisse. (Vgl. S. 76.)

Bei der Einheitswertfeststellung eines landwirtschaftlichen Betriebes werden zuerst die durchschnittliche Ackerzahl, d. h. das gewogene Mittel aus den Ackerzahlen aller zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, und die durchschnittliche Grünlandzahl bestimmt. Diese beiden Reinertragsverhältniszahlen werden unter Berücksichtigung der Flächenanteile jeder Kulturart zur Bodenklimazahl des Betriebes vereinigt, die das Verhältnis darstellt, in dem der zu bewertende Betrieb hinsichtlich seiner natürlichen Grundlagen zu einem Betrieb mit der Bodenklimazahl 100 (Reichsspitzenbetrieb) steht. Der Spitzenbetrieb des Reiches ist der Betrieb der Wwe. Haberauffe in Eickendorf, Kreis Calbe an der Saale, Landesfinanzamt Magdeburg (99, S. 106). Er besitzt beste Ackerbodenverhältnisse und weist darüber hinaus selbstverständlich ganz bestimmte natürliche und wirtschaftliche Produktionsbedingungen auf, die als feststehender Schätzungsrahmen angesehen werden. Bei diesen sonstigen reinertrags- bzw. ertragswertbedingenden, bestimmten Eigenschaften handelt es sich z. B. um Klimaverhältnisse, Kulturzustand, Bodenarten- und Bodentypenverhältnisse, Geländegestalt, Meliorationsverhältnisse, Kulturartenverhältnis, äußere und innere Verkehrslage, sowie sonstige Besonderheiten des Betriebes.

Die Bodenklimazahl stellt keine endgültige Bewertungsstufe dar, weil noch für jeden landwirtschaftlichen Betrieb festgestellt werden muß,

wie stark seine wirtschaftlichen Ertragsbedingungen von denen der Bodenschätzung unterstellten abweichen, die durch Zuschläge bzw. Abzüge zahlenmäßig zum Ausdruck gebracht werden.

Bei der Berücksichtigung des Zustandes und Umfanges der Gebäude und des Inventars wird in der Regel von den durch Boden und Klima gegebenen Verhältnissen ausgegangen, die in der Bodenklimazahl voll berücksichtigt sind. Nur wenn der Inventarbesatz oder die Gebäude mit den herrschenden natürlichen und wirtschaftlichen Produktionsbedingungen nicht in Einklang stehen, wird diesem Umstand Rechnung getragen. Beim Kulturartenverhältnis handelt es sich ebenfalls um die Erfassung von Anormalitäten, zumal hier besonders zu berücksichtigen ist, daß ein Teil der betriebswirtschaftlichen Faktoren bei der Beurteilung des Bodens bewertet wird (vgl. 71, S. 46).

Für die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bildet die richtige zahlenmäßige Erfassung der Abweichung, wie sie sich aus der inneren und äußeren Verkehrslage eines Betriebes ergeben können, am meisten Schwierigkeiten. Das Bewertungsverfahren der Reichsfinanzverwaltung versucht durch verschiedene Richtziffern und dergleichen dem Schätzer die Lösung der mannigfaltigen Bewertungsprobleme und die Durchführung der notwendigen Korrekturen und Bereinigungen zu erleichtern.

Bei der inneren Verkehrslage sind in Anlehnung an die von Thünen und seinen Schülern entwickelte Theorie für die Berechnung des Einflusses der Entfernung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Reinertrag die prozentualen Abzüge je 100 m Mehrentfernung auf Landwegen gegenüber den Verhältnissen des Reichsspitzenbetriebes tabellarisch zusammengestellt worden. Bei der Unterstellung der Eickendorfer-Bedingungen, d. h. einer durchschnittlichen Entfernung von 500 m auf gewöhnlichen Landwegen oder von etwa 800 bis 900 m auf Kunststraßen bei fast ebener oder wenig geneigter Oberfläche und einer die Bewirtschaftung nicht erschwerenden Parzellengröße ergeben sich darnach in Prozenten und Punkten der Ackerendzahl durchschnittlich folgende Abzüge für je 100 m Mehrentfernung auf Landwegen (vgl. 71, S. 48):

Tabelle 14.

Die prozentualen Abzüge vom Reinertrag und der Ackerendzahl je 100 m Mehrentfernung auf Landwegen.

Bodenverhältnisse	Ackerendzahl	Abzug	
		vom Reinertrag in %	von der Ackerend- zahl Punkte
gut	100-60	1,0-1,5	1,0-0,9
mittel	50-30	1,6-2,1	0,8-0,6
gering	20-10	2,5-3,0	0,5-0,3

Nach der Tabelle wächst der prozentuale Abschlag mit der Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit, dagegen sinkt der absolute Abschlag in Punkten der Ackerendzahl gemessen.

Daß solche schematische Mittelsätze der Art und Intensität der Bodennutzung (Wiesen ungefähr die Hälfte der Abschläge) überhaupt den tatsächlichen Verhältnissen des einzelnen Betriebes angepaßt werden müssen, dürfte selbstverständlich sein. Bei der Beurteilung der inneren Verkehrslage sind außer der Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshof die durchschnittliche Größe und die Gestalt der einzelnen landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie die Beschaffenheit der Wege und die Hoflage zu berücksichtigen.

Die Reichsfinanzverwaltung hat ebenfalls für die Bemessung der Ertragsminderung durch Grenzfurchen Tabellen ausgearbeitet, auf die hier nur verwiesen werden kann. Um die durch den Flächenverlust entstandene Reduktion des Reinertrages und den Einfluß der Preisunterschiede (äußere Verkehrslage) festzustellen, benutzt der Schätzer die nachstehenden zusammengefaßten Hilfszahlen, die sog. R o h e r t r a g s k o e f f i z i e n t e n. (Vgl. 71, S. 52.)

Tabelle 15.

Der Einfluß der Bodenbeschaffenheit auf die R o h e r t r a g s k o e f f i z i e n t e n.

Bodenbeschaffenheit	Ackerendzahl	Anteil des Reinertrages am R o h e r t r a g in %	R o h e r t r a g s k o e f f i z i e n t
gut	100-60	30-25,5	3,3-3,9
mittel	50-30	24-21	4,2-4,8
gering	20-10	18-14	5,6-7,1

Unter dem R o h e r t r a g s k o e f f i z i e n t versteht man die Zahl, die angibt, wie oft der Reinertrag im R o h e r t r a g enthalten ist, oder mit anderen Worten, sie gibt das Maß der Minderung oder Erhöhung in Prozenten an, die der Reinertrag erfährt, wenn der R o h e r t r a g sich um 1 % ändert. (71, S. 58.) Da nun je nach der Beschaffenheit des Bodens eine R o h e r t r a g s ä n d e r u n g den Reinertrag in verschiedenem Maß trifft, führte die Reichsfinanzverwaltung diese Berechnungen bei drei Betrieben von größter, mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit durch. Dabei ergab sich, daß beim Betrieb größter Ertragsfähigkeit der Reinertragskoeffizient 3,5, bei demjenigen mittlerer Ertragsfähigkeit 4,5 und bei demjenigen geringer Ertragsfähigkeit 6 beträgt. Ferner zeigte sich, daß das Maß der Abnahme des Reinertrages bei der Minderung des R o h e r t r a g e s um 1 % genau gleich dem R o h e r t r a g s k o e f f i z i e n t e n ist.

Für die Bewirtschaftung eines Betriebes ist außer dem Flächenverlust die Größe der nutzbaren Grundstücke und die B e t r i e b s g r ö ß e maßgebend. Da bei der Feststellung der Einheitswerte die Betriebsgröße aber absichtlich nicht berücksichtigt wird, weil für die Abstufung nach den

verschiedenen Größenklassen vorläufig die außerordentlich schwierig zu beschaffenden Unterlagen noch fehlen, sei hier von einer weiteren Besprechung der vorwiegend aus diesem Grunde nicht ganz befriedigenden Hilfsmethoden für die Berechnung des Einflusses der inneren Verkehrslage Abstand genommen.

Bei der äußeren Verkehrslage sind besonders die Entfernungen des landwirtschaftlichen Betriebes vom nächsten Verladebahnhof und vom nächsten Marktort, sowie die Preislage und die Arbeitsverhältnisse ausschlaggebend. Die Einheitsbewertung berücksichtigt den Einfluß der Verkehrslage durch Abzüge von 0,6 bis 1,2 % von der Bodenklimazahl (71, S. 59) je km Entfernung des Reichsspitzenbetriebes. Bei besonders ungünstigen Wegverhältnissen ist der Ansatz zu erhöhen. Es ist aber eine allgemein bekannte, leider noch zu wenig untersuchte Tatsache, daß sich die Wirkung der Bahnentfernung je nach der Betriebsgröße ganz verschieden auswirkt. Daß sich dessen auch die Reichsfinanzverwaltung bewußt ist, zeigen folgende Ausführungen (71, S. 58): „Am meisten beeinflußt durch die Entfernung des Hofes von der Bahn werden die größeren Mittelbetriebe und die Großbetriebe, da diese landwirtschaftliche Produkte in großen Mengen für den Markt erzeugen. Je kleiner ein Betrieb ist, desto weniger Produkte werden verkauft und umso mehr Produkte werden im eigenen Haushalt verbraucht. Die Entfernung von der Bahn spielt darum eine weniger große Rolle.“

In neuerer Zeit wurde der Einfluß der Verkehrslage besonders von Padberg (55) untersucht. Aus seinen umfangreichen Erhebungen ergibt sich, daß die Entfernung bis zu 10 km den kleineren Betrieb stärker beeinflußt als den Großbetrieb, und daß ihr Einfluß auf den Ertragswert landwirtschaftlicher Betriebe größer ist, als bisher bei der Einheitsbewertung angenommen wurde. Im Rahmen dieser Arbeit sei nur auf die in Tabelle 16 angeführten Zahlen hingewiesen.

Tabelle 16.

Der Einfluß der Bahnentfernung auf Reinertrag und Ertragswertklasse.

	Bahnentfernung in km									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wirtschaftsleistungen in RM je ha: ..	513	497	484	475	467	460	451	442	434	425
Wirtschaftsaufwand in RM je ha: ..	472	465	457	452	448	444	438	430	426	421
Reinertrag in RM je ha:	41	32	27	23	19	16	14	12	8	4
Ertragswertklasse: ..	14,8	15,1	15,2	15,2	15,3	15,4	15,5	15,6	15,8	16

Während sich bei 10 km Bahnentfernung der Aufwand nur um 10 % reduziert, gehen die Wirtschaftsleistungen um rund 17 % zurück. Die Darstellung der Ertragswertklassen zeigt, daß die Einheitsbewertung die

Tabelle 17.

Abstufung des Hektarsatzes der landwirtschaftlichen Betriebe
nach den Reichshundertsätzen.

Reichshundertsatz	Hektarsatz RM	Reichshundertsatz	Hektarsatz RM	Reichshundertsatz	Hektarsatz RM	Reichshundertsatz	Hektarsatz RM	Reichshundertsatz	Hektarsatz RM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
100,0	3 780	80,0	3 024	60,0	2 268	40,0	1 512	20,0	756
99,5	3 761	79,5	3 005	59,5	2 249	39,5	1 493	19,5	737
99,0	3 742	79,0	2 986	59,0	2 230	39,0	1 474	19,0	718
98,5	3 723	78,5	2 967	58,5	2 211	38,5	1 455	18,5	699
98,0	3 704	78,0	2 948	58,0	2 192	38,0	1 436	18,0	680
97,5	3 685	77,5	2 929	57,5	2 173	37,5	1 417	17,5	661
97,0	3 667	77,0	2 911	57,0	2 155	37,0	1 399	17,0	643
96,5	3 648	76,5	2 892	56,5	2 136	36,5	1 389	16,5	624
96,0	3 629	76,0	2 873	56,0	2 117	36,0	1 361	16,0	605
95,5	3 610	75,5	2 854	55,5	2 098	35,5	1 342	15,5	586
95,0	3 591	75,0	2 835	55,0	2 079	35,0	1 323	15,0	567
94,5	3 572	74,5	2 816	54,5	2 060	34,5	1 304	14,5	548
94,0	3 553	74,0	2 797	54,0	2 041	34,0	1 285	14,0	529
93,5	3 534	73,5	2 778	53,5	2 022	33,5	1 266	13,5	510
93,0	3 515	73,0	2 759	53,0	2 003	33,0	1 247	13,0	491
92,5	3 496	72,5	2 740	52,5	1 984	32,5	1 228	12,5	472
92,0	3 478	72,0	2 722	52,0	1 966	32,0	1 210	12,0	454
91,5	3 459	71,5	2 703	51,5	1 947	31,5	1 191	11,5	435
91,0	3 440	71,0	2 684	51,0	1 928	31,0	1 172	11,0	416
90,5	3 421	70,5	2 665	50,5	1 909	30,5	1 153	10,5	397
90,0	3 402	70,0	2 646	50,0	1 890	30,0	1 134	10,0	378
89,5	3 383	69,5	2 627	49,5	1 871	29,5	1 115	9,5	359
89,0	3 364	69,0	2 608	49,0	1 852	29,0	1 096	9,0	340
88,5	3 345	68,5	2 589	48,5	1 833	28,5	1 077	8,5	321
88,0	3 326	68,0	2 570	48,0	1 814	28,0	1 058	8,0	302
87,5	3 307	67,5	2 551	47,5	1 795	27,5	1 039	7,5	283
87,0	3 289	67,0	2 533	47,0	1 777	27,0	1 021	7,0	265
86,5	3 270	66,5	2 514	46,5	1 758	26,5	1 002	6,5	246
86,0	3 251	66,0	2 495	46,0	1 739	26,0	983	6,0	227
85,5	3 232	65,5	2 476	45,5	1 720	25,5	964	5,5	208
85,0	3 213	65,0	2 457	45,0	1 701	25,0	945	5,0	189
84,5	3 194	64,5	2 438	44,5	1 682	24,5	926	4,5	170
84,0	3 175	64,0	2 419	44,0	1 663	24,0	907	4,0	151
83,5	3 156	63,5	2 400	43,5	1 644	23,5	888	3,5	132
83,0	3 137	63,0	2 381	43,0	1 625	23,0	869	3,0	113
82,5	3 118	62,5	2 362	42,5	1 606	22,5	850	2,5	94
82,0	3 100	62,0	2 344	42,0	1 588	22,0	832	2,0	76
81,5	3 081	61,5	2 325	41,5	1 569	21,5	813	1,5	57
81,0	3 062	61,0	2 306	41,0	1 550	21,0	794	1,0	38
80,5	3 043	60,5	2 287	40,5	1 531	20,5	775	0,5	19

schlechtere Verkehrslage, d. h. den Einfluß der Bahnentfernung berücksichtigt.

In den schon erwähnten Rothertragskoeffizienten soll ebenfalls der Einfluß, den die Preisunterschiede auf den Reinertrag eines landwirtschaftlichen Betriebes ausüben, zum Ausdruck kommen (71, S. 58). S a g a w e (75, S. 255) spricht allerdings diesen Berechnungen die praktische Verwendungsmöglichkeit ab, indem er anführt, daß Preisunterschiede eine völlige Änderung der Struktur der Wirtschaft herbeiführen, daß sie einen Wechsel der Intensität und eine Steigerung des Umsatzes verursachen, aber den Bruttoertrag nicht um den angegebenen Betrag verändern. Die alleinige Berücksichtigung der Preislage, ohne Würdigung der allgemeinen Absatzmöglichkeiten sei unzutreffend. Diese Schwierigkeiten erkennt auch R o t h k e g e l (70) besonders hinsichtlich der Abstufung der Größenklassen nach ihrer Ertragsfähigkeit. Während S a g a w e ' s Lösungsversuche eine umfangreichere und eingehendere Verarbeitung des B u c h f ü h r u n g s m a t e r i a l s anstreben (Gruppierung nach Betriebsformen), versucht R o t h k e g e l, in Erkenntnis des Mangels an geeigneteren Unterlagen, mit Hilfe der P a c h t p r e i s s t a t i s t i k e n Anhaltspunkte für den erwähnten Zweck zu gewinnen.

Die Berücksichtigung der Arbeiterverhältnisse, technischer Nebenbetriebe und dergleichen kann nicht durch zahlenmäßige Richtpunkte festgelegt werden, und es bleibt dem Schätzer überlassen, unter Berücksichtigung der im RBewG und den Durchführungsbestimmungen erlassenen Vorschriften, in jedem einzelnen Fall die notwendige Abgeltung der Abweichungen vorzunehmen.

Den Schlußstein der Einheitsbewertung bildet die durch die angeführten Korrekturen abgeänderte Bodenklimazahl, die sogenannte B e t r i e b s - o d e r H u n d e r t s a t z z a h l. Auch sie stellt eine Verhältniszahl dar, und ihre absolute Höhe wird durch Benutzung der auf S. 85 dargestellten Hektarsatztablelle nach den Reichshundertsätzen ermittelt. In einer speziellen, seit dem 1. Januar 1931 geltenden R a h m e n s a t z t a b e l l e wird eine Aufteilung in die folgenden 19 Ertragswertklassen (vgl. Tabelle 18) gemacht.

Um jedem Mißverständnis vorzubeugen, sei noch einmal betont, daß das geschilderte Bewertungsverfahren der Reichsfinanzverwaltung nicht bei der Einheitsbewertung jedes einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes Anwendung findet, sondern es wird nur bei der Bewertung der Vergleichs- und Untervergleichsbetriebe benutzt. Die so ermittelten Einheitswerte der Vergleichsbetriebe stellen die Richtpunkte für die Einreihung aller übrigen Betriebe dar. Um den Wertvergleich noch zu erleichtern und den örtlichen Besonderheiten besser Rechnung zu tragen, wurden in den letzten Jahren von den zuständigen Finanzämtern für die einzelnen Gemeinden spezielle G e m e i n d e b e t r i e b s s k a l e n aufgestellt. Darin ist jede Gemeinde mit mindestens einem (oft zwei oder mehreren) sogenannten R i c h t b e t r i e b vertreten, der so ausgewählt ist, daß er ungefähr den Durchschnitt der Einheitswerte der betreffenden Gemeinde darstellt.

Tabelle 18.

Die Rahmensätze nach Ertragswertklassen aufgeteilt.

Ertragswertklasse	Rahmensatz	
	Hektarsatzzahl RM	Hundertsatzzahl
1	3780 bis 3601	100 bis 95,3
2	3600 " 3401	95,2 " 90,0
3	3400 " 3201	89,9 " 84,7
4	3200 " 3001	84,7 " 79,4
5	3000 " 2801	79,4 " 74,1
6	2800 " 2601	74,1 " 68,8
7	2600 " 2401	68,8 " 63,5
8	2400 " 2201	63,5 " 58,2
9	2200 " 2001	58,2 " 52,9
10	2000 " 1801	52,9 " 47,6
11	1800 " 1601	47,6 " 42,4
12	1600 " 1401	42,3 " 37,1
13	1400 " 1201	37,0 " 31,8
14	1200 " 1001	31,7 " 26,5
15	1000 " 801	26,5 " 21,2
16	800 " 601	21,2 " 15,9
17	600 " 401	15,9 " 10,6
18	400 " 201	10,6 " 5,3
19	200 und darunter	5,3 und darunter

Die vor 1931 geltende Rahmensatztafel umfaßte 21 Ertragswertklassen, beginnend mit einem Hektarsatz von 4140 bis 4001 RM (vgl. Heft 4, Deutsches Bauerntum 1929, S. 107).

b) Das Verhältnis von Kauf- und Pachtpreisen zum Einheitswert.

Das Ergebnis von Aereboes Taxationslehre tritt uns bis zur Einführung des neuen Reichsbewertungsgesetzes immer wieder in den unlogischen und praktisch nicht durchführbaren Versuchen entgegen, den Ertragswert aus dem Verkehrswert zu bestimmen und die Kaufpreistatistiken zur Hauptunterlage für jede Bewertung zu machen. Wir sind durchaus der Auffassung von Becker (8, S. 241), der bei der Erörterung der Kapitaltaxe bemerkt: „Solange brauchbare Hilfsmittel für eine Ertragswertveranschlagung fehlen, ist die Schätzung nach der Gütermarktlage der einzig gangbare Weg. Man muß sich nur klar sein, daß mit der Kenntnis erzielbarer oder zu zahlender Preise noch nichts für die Beurteilung der tatsächlichen nachhaltigen Ertragsfähigkeit gewonnen ist.“ Abgesehen davon, daß für die sorgfältige Schätzung eines Gutes mit einer Kaufpreissammlung noch sehr wenig anzufangen ist (14, S. 23),

dürften die bisherigen Ausführungen gezeigt haben, daß gegenwärtig die notwendigen Unterlagen für die Durchführung von Ertragswertbestimmungen sowohl in Deutschland wie in der Schweiz vorhanden sind. Es kann demnach nicht unsere Aufgabe sein, die verschiedenen namentlich in Deutschland unternommenen Versuche, durch systematische Bearbeitung von Güterpreisen brauchbare Taxrahmen für die Wertermittlung anderer Objekte zu finden, hier darzustellen. Wir betrachten alle diese Bestrebungen heute als überholt, ohne dabei aber die hervorragende Bedeutung von Kauf- und Pachtpreisstatistiken zu verkennen.

Es ist sehr zu begrüßen, daß die Reichsfinanzverwaltung seit dem Jahre 1929 regelmäßige Erhebungen von Kaufpreisen für Landgüter (66, S. 223) und vom Jahre 1926 ab Erhebungen von Pachtpreisen angeordnet hat (68). Allerdings stehen schon aus dem letzten Jahrhundert besonders aus Preußen umfangreiche Kaufpreissammlungen zur Verfügung, die ein genaues Bild von der Entwicklung der Landgüter- und Parzellenpreise zu geben vermögen.

Ein Vergleich zwischen preußischen Kaufpreiserhebungen der Jahre 1910—1912 und den von der Reichsfinanzverwaltung in den Jahren 1929 und 1930 gesammelten Kaufpreisen, wie ihn Rothkegel vornimmt (65, S. 412), ist nur sehr bedingt richtig. In den Zahlen der Reichsfinanzverwaltung sind nur Preise für freihändig verkaufte Landgüter und Stückländereien berücksichtigt, während bei den preußischen Kaufpreiserhebungen die Preise für Verkäufe unter Verwandten und bei Zwangsversteigerungen zwar „tunlichst“ keine Verwendung finden sollten, aber doch nicht ganz ausgeschlossen werden konnten (65, S. 413).

Tabelle 19.

Durchschnitt der Kaufpreise landwirtschaftlicher Betriebe in den Jahren 1910—1912 und 1929—1930 (zusammengestellt nach 65, S. 429).

Größen- klasse ha	Jahre	Anzahl Kauffälle	Durchschnittl. Kaufpreis in M oder RM je ha	Verhältnis 1910—12 = 100
2—5	1910—1912	7 830	2604	100
	1929—1930	1 580	3300	129
5—20	1910—1912	14 131	1946	100
	1929—1930	3 362	2174	115
20—100	1910—1912	7 166	1613	100
	1929—1930	1 016	1574	98
100—500	1910—1912	1 564	1365	100
	1929—1930	176	1121	78
500 und darüber	1910—1912	81	1337	100
	1929—1930	24	1015	77
Gesamtmittel	1910—1912	30 772	2004	100
	1929—1930	6 158	2329	114

Bei einem Vergleich der Preisentwicklung vor und nach dem Kriege lassen sich aber doch aus der folgenden Zusammenfassung zwei verschiedene hervorstechende Tendenzen ablesen (s. Tab. Nr. 19).

1. Trotzdem die Zahl der Kauffälle auch in den Jahren 1910—1912 für das ganze Reich gilt (1926 führte die Reichsfinanzverwaltung nachträglich eine Sammlung der Vorkriegspreise in den nichtpreußischen Ländern durch), ist der starke Rückgang nicht allein auf die absolut zutreffende Abnahme des Besitzwechsels zurückzuführen, sondern abgesehen von den schon erwähnten Tatsachen konnte wahrscheinlich im Jahre 1926 eine große Zahl der ehemals getätigten Käufe gar nicht mehr erfaßt werden (65, S. 413).

2. Die Preisentwicklung nach dem Kriege zeigt ein weniger starkes Ansteigen der Preise mit zunehmender Betriebsgröße. Allgemein sind die Preise je Hektar bei den Großbetrieben aus hier als bekannt vorausgesetzten Gründen stets niedriger als bei den Kleinbetrieben, aber im Verlauf der dargestellten 20 Jahre zeigt sich doch, daß der Preisabstand zwischen den einzelnen Betriebsgrößenklassen durchschnittlich angewachsen ist. Die gesamte Preissteigerung beträgt im Reichsdurchschnitt 14 %.

Bei der Verarbeitung der Kaufpreise aus den Jahren 1929—1931 kann Rothkegel (66, S. 229) ebenfalls nachweisen, daß bei einer Aufreihung nach Güteklassen die Preise im Vergleich zu früheren Erhebungen für die schlechtesten Bodenklassen bedeutend stärker gestiegen sind als die Preise für die guten Böden. Wenn auch die verbesserten Bewirtschaftungsmethoden zu einer verhältnismäßig größeren Ertragssteigerung des schlechten Bodens führten, so dürfte doch der Hauptgrund dieser Entwicklung in einer Überzahlung bzw. Überschätzung der Betriebe mit geringerem Boden zu suchen sein. In diesem Zusammenhang gibt uns eine weitere Untersuchung der Reichsfinanzverwaltung über das Verhältnis der Einheitswerte der verkauften landwirtschaftlichen Betriebe zu den bezahlten Kaufpreisen wertvollen Aufschluß (66, S. 236). Aus Tabelle 20 geht hervor, daß die Einheitswerte in den Güteklassen I und II bei den kleinen Betrieben je Hektar Fläche am größten sind und daß der Durchschnittswert allgemein mit steigender Betriebsgröße fällt. Da das Reichsbewertungsgesetz den Faktor Betriebsgröße absichtlich nicht berücksichtigt, sind diese Wertunterschiede besonders auffallend. Zur Erklärung muß darauf hingewiesen werden, daß bei den größeren Betrieben mehr nicht rein landwirtschaftlich genutzte Flächen mitgerechnet werden (Wald, Weide, Heide, Seen, Teiche usw.), die besonders niedrig zu bewerten sind und dadurch den Gesamtdurchschnitt herabdrücken. Die Hauptursache mag allerdings in der Vorschrift des § 33 (RBewG) liegen, wonach der für den Betrieb anzusetzende Wert nicht geringer sein darf als der Ertragswert, der sich für die bebauten Grundstücke ergeben würde. Überall, wo diese Vorschrift Anwendung gefunden hat, wird also der Durchschnittseinheitswert durch den Wert der Gebäude beeinflusst.

Tabelle 20.

Das Verhältnis der Kaufpreise des Jahres 1931 und der Einheitswerte 1928
in Bayern (66, S. 237).

Güte- klassen	Größenklassen								
	2—5 ha			5—20 ha			20—100 ha		
	K	E	E in % K	K	E	E in % K	K	E	E in % K
I	2552	1082	42	1648	836	51	1402	809	58
II	2689	1171	44	1890	956	51	1305	934	72
III	2758	1221	44	1996	1082	54	1360	1127	83
IV	3382	1307	39	2263	1276	56	2079	1270	61
V	3277	1507	46	2421	1525	63	1464	1498	102
Mittel	2763	1187	43	1906	1003	53	1388	1019	74

K = durchschnittlicher Kaufpreis je ha

E = Einheitswert je ha

Das Verhältnis, in dem der Einheitswert zum Kaufpreis steht, zeigt, daß der Einheitswert einen umso höheren Prozentsatz des Kaufpreises ausmacht, je ertragreicher der Boden und je größer der Betrieb ist⁸⁾. Die Zusammenstellung ergibt auch hier die schon in Tabelle 19 erwähnte Tatsache der Abnahme der Kaufpreise je Hektar unter sonst gleichen Bedingungen mit steigender Betriebsgröße.

Das Verhältnis der Kauf- und Pachtpreise zum Einheitswert ist in Tabelle 21 dargestellt. Als Grundlagen dienten die Pachtpreiserhebungen der Jahre 1925 bis 1934, sowie die Kaufpreise, die in den angeführten Gebieten in den Jahren 1929 bis 1934 für landwirtschaftliche Betriebe bezahlt wurden. Beim Vergleich ist zu beachten, daß sich die Pachtpreiserhebungen nur auf verpachtete Betriebe (d. h. ohne Berücksichtigung einzelner verpachteter Parzellen) beziehen, ferner sind in den Bezirken I bis VIII und XIV bis XVI die Betriebe mit lebendem und totem Inventar verkauft worden, im Gegensatz zu den Bezirken IX bis XIII, wo der Verkauf der Betriebe ohne Inventar stattfand. Die Größenklasse 2—5 ha konnte keine Berücksichtigung finden, weil die Durchschnittszahl der Pachtfälle (in einigen Bezirken überhaupt keine) zu gering ist.

In allen Bezirken ergeben sich bei höheren Einheitswerten ebenfalls höher ausfallende Pacht- und Kaufpreise. Allgemein sind im Osten und in Württemberg die niedrigsten Pachtzinse anzutreffen. Die intensivere Bewirtschaftung und die durchschnittlich besseren Güteklassen dürften die Hauptgründe der höheren Pachtpreise im Westen sein. Auffallend im Vergleich zum Einheitswert sind die hohen Pacht- und Kaufpreise in Westpreußen, die fast doppelt so hoch stehen wie in Ostpreußen. Die Ursache ist in der sehr starken Nachfrage nach Pacht- und Kaufstellen,

⁸⁾ Die Einheitsbewertung trägt demnach zu einer schonenderen Taxierung der kleineren Betriebe bei.

Tabelle 2L.

**Das Verhältnis zwischen Pachtpreisen, Kaufpreisen und Einheitswerten
im Durchschnitt sämtlicher Größen- und Güteklassen
(ohne Größenklasse 2-5 ha) (vgl. 68).**

Bezirk	Pacht- preis je ha RM	Kauf- preis je ha RM	Einheits- wert je ha RM	Pachtpreis in %		Einheits- wert in % des Kauf- preises
				des Kauf- preises	des Ein- heits- wertes	
I Ostpreußen	68	1482	738	4,6	9,2	49,7
II Westpreußen	100	2201	970	4,6	10,3	44,1
III Grenzmark	52	1538	669	3,4	7,8	43,5
IV Ostpommern	83	1931	953	4,3	8,7	49,4
V Vorpommern	53	1676	890	3,2	6,0	53,1
VI Brandenburg-Nordwest ..	68	1882	872	3,7	7,8	46,3
VII Schleswig-Holstein Ost ..	62	1821	1135	3,4	5,5	62,3
VIII Schleswig-Holstein West	104	2132	1186	4,9	8,7	55,6
IX Hannover-Nord/Oldenb. . .	93	1832	1198	5,1	7,8	65,4
X Westf.-Ost/Hannover-Süd	105	2400	1033	4,4	10,2	43,0
XI Westfalen-Nordwest ..	71	2764	1045	2,6	6,8	37,8
XII Westfalen-Süd	67	1981	1052	3,4	6,4	53,1
XIII Rheinland-Nord	94	2291	1339	4,2	7,0	58,5
XIV Thüringer-Nord/Sachsen	99	2322	1390	4,3	7,1	59,9
XV Thüringer-Wald	71	2027	1080	3,5	6,6	53,3
XVI Württemberg-Süd	66	2258	1124	2,9	5,9	49,8
Mittel aller Bezirke	79	2041	1057	3,9	7,5	51,8

E = Einheitswert K = Kaufpreis

die besonders durch die aus Ostpreußen stammenden Landwirte verstärkt wird, zu suchen (68, S. 667). Auf nähere Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken des Reiches kann hier nicht eingetreten werden⁹⁾.

Die Verzinsung der Kaufpreise durch die Pachtpreise beträgt im Durchschnitt der 16 untersuchten Bezirke 3,9 %, und der mittlere Anteil der Pachtpreise am Einheitswert macht 7,5 % aus. Aus den Erhebungen der Reichsfinanzverwaltung ergibt sich eindeutig die zu erwartende Tatsache, daß sich die Pacht- und Kaufpreise bei einer Aufteilung nach Betriebsgrößenklassen annähernd proportional verhalten im Gegensatz zum Verhältnis der Pachtpreise zu den Einheitswerten. Als Beispiel führen wir in Tabelle 22 die Ergebnisse der Erhebungen in Bezirk IV (Ostpommern) an.

⁹⁾ Die Verhältniszahlen zwischen Einheitswerten und Kaufpreisen liegen im Mittel eher etwas tiefer als in Tabelle 20, S. 90. Da hier die Jahre 1929-1934 Berücksichtigung fanden, für die untersuchten Gebiete in Tabelle 20 aber nur das Jahr 1931 als Grundlage für die Erhebungen in Bayern diente, dürfen aus der Abweichung der Ergebnisse keine Folgerungen abgeleitet werden.

Die steigenden Pachtzinse mit abnehmender Betriebsgröße sind einerseits durch die stärkere Nachfrage nach kleinen Pachtbetrieben und andererseits durch den hohen Anteil der Wohnungsmiete am Reinertrag zu erklären. (Vgl. 68, S. 672.) Während der Mietwert der Wohnung beim

Tabelle 22.

Das Verhältnis der Pachtpreise (P) zu den Einheitswerten (E) und Kaufpreisen (K) nach Größen- und Güteklassen in Bezirk IV (Ostpommern) (68).

Güteklassen	Größenklassen (ha)							Mittel
	(2-5)	5-10	10-20	20-50	50-100	100-200	über 200	
I, bis 756 RM:								
P in % E	(21,6)	15,5	11,5	9,5	5,9	4,0	4,2	11,2
P in % K	(4,4)	3,8	4,2	4,2	3,1	3,8	3,6	3,9
II, 757-1322 RM:								
P in % E	(16,2)	11,5	8,7	7,2	7,8	—	3,4	9,0
P in % K	(4,9)	4,4	4,1	4,6	5,3	—	3,4	4,4
III, 1323-1889 RM:								
P in % E	(10,3)	7,7	7,5	6,5	5,5	—	—	7,1
P in % K	(4,1)	3,9	3,9	5,7	6,0	—	—	4,5
IV, 1890-2456 RM:	— ¹⁾	—	—	—	—	—	—	—
V, über 2456 RM:	—	—	—	—	—	—	—	—
Mittel								
P in % E	—	10,9	9,0	7,2	6,6	4,0	3,6	8,7
P in % K	—	4,1	4,1	5,0	4,8	3,8	3,4	4,3

¹⁾ Zu wenig Angaben.

größeren Betrieb, auf die Hektar umgerechnet, nur von untergeordneter Bedeutung ist, spielt dieser Anteil am Reinertrag im Kleinbetrieb eine ausschlaggebende Rolle.

Gerade diese Zahlen beweisen, daß die bisherige bewußte Vernachlässigung der Betriebsgröße bei der Einheitsbewertung eine, wenn nicht die bedeutendste Schwäche dieser Bewertungsmethode darstellt. Rothkegel (68, S. 657) erblickt denn auch in der Anlegung von Pachtpreisstatistiken das geeignetste Hilfsmittel, um die Reinerträge der einzelnen Größenklassen in der Praxis abzustufen. Solange die nötigen Durchschnittsergebnisse aus den Buchhaltungserhebungen nicht zur Verfügung stehen, dürften in der Tat umfassende Pachtpreissammlungen die fehlenden Unterlagen für die Berücksichtigung der Betriebsgröße bei der Einheitsbewertung am ehesten ersetzen.

Bisherige Schätzungsergebnisse in der Schweiz.

A. Grundsätzliche Erwägungen.

Bei der nachstehenden Wiedergabe von Schätzungsergebnissen beschränken wir uns auf die Erhebungen beim Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes und der Schweizerischen Bürgerschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern in Brugg. Eine Berücksichtigung eidgenössischer, kantonaler oder von anderen Instanzen durchgeführter Schätzungen kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage:

1. Schätzungen, die vor dem ersten Weltkrieg ausgeführt wurden, erfolgten nicht nach der Rohertragsmethode und bezweckten in den meisten Fällen nicht die Bestimmung des Ertrags-, sondern des Verkehrswertes. (Laur veröffentlichte diese Methode im Jahre 1912; statistisch erfaßbare Ergebnisse des Schätzungsamtes liegen erst seit 1914 vor.)
2. Die von Steuerbehörden, Katasterämtern, Bankinstituten, Versicherungsgesellschaften usw. vorgenommenen Schätzungen werden nicht nach einheitlichen Methoden und Grundlagen durchgeführt, so daß ein Vergleich ausgeschlossen ist, ganz abgesehen von der sehr unterschiedlichen Praxis der einzelnen Schätzer und den meist recht dürftigen Aufzeichnungen der zweckbestimmten Schätzungsergebnisse.
3. Erst seit der Schaffung von Bauernhilfskassen und Bodenämtern sind in einigen Kantonen statistisch verwertbare Ertragswertaufzeichnungen zu finden, die aber vorläufig vereinzelt sind und sich auf eine zu kurze Zeitspanne mit außerordentlichen Verhältnissen beschränken.

B. Der Zweck der Schätzungen.

Seit der Gründung im Jahre 1913 befaßt sich das Schätzungsamt vor allem mit der Durchführung von Ertragswertschätzungen. Daneben werden Expertisen bei Expropriationen für Straßen und andere bauliche Anlagen, bei Güterzusammenlegungen und Katasterschätzungen ausgeführt. Häufig sind ebenfalls die Aufträge für Steuerveranlagungen,

Tabelle 23.

**Gliederung der vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes
in den Jahren 1914 bis 1942 durchgeführten Schätzungen.**

Zweck der Schätzung	Anzahl
1. Erbübernahmen, Erbschaftskäufe, Abtretungen zu Lebzeiten, Aufhebung von Miteigentumsverhältnissen	3480
2. Ankauf und Verkauf von Liegenschaften	917
3. Übernahme von Pachtbetrieben, Pachtzinsbestimmungen	695
4. Feststellung der Beleihungsmöglichkeiten zuhanden von Bankinstituten	185
5. Feststellung von Vermögen und Einkommen für Besteuerung	371
6. Landabtretung für Weganlagen, Straßen usw., Abschätzung von Kulturschäden	589
7. Begutachtung bei Güterzusammenlegungen, Mitwirkung bei Bonitierungen, Obstbaumschätzungen	150
8. Betriebsberatung und Vorschläge für Betriebseinrichtung ..	346
9. Mitwirkung in Schiedsgerichten, Pachtstreitigkeiten usw. ..	347
10. Reine Inventarbewertungen	134
11. Beratungen bei Katasterschätzungen, Schätzungskurse	40
12. Schätzungen für die Schweiz. Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern (1922-1931)	397
Total	7651

Pachtzinsbestimmungen, Inventarbewertungen sowie für Bewirtschaftungsgutachten. Zur Orientierung der Landwirte über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens übernimmt das Schätzungsamt sodann die Durchführung von Liegenschaftsschätzungskursen oder wirkt bei diesen beratend mit. In seinen Aufgabenkreis gehört weiter die Mitwirkung in Schiedsgerichten bei Zivilprozessen, Pachtstreitigkeiten usw. Die verschiedenen Zwecke, denen die von 1914-1942 durchgeführten Schätzungen dienen, sind in Tabelle 23 dargestellt.

Die Entwicklung der Tätigkeit des Schätzungsamtes sowie die Schwankungen der Zahl und Art der einzelnen Schätzungen ergeben sich am besten aus den in Tabelle 24 zusammengestellten, in den einzelnen Jahren ausgeführten Aufträgen. Ähnliche Schätzungszwecke sind in dieser Tabelle zusammengefaßt. (Die Ziffern entsprechen den in Tabelle 23 verwendeten.)

Besonders zu beachten sind die seit Erlaß der Bundesratsbeschlüsse vom 11. Juli 1938 und 19. Januar 1940 zum Schutze der Pächter vermehrte Zahl von Pachtzinsbestimmungen sowie die in der letzten Kolonne in den Jahren 1922 bis 1931 inbegriffenen Schätzungen für die Schweizerische Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern. Hier handelt es sich in den meisten Fällen um Ertragswert- und um Verkehrswertbestimmungen zu Belehnungszwecken und zur Über-

Tabelle 24.

Die vom Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes
in den einzelnen Jahren durchgeführten Schätzungen.

Jahre	Total Schätz- ungen	Zusammenstellung nach Schätzungsweck					
		1	2	3	4, 5	6, 7, 10	8, 9, 11, 12
1914	39	20	1	—	7	4	7
1915	34	14	3	—	7	2	8
1916	51	19	14	4	7	6	1
1917	66	27	13	6	5	1	14
1918	90	48	15	3	2	3	19
1919	104	54	12	9	10	7	12
1920	153	79	17	26	15	8	8
1921	172	82	19	25	20	13	13
1922	271	80	31	26	33	32	69
1923	294	81	46	32	35	28	72
1924	304	95	68	13	19	41	68
1925	324	106	29	22	40	49	78
1926	285	95	48	20	19	25	78
1927	317	110	43	27	38	27	72
1928	281	125	31	9	31	22	63
1929	319	132	38	16	48	39	46
1930	386	122	94	23	21	72	54
1931	344	131	51	30	10	78	44
1932	414	153	50	53	25	64	69
1933	345	129	62	33	24	43	54
1934	374	232	38	27	12	38	27
1935	349	222	15	23	8	35	46
1936	375	236	21	19	17	33	49
1937	335	246	10	10	8	34	27
1938	344	219	14	41	22	37	11
1939	265	127	26	44	13	32	23
1940	290	135	38	41	22	29	25
1941	365	184	39	61	15	30	36
1942	361	177	31	52	23	41	37
Total	7651	3480	917	695	556	873	1130

prüfung der Bewirtschaftung. Auffallend sind die in den Krisenzeiten vermehrten Aufträge zur Vornahme von Kaufpreisbestimmungen.

Daß der Schätzungsweck auf das Ergebnis der Ertragswertfeststellung ohne Einfluß ist, beweist die Aufteilung der Hektarertragswerte in Tabelle 25. Wir beschränken uns auf die Zusammenstellung nach den drei häufigsten und grundsätzlich voneinander verschiedenen Schätzungswecken, um nicht durch eine zu kleine Zahl von Ergebnissen zufallsbedingte Resultate wiederzugeben.

Tabelle 25.
Schätzungszweck und Schätzungsergebnis.

Jahre	Ermittelte Ertragswerte je ha		
	Erbübernahmen Fr.	An- und Verkauf Fr.	Pachtzinsbestimmungen Fr.
1933	3918	3794	4102
1934	3372	3443	3516
1935	3562	3419	3502
1936	4056	3728	4106
1937	3874	3916	3802
1938	3512	3468	3798
1939	4229	4102	4060
1940	4137	4286	3911
1941	4120	4054	4174
1942	4208	4175	4216
Mittel 1933/42	3899	3838	3919

Die Ergebnisse in Tabelle 25 zeigen eindeutig, daß der Ertragswert als Basis je d e r Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe verwendbar ist.

C. Die Ergebnisse der Schätzungen.

1. Der Anteil des Wies- und Ackerlandes in einzelnen Bodennutzungssystemen.

Um die ortsübliche Bewirtschaftung beurteilen zu können, ist es für den Schätzer vorteilhaft, wenn er sich anhand von Durchschnittszahlen über den Anteil des Wies- und Ackerlandes je Stück Großvieh in den einzelnen Bodennutzungssystemen orientieren kann. Auf Grund der vom Schätzungsamt ausgeführten Aufträge sind in Tabelle 26 die hauptsächlichsten Mittelwerte zusammengestellt.

Tabelle 26.
Je Stück Großvieh benötigtes Wies- und Ackerland
im Durchschnitt der Jahre 1920–1942.

Bodennutzungssysteme	Anzahl An- gaben	Wies- u. Acker- land je Stück Großvieh ha	Grenzwerte der Jahresdurchschnitte ha
Verbesserte Dreifelderwirtschaften	806	0,89	0,84–0,99
Klee-graswirtschaften	975	0,83	0,77–0,88
Graswirtschaften mit Ackerbau ..	828	0,76	0,71–0,81
Reine Graswirtschaften	664	0,78	0,65–0,96

Die Untersuchung der Mittelwerte in den einzelnen Jahren ergibt nur unbedeutende Abweichungen gegenüber den angeführten Durchschnittszahlen. Einzig bei den reinen Graswirtschaften ist der Anteil des Wies- und Ackerlandes je Stück Großvieh in den letzten Jahren bemerkenswert angestiegen (1942: 0,90 ha). Ein Vergleich mit Tabelle 27 zeigt, daß die Zunahme beim Wies- und Ackerland erheblich stärker ist als beim reinen Wiesland. Die Erscheinung dürfte zur Hauptsache auf die Reduktion des Viehbestandes und die Ausdehnung der Ackerbaufläche zurückzuführen sein.

Tabelle 27.

Je Stück Großvieh benötigtes Wiesland im Durchschnitt der Jahre 1920–1942.

Bodennutzungssysteme	Anzahl Angaben	Wiesland (Natur- und Kunstwiesen) je Stück Großvieh ha	Grenzwerte der Jahresdurchschnitte ha
Verbesserte Dreifelderwirtschaften	762	0,66	0,62–0,77
Kleegraswirtschaften	925	0,62	0,57–0,70
Graswirtschaften mit Ackerbau . .	781	0,64	0,59–0,79
Reine Graswirtschaften	612	0,74	0,56–0,88

2. Die geschätzten Ertragswerte je Stück Großvieh und je Hektar.

In der Buchhaltungsstatistik ist es allgemein üblich, die Ergebnisse zu Vergleichszwecken auf eine Flächeneinheit (ha) umzurechnen. Der Schätzer benützt diese Durchschnittszahlen je Hektar als Grundlage, rechnet aber zugleich sein Schätzungsergebnis zur Selbstkontrolle stets in **G r o ß v i e h e i n h e i t e n** um¹⁾. Speziell für die Beurteilung der geschätzten Ertragswerte in den einzelnen Jahren gibt die Umrechnung je Stück Großvieh einen besseren Vergleichsmaßstab als die Werte je Hektar. Bei der Würdigung einer Schätzungsstatistik ist stets zu beachten, daß es sich in jedem Jahr um andere Betriebe handelt, während die buchhaltungsstatistischen Erhebungen doch im allgemeinen für einige Jahre aus den gleichen Betrieben stammen. Die Ausgangsbasis jeder Rohertragsschätzung bildet neben der in Rechnung gestellten Ausdehnung des Ackerlandes die Einschätzung der Ertragskraft in Stück Großvieh. Für einen Vergleich der Schätzungsergebnisse einzelner Jahre bildet die Großvieheinheit, besonders bei den Graswirtschaften, den Jura- und Alpbetrieben einen empfindsameren und geeigneteren Maßstab als die Flächeneinheit. (Vgl. Tabelle 28.)

¹⁾ Z. B.: Kühe = 1, Rinder 1–2jährig = $\frac{2}{3}$, Kälber bis $\frac{1}{2}$ Jahr = $\frac{1}{4}$, Pferde über 4 Jahre = $1\frac{1}{2}$, Fohlen 1–2jährig = $\frac{3}{4}$, Mastschweine über 6 Monate = $\frac{1}{2}$, Schafe über 6 Monate = $\frac{1}{2}$, usw.

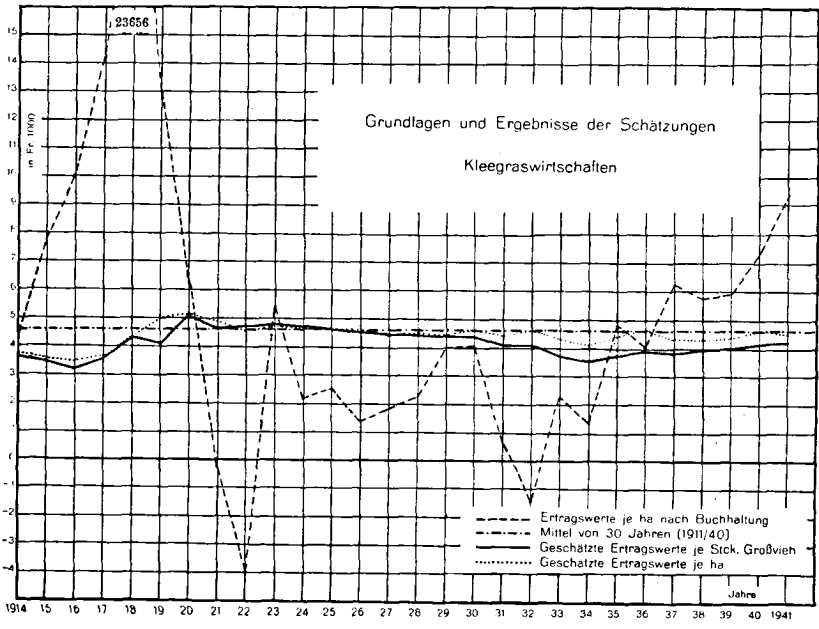
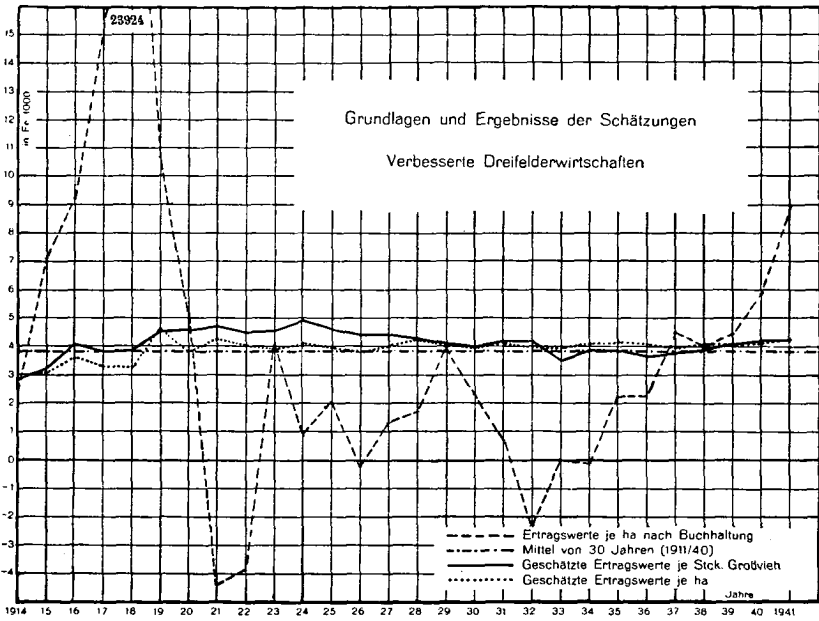
Das Resultat der Aufarbeitung der im Schätzungsamt befindlichen Akten ist in Tabelle 28 und in den folgenden Kurvenbildern dargestellt:

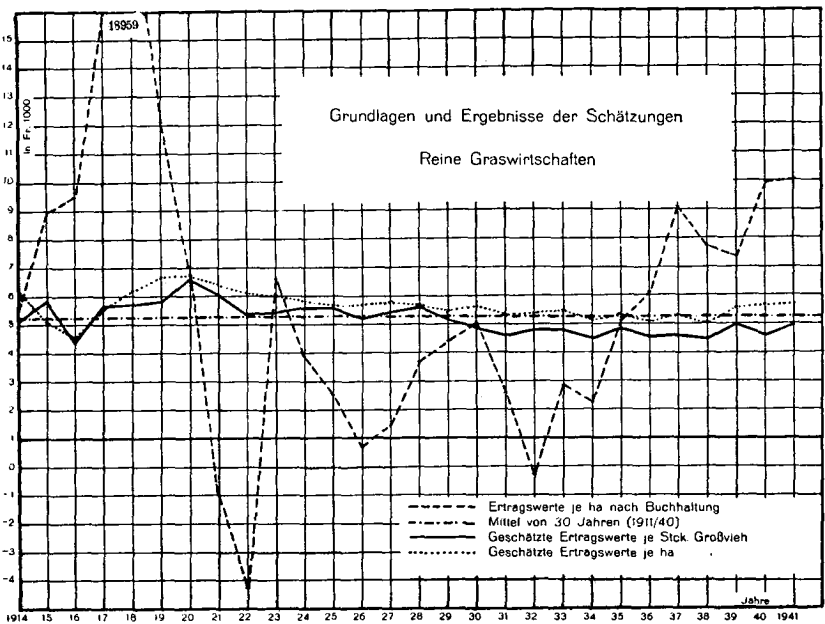
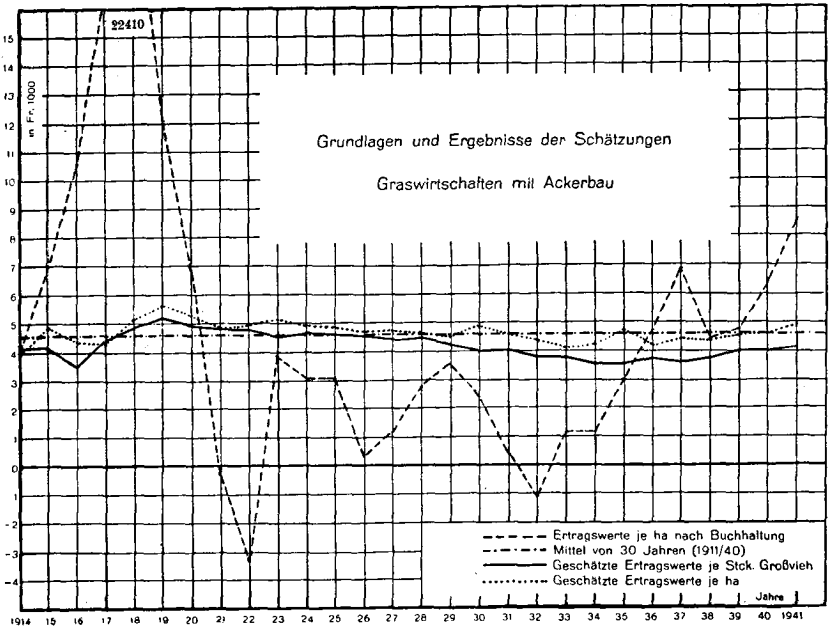
Tabelle 28.

Die geschätzten Ertragswerte je Stück Großvieh und je Hektar im Mittel der Jahre 1914/42.

Bodennutzungssysteme	Anzahl Schätzungen	Mittlere Ertragswerte		Grenzwerte je Stück Großvieh (Jahresmittel) Fr.
		je ha Fr.	je Stück Großvieh Fr.	
1. Verb. Dreifelderwirtschaften	835	4018	4134	2831—4910
2. Klee graswirtschaften: von Bern	301	4314	4041	2836—4880
3. von Luzern	124	4784	3839	3335—5285
4. der Nord- und Nordostschweiz	500	4872	4250	2859—5254
5. der welschen Schweiz	188	4012	4300	2955—5363
6. Graswirtschaften mit Ackerbau	969	4603	4215	3488—4948
7. Reine Graswirtschaften des Hügellandes	532	4314	4078	3362—5598
8. Reine Graswirtschaften in Alpentälern ..	115	3509	3798	2327—4977
9. Luzerner Graswirtschaften	95	5002	3924	2457—5840
10. Jurabetriebe ohne Weide	66	2624	3281	2390—4188
11. Jurabetriebe mit Weide	101	1903	3125	2211—4580

Die mittleren Ertragswerte je Hektar und je Stück Großvieh sind in ihrem Verhältnis charakteristisch für die einzelnen Bodennutzungssysteme. Bei den verbesserten Dreifelderwirtschaften ist die Abweichung nur unbedeutend; immerhin vermag das Kurvenbild S. 99 eine Änderung der Produktionsrichtung im Verlauf der dargestellten Jahre aufzuzeigen. Die Intensivierung und Ausdehnung der Viehwirtschaft dürfte den Hauptgrund für die Annäherung der beiden Ertragswertkurven in den vergangenen 10 Jahren darstellen. In sämtlichen Klee graswirtschaftssystemen, mit Ausnahme der welschen Klee graswirtschaften, liegen die mittleren Ertragswerte je Hektar eindeutig über denjenigen je Stück Großvieh. Das umgekehrte Verhältnis bei der Gruppe der welschen Klee graswirtschaften wird besonders durch die stärkere Ausdehnung des Getreidebaues und die geringere Intensität der Viehhaltung bedingt. Der hohe





Viehbesatz in den Graswirtschaften spiegelt sich deutlich in den gegenüber den Hektarzahlen niedrigeren Ertragswerten je Großvieheinheit wider; stammen doch in den Graswirtschaften mit Ackerbau und in den reinen Graswirtschaften des Hügellandes durchschnittlich 38 % vom Rohertrag aus der Milchproduktion und 15 % aus dem Rindviehzuwachs (83, S. 59). Die erhebliche Intensität und der bedeutende Anteil des Obstbaues am Rohertrag sind kennzeichnend für die Graswirtschaftssysteme des Mittellandes im Gegensatz zu den reinen Graswirtschaften in Alpentälern, wo der Acker- und Obstbau nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Die extensivere Betriebsweise kommt denn auch im zuletzt genannten Bodennutzungssystem deutlich in den tieferen Hektarertragswerten zum Ausdruck. Noch extremer liegen die Verhältnisse bei den Jurabetrieben. Die ungünstigen Klima-, Boden- und Absatzverhältnisse erschweren eine intensive Bewirtschaftung, und die Haupteinnahmen stammen aus der Milchproduktion und der Rindviehmast und -Nachzucht, was nach Tabelle 28 durch die höheren Ertragswerte je Stück Großvieh bestätigt wird.

3. Vergleiche zwischen Grundlagen und Ergebnissen der Schätzungen.

Eine Übersicht über die Schätzungsergebnisse in den einzelnen Jahren vermitteln die auf S. 99/100 wiedergegebenen Kurvenbilder. Im Gegensatz zu den konstant verlaufenden Kurven der geschätzten Ertragswerte zeigen die durchschnittlichen Ertragswerte der Buchhaltungsstatistik in den einzelnen Jahren bedeutende Schwankungen. Diese Darstellungen erhärten die vom Schätzungsamt vertretene Auffassung, daß als Grundlage für die Ertragswertschätzung nur Ergebnisse einer längeren Wirtschaftsperiode verwendet werden dürfen. Der durch eine Gerade dargestellte 30jährige mittlere Hektarertragswert der Buchhaltungsbetriebe deckt sich im Durchschnitt ungefähr mit den entsprechenden Schätzungswerten. In den Klee-Graswirtschaften und in den Graswirtschaften mit Ackerbau liegen die Buchhaltungs-Ertragswerte eher über den mittleren Schätzungswerten. Dies mag zum Teil auf die etwas über dem schweizerischen Mittel stehenden Ergebnisse der Rentabilitäts-erhebungen zurückzuführen sein. Die hauptsächlichsten Gründe der Abweichungen bestehen aber offenbar darin, daß die geschätzten mit den buchführenden Betrieben nicht identisch sind, und daß zwischen den einzelnen verwendeten Schätzungsgrundlagen der letzten 30 Jahre nicht unwesentliche Differenzen bestehen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände würde es abwegig sein, aus den geringfügigen Unterschieden zwischen den Ergebnissen des Schätzungsamtes und den verwendeten Grundlagen bestimmte Tendenzen ableiten zu wollen. Dagegen darf festgestellt werden, daß sich die durchschnittlichen Schätzungsergebnisse in den angeführten Jahren innerhalb der Fehlergrenzen der alle zwei bis drei Jahre neu errechneten Grundlagen bewegen. Die Kurven vermögen eindrucklich zu

zeigen, wie unabhängig und stetig sich der objektive Ertragswert der landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber den Konjunkturschwankungen verhält.

4. Geschätzte Ertrags- und Verkehrswerte im Vergleich zu den bezahlten Kaufpreisen.

Leider sind wir in der Schweiz sehr wenig orientiert über die Verhältnisse von Ertrags- und Verkehrswerten zu den bezahlten Kaufpreisen. Man hat bei uns den Wert von Kaufpreis- und Pachtzinsstatistiken zu wenig hoch eingeschätzt. Dabei dürfte gewiß die genaue Feststellung der Überzahlung landwirtschaftlicher Betriebe in den vergangenen 100 Jahren zur Gesundung der Verhältnisse auf dem Liegenschaftenmarkt sowie zur wirksamen Bekämpfung der Überschuldung beigetragen haben.

Die bisher oft verwendeten Inventarwerte der Buchhaltungskontrollbetriebe dürfen nicht den im Handel bezahlten Kaufpreisen gleichgesetzt werden, da bei diesen Betrieben der Ankauf sehr oft in früheren Jahren erfolgte und dazu eine in der Buchhaltungsstatistik nicht ausgeschiedene Zahl von Übernahmen auf dem Erbwege inbegriffen ist. Diese Inventarwerte vermögen wohl die Tendenz der Wertmeinung anzugeben, aber sie können kein genaues Bild der Überzahlungen vermitteln. Auch die in einigen Kantonen in den letzten Jahrzehnten begonnenen Erhebungen über die erfolgten Handänderungen geben meist nur lückenhafte Anhaltspunkte über die Beziehungen der drei genannten Werte zueinander.

Aus diesem Grunde versuchten wir anhand des Urmaterials der schweizerischen Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern in Brugg für die letzten 20 Jahre solche Verhältniszahlen zu berechnen. Da nur die von der Bürgschaftsgenossenschaft durchgeführten Ertragswertgeschätzungen berücksichtigt werden konnten, ist leider das Material nicht sehr umfassend, aber wir glauben, es dennoch in verschiedener Hinsicht als repräsentativ ansprechen zu dürfen. Ihrem Zwecke entsprechend befaßt sich die Bürgschaftsgenossenschaft speziell mit der Belehnung von kleineren Betrieben, was die verhältnismäßig hohe Zahl der geschätzten Betriebe in dieser Betriebsgrößenklasse erklärt. Ferner stammt die Großzahl der Betriebe aus dem Voralpengebiet und dem Jura (vgl. Tabelle 31); deshalb sind die absoluten Werte je Hektar als unter dem schweizerischen Mittel liegend zu würdigen. Von der Schweizerischen Bürgschaftsgenossenschaft werden nur Betriebe geschätzt, die für die Übernahme einer Bürgschaft ernsthaft in Frage kommen. Bei Gesuchen, die z. B. infolge extremer Überzahlung des Betriebes zum vorneherein abgewiesen werden müssen, findet keine Schätzung statt. Solche Betriebe werden demnach in der Statistik nicht berücksichtigt. Es geht uns bei der folgenden Darstellung weniger um die absolute Werthöhe, als um das Verhältnis der einzelnen Wertarten zueinander.

a) Aufteilung nach Betriebsgrößenklassen.

Tabelle 29.

Geschätzte Ertrags- und Verkehrswerte (inkl. Erbübernahmen) im Vergleich zu den bezahlten Kaufpreisen (Mittel 1923/42).

Betriebsgrößenklasse	Anzahl Betriebe	E. W. ¹⁾ Fr. je ha	V. W. ²⁾ Fr. je ha	K. P. ³⁾ Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
0— 5 ha	172	5801	6966	7380	20,1	27,2
5—10 ha	294	4318	5244	5422	21,4	25,5
10—20 ha	126	3304	3941	4097	19,3	24,0
über 20 ha	20	1966	2148	1979	9,2	0,6
Mittel	612	3855	4609	4762	19,6	23,5

¹⁾ E. W. = Ertragswert ²⁾ V. W. = Verkehrswert ³⁾ K. P. = Kaufpreis

Tabelle 30.

Geschätzte Ertrags- und Verkehrswerte (ohne Erbübernahmen) im Vergleich zu den bezahlten Kaufpreisen (Mittel 1923/42).

Betriebsgrößenklasse	Anzahl Betriebe	E. W. Fr. je ha	V. W. Fr. je ha	K. P. Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
0— 5 ha	118	6194	7472	8357	26,3	34,9
5—10 ha	204	4364	5337	5816	22,3	33,3
10—20 ha	87	3289	3951	4255	20,1	29,4
über 20 ha	11	1361	1436	1369	5,5	0,6
Mittel	420	3880	4683	5090	20,7	31,2

Tabelle 31.

Geschätzte Ertrags- und Verkehrswerte (Erbübernahmen) im Vergleich zu den bezahlten Kaufpreisen (Mittel 1923/42).

Betriebsgrößenklasse	Anzahl Betriebe	E. W. Fr. je ha	V. W. Fr. je ha	K. P. Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
0— 5 ha	54	5067	6027	5572	18,9	9,9
5—10 ha	90	4220	5043	4545	19,5	7,7
10—20 ha	39	3343	3926	3750	17,4	12,2
über 20 ha	9	2715	3027	2869	11,5	5,7
Mittel	192	3787	4462	4129	17,8	9,0

Auffallend ist das mit zunehmender Betriebsgröße fast gesetzmäßige Absinken der Ertrags- und Verkehrswerte sowie besonders der Kaufpreise. Die Zahlen der letzten 20 Jahre bestätigen die hervorstechende Überzahlung der Kleinbetriebe und die starke Belastung mit Gebäuden in dieser Betriebskategorie. Speziell zu beachten ist der je Flächeneinheit mit abnehmender Betriebsgröße erheblich höher ausfallende Mietwert der von der Bewirtschafterfamilie benutzten Wohnräume²⁾. Die gegenüber den Buchhaltungsbetrieben (vgl. Tab. 3 und 4) auffallend hohen Hektar-Ertragswerte in der Betriebsgrößenklasse 0–5 ha beruhen zum Teil auf der Miteinschätzung von Nebenverdienstmöglichkeiten und in der Erfassung kleinerer Einheiten (unter 3 ha) als in der Buchhaltungsstatistik (3–5 ha). Diese geschätzten Ertragswerte beweisen aber auch, daß die Buchhaltungsstatistik für die Bewertung der Klein- und Zwergbetriebe noch nicht die gewünschten Unterlagen zu liefern vermag, d. h. bei der Berechnung des Ertragswertes wird in der Buchhaltung dem Wesen des Kleinbetriebes zu wenig Rechnung getragen. Die Verbesserung dieser Unzulänglichkeit wird S. 122 ff. diskutiert.

Die Schweizerische Bürgerschafts-Genossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern schätzt mit dem Ertragswert eines Betriebes zugleich auch dessen mittleren oder gemeinen Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzung stützt sich nicht nur auf die für gleichartige oder ähnliche Objekte im freien Handel geltenden Preise der letzten Zeit, sondern es werden eine längere Periode und das Mittel einer größeren Zahl von Betrieben berücksichtigt.

Trotzdem in Tabelle 29 das Verhältnis zwischen Ertrags- und Verkehrswert in den Betrieben unter fünf Hektar kleiner ist als in der folgenden Größenklasse, liegen die durchschnittlichen Kaufpreise (inkl. Erbübernahmen) bei den Klein- und Zwergbetrieben 27,2 %, bei den kleinen Mittelbauernbetrieben dagegen „nur“ 25,5 % über den Ertragswerten. Bemerkenswert ist die geringe Überzahlung der Betriebe über 20 Hektar; doch dürfen aus der kleinen Zahl von Schätzungen keine allgemeinen Schlüsse abgeleitet werden. Die erheblich tieferen Verkehrswerte als Parallelerscheinung bestätigen allerdings die von der Praxis stets wieder gemachte Beobachtung. Betrachten wir die Mittelwerte, so zeigt sich das unerfreuliche Bild, daß bei 612 Handänderungen, wovon 192 Erbübernahmen sind, die durchschnittlichen Kaufpreise 23,5 % über den Ertragswerten liegen und sogar die geschätzten Verkehrswerte um annähernd 4 % übersteigen.

Um die Verhältnisse auf dem Gütermarkt in den vergangenen 20 Jahren besser zu erfassen, haben wir in Tabelle 30 die Erbübernahmen ausge-

²⁾ In ländlichen Verhältnissen veranschlagt das Schweizerische Bauernsekretariat den Mietwert der Wohnung der Bewirtschafterfamilie wie folgt (83, S. 78).

Kleinbauernbetriebe	Fr. 300.— bis	450.—
Kleine Mittelbauernbetriebe	„ 350.— „	500.—
Mittelbauernbetriebe	„ 400.— „	550.—
Große Mittelbauernbetriebe	„ 500.— „	650.—
Großbauernbetriebe	„ 600.— „	1000.—

schieden. Die mittleren Ertrags- und Verkehrswerte weisen gegenüber Tabelle 29 eine befriedigende Übereinstimmung auf, dagegen sind die Kaufpreise durchschnittlich um 7,7 % höher. Diese Erhöhung ist speziell in den zwei kleinsten Betriebsgrößenklassen auffallend, wobei prozentual der Anstieg in den kleinen Mittelbauernbetrieben noch stärker ist als bei den Kleinbetrieben. Durchschnittliche Kaufpreise, die 31,2 %, in den Kleinbetrieben sogar rund 35 %, über den Ertragswerten, und im Mittel aller Betriebe 10,5 % über den geschätzten Verkehrswerten liegen, sind der zahlenmäßige Beweis der falschen Wertmeinung in den vergangenen Jahrzehnten.

Ein etwas befriedigenderes Bild vermitteln die in Tabelle 31 angeführten 192 Betriebe, die auf dem Erbwege übernommen worden sind. Durchschnittlich liegen die bezahlten Kaufpreise 8,8 % unter den geschätzten Verkehrswerten, aber trotzdem steht der mittlere Übernahmewert noch 9 % über dem entsprechenden Ertragswert. Die Übernahme zum Ertragswert oder zu einem unter ihm liegenden Wert erfolgte in 46 % aller Fälle. Hervorstechend ist die offenbar weniger häufige Anwendung der erbrechtlichen Bestimmungen bei den 10—20 ha-Betrieben, deren durchschnittlicher Übernahmewert 12,2 % höher ist als der Ertragswert. Die im Vergleich mit den Tabellen 29 und 30 niedrigeren Ertrags- und Verkehrswerte bei den Kleinbetrieben sind in erster Linie durch die verhältnismäßig große Zahl der verbesserten Dreifelderwirtschaften und der Graswirtschaften in Alpentälern in dieser Betriebsgrößenklasse zu erklären (vgl. Tabelle 34). Der Umfang des Materials gestattet es nicht, aus dieser Erscheinung Rückschlüsse auf den Wert und die Qualität der Erbbetriebe zu ziehen. Aus dem gegensätzlichen Verlauf der Ertrags- und Verkehrswerte in den Tabellen 30 und 31 scheint immerhin die Qualität der Erbbetriebe im Vergleich mit den auf dem freien Markt veräußerten Liegenschaften mit zunehmender Größe zu wachsen.

b) Aufteilung nach Bodennutzungssystemen.

Über die Verteilung der geschätzten Betriebe nach einzelnen Bodennutzungssystemen orientiert die erste Kolonne in Tabelle 32. Das Überwiegen der Graswirtschaften in Alpentälern und der verhältnismäßig bedeutende Anteil der Jurabetriebe bestätigen die auf S. 102 gemachte Bemerkung.

Beim Vergleich der zwei letzten Kolonnen von Tabelle 32 ist besonders die erhebliche Differenz bei den Graswirtschaften in Alpentälern von 7,3 % zwischen Verkehrswert und Kaufpreis, bezogen auf den Ertragswert, hervorstechend. Während dieses Verhältnis bei den verbesserten Dreifelderwirtschaften und den Graswirtschaften auffallend eng ist, zeichnet sich hier deutlich ein Gebiet mit übersetzten Liegenschaftspreisen und Pachtzinsen und einer noch recht spärlichen Anwendung des bäuerlichen Erbrechtes ab. Trotz den angemessenen Verkehrswerten bei den Jurabetrieben liegt auch in diesem Bodennutzungssystem das Verhältnis zu den bezahlten Kaufpreisen über dem Mittel.

Sowohl aus Tabelle 32 wie 33 ergibt sich die oft noch zu wenig beachtete Tatsache, daß in der Schweiz nicht nur der intensivste Ackerbau- und Milchwirtschaftsbetrieb, sondern auch der extensivere Graswirtschafts- und Weidebetrieb überzahlt wird.

Nach Tabelle 33 ist auf dem freien Markt die Überzahlung der Klee-graswirtschaften am stärksten (33,6 %), dagegen geht aus Tabelle 34 hervor, daß in diesem Bodennutzungssystem die geschlossene Vererbung zum Ertragswert (7,7 % Überzahlung) am häufigsten stattfindet. Auf die niedrige Hektar-Ertragswertzahl der verbesserten Dreifelderwirtschaften bei den Erbübernahmen wurde anläßlich der Aufteilung des Materials nach Betriebsgrößenklassen hingewiesen.

Tabelle 32.

Das Verhältnis von Ertrags-, Verkehrs- und Ankaufswert (inkl. Erbübernahmen) in einzelnen Bodennutzungssystemen (Mittel 1923/42).

Bodennutzungssystem	Anzahl Betriebe	E. W. Fr. je ha	V. W. Fr. je ha	K. P. Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
Verbesserte Dreifelderwirtschaften	61	4036	4760	4780	17,9	18,4
Kleegraswirtschaften ..	124	4657	5636	5814	21,0	24,8
Graswirtschaften mit Ackerbau	71	4516	5453	5640	20,7	24,0
Reine Graswirtschaften	109	4933	6054	6116	22,7	23,9
Graswirtschaften in Alpentälern	180	3518	4186	4445	19,0	26,3
Jurabetriebe	56	2009	2201	2286	9,5	13,8

Tabelle 33.

Das Verhältnis von Ertrags-, Verkehrs- und Ankaufswert (ohne Erbübernahmen) in einzelnen Bodennutzungssystemen (Mittel 1923/42).

Bodennutzungssystem	Anzahl Betriebe	E. W. Fr. je ha	V. W. Fr. je ha	K. P. Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
Verbesserte Dreifelderwirtschaften	31	4338	5278	5533	21,7	27,5
Kleegraswirtschaften ..	87	4662	5771	6230	23,8	33,6
Graswirtschaften mit Ackerbau	54	4602	5521	6024	19,9	30,9
Reine Graswirtschaften	73	4849	5921	6327	22,1	30,5
Graswirtschaften in Alpentälern	132	3544	4146	4649	17,0	31,2
Jurabetriebe	39	1876	2034	2172	8,4	15,7

Tabelle 34.

Das Verhältnis von Ertrags-, Verkehrs- und Ankaufswert (Erbübernahmen)
in einzelnen Bodennutzungssystemen (Mittel 1923/42).

Bodennutzungssystem	Anzahl Betriebe	E. W. Fr. je ha	V. W. Fr. je ha	K. P. Fr. je ha	V. W. in % über E. W.	K. P. in % über E. W.
Verbesserte Dreifelder- wirtschaften	30	3779	4321	4143	14,3	9,6
Kleegraswirtschaften ..	37	4654	5382	5008	15,6	7,7
Graswirtschaften mit Ackerbau	17	4334	5314	4783	22,5	10,4
Reine Graswirtschaften	36	5098	6320	5672	23,9	11,3
Graswirtschaften in Al- pentälern	48	3449	4293	3846	24,5	11,5
Jurabetriebe	17	2283	2542	2522	11,3	10,5

Der Ausbau der schweizerischen Schätzungsmethode.

A. Kritik der Schätzungsmethodik in der Schweiz.

Heute wird die Ertragswertschätzung als Grundlage der Bewertung von den meisten Praktikern und Theoretikern im Prinzip anerkannt, doch wird die Möglichkeit der Durchführung teilweise noch bezweifelt.

Die R o h e r t r a g s m e t h o d e, wie sie seit fast 30 Jahren von der Großzahl der schweizerischen Schätzungsinstanzen verwendet wird, ist für unsere klein- und mittelbäuerlichen Betriebsverhältnisse das geeignetste, objektivste und genaueste bisher bekannte Ertragswert-Schätzungsverfahren. Für die Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke kommt nur eine Bewertungsmethode in Frage, die auf der natürlichen Ertragsfähigkeit basiert und die speziellen Verhältnisse der inneren und äußeren Verkehrslage eines Betriebes berücksichtigt. Das Rohertragsverfahren erfüllt diese Bedingungen weitgehend und es kann sich für ein Land, in dem die notwendigen buchhaltungsstatistischen Unterlagen zum größten Teil vorhanden sind, nur um den Ausbau der bestehenden Methodik und besonders der Grundlagen handeln. Dieser Ausbau ist unbedingt notwendig, je mehr das Schätzungsverfahren von Leuten angewendet wird, denen das Urmaterial im Schweizerischen Bauernsekretariat nicht jederzeit zur Verfügung steht und die sehr oft das dem erfahrenen Schätzer innewohnende Feingefühl für Bewertungsfragen sowie die notwendige Schätzungspraxis nicht besitzen. Nachstehend fassen wir die wichtigsten Punkte, in denen die Rohertragsmethode noch nicht zu befriedigen vermag, zusammen:

1. Für Klein- und Zwergebetriebe kann das Verfahren nur bedingt angewendet werden, weil für die Betriebsgrößen unter fünf Hektaren eine zu kleine Zahl von Buchhaltungsabschlüssen vorliegt. Dazu kommen in dieser Betriebsgruppe außer der Einschätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes sehr oft noch die Schätzung von Nebenverdienstmöglichkeiten (kleinere Nebengewerbe), die Bewertung zusätzlich vorhandener und ausgenützter Ökonomie- oder Wohngebäudeteile sowie weiterer für den Kleinbetrieb charakteristischer Besonderheiten. Ferner ergeben die Buchhaltungsabschlüsse in einzelnen Bodennutzungssystemen (Dreifelderwirtschaften, reine Graswirtschaften) für die Betriebe unter fünf Hektaren so niedrige Er-

tragswertfaktoren, daß die Rothertragsmethode nur unter Anbringung gewisser Korrekturen verwendet werden kann.

2. Bei der Ertragswertschätzung von **Alpbetrieben** fehlen bis heute die notwendigen Unterlagen für die Anwendung der Rothertragsmethode. Auf Grund von kalkulatorischen Reinertragsberechnungen muß hier eine Hilfsmethodik ausgearbeitet werden, bis es gelingt, auch unsere Bergbauern von der Nützlichkeit exakt geführter Buchhaltungen zu überzeugen. Als vorläufiges Hilfsmittel sind die vorhandenen buchhaltungsstatistischen Ergebnisse der Wiesenalp- und Ackeralpbetriebe sowie der Jurabetriebe mit Weide je Stück **Großvieh** bzw. je **Normalstoß** umzurechnen, um gewisse Richtpunkte zu erhalten.
3. Vorläufig fehlen ebenfalls befriedigende Grundlagen für die Schätzung von **Spezialbetrieben**, wie z. B. der reinen **Reb- und Obstbaubetriebe**. Obschon sich die Betriebsweise im intensiven Obst- und Weinbau in einem engeren Rahmen als im außerordentlich mannigfaltigen, eigentlichen Landwirtschaftsbetrieb vollzieht, was die Ertragsberechnungen stark vereinfacht, so bedingen doch die gewaltigen Ernteschwankungen und Qualitätsunterschiede nach Gebieten und Jahren eine zu weitgehende Aufspaltung des vorhandenen Buchführungsmaterials. Durch die Aufstellung spezifischer Normen für die einzelnen Gegenden muß versucht werden, die Grundlagen zu erweitern und zu verfeinern.
4. Die Methodik und Technik für die Bestimmung des Ertragswertes **landwirtschaftlicher Grundstücke** ist grundsätzlich richtig, aber das Verfahren ist für die Praxis etwas umständlich. Es wird Sache des nächsten Abschnittes sein, die Frage zu prüfen, ob die Unterlagen für die Entwicklung einer direkten Bewertungsmethodik in der Schweiz vorhanden sind, und inwiefern, unter Berücksichtigung des hervorragenden Prinzips der Gesamtbewertung wirtschaftlicher Einheiten, ein Bedürfnis danach besteht.
5. In den Grundlagen werden für jede Größenklasse in den einzelnen Bodennutzungssystemen die durchschnittlichen **Waldflächen** angegeben. Ist der Waldanteil eines Betriebes landesüblich, so bietet die Schätzung keine Schwierigkeiten; dagegen ist die Ertragswertschätzung größerer Waldflächen im gemeinschaftlichen Betrieb mit Landwirtschaft noch unbefriedigend gelöst. Es fehlt nicht an sehr guten Bewertungsmethoden für den Alleinbetrieb der Forstwirtschaft, aber ein **einheitliches** Verfahren der Schätzung bei kombinierter Bewirtschaftung mit überdurchschnittlichem Waldanteil ist noch nicht gefunden. Das Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes hat allerdings auch auf diesem Sektor eine intern verwendete Methodik entwickelt, die aber noch bedeutend ausgebaut werden muß. Im Rahmen dieser Arbeit können wir nur auf diese Lücke hinweisen.
6. Leider ist bis heute für die oft mit einem Landwirtschaftsbetrieb verbundenen **Nebengewerbe** (Restaurant, Metzgerei, Bäckerei,

Müllerei, Gärtnerei usw.) noch keine brauchbare Schätzungslehre geschrieben worden. Jeder gewandte Schätzer wird ebenfalls in diesen Fällen mit Hilfe vorgelegter Buchhaltungen oder Umsatzziffern in der Lage sein, die nachhaltige Ertragsfähigkeit solcher Betriebe zu berechnen; doch beweist die Praxis, daß beim Fehlen genügender Grundlagen und einer bestimmten Methodik, selbst unter erfahrenen Fachleuten, erhebliche Abweichungen bei solchen Veranschlagungen vorkommen können.

Abschließend sei noch kurz auf eine Kritik von Rothkegel am schweizerischen Schätzungsverfahren eingetreten. Rothkegel berechnet in seinem Handbuch (63, S. 307), in Ergänzung der vom Schweizerischen Bauernsekretariat für die Durchführung der Schätzung landwirtschaftlicher Gewerbe veröffentlichten Hauptergebnisse der Rentabilitäts-erhebungen (Mittel 1904/23), „aus dem Verhältnis des Reinertrages und des Ertragswertes den Multiplikator, mit dem der Reinertrag zwecks Gewinnung des Ertragswertes multipliziert worden ist“. Er führt dazu aus (S. 308): „Diese Zahlen zeigen ein merkwürdig schwankendes Bild. Man erkennt, daß der Berechnung des Ertragswertes nicht einheitliche, sondern verschiedene Zinssätze zugrunde gelegt worden sind, und daß diese Zinssätze sogar innerhalb desselben Betriebssystems je nach der Größe der Betriebe z. T. sehr erheblich wechseln.“ Er berechnet dann z. B. für das Übergangssystem von der Dreifelderwirtschaft zur Kleegraswirtschaft Schwankungen der unterstellten Zinssätze zwischen 4,7 und 9 %.

Dieser unzweideutige Trugschluß konnte nur entstehen, weil Rothkegel von einer falschen Voraussetzung ausging. Bekanntlich besteht eines der vornehmsten Ziele der Buchhaltung in der Berechnung des Reinertrages; er wird in Prozenten des gesamten in der Landwirtschaft angelegten Aktivkapitals ausgedrückt. Zwischen dem wirklich erzielten und jenem Reinertrag, der zur Deckung der Produktionskosten notwendig gewesen wäre, besteht in der Regel ein Unterschied, den Laur als Reinertragsdifferenz bezeichnet. Zur Gewinnung der Ertragswerte wird der errechnete Reinertrag zu einem mittleren Zinssatz, der sich nach dem durchschnittlichen Preis anderer Renten richtet, kapitalisiert (vgl. S. 43). Die Schwankungen zwischen den Zinssätzen, die in den einzelnen Jahren den Ertragswerten sämtlicher Buchhaltungsbetriebe (es gibt keine Abstufung der Zinssätze nach Bodennutzungssystemen oder Größenklassen) zugrunde gelegt wurden, bewegten sich in den drei letzten Jahrzehnten zwischen 4 und 5 %. Der von Rothkegel errechnete Multiplikator wird demnach nicht, wie der Autor wörtlich ausführt, zur Gewinnung der Ertragswerte benutzt. Dies ist übrigens gar nicht möglich, da doch die Berechnung des Ertragswertes die Voraussetzung ist, um eine solche Verhältniszahl zu erhalten. Der mittlere Ertragswert einer längeren Wirtschaftsperiode wird genau wie der durchschnittliche Rohertrag, die Fläche, die Parzellenzahl usw., als gewogenes Mittel sämtlicher Abschlüsse eines Jahres und als arithmetisches Mittel der einzelnen Jahre, die der betreffende Zeitabschnitt umfaßt, berechnet.

Ausgehend von diesem recht willkürlich berechneten Multiplikator darf demnach nicht auf die zugrunde gelegten Zinssätze geschlossen werden. Im Vergleich zum Reinertrag vermögen diese höchstens ein abgeschwächtes Bild über die Rentabilität im Mittel der angeführten Jahre zu geben. Auffallend sind die weitgehenden Übereinstimmungen mit den Schwankungen der Ertragswertfaktoren, die allerdings nur in den Systemen und Betriebsgrößenklassen als Extreme hervortreten, wo die Gruppen durch eine zu kleine Zahl von Abschlüssen nicht gesichert sind und für Schätzungen nicht verwendet werden können.

B. Kritik der deutschen Einheitswertmethodik.

Bei der Beurteilung der Einheitswertmethodik ist stets zu berücksichtigen, daß der Einheitswert nach der Art seiner Berechnung ein Ertragswert, seinem Wesen nach aber die Verhältniszahl zu einem Spitzenbetrieb darstellt, die in erster Linie steuerlichen Zwecken zu dienen hat. Das Bewertungsverfahren der Reichsfinanzverwaltung geht von den Produktionsbedingungen des Eickendorfer Reichsspitzenbetriebes aus, d. h. jeder Schätzung werden die sächsischen Relationszahlen zugrunde gelegt, die in den angeführten Schätzungsrahmen (Tabellen 11, 13 und 17) dargestellt sind. Dazu führt *Sagawe* (75, S. 35) aus: „Das Bestreben, die verschiedenen Bodenarten in eine Wertskala einzureihen, ist meines Erachtens zwecklos. Der Bodenwert wird von so vielen, ständig schwankenden Faktoren bestimmt, daß die Reihenfolge und der Abstand in einer Skala einem beständigen Wechsel unterworfen sein müssen. Die Mannigfaltigkeit der wirtschaftlichen Verhältnisse läßt sich nicht in einen bestimmten Rahmen spannen. Man kann immer nur für eine große Anzahl der verschiedensten Betriebsformen und Wirtschaftstypen in verschiedenen Wirtschaftsgebieten Durchschnittsberechnungen anstellen. Diese Normalsätze aber in eine bestimmte Reihenfolge zu bringen erscheint zwecklos, es fehlt uns ein Maßstab. Wer die Relationen, z. B. nach der Bodenstruktur, in eine wertmäßige Abstufung bringen will, muß berücksichtigen, daß klimatische und wirtschaftliche Faktoren den Einfluß der Bodenart auf den Reinertrag weit überschatten können. Der Boden ist mit steigender Abhängigkeit des Wirtschaftserfolges von wirtschaftlichen Faktoren für die Zwecke wertmäßiger Abstufung nicht mehr die alleinige Grundlage des Wertes.“ In der Begründung zur Ausarbeitung eines das ganze Reich umfassenden Rahmens stützt sich *Rothkegel* (71) auf die Erfahrungen der vor 80 Jahren in Preußen durchgeführten Grundsteuerbonitierungsarbeiten. Dabei wurden für jeden kleineren Bezirk besondere Schätzungsrahmen geschaffen, die auf die speziellen Ertragsverhältnisse abstellten. Die Festlegung der Tarifsätze blieb den örtlichen Kommissionen überlassen, und das Finanzministerium als Koordinierungsstelle nahm mehr oder weniger gefühlsmäßig die notwendigen Korrekturen vor. Dieses Vorgehen führte vielfach zu größeren Ungleichmäßigkeiten in den Schätzungsergebnissen

gleichwertiger Böden, selbst zwischen benachbarten Gemeinden, und zu noch erheblicheren Widersprüchen bei weit auseinanderliegenden Gegenden. Gerade diese Ungleichheit der Bewertung auszuschalten, hat sich das neue Reichsbewertungsgesetz als Steuergrundlage zum obersten Ziel gemacht.

Durch die Nutzbarmachung der Ergebnisse der Bodenschätzung – der Acker- und Grünlandzahlen als gewogenes Mittel aller zu einem Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – hoffte man, den schwierigsten und unsichersten Teil der Einheitsbewertung vorwegzunehmen. Die als Vereinigung der beiden Werte resultierende Bodenklimazahl bringt das Verhältnis von Boden, Klima und Geländegestaltung, in dem der zu bewertende Betrieb zu einem Betrieb mit der Bodenklimazahl 100 steht, zum Ausdruck.

Die Verwendung einer Bodenwertskala, eines Schätzungsrahmens überhaupt, wie ebenfalls das Festhalten und Suchen eines Bodenwertes als überwiegender, wertbestimmender Faktor erscheint uns außerordentlich problematisch. Man muß sich schon fragen, ob hier nicht auf Kosten anderer Faktoren des Wirtschaftserfolges allzu konservativ an überlebten naturwissenschaftlichen Vorstellungen des vergangenen Jahrhunderts festgehalten wird. Die aufgestellten Wertskalen geben nur das Verhältnis der Bodenwerte bei konstanter Wirtschaftsstruktur wieder. Die durch Änderung der Technik und Preisverschiebungen hervorgerufenen Strukturwandlungen der Betriebsformen, wie sie sich aus den Buchführungserhebungen ergeben, erfordern eine ständige Nachprüfung der Richtsätze, um die konstruktiven Berechnungen den tatsächlichen Verhältnissen der Wirtschaft nahe zu bringen. Dieser sowohl für Boden- wie Einheitswerte geltenden, offensichtlichen Unzulänglichkeit kann nur dadurch entgegengewirkt werden, daß man den Hauptfeststellungszeitraum der Einheitsbewertung auf kleinere Zeitspannen beschränkt.

Sagawes Bedenken gegen die Übertragung der sächsischen Bodenziffern auf entsprechende Böden in anderen Wirtschaftsgebieten, unter Berücksichtigung der abweichenden klimatischen Verhältnisse und der veränderten Verkehrslage, scheinen durchaus berechtigt zu sein. „Was bedeutet aber die Übertragung der Bodenziffer?“ (z. B. auf Ostpreußen) „Sie bedeutet einmal, daß auch sächsische Organisationsformen auf Ostpreußen übertragen werden. Die für Klima und Preislage gemachten Zu- bzw. Abschläge, die zunächst einmal als richtig unterstellt werden sollen, beziehen sich doch immer auf eine Bodenziffer, deren Berechnungsgrundlagen einer Wirtschaft sächsischer Struktur entnommen worden sind. Die Übertragung bedeutet ferner, daß der Stand der sächsischen Technik auf Ostpreußen übertragen wird; verpflichtet also zu immer neuen Schätzungen, deren Richtigkeit erst aus Buchführungsmaterial zu beweisen ist. Liegt genug Buchführungsmaterial zur Führung dieser Beweise vor, dann genügen diese Unterlagen auch zur Bildung von Wirtschaftstypen in dem betreffenden Wirtschaftsgebiet. Dann wird also der Umweg unnötig“ (75, S. 38). Der Stand der Technik und die damit als logische Folge zunehmende Dominanz der organisatorischen

Idee drängen den Boden im Einfluß auf die Betriebsform immer mehr zurück. Es muß deshalb als sehr gewagt erscheinen, ihn weiterhin als überragenden Gradmesser von Reinertragsrelationen zu verwenden.

Eine weitere Frage, zu deren Lösung die Reichsfinanzverwaltung mit einer Reihe wertvoller Richtziffern, Statistiken, Rechenbeispielen usw. aufwartet, ist das richtige Erfassen der erforderlichen Zuschläge bzw. Abzüge. Trotzdem jedem Schätzer solche Normen bei der Ermittlung der verschiedenen Bewertungsstufen und bei Korrekturen derselben sehr dienstbar sind, so sind doch diese Hilfsmittel den wechselnden örtlichen Gegebenheiten noch zu wenig angepaßt. Ein weiterer Mangel dieser Richtziffern liegt darin, daß für ihre genaue Ermittlung zu spärliche Unterlagen zur Verfügung stehen. Wir verweisen nur auf die in allen Ländern noch recht dürftige Kenntnis der Beziehungen zwischen dem Orts- und Mikroklima und dem landwirtschaftlichen Ertrag, sowie auf die Schwierigkeiten, die äußere Verkehrslage eines Betriebes durch zutreffende Normen zu charakterisieren. Zum mindesten sollten sich solche Unterlagen auf Buchführungsergebnisse stützen können, da sich die Zu- und Abschläge selten direkt aus den Ursachen ableiten lassen. Die von S a g a w e (77) vertretene Forderung, für typische Betriebsformen in verschiedenen Wirtschaftsgebieten „Normalwerte“ zu errechnen, dürfte das richtige Vorgehen sein, um zu befriedigenden Grundlagen zu gelangen. Auch B e c k e r (8) ist überzeugt, daß sich für Deutschland die zur Ertragswertfeststellung nötigen Unterlagen beschaffen lassen; er führt u. a. aus (S. 253): „Es kommt bei der Ertragswertermittlung gar nicht darauf an, für jeden Einzelfall Normalertragswerte aus tatsächlichen Erträgen abzuleiten, sondern darauf, für typische Verhältnisse Festpunkte von Grundrentenwerten zu schaffen, von denen aus eine Einstufung der übrigen Fälle auf dem Wege der praktischen Schätzung vorgenommen wird; ähnlich wie bei der Landvermessung nicht die geographische Länge und Breite jedes einzelnen Geländepunktes ermittelt wird, sondern nur eine Lage zu bestimmten Punkten, deren geographischer Ort ein für allemal festgelegt ist.“

Im Reichsbewertungsgesetz werden in den §§ 31 (Abs. 3) und 36 (Abs. 2) die natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sowie die übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, aufgezählt. Obschon zu den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen auch die Betriebsgröße zu rechnen ist, hat der Reichsfinanzminister im Verwaltungswege angeordnet (Erlaß vom 23. Juni 1926), daß bei der Ermittlung des Einheitswertes die Betriebsgröße unberücksichtigt bleiben soll. Durch diese Vorschrift wird demnach bei der landwirtschaftlichen Einheitsbewertung bewußt von einer fehlerhaften Grundlage ausgegangen; denn bekanntlich sind die Abweichungen der Reinerträge in Betrieben verschiedener Größenklassen unter sonst gleichen Produktionsbedingungen nicht unerheblich. Wenn dafür das an sich begrüßenswerte Bestreben ausschlaggebend sein mag, den Kleinbetrieb in steuertechnischer Hinsicht zu begünstigen, so dürfen solche Manipulationen

doch niemals an der Bewertungsmethodik vorgenommen werden. Ein solches Vorgehen führt zu unrichtigen Vorstellungen über den wahren Wert eines Objektes und damit zu falschen Werten überhaupt! Unseres Erachtens liegt hier einer der reformbedürftigsten Punkte der ganzen Einheitsbewertung.

Obschon die Einheitsbewertung ursprünglich in erster Linie zur Steueranlagung dienen sollte, so spielt sie doch heute bei allen Taxationsproblemen von landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken (Bekleidung, Entschuldung, Kauf, Erbaueinandersetzung usw.) eine ausschlaggebende Rolle. Um so weniger dürfen zugunsten der Steueranlagung bewußt fehlerhafte Konzessionen gemacht werden. Die Steueranlagung übt den stärksten Einfluß aus auf die allgemeine Wertmeinung. Es ist falsch, aus fiskalischen Interessen Verzerrungen an der Schätzungsmethodik, die zu verfälschten Werten führen, vorzunehmen. — Nicht an den Werten soll herumlaboriert werden, sondern notwendige Abstufungen sind durch eine vernünftige Staffelung der Steuersätze herbeizuführen! Leider hat diese fundamentale Forderung weder in Deutschland noch in der Schweiz bis heute die gebührende praktische Berücksichtigung gefunden.

Die Großzügigkeit, die Sorgfalt und die Konsequenz, mit der die Reichsbodenschätzung durchgeführt wird, sind bewundernswert. Aber das Problem, wie aus dem Klassifizierungssystem der Bodenschätzung die Verbindung zu einem eigentlichen Bewertungssystem (das nicht nur Erscheinungsformen registriert) gefunden werden kann, vermochte bisher die Einheitsbewertung nicht befriedigend zu lösen. Einen bemerkenswerten Vorschlag zur besseren Erfassung der tatsächlichen Leistungskraft der Höfe macht Waldhäusel (102). Durch die Schaffung von „Überrahmen“ möchte er die „Rücklagenkraft“ eines Betriebes bei verschiedenen Hofgrößen als geeigneten Anhaltspunkt für die Beurteilung bäuerlicher Höfe ermitteln. Er schreibt dazu u. a. (S. 480): „Man wird dann gegebenenfalls mit Hilfe sorgfältig ermittelter Größentypenrahmen zu dem Ergebnis kommen, daß in einer bestimmten Gegend die Böden mit 45 % Skalengeltung nicht 75 RM als Zinsleistungen jährlich erübrigen können, sondern im Durchschnitt einer normalen Generationenreihe bestenfalls 50 RM, wenn sie von einer mittelgroßen Familie bewirtschaftet werden; ferner daß Kleinbauernhöfe ohne Nebenverdienst bei mittlerem Familienbesatz auf dem 45-er Boden statt 75 RM bestenfalls nur 30 RM je Hektar bei guter Bewirtschaftung zurücklegen können, usw.“ Nach ihm führt die Entwicklungslinie der Taxation in Ausrichtung auf den Bauernhof vom Flächenmaß über den Flächenrohertrag zum Flächenreinertrag und von da zur Betriebsrücklage je bonitierte Fläche.

Gestützt auf die Forschungen von Ostermayer macht L ö h r (52) den Vorschlag, außer dem objektiven Wert, dem Reinertrag, ebenfalls den subjektiven Wert, das Einkommen für die Ermittlung des Ertragswertes heranzuziehen. Wie wir schon bei der Darlegung des schweizerischen Schätzungsverfahrens ausführten, soll besonders beim Kleinbetrieb der überwiegende Arbeitscharakter stets berücksichtigt werden.

Bisher fehlt es allerdings in Deutschland und in der Schweiz an einer geeigneten Methodik, die dieser Forderung Rechnung trägt. Auf die Notwendigkeit der angemessenen Berücksichtigung des Arbeitseinkommens bei der Ertragswertfeststellung im kleineren Betrieb wird im nächsten Kapitel näher eingetreten.

Der Ausbau einer Methode geht umso rascher vorwärts, je klarer ihre Unvollkommenheiten erkannt werden. Die nächste Etappe in der Entwicklung der deutschen Bewertungsmethodik dürfte S a g a w e (77) in seiner neuesten Untersuchung über die gestaltenden Kräfte der Wirtschaft eindeutig umrissen haben, wenn er S. 208 schreibt: „Man wird die Verschiedenheit der natürlichen und wirtschaftlichen Faktoren der Betriebe bei der Bewertung zur Einteilung benutzen. Die Bewertung selbst aber muß sich aus Ergebnissen der Wirtschaften, aus wirtschaftlichen Tatsachen, also aus dem Reinertrag ergeben. Mit Fiktionen, die sich vornehmlich an natürliche Teilfaktoren der Wirtschaft anlehnen und diese wieder nur aus naturwissenschaftlicher Erkenntnis heraus bewerten, kann die wirtschaftliche Lebendigkeit nicht mehr erfaßt werden. Tatsache ist es, daß die gestaltende Seele des Betriebes, der Urheber der Leistung, immer mehr der Betriebsleiter ist. Die unmittelbare Folge dieser Erkenntnis muß allgemein die Schlußfolgerung werden, daß neben der Entwicklung von Werten für steuerliche Zwecke, die nicht die Einzel-tatsachen individueller Wertbildung berücksichtigen kann, die Abschätzungslehre sich mit der Entwicklung von Wirtschaftswerten ernstlich befassen muß. Wirtschaftswerte werden im Lauf der Zeit die vorläufig fiktiven steuerlichen Einheitswerte den Tatsachen der Wirtschaft anzupassen haben.“

C. Die Verwendbarkeit der Einheitsbewertung für schweizerische Verhältnisse.

Die vorstehende kritische Würdigung der Schätzungsmethodik in der Schweiz und in Deutschland dürfte die wesentlichsten Mängel beider Bewertungsverfahren aufgezeigt haben. Zum Ausbau der Einheitswertmethodik hätte bestimmt das Rohertragsverfahren mehr Möglichkeiten, befruchtend zu wirken, als die Einheitsbewertung zur Verbesserung der schweizerischen Schätzungsmethodik beizutragen vermag. Wir möchten uns von hier aus aber nicht anmaßen, die Verwendbarkeit der Rohertragsmethode als Lösungsversuch des Einheitsbewertungsproblems zu prüfen, sondern es geht uns lediglich um den Ausbau der Methodik und der Grundlagen des eigenen Verfahrens. Den empfindlichsten Mangel in der Schweiz erblicken wir im Fehlen von Hilfsmethoden und Richtziffern in allen jenen Fällen, da die Rohertragsmethode zufolge mangelnder Unterlagen nicht angewendet werden kann. Wir betonen allerdings ausdrücklich, daß alle konstruktiven und durch ungenügendes Buchführungsmaterial errechneten Normen nur Nothelfe darstellen können, die aber doch den meist gefühlsmäßigen „Handgelenkslösungen“ vorzuziehen sind.

1. Anwendungsmöglichkeiten des Prinzips der Einheitsbewertung bei der Steuerveranlagung.

Die verschiedenen Wertarten, die für die Besteuerung des landwirtschaftlichen Vermögens in den einzelnen Kantonen maßgebend sind, führen zu einer unterschiedlichen Art der Einschätzung. Immerhin scheint sich in den neueren gesetzlichen Bestimmungen der einzig objektive Bewertungsmaßstab für die Besteuerung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes, der Ertragswert, langsam durchzusetzen. Mögen z. B. in der nächsten Umgebung der Städte in einzelnen Fällen Korrekturen angebracht sein, so müssen solche Zuschläge doch stets von der Grundlage der natürlichen Ertragsfähigkeit ausgehen. Eventuell später zu erwartende Spekulationspreise beim Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke mit Baulandcharakter rechtfertigen keine generelle Höhereinschätzung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Wohn- und Lokalzone der Städte, die dank ihrer günstigen äußeren Verkehrslage ohnehin einen höheren Ertragswert aufweisen. Solche Spekulationsgewinne sind beim Handwechsel der Betriebe oder einzelner Grundstücke entsprechend zu besteuern. Spielt der landwirtschaftlich erzielbare Ertrag für eine Bewertung bei einem Handwechsel keine ausschlaggebende Rolle, ohne daß dies auf die Bodenbeschaffenheit zurückzuführen ist, so sollte, ähnlich wie im RBewG, angenommen werden, daß der Preis durch nicht-landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird; die Bewertung hätte nach dem Verkehrswert zu erfolgen.

a) Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit bei der Bewertung.

Eine Bewertung von wirtschaftlichen Einheiten hat stets vom zukünftigen Nutzen, von der *Nutzungsmöglichkeit* einer Unternehmung auszugehen, denn ein Gesamtwert besteht nicht aus der Summe der Werte einzelner Teile, er kann nicht aus Ankaufs- und Produktionskostenwerten der Vergangenheit bestimmt werden. Schulz (81, S. 237) versteht unter Gesamtbewertung ein Verfahren, bei dem mehrere Gegenstände zusammengefaßt und mit einem gemeinsamen Werte geschätzt werden. Als Beispiel, daß der Gesamtwert durch die Vollständigkeit und die damit gegebene Brauchbarkeit entscheidend beeinflußt wird, also eine gewisse Selbständigkeit besitzt, nennt er ein Kartenspiel, das durch das Fehlen einer Karte beinahe wertlos wird, ohne daß man sagen könnte, die verlorene Karte sei gleich viel wert wie das ganze Spiel.

Das RBewG bestimmt in § 2, daß jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten und ihr Wert im ganzen festzustellen ist. Für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und die Entscheidung, zu welchem Wirtschaftsgut diese gehört, ist die *Verkehrsanschauung* ausschlaggebend. Die Verkehrsanschauung berücksichtigt weniger die tatsächliche Nutzung als die *Nutzungsmöglichkeit*. Da ferner bei einem Betrieb zwischen seinem Hauptzweck und anderen

Zwecken unterschieden wird, hängt die Entscheidung der Frage, was nach der Verkehrsanschauung für ein Unternehmen als Hauptzweck anzusehen ist, davon ab, welche Nutzungen bei einem Handwechsel den Ausschlag geben würden. Bei landwirtschaftlichen Einheiten müssen demnach die Beträge, die aus einer landwirtschaftlichen Tätigkeit resultieren, entscheidend sein. So ist z. B. die Zugehörigkeit eines Wohngebäudes zu einem landwirtschaftlichen Betrieb davon abhängig, daß es landwirtschaftlichen Zwecken dient, d. h. Leuten Unterkunft bietet, die zur Hauptsache im landwirtschaftlichen Betrieb tätig sind.

Eine Einheit kann dann als landwirtschaftlich angesehen werden, wenn deren Preis durch die erzielbaren tierischen und pflanzlichen Produkte in rohem oder wenig verarbeitetem Zustande bestimmt wird. Wird die Verarbeitung verselbständigt, so haben wir es mit gewerblicher Tätigkeit zu tun (13). Nebenbetriebe, die zu einer weiteren Verarbeitung dienen, gehören zu der landwirtschaftlichen Einheit, solange der Preis im erwähnten Sinne durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird. Demnach wird der Nebenbetrieb normalerweise einen bescheidenen Umfang besitzen, und seine Erzeugnisse werden zum größten Teil zur Deckung des eigenen Bedarfes verwendet, weil sonst die landwirtschaftliche Produktion den Wert des Gesamtbetriebes nicht mehr ausschlaggebend beeinflussen kann. Gemeinsam bewirtschaftete, aber selbständige Betriebe, bei denen nicht klar ist, welche Nutzung den Veräußerungspreis entscheidend beeinflussen würde, sind in eine landwirtschaftliche und in eine gewerbliche Einheit zu zerlegen.

Bei der Feststellung der Vergleichsbetriebe bewertet der Bewertungsbeirat nur Betriebe mit einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Hauptzweck. Dadurch fehlt für gemischte Betriebe die Vergleichsmöglichkeit, und die Durchführungsbestimmungen (§ 13 DV) schreiben denn auch eine gesonderte Bewertung vor. Obschon hier eine Abweichung vom Grundsatz der Gesamtbewertung vorliegt, zeigt sich doch gerade hierin ein Merkmal des Gesamtwertes. Er läßt sich nicht rechnermäßig auf Grund und Boden, Gebäude und Inventar verteilen.

Betreffend die gesonderte Bewertung bei landwirtschaftlichen Betrieben muß im Rahmen dieser Arbeit auf die Kommentare zum RBewG sowie auf die §§ 13 bis 15 DV verwiesen werden. Das Prinzip der Bewertung nach wirtschaftlichen Einheiten dürfte die geeignetste und objektivste Bewertungsart darstellen, um die vorhandenen Werte möglichst vollständig zu erfassen. Im Gegensatz zu Deutschland weist die Steuergesetzgebung in einigen Kantonen der Schweiz hinsichtlich der Gesamtbewertung von wirtschaftlichen Einheiten noch Lücken auf. Es führt zu falschen Steuersummen, wenn z. B. die Grundstücke zum Ertragswert und die Gebäude zum Versicherungswert veranlagt werden. Die ganze Liegenschaft, also Boden, Meliorationen, Gebäude, Obstbäume, Rebstöcke und Wald, sind in einer Summe — dem Ertragswert — zu veranschlagen.

b) Die Steuerveranlagung von Gemeinden.

Um den Ertragswert der landwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke ganzer Gemeinden bei Katasterschätzungen als Steuergrundlage oder bei Güterzusammenlegungen festzustellen, kann grundsätzlich die gleiche Methodik wie für die Schätzung einzelner Betriebe angewendet werden. Da der Zeitaufwand und die Kosten für die Durchführung der Bewertung jedes Betriebes oder Grundstückes aber zu hoch wären, haben *Tanner* (91) und *Aebi* (2) versucht, das Verfahren zu vereinfachen.

Tanner (S. 161) erörtert speziell das Vorgehen für eine Gesamtschätzung des Rohertrages und damit des Gesamtertragswertes der landwirtschaftlichen Betriebe einer Gemeinde. Als Grundlage ermittelt er den Wert der jährlich aus einer Gemeinde verkauften, für die Selbstversorgung der Landwirte verbrauchten, in der Gemeinde veredelten und von nicht-landwirtschaftlichen Haushaltungen konsumierten Produkte. In rein agrarischen Gebieten dürfte es mit Hilfe von Genossenschaftsrechnungen, Güterumsatzziffern der Verladestation und Aufzeichnungen in den einzelnen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben über direkte Zu- und Verkäufe möglich sein, den Gesamtrohertrag einzuschätzen. Unter Berücksichtigung der Bodennutzungssysteme und Betriebsrichtungen sowie der durchschnittlichen Betriebsgröße und der Siedlungsverhältnisse erfolgt die Berechnung des Ertragswertfaktors als Mittel sämtlicher Faktoren, die bei der Schätzung des Einzelbetriebes ausschlaggebend sind. Für die Ermittlung des Gesamtertragswertes werden landwirtschaftliche Spezialkulturen, selbständige Waldungen, Kiesgruben, Steinbrüche usw. am besten gesondert bewertet. Indem vom Gesamtertragswert der Gemeinde der mittlere Gebäudewert subtrahiert wird, erhält man den Ertragswert der landwirtschaftlichen Grundstücke der Gemeinde. Durch die Bildung von Bodenklassen oder durch die Verwendung der Punktmethode kann der Ertragswert des einzelnen Grundstückes gefunden werden.

Man wird bei diesem Vorgehen nicht den tatsächlichen Ertragswert des einzelnen Grundstückes oder Betriebes erhalten, weil die Schätzung unter Zugrundelegung der Wirtschaft der ganzen Gemeinde stattfindet. Deshalb wird auch die Summe der Ertragswerte der einzelnen Betriebe selten mit dem nach dem geschilderten Verfahren errechneten Gesamtertragswert der Gemeinde übereinstimmen. Trotzdem bei diesem Vergleich eine sehr gute Kontrolle der Schätzung gewährleistet ist, konnte sich die etwas umständliche und kostspielige Methode in der Praxis nicht durchsetzen.

Das bedeutend einfachere, von *Aebi* (2) vorgeschlagene Verfahren beruht auf der Auswahl und Einschätzung von 3—5 Einzelbetrieben in Gemeinden mit wenig schwankenden natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen. *Aebi* schreibt hierzu (S. 88): „Es müßten dazu Betriebe mit verschiedenen Größen, mit verschiedener Arrondierung und verschiedenen Bodenverhältnissen ausgewählt werden. Aus diesen wenigen Einzelresultaten ließe sich ein mittlerer Ertragswert je Flächeneinheit

für die betreffende Gemeinde oder die betreffende Gegend berechnen. Ein gewandter Schätzer wäre zweifellos in der Lage, diese Arbeiten mit Unterstützung von ortskundigen Landwirten oder Behördeorganen in 2—3 Tagen durchzuführen. Von den Mittelwerten ausgehend, könnten nun wieder die nicht direkt geschätzten Liegenschaften bewertet werden.“ Ausgehend vom Durchschnittswert der je nach den Verhältnissen ausgeschiedenen Bodenklassen wäre der Wert jeder Bodenklasse zu schätzen. Aebi sieht die Hauptaufgabe des Schätzers weniger in der Klassenbildung als in der Bestimmung des wahren Mittelwertes, von dem aus die ortskundige Gemeindekommission die Wertabstufung vornehmen kann.

Das geschilderte, in einigen Punkten mit der Einheitsbewertung übereinstimmende Verfahren wurde in den vergangenen Jahrzehnten von verschiedenen kantonalen Instanzen bei Katasterschätzungen und steueramtlichen Taxationen verwendet. So berichtet Fischbacher (20) über die Einschätzungen im Kanton Zürich, die nach einer ähnlichen Methode durchgeführt wurden (S. 114): „Die Einschätzung innerhalb eines gleichartigen Gebietes (Gebiet mit gleichem Bodennutzungssystem) war einem Fachmanne übertragen, der den Überblick über das ganze ihm zugewiesene Gebiet hatte. Innerhalb desselben bearbeitete er zuerst eine Gemeinde, die im allgemeinen mittlere Verhältnisse aufwies. Hierzu waren ihm zwei ortskundige Mitarbeiter beigegeben, die jede zur Taxation gelangende Liegenschaft genau kannten, so daß ein Augenschein nur ausnahmsweise angeordnet werden mußte. Auch innerhalb einer einzelnen Gemeinde wurde zuerst ein Gewerbe taxiert, das hinsichtlich Arrondierung, Zustand der Bauten, Geländegestaltung, Obstwachs usw., mittlere Verhältnisse aufwies, nachher ein Gewerbe in den ungünstigsten, und dann ein solches in den günstigsten Verhältnissen. Die übrigen Gewerbe werden in diesen allgemeinen Rahmen eingeordnet und die Schätzungen sorgfältig gegeneinander abgewogen.“

Die Methoden der neueren Katasterschätzungen weisen in den meisten Fällen nur unbedeutende Modifikationen der beiden zuletzt genannten Verfahren auf. Es handelt sich für den Schätzer also zuerst um das Aufstellen eines Schätzungsrahmens innerhalb eines Bodennutzungssystems und anschließend um die Festlegung eines Unterrahmens in jeder Gemeinde. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung solcher Taxationen liegt im richtigen Abstimmen der zu verwendenden Rahmen zwischen den einzelnen Bodennutzungssystemen.

Wenn auch das früher in einigen Kantonen angewendete Klassifizierungs- oder Bonitierungsverfahren, bei dem einzelne Parzellen eingeschätzt und nachträglich mit einer Bewertung der Gebäulichkeiten zu einer Gesamtschätzung vereinigt werden, scheinbar eine größere Genauigkeit besitzt, so haben wir es dabei nach Art der Fiktionen der Einheitsbewertung doch mit konstruierten Betriebswerten zu tun, die nicht aus den Tatsachen der Wirtschaft abgeleitet werden. Das Bonitierungsverfahren ist z. B. für die Durchführung von Güterzusammenlegungen sehr geeignet und wertvoll — für die Ertragswerterschätzung muß

aber stets von der wirtschaftlichen Leistung des Betriebes, nicht von einem Bodenwert ausgegangen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb ist ein zu kompliziertes Gebilde, als daß man ihn gesamthaft einem Bonitierungsverfahren unterwerfen kann. Dazu dürfen ebenfalls die unverhältnismäßigen Kosten, die ein solches Verfahren für die Einschätzung größerer Gebiete verursacht, nicht übersehen werden.

Die amtlichen Schätzungen werden in der Schweiz normalerweise von den Kantonen durchgeführt. In günstigen Fällen ist somit die Gleichmäßigkeit für das Kantonsgebiet gewährleistet. Obschon das Schweizerische Bauernsekretariat für die einzelnen Bodennutzungssysteme Mittel- und Grenzwerte berechnet und veröffentlicht, so sind die Grundlagen für die örtlichen Schätzungsbehörden dennoch zu wenig präzisiert. Im Sinne einer gleichmäßigen Steuerschätzung wäre es vorteilhaft, wenn eine eidgenössische Taxationskommission zuhanden der kantonalen und kommunalen Behörden innerhalb der einzelnen Bodennutzungssysteme eine Anzahl Betriebe als Bewertungsstützpunkte einschätzen würde. Die Frage, ob für jedes Bodennutzungssystem die Aufstellung einer Art von „Rahmensatztablelle“ notwendig und vorteilhaft wäre, möchten wir vorläufig verneinen. Es besteht in der Schweiz weniger ein Bedürfnis nach einer Einstufungsskala, als vielmehr nach einer Darstellung der Wertmaßstäbe mit Hilfe konkreter Beispiele für die örtlichen Schätzungskommissionen. Dabei müßte besonders auf die Einschätzung von typischen Wirtschaften geachtet werden. So dürfte es möglich sein, trotz den verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen, in allen Gebieten die richtige Wertgrundlage zu schaffen und die gewünschte Einheitlichkeit und Sicherheit in der Bewertung zu erzielen.

Für die Einschätzung von ganzen Gemeinden soll die bisherige vereinfachte Methode beibehalten werden, dagegen könnten ohne zu große Kosten die leider noch erheblichen Unebenheiten in der Steuerveranlagung des landwirtschaftlichen Vermögens auf die geschilderte Art weitgehend behoben werden. Man muß sich bei Kataster- und Steuerschätzungen stets klar sein, daß sie die Besonderheiten des einzelnen Betriebes allgemein zu wenig erfassen können. Deshalb dürfen die veranschlagten Werte nicht als Grundlagen von Erbteilungen, Kaufgeschäften und Beleihungen verwendet werden. Ein zuverlässiges Ergebnis vermag in diesen Fällen nur die Einzelschätzung zu liefern.

2. Die Anwendung von Schätzungsrahmen bei der Bewertung der Alpbetriebe.

Obschon wir hier nicht näher auf die Beurteilung und Schätzung der Weiden eintreten, sondern lediglich auf die noch zu schaffende Methodik der Ertragswertschätzung von Alpbetrieben verweisen können, möchten wir doch in diesem Zusammenhang eine Feststellung, die Schmid (78) in einem Vortrag am III. Grünland-Kongreß der nord- und mitteleuropäischen Länder 1934 in Zürich gemacht hat, speziell unterstreichen:

„Eine betriebswirtschaftlich und züchtungstechnisch nützliche Bewertung der schweizerischen Alpweiden darf nicht allein auf den Ertrag der Weide abstellen. — Sie muß den Gesamterfolg des Alpaufenthaltes umfassen.“

Wie schon erwähnt, fehlen uns bis heute die buchhaltungsstatistischen Unterlagen für die Schätzung der Alpbetriebe. Für die Ertragswertfeststellung sind wir demnach gezwungen, vorerst eine Reinertragsschätzung durchzuführen. Im Gegensatz zum Tal- und Mittellandbetrieb gestaltet sich hier die Schätzung des Betriebsaufwandes im Vergleich zum Rohertrag bedeutend einfacher. Die Wirtschaftskosten sind verhältnismäßig gering und verhalten sich von Jahr zu Jahr viel konstanter als beim intensiven Ackerbaubetrieb. Dagegen bereitet die Rohertragsschätzung eher mehr Unsicherheiten als beim Flachlandbetrieb. Es mangelt nicht nur an zuverlässigen Angaben über die Betriebe, sondern wir sind bis heute auch noch zu wenig orientiert über die Leistungsfähigkeit der Weiden je nach Lage, Boden, Wasserverhältnissen, Pflanzenbestand, je nach Nutzung durch verschiedene Tierarten und zu verschiedenen Haltungszwecken.

Die Reinertragsschätzung von Alpbetrieben ist aus den angeführten Gründen recht umständlich und birgt schwer zu eliminierende Fehlerquellen in sich. In Anbetracht dieser Umstände ist die Aufstellung eines Schätzungsrahmens, der sich auf die Punktiertabelle für Alpen und Weiden³⁾ des Schweizerischen alpwirtschaftlichen Vereins zu stützen hätte, zu befürworten. Diese von Aebi⁴⁾ vorgeschlagene und bei verschiedenen Alppunktierungen praktisch angewandte Methode basiert auf der Gesamt-Taxationspunktzahl aus Produktionsverhältnissen und Alpeinrichtung. Für die Schweiz würde es sich um die Bestimmung und Bewertung eines „Spitzen-Alpbetriebes“ und verschiedener Vergleichsbetriebe nach der Reinertragsmethode handeln. Die Auswahl des Alpbetriebes mit der maximalen Punktzahl je Normalstoß dürfte bedeutend einfacher sein als z. B. die Bestimmung des Spitzenbetriebes im schweizerischen Flach- und Hügelland. Die vorliegenden Resultate der Alppunktierungen werden hierzu die geeigneten Kriterien liefern. Die Auffindung der Relationen zwischen Punktzahl und Wert sowie der wertmäßigen Beziehungen zwischen Produktionsverhältnissen, Alpeinrichtung und Alpnutzung bleiben einer in Vorbereitung befindlichen Untersuchung vorbehalten.

³⁾ Aus Platzgründen muß leider auf eine Wiedergabe der Punktiertabelle verzichtet werden.

⁴⁾ Nach mündlicher Mitteilung.

D. Vorschläge zum Ausbau der schweizerischen Schätzungsmethode.

1. Die Notwendigkeit des Ausbaues der Grundlagen für die Schätzung von Kleinbetrieben.

Für Schätzungszwecke ist es nicht möglich, den Begriff des Kleinbetriebes zahlenmäßig scharf zu umschreiben. In den folgenden Ausführungen verstehen wir unter Kleinbetrieb stets Betriebsgrößen von ca. 2—5 ha. Dabei ist besonders die untere Größengrenze nicht als fest aufzufassen, weil die existenzminimale Fläche eines bäuerlichen Betriebes je nach der Möglichkeit des Anbaues von Intensivkulturen, der Einführung besserer Arbeitsmethoden, der örtlichen Lage und Bodenqualität stark schwanken kann. Auf die Besonderheiten des Kleinbetriebes vom Standpunkt des Schätzers aus haben wir schon an verschiedenen Stellen hingewiesen. Speziell zu beachten ist der dem hohen Rohertrag gegenüberstehende, im Verhältnis noch höhere Betriebsaufwand. Tschajnow (96) kam vor zwei Jahrzehnten auf Grund russischer, tschechischer und schweizerischer Materialien bei seiner eingehenden Untersuchung des Aufbaues der bäuerlichen Wirtschaft zu folgendem Ergebnis (S. 66): „Eine hinsichtlich der Bodenfläche eingengte bäuerliche Wirtschaft steigert ihre Arbeitsaufnahmefähigkeit im Vergleich mit der, welche für eine kapitalistische Wirtschaft optimal wäre, auf das Dreifache, vergrößert auch ihre Kapitalintensität etwas und verdoppelt so nahezu ihren Rohertrag; aber dies erkaufte sie mit einer Senkung des Ertrages je Arbeitseinheit, was dazu führt, daß das Wirtschaftsgleichgewicht bei einem niedrigeren Stande der Lebenshaltung eintritt. So beeinflusst die überschüssige Arbeitskraft die Betriebsorganisation in dem Sinne, daß der Intensitätsgrad vom Optimum wegverschoben wird.“

Mit Recht unterzieht Aebi (4) den **Arbeitsaufwand**, bestehend aus Barlöhnen, Verpflegungskosten der fremden Arbeitskräfte und Lohnansprüchen der im Betriebe mitarbeitenden Familienglieder, einer besonderen Betrachtung. Im Kleinbetrieb setzt sich der Arbeitsaufwand zur Hauptsache aus **Lohnansprüchen** zusammen, mit denen der Bauer die Verpflegung (inkl. selbsterzeugte Produkte) für sich und für die nicht erwerbsfähigen Kinder, sowie die Wohnungsmiete zu bestreiten hat. Verglichen mit den Arbeitslöhnen in Gewerbe und Industrie ist der vom Schweizerischen Bauernsekretariat eingesetzte Lohnanspruch (2200 bis 2400 Fr. je Mannereinheit) als bescheiden zu bezeichnen. Dagegen liegt es im Wesen des Kleinbetriebes überhaupt, daß die vorhandenen Arbeitskräfte oftmals ungenügend beschäftigt werden.

Bezüglich der mannigfaltigen Möglichkeiten, die zur Erhöhung des Einkommens im Kleinbetrieb beitragen können (Nebenberuf oder Nebengewerbe, Mitarbeit auf anderen Betrieben, Zupacht von Land, Vermietung von Wohn- und Ökonomiegebäudeteilen usw.) verweisen wir auf die Ausführungen von Aebi (4). Anhand eines Beispiels zeigt er,

wie solche Nebenwerte bei der Schätzung durch kalkulatorische Zuschlagsberechnungen zu berücksichtigen sind.

Bei der Anwendung der Rohrertragsmethode, unter Berücksichtigung von Zuschlagsberechnungen, wird dem eigentlichen Charakter des Kleinbetriebes noch zu wenig Rechnung getragen. Selbst wenn die notwendige Zahl der Buchhaltungskontrollbetriebe vorhanden wäre, vermöchte die Rohrertragsmethode und damit auch die Kapitalisierung des Reinertrages dem tatsächlichen Ertragswert des Kleinbetriebes nicht gerecht zu werden. L ö h r (52) hat diese Schwäche aller bisher angewandten Taxationsmethoden absolut richtig erkannt, wenn er schreibt (S. 535): „Die Wertschätzung des bäuerlichen Landgutes wird den Zahlen nach in so hohem Grade vom Standpunkte des Arbeitseinkommens beurteilt, daß ihm gegenüber das mögliche Kapitaleinkommen in den Hintergrund tritt. Es kann also in der Tat nicht der Reinertrag allein, sondern nur dieser in Verbindung mit dem Arbeitseinkommen aus dem Betriebe den Wert der Bauernwirtschaft ausmachen.“ Selbst die Erkenntnis, daß die Preise der bäuerlichen Betriebe den erzielten Einkommen folgen, kann allerdings die Nützlichkeit von Reinertragsberechnungen nur erhärten. Wenn auch in vielen Fällen die Einkommensmöglichkeiten ausschlaggebend sind für die Bildung der Verkehrswerte, so zeigt das höchstens, daß die Käufer oder Übernehmer die Einkommensverhältnisse sehr oft überschätzen. Der richtige Weg für Verkehrswertschätzungen besteht in der Feststellung der Beziehungen zwischen den Reinerträgen und dem Einkommen.

In gewissen Gegenden, wo die Betriebsgröße für den Einzelbetrieb durch Handwechsel von Grundstücken oft Änderungen erfährt, mag das von Aebi (4) erwähnte Verfahren, die Ergebnisse der Betriebsgrößenklasse unter 5 ha mit derjenigen von 5—10 ha zusammenzufassen und für die ganze Gruppe der Betriebe unter 10 ha den Ertragswertfaktor zu berechnen, gerechtfertigt sein; aber bei der Großzahl der Schätzungen kann die Anwendung dieser Methodik nicht befriedigend begründet werden. Das Wesen des Kleinbetriebes wird bei diesem Verfahren ebenfalls zu wenig berücksichtigt, und die Taxation bleibt weiterhin der Routine und dem subjektiven Ermessen des Schätzers überlassen. Oft genug wird er sich dabei noch von den Verkehrswerten ähnlicher Objekte beeinflussen lassen.

Wie schon bei den Tabellen 3 und 4 dargelegt wurde, steigt der Ertragswertfaktor mit der Betriebsgröße. Die Ursache liegt sowohl in den sinkenden Rohrerträgen, wie ebenfalls in den bis zu einer optimalen Größenklassengrenze zunehmenden Reinerträgen. Die Rohrertragsberechnung in der Buchhaltung und die Schätzung des Rohrertrages erfolgen bei den Kleinbetrieben nach den genau gleichen wissenschaftlichen Grundsätzen. Dagegen vermag der kapitalisierte Reinertrag die natürliche Ertragsfähigkeit des Kleinbetriebes nicht vollständig wiederzugeben, d. h. der buchmäßig errechnete Ertragswert der Kleinbetriebe entspricht nicht dem tatsächlichen Ertragswert. Wie die Resultate der Schweizerischen Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter

und Kleinbauern beweisen, kann der Schätzer die Ergebnisse der Buchhaltungstatistik nur unter Anbringung erheblicher Korrekturen verwenden.

In Anbetracht der besonderen Bedeutung und Verbreitung des Kleinbetriebes in der Schweiz⁵⁾ erachten wir es als dringendste Aufgabe der Schätzungslehre, hier befriedigendere Grundlagen zu schaffen. Wenn wir den Versuch unternehmen, eine Möglichkeit des Vorgehens zu skizzieren, so kann es sich dabei nicht um einen endgültigen Vorschlag handeln. Wir möchten vorläufig in erster Linie zu einer intensiveren Bearbeitung dieses Fragenkomplexes anregen und sind uns bewußt, daß eine befriedigende Lösung erst durch umfassende Spezialerhebungen gefunden werden kann.

Da zwischen den Begriffen des Reinertrages und des landwirtschaftlichen Einkommens keine Korrelation besteht, ist es außerordentlich schwierig, den Arbeitscharakter des Kleinbetriebes bei der Berechnung des Ertragswertes zu berücksichtigen. Uns scheint die von Laur (48) als schuldenfreies Einkommen oder Freieinkommen bezeichnete Größe einen geeigneten Ausgangspunkt darzustellen. Laur berechnet das schuldenfreie Einkommen als Summe aus Reinertrag und Lohnansprüchen der Unternehmerfamilie oder durch Addition der bereinigten Schuldzinsen zum landwirtschaftlichen Einkommen. Indem Löhr (52) den Familienverbrauch vom Freieinkommen subtrahiert und diese Differenz kapitalisiert, erhält er eine Ertragswertabart, in der ein Teil des Arbeitsertrages inbegriffen ist, wenn der Wert der Familienarbeit den Verbrauch übersteigt. Liegt umgekehrt der Verbrauch der Familie über ihrem Lohnanspruch, so wird der Reinertrag um den Unterschiedsbetrag gekürzt und wir erhalten einen unter dem objektiven Ertragswert liegenden Wert. Zu speziellen Kontrollzwecken mag diese Abart eines Ertragswertes nützlich sein, aber in der Schätzungspraxis dürfte sie uns dem Ziele kaum näher bringen.

Der wahre Ertragswert des Kleinbetriebes kann allerdings nicht einfach durch Kapitalisierung des schuldenfreien Einkommens berechnet werden. Dieses soll lediglich zu einer gewissen Korrektur des Reinertrages bei der Aufstellung der Schätzungsgrundlagen dienen. Je nach Betriebsgröße und Bodennutzungssystem würde ein Teil der Lohnansprüche der Unternehmerfamilie zum Reinertrag hinzugerechnet. Diese Abstufungen wären in Ergänzung der Buchhaltungsergebnisse und Schätzungsergebnisse durch umfassende kalkulatorische Reinertragsberechnungen in einer Anzahl Betriebe in einzelnen Bodennutzungssystemen und innerhalb eines verfeinerten Größenklassennetzes vorzunehmen. So dürfte es möglich sein, für jedes Bodennutzungssystem die dem Reinertrag beizumessenden Quoten der Lohnansprüche zu bestimmen. Dabei werden besondere Untersuchungen notwendig sein, um die fließenden Abgrenzungen in der Größenklasse zwischen dem Betrieb als Arbeitsstätte und dem Betrieb als Unternehmung feststellen zu können.

⁵⁾ Zahl der Betriebe 1939: 0,5 — 3 ha 72 443
3 — 5 ha 36 765.

2. Der Ausbau der Grundlagen durch die Nutzbarmachung der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Produktionskatasters.

Wahlen (100, S. 307) bezeichnete in seinem grundlegenden Vortrag vom 20. Oktober 1939 den von ihm vorgeschlagenen landwirtschaftlichen Produktionskataster als „Aufnahme eines Inventars über die Produktionsmöglichkeiten jeder Gemeinde, vorab in ackerbaulicher Richtung“. Die Aufgabe war, „alle irgendwie die Produktion berührenden Faktoren zu erfassen, sie in ihren positiven und negativen Auswirkungen auf den Ackerbau nach einheitlichen Gesichtspunkten zu bewerten, um auf diesem Wege zur Festlegung eines unter den derzeitigen Verhältnissen möglichen Maximalausmaßes des Ackerbaues für die betreffende Gemeinde zu gelangen“.

Die Zweckbestimmung des landwirtschaftlichen Produktionskatasters zeigt, daß es sich dabei nicht um die Grundlagenschaffung für Schätzungen etwa im Sinne der deutschen Reichsbodenbewertung handelt. Wenn wir trotzdem die Ergebnisse im Hinblick auf ihre Verwendbarkeit bei der Taxation kurz diskutieren, so sind dafür folgende Gründe ausschlaggebend:

1. Die Aufnahmen vermitteln das bisher umfassendste Zahlenmaterial über die natürlichen Produktionsmöglichkeiten in der Schweiz.
2. Die Erhebungen werden nach einer bestimmten Methodik durch speziell instruierte Fachexperten durchgeführt, was für die Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit der Ergebnisse außerordentlich wertvoll ist. Fehlerquellen, die durch subjektive Beurteilung entstehen können, versucht man in gemeinsamen Instruktionkursen für die Experten auf ein Minimum zu reduzieren.
3. Obschon die Ergebnisse für die Einzel-Ertragswerterschätzung keine Grundlagen zu liefern vermögen, dürften sie doch bei der Bodentaxation größerer Gebiete zu Übersichtszwecken willkommene Anhaltspunkte geben.

Die Einheiten des landwirtschaftlichen Produktionskatasters sind 20 bis 40 Hektaren messende Flurabschnitte, die hinsichtlich der natürlichen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse ein möglichst ausgeglichenes Gebiet umfassen sollen. Bei den Aufnahmen des Katasters werden die Mehranbaumöglichkeiten unter Berücksichtigung normaler, optimaler und außergewöhnlicher Verhältnisse (Notzeiten) festgestellt. Es ist hier nicht möglich, die einzelnen Beurteilungspunkte der ackerbaulichen Produktionsverhältnisse sowie die Klassifikation der land- und forstwirtschaftlich genutzten und nutzbaren Flächen zu würdigen. Immerhin geben die auf S. 126 dargestellten und bei den Aufnahmen verwendeten Merkstreifen eine Übersicht, wie den vielseitigen Verhältnissen in tieferen Lagen, in ausgesprochenen Berglagen und in Übergangsbereichen, wo Kulturland und absolutes Weideland ineinandergreifen, Rechnung getragen wird.

Bei der Beurteilung des Bodens werden nach den angeführten Merkstreifen die drei Eigenschaften: Bearbeitbarkeit, Produktionskraft

Tabelle 35.

Die bei den Feldaufnahmen des landwirtschaftlichen Produktionskatasters
verwendeten Merkstreifen (nach 58).

I Merkstreifen für tiefere Lagen	II Merkstreifen für ausgesprochene Berglagen	III Merkstreifen für Übergangs- gebiete und für Alp- und Juraweiden
Kulturfähiges Land in ha	Kulturfähiges Land in ha	Kulturfähiges Land in ha
Übermächer	Größe der Alp in Kuhstößen, Kuheset, Füßen oder Großvieheinheiten	Boden: Bearbeitbarkeit Produktionskraft Gutartigkeit/HCL Leitpflanzen
Boden: Bearbeitbarkeit Produktionskraft Gutartigkeit/HCL Leitpflanzen	Werden die Siedlungen ständig bewohnt? Entfernung der Alp von den ständig bewohnten Siedlungen (Wegstd.)	Bewirtschaftung: Anteil Fett- und Magerwiesen, Weiden, Riede usw. ständig bewohnt?
Relief: Steillagen Exposition Wege	Wegverhältnisse Wird Heugewonnen? Wo wird es verfüttert?	Düngung* Wo Heu verfüttert?*
Durchgeführte Meliorationen	Wird gedüngt und auf welche Weise? (Welche Kunstdünger, welche Hofdünger?)	Obstbäume
Notwendige Meliorationen	Vorherrschender Pflanzenbestand, insbesondere Leitpflanzen oder Unkräuter	Besondere Besitzverhältnisse: Kuhstöße*/Weidrechte
Streue (Vorflut) ha	Zustand der Gebäulichkeiten (Querställe oder Längsställe?)	Meliorationen: (notwendige und durchgeführte)
Nasses Wiesland ha	Wasserversorgung	Wegverhältnisse Entwässerungen
Wald zu roden ha	Besondere Besitz- und Nutzungsverhältnisse; wem gehören die Weidrechte? Von wo aus wird die Alp bestoßen?	Wiesland Streue Weideland
Siedlungsmöglichkeit	Jungvieh oder Kühe?	Zur Rodung geeignet Wasserversorgung*
Obstbau: geschlossen ha locker, vereinzelt	Alpauftrieb und Alpabfahrt (Datum)	Ackerbau: Offenes Ackerland ha Zuteilung MA ha
Offenes Ackerland %	Bereits durchgeführte Meliorationen, Verbauungen (Wann und durchwen durchgeführt?)	Reserve (Begründung) ha
Mehranbau- Zuteilung ha	Notwendige Meliorationen	Übriges sofort beackerungsfähiges Land ha
Reserve (Begründung) ha		Übriges sofort beackerungsfähiges Land
Übriges sofort beackerungsfähiges Land ha		* Für ausgesprochene Weidegebiete
Bemerkungen		

und Gutartigkeit speziell bonitiert. Für jede dieser Bodeneigenschaften scheidet der Experte fünf Bonitätsstufen aus, wobei 5 die beste und 1 die schlechteste Bonitätszahl bedeutet. Um die Bearbeitbarkeit zu prüfen, hat der Experte die Kohäsion und Plastizität festzustellen. Er kommt so unwillkürlich zu einer Bestimmung der Bodenart. Ein schwerer lehmiger Ton (grau-braune Farbe, klebrig) erhält z. B. die Bonitätszahl 2, während ein humushaltiger sandiger Lehm mit mäßigem Skelettgehalt in die Bonitätsstufe 3 oder 3—4 eingereiht wird. Grundlegend für die Beurteilung der Produktionskraft sind der Humusgehalt, die biologische Tätigkeit und die Fruchtbarkeit. Mit Hilfe von Leitpflanzen, die im Bestand besonders hervortreten, und unter Berücksichtigung der Wiesen- und Ackerkulturen eines Flurabschnittes werden die einzelnen Bonitätsstufen ausgeschieden. Die Gutartigkeit ist abhängig von den Wasser- und Wärmeverhältnissen sowie der Luftführung, wofür die Vegetation, das Aussehen, die Lage, die Entstehung und Zusammensetzung der Böden gute Anhaltspunkte geben. Die für die Beurteilung der Produktionskraft typischen Leitpflanzen auf den Wiesen stellen ebenfalls bei der Prüfung der Gutartigkeit ein wertvolles Hilfsmittel dar.

Auf Grund dieser Charakterisierung des Bodens — durch drei Bonitätszahlen in einem Flurabschnitt von 20 bis 40 Hektaren — ist es nutzlos, irgendwelche Wertrelationen aufstellen zu wollen. Die Kennzeichnung und die Beschreibung des Bodens wäre selbst bei einem auf kleinere Abschnitte beschränkten Untersuchungsnetz für Schätzungszwecke zu wenig eingehend. Für die Ausarbeitung eines Schätzungsrahmens müßten die Feldaufnahmen erheblich verfeinert werden. Es ist demnach vorläufig nicht möglich, mit Hilfe von Ergebnissen des landwirtschaftlichen Produktionskatasters eine direkte Bodenbewertungsmethodik zu entwickeln. Dagegen vermitteln die Resultate dem Schätzer sehr erwünschte Anhaltspunkte zur Beurteilung der natürlichen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse einer Gegend. Um die wirtschaftliche Struktur einzelner Gemeinden und ganzer Regionen zu überblicken, ist die kartographische Darstellung jeder anderen überlegen und deshalb vorzuziehen. Die Anwendung des Deckblattverfahrens erlaubt Klima-, Höhenschichten- und Bodenarten mit landwirtschaftlichen Produktionskarten in Beziehung zu bringen und so eine eigentliche Produktionskatasterkarte zu schaffen.

Bei den Bemühungen, den Ertragswert des Bodens auf direktem Wege festzustellen, darf nie vergessen werden, daß die Erträge stets das Ergebnis des Zusammenwirkens der Faktoren Natur, Arbeit und Kapital darstellen. Deshalb ist die zahlenmäßig genaue Ermittlung des Anteiles des Faktors Boden praktisch nicht durchführbar, und die Ertragswerterschätzung der Grundstücke hat immer vom Gesamtertragswert des Betriebes aus zu erfolgen. Die schweizerische Methodik erfährt speziell in diesem Punkt durch die neueste Untersuchung von Rothkegel (70) eine Erhärtung, wenn er schreibt

(S. 82): „Für den Zweck der Bewertung einer einzelnen Parzelle darf man diese darum nicht für sich allein betrachten und untersuchen, sondern sie immer nur als einen Teil einer wirtschaftlichen Einheit ansehen. Dann nämlich findet sich auch ein Weg, den Boden für sich allein zu veranschlagen, und zwar durch Heranziehung der Preise, die für die Beschaffung der übrigen Bestandteile eines landwirtschaftlichen Betriebes aufzuwenden sind.“

3. Die Kaufpreisstatistik als zukünftige Kontrollgrundlage bei Verkehrswertschätzungen.

Der kaufende Landwirt mißt den Wert eines Betriebes nicht allein nach dem Ertrage, sondern bei seiner Schätzung berücksichtigt er noch eine Reihe immaterieller Faktoren. Für den Käufer und Verkäufer bedeutet der Ertragswert allerdings die zuverlässigste Grundlage, von der eine Verkehrswertermittlung ausgehen kann; der Verkehrswert selber ist aber dadurch noch nicht gefunden. Je mehr der Boden einem Recht unterworfen ist, das seiner wirtschaftlichen Eigenart entspricht, desto ausschlaggebender werden die immateriellen Gründe beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder Grundstückes. Sollte es gelingen, den Boden aus dem Bereich der geldwirtschaftlichen Gesetze herauszulösen und damit der Spekulation zu entziehen, so dürfte als materieller Vorteil einzig noch die größere Krisenfestigkeit gegenüber anderen Vermögensanlagen ins Gewicht fallen.

Bei den Faktoren, die außer der Ertragsfähigkeit die Wertbildung beeinflussen, können wir zwischen objektiven und subjektiven unterscheiden. Zur ersten Gruppe sind besonders die freie und selbständige Stellung des landwirtschaftlichen Besitzers, die bedeutende Krisenfestigkeit des Bodenbesitzes, das gesunde Leben auf dem Lande und die kleinere Gefahr des Auftretens direkter Nahrungssorgen zu rechnen. Je nach den gesetzlichen Grundlagen kann der Boden als Träger politischer Rechte oder durch die bevölkerungspolitische Sonderstellung seines Besitzers eine ideelle Werterhöhung erfahren. Die subjektiv bedingten Faktoren, wie: schöne landschaftliche Lage, ein nach besonderen persönlichen Neigungen eingerichtetes Wohnhaus, günstige Jagdmöglichkeiten usw. können ebenfalls Liebhaberwerte rechtfertigen, ohne direkt meßbare Erträge zu bringen.

Der Kaufpreis eines landwirtschaftlichen Betriebes oder Grundstückes setzt sich demnach aus dem rein wirtschaftlichen Ertragswert und einer Anzahl immaterieller Werte zusammen. Es ist absolut normal, daß dieser Preis über dem Ertragswert liegt; denn er muß einen Besitzwechsel ermöglichen. Die Agrarpolitik setzt sich nicht zum Ziel, den gesunden Besitzwechsel zu unterbinden. Der Preis darf nur nicht so hoch sein, daß der Verkauf des Betriebes oder eines Grundstückes für den tüchtigen Besitzer einen Gewinn bedeutet.

Nach dem Bundesbeschluß vom 19. Januar 1940 ist die Übertragung des Eigentums an Grundstücken zu versagen, wenn der vereinbarte Kauf-

preis den objektiven Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens 30% übersteigt. Hier wird der Preis in einen gesetzlichen Rahmen gespannt, wobei allerdings dem bei der Ertragswertschätzung nicht erfaßbaren Wertanteil ein erheblicher Spielraum zur Verfügung steht. Es ist außerordentlich schwierig, die Höhe des gerechtfertigten Zuschlages ziffernmäßig festzustellen und zu begründen, wenn man nicht rein gefühlsmäßige Entscheide treffen will. Auf jeden Fall dürfte die fortlaufende statistische Verarbeitung und Veröffentlichung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke wertvolle Anhaltspunkte für die Verkehrswertbestimmung liefern. Schätzer und Landwirt, Käufer und Verkäufer sollten regelmäßig über die in ihrer Gegend gültigen Ertragswerte, Verkehrswerte, Kaufpreise und Pachtzinse unterrichtet werden. Ein gesetzlicher Rahmen für die Verkehrswertschätzung kann seinem Zweck nur genügen, wenn zugleich für jede Betriebsgröße in den einzelnen Bodennutzungssystemen die Unterlagen zur richtigen Bemessung der notwendigen Abstufungen geschaffen werden.

Zusammenfassung.

Die Erkenntnisse der Naturwissenschaften und der Wirtschaftswissenschaften des Landbaues bilden das Fundament der Schätzungslehre. Auf den systematisch entwickelten Grundbegriffen der Volkswirtschaftslehre aufbauend, bezweckt sie, für jedes Schätzungsobjekt die Faktoren festzustellen, die den Wert beeinflussen, und Mittel und Wege zur Durchführung der praktischen Schätzung aufzuzeigen. Die Notwendigkeit, die wirtschaftswissenschaftlichen Grundlagen auszugestalten und die Methodik der Taxation landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke auszubauen, ergibt sich aus der wachsenden Zahl der Schätzungsaufgaben, deren Umfang und Bedeutung für die Volkswirtschaft in der Zukunft voraussichtlich noch in verstärktem Ausmaße anhalten werden. Die Umwälzungen im Wirtschaftsleben, die zunehmende Durchdringung des landwirtschaftlichen Betriebes mit technischen und organisatorischen Grundsätzen zwingen zum Ausbau der Grundlagen und Methoden der Schätzungslehre.

Ein Überblick über die untersuchten Ertragswertschätzungsmethoden und ihre Ausbaunotwendigkeiten führt zu folgenden summarischen Schlüssen:

1. Den Ausgangspunkt jeder Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke bildet die Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Grundstückes. Für ihre Beurteilung ist der Reinertrag die geeignetste Grundlage.
2. Außer der Ertragsfähigkeit ist die rechtliche Ordnung maßgebend für die Wertfestsetzung. Die geltenden agrarrechtlichen Bestimmungen in der Schweiz und in Deutschland stützen sich grundsätzlich bei jeder Schätzung auf den Ertragswert. Während in Deutschland die Bewertungsmethodik bis in alle Einzelheiten recht-

lich geregelt ist (RBewG, BodSchätzG), begnügt sich der schweizerische Gesetzgeber bis anhin mit der rechtlichen Verankerung des Bewertungsprinzips.

3. Sowohl in der Schweiz wie in Deutschland sind gegenwärtig geeignete Unterlagen für die Durchführung von Ertragswertschätzungen vorhanden. Das praktische Vorgehen bei der Schätzung ist allerdings verschieden.
4. Beim schweizerischen Verfahren wird der durchschnittliche jährliche R o h e r t r a g des zu schätzenden Betriebes mit dem der Buchhaltungsstatistik entnommenen Ertragswertfaktor derjenigen Gruppe von Betrieben, welcher das zu bewertende Gewerbe mit Rücksicht auf seine natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse angehört, multipliziert.

Das Wesen der deutschen Einheitswertmethodik besteht in der Berechnung von Reinertragsverhältniszahlen (Acker- und Grünlandzahlen) des Bodens — ihrer Vereinigung zur Bodenklimazahl — und in der zahlenmäßigen Feststellung der Abweichungen der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des zu schätzenden Betriebes von den bei der Bodenbewertung zugrunde gelegten Voraussetzungen.

5. Der Vergleich zwischen den vorliegenden Schätzungsergebnissen und den verwendeten Grundlagen in der Schweiz vermag die Richtigkeit des in den letzten 30 Jahren angewandten Verfahrens zu erhärten.
6. Das Verhältnis der geschätzten Ertrags- und Verkehrswerte zu den bezahlten Kaufpreisen ergibt in beiden Ländern eine zunehmende Überzahlung der Kleinbetriebe und bestätigt allgemein das Dominieren der falschen Wertmeinung in den vergangenen Jahrzehnten.
7. Die kritische Würdigung der schweizerischen Schätzungsmethodik zeigt die dringende Notwendigkeit des Ausbaues der Grundlagen und Verfahren für die Schätzung von Klein-, Alp-, Spezial- und Nebenbetrieben.

Bei der deutschen Einheitswertmethodik wird der Boden als wertbestimmender Faktor eines landwirtschaftlichen Betriebes überschätzt. Die Bodenschätzung liefert ein mustergültiges, außerordentlich wertvolles Material, aber der Ertragswert des Gesamtbetriebes läßt sich nicht aus einer Bodenbonitätszahl als überragende Größe ableiten. Den schwächsten Punkt der Einheitsbewertung erblicken wir in der Vernachlässigung der Betriebsgröße und in der zu starken Generalisierung der Schätzungsrahmen.

8. Das Prinzip der Einheitsbewertung kann in allen Fällen, da die R o h e r t r a g s m e t h o d e zufolge ungenügender Unterlagen nicht durchführbar oder zu umständlich ist, für die Entwicklung von Hilfsmethoden und Richtziffern Verwendung finden (Steuerveranlagung, Gemeindegewerbesteuer, Bewertung der Alpbetriebe usw.).

9. Bei der Ertragswertschätzung des Kleinbetriebes muß in Zukunft dem Arbeitscharakter durch die Berücksichtigung der Beziehungen zwischen Einkommen und Reinertrag vermehrt Rechnung getragen werden. Uns scheint das schuldenfreie Einkommen die geeignete Hilfsgrundlage darzustellen.
10. Eine wertvolle Ergänzung zur Beurteilung der natürlichen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse einer Gegend vermag die kartographische Darstellung der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Produktionskatasters zu geben. Für die direkte Bodenschätzung sind die bisherigen Resultate nicht ohne weiteres verwendbar.
11. Um die Sicherheit bei den Verkehrswertschätzungen zu erhöhen, sind außer einem gesetzlichen Rahmen, der den bei der Ertragswertschätzung nicht erfaßbaren immateriellen Wertanteil abgrenzt, mit Hilfe von Kaufpreis- und Pachtzinsstatistiken die Unterlagen für eine befriedigendere Bemessung der notwendigen Abstufungen zu schaffen.

Alphabetisches Verzeichnis der verwendeten Literatur.

1. Abt, H.: Der Reinertrag der Landwirtschaft, die Grundsteuer-schätzung, Hypothekar- und Erbrechtsgesetzgebung. Uster 1890.
2. Aebi, E.: Die Ermittlung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke und die praktische Durchführung der Ertragswert-schätzung. Landw. Vorträge, Heft 4, Frauenfeld 1925.
3. — Wert- und Preisverhältnisse im Liegenschaftsverkehr unter besonderer Berücksichtigung der gegenwärtigen Wirtschaftslage. Landw. Monatshefte, Bd. XI, Heft 4, Bern 1933.
4. — Die Bewertung der landwirtschaftlichen Kleingewerbe. Festgabe Ernst Laur, Brugg 1937.
5. Aereboe, F.: Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken. 2. Aufl., Berlin 1928.
6. Amberg, P.: Die Reform des bauerlichen Erbrechtes in der Schweiz. Diss. Bern, Sarnen 1940.
7. Arndt, M.: Reichsbodenschätzung und landwirtschaftliche Schätzungslehre. Forschungsdienst, Bd. 4, Heft 4, Berlin 1937.
8. Becker, H.: Ein Beitrag zur Frage der Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften. Habilitationsschrift Kiel, Landw. Jahrbücher, Bd. LXX, Heft 2, Berlin 1929.
9. Böhm-Bawerk, E.: Abschnitt „Wert“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Aufl., Bd. VIII, Jena 1928.
10. Borel, A.: Das bauerliche Erbrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 3. Aufl., Brugg 1939.
11. Costanzo, G.: Der Grundstückmarkt und die Regelung der Bodenpreise. Internationale Landwirtschaftliche Rundschau, XXXII. Jahrg., Heft 5, Rom 1941.
12. Deschenaux, H.: Übersicht der schweizerischen Rechtsprechung auf agrarrechtlichem Gebiet. Internationale Zeitschrift für Agrarrecht, II. Jahrg., Heft 3, Rom 1941.
13. Dziegalowski, E. und Thümen, G.: Das Reichsbewertungsgesetz. Kommentar, 5. Aufl., Berlin 1940.
14. Eickschen, K.: Die Abschätzung bei der Enteignung von Landgütern und Landgutsteilen. Habilitationsschrift, Halle-Wittenberg, Halle (Saale) 1930.
15. Fauser, J.: Abschnitt Abschätzungslehre im Handbuch der Landwirtschaft von Aereboe-Hansen-Roemer, Bd. 1, Berlin 1930.
16. Fehr, K.: Grundfragen eines bauerlichen Bodenrechtes, Zürich 1943.

17. Feißt, E.: Möglichkeiten und Grenzen einer zielbewußten Agrarpolitik in der liberalen Demokratie. Festgabe Ernst Laur, Brugg 1937.
18. — Verfassungsmäßige und gesetzliche Grundlagen der künftigen Agrarpolitik. Vortrag, gehalten an der Delegiertenversammlung des Schweizerischen Bauernverbandes vom 16. November 1943 in Bern. Brugg 1943.
19. Fischbacher, J.: Grundlagen und Methoden der landwirtschaftlichen Steuertaxation. Zürich 1922.
20. — Untersuchungen über den Ertragswert und die Verschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes in den Bezirken Pfäffikon, Uster und Hinwil. Landw. Monatshefte, Bd. II, Bern 1924.
21. v. d. Goltz, Th.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2. Aufl., Berlin 1892.
22. Görz, G.: Der bodenkundliche Standpunkt zur steuerlichen Bewertung des Bodens. Ber. ü. Ldw., Bd. XIV, Berlin 1931.
23. Haab, R.: Die Entschuldung der Landwirtschaft in der Schweiz. Internationale Zeitschrift für Agrarrecht, II. Jahrg., Heft 4, Rom 1941.
24. Haastert, A. M.: Die Entwicklung des bäuerlichen Erbrechts. Internationale Zeitschrift für Agrarrecht, I. Jahrg., Heft 2, Rom 1941.
25. Haider, L./Engel, R.: Reichsbewertungsgesetz und Bodenschätzungsgesetz. Kommentar, 2. Aufl., Berlin 1941.
26. Hamann, H.: Aufgaben und Probleme des Schätzungswesens im Landbau. Forschungsdienst, Bd. 12, Heft 5, Berlin 1941.
27. — Einkommensordnung im Agrarsektor. Berlin 1942.
28. Herzog, F.: Die Bewertung der mineralischen Ackerböden Deutschlands, Ber. ü. Ldw., 63. Sonderheft, Berlin 1932.
29. — Die Bedeutung der Bodenschätzung für die Landwirtschaft. Berlin 1937.
30. Heuser, O. E.: Die Belastung mit Grunddienstbarkeiten und ihre Abschätzung. Forschungsdienst, Bd. 11, Heft 5/6, Berlin 1941.
31. Hock, A.: Reichsbodenschätzung und Bodenkartierung. Forschungsdienst, Bd. 6, Heft 10, Berlin 1938.
32. Howald, O.: Agrarpolitik und Agrarwirtschaft in der Kriegszeit. Bern 1943.
- 32a. — Untersuchung über die Besteuerung des landw. Besitzes und Einkommens (I. und II. Teil), Mitteilungen des Schweizerischen Bauernsekretariates Nr. 84 und 87, Brugg 1926/1927.
Landwirtschaftliche Betriebslehre für bäuerliche Verhältnisse (siehe unter Nr. 50, Laur).
33. Husi, A.: Die Amortisationshypothek unter besonderer Berücksichtigung der Kantonalbanken. Diss. Freiburg in der Schweiz. Wil (St. Gallen) 1940.

34. Jacobs, F.: Materialien zur Reform der landwirtschaftlichen Besteuerung. Deutsches Bauerntum, Heft 6, Berlin 1930.
35. Jenny, F.: Die Sperrfrist im Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht. Jahrg. 18, Heft 4, Wädenswil 1937.
36. — Der neue Schutz des landwirtschaftlichen Bodens. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht. Jahrg. 24, Heft 1, Wädenswil 1943.
37. Iversen, H.: Die Schätzung landwirtschaftlicher Betriebe bei dem Vermögensausgleich volksdeutscher Umsiedler aus den Ostgebieten. Neues Bauerntum, Jahrg. 33, Heft 8, Berlin 1941.
38. Klauder, G.: Geldwert und innerer Wert in der Taxationslehre. Ber. ü. Ldw., Bd. XVI, Heft 4, Berlin 1932.
39. — Über Abschreibungen und Wertungen im landwirtschaftlichen Betrieb. Ber. ü. Ldw. 126. Sonderheft, Berlin 1937.
40. Klässel, O.: Das Agrarrecht des Großdeutschen Reiches. Internationale Zeitschrift für Agrarrecht. II. Jahrg., Heft 4, Rom 1941.
41. König, R.: Abschnitt Agrarpolitik im „Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft“. Bern 1939.
42. Küntzel, C.: Wertschätzung landwirtschaftlicher Gebäude. Berlin 1937.
43. Laur, E.: Der Ertragswert der Liegenschaften. Frühlings Landwirtschaftliche Zeitung. 61. Jahrg., Heft 21, Stuttgart 1912.
44. — Die Schätzung des Ertragswertes von Landgütern nach dem Rohertrage des landwirtschaftlichen Betriebes. Archiv für exakte Wirtschaftsforschung (Thünen-Archiv). Bd. 4, Heft 2, Jena 1912.
45. — Die landwirtschaftliche Buchhaltung im Dienste der Bodenschätzung. Stenogramm eines Vortrages. Karlsruhe 1913.
46. — Der Existenzwert. Ber. ü. Ldw., Bd. XV, Heft 4, Berlin 1931.
47. — Allgemeine Grundsätze der landwirtschaftlichen Wertlehre. Landw. Vorträge. Heft 4, Frauenfeld 1925.
48. — Grundlagen und Methoden der Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft. 3. Aufl., Berlin 1928.
49. — Terminologie und Grundlagen für eine internationale landw. Buchhaltungsstatistik. Brugg 1929.
50. Laur, E./Howald, O.: Landwirtschaftliche Betriebslehre für bäuerliche Verhältnisse. 11. Aufl., Aarau 1943.
51. Liefmann, R.: Grundsätze der Volkswirtschaftslehre, 2. Aufl., I. und II. Bd., Stuttgart und Berlin 1920 und 1922.
52. Löhr, L.: Beiträge zum Problem der Grundlagen für die objektive Taxation der Landgüter. Ber. ü. Ldw., Bd. XV, Heft 3, Berlin 1931.

53. Marbach, W.: Bodenbeurteilung (Bonitierung). Frauenfeld 1924.
54. Offenberg, L.: Die Bewertung ländlicher Grundstücke. 2. Aufl., Berlin 1924.
55. Padberg, K.: Der Einfluß der Bahnentfernung auf die Landguts-
wirtschaft. Berlin 1931.
56. Pallmann H.: Nährboden und Landesplanung (Vortrag). SA aus
„E.T.H.-Tagung für Landesplanung“, Zürich 1942.
57. Prauser, R.: Die Grundstückschätzung. 5. Aufl., Berlin 1942.
58. Produktionskataster, Eidgenössischer, landwirtschaftlicher: Anleitung für
die Feldaufnahmen in Berggegenden. Zürich-Oerli-
kon 1941.
59. Rieppel, F. W.: Die Entschuldung der schweizerischen Landwirt-
schaft. Diss. Zürich. Zürich 1943.
60. Ritter, K.: Eine moderne Darstellung der Bodenrente. SA aus
Landw. Jahrbücher, Bd. 78, Heft 1, Berlin 1933.
61. Roenne, K. W.: Die Regelung der Bewertung des ländlichen Bodens
in der Zeit vom 18. Jahrhundert bis zur Gegenwart,
insbesondere in Preußen. Berlin 1940.
62. Rösch, A. / Reichsbodenschätzung und Reichskataster. Berlin
Kurandt, F.: 1939.
63. Rothkegel, W.: Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzun-
gen. I. Bd., Berlin 1930.
64. — Grundbegriffe der theoretischen Schätzungslehre.
Ber. ü. Ldw., Bd. XIV und XV, Berlin 1931.
65. — Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise für
Landgüter und Stückländereien. Deutsche Agrar-
politik, Teil I, Berlin 1932.
66. — Die Kaufpreise für Landgüter in den Jahren 1929
bis 1931 im Deutschen Reiche. Ber. ü. Ldw., Bd. XVII,
Heft 2, Berlin 1933.
67. — Die Bodenschätzung. Ber. ü. Ldw., Bd. XIX, Heft 4,
Berlin 1935.
68. — Die Pachtpreise für landwirtschaftliche Betriebe im
Deutschen Reich von 1925 bis 1934. Ber. ü. Ldw., Bd.
XXIV, Heft 4, Berlin 1939.
69. — Die wirtschaftswissenschaftlichen Grundlagen des
Schätzungswesens. Forschungsdienst, Bd. 14, Heft
1/2, Neudamm 1942.
70. — Die Auswertung der Ergebnisse der Bodenschätzung.
Forschungsdienst, Bd. 17, Heft 2, Neudamm 1944.
71. Rothkegel, W. / Das Verfahren der Reichsfinanzverwaltung bei der
Herzog, H.: Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe. Ber. ü. Ldw.,
10. Sonderheft, Berlin 1928.
72. Sagawe, B.: Methodik und Aufgabe der Schätzungslehre. Ber. ü
Ldw., Bd. XIV, Berlin 1931.
73. — Der Einheitswert und seine Bedeutung für Besteue-
rung und Beleihung. SA aus den Mitteilungen der
Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Heft 14,
Berlin 1931.
74. — Konjunktur- und Sicherheitswert der Landgüter.
Ber. ü. Ldw., Bd. XVI, Heft 2, Berlin 1932.

75. Sagawe, B.: Grundzüge der Abschätzungslehre, Berlin 1934.
76. — Rechnungswesen und Wirtschaftlichkeit im Landbau. Leipzig 1939.
77. — Die gestaltenden Kräfte der Wirtschaft. Ber. ü. Ldw., Bd. XXIX, Heft 2, Berlin 1943.
78. Schmid, A.: Maßstäbe zur Bewertung der schweizerischen Alpweiden. Vortrag, Zürich 1934.
79. Schnider, A.: Beschaffenheits-, Ertrags- und Wertbeurteilung (Bonitur) landw. Grundstücke. Freising-München 1925.
80. Schubert, A.: Der gemeine Wert. Berlin/Wien 1925.
81. Schulz, M.: Wirtschaftliche Einheit und Gesamtbewertung. Vierteljahresschrift für Steuer- und Finanzrecht. V. Jahrgang, Berlin 1928.
82. Schweiz. Bauernsekretariat: Untersuchungen über die Rentabilität der schweiz. Landwirtschaft, Jährlich 2 Teile, seit 1901.
83. — Der Schätzungs-experte. 2. Aufl. Brugg 1944.
84. — Statistische Erhebungen und Schätzungen auf dem Gebiete der Landwirtschaft. 20. Jahresheft, Brugg 1943.
- 84a. Schweiz. Bauernverband: Die Entschuldung der schweiz. Landwirtschaft und die Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes. 5 Eingaben an die Behörden, Brugg 1935.
85. Selke, M.: Die Flächenbesteuerung und die ihr zugrunde liegende Bonitierung. Ber. ü. Ldw., Bd. XVI, Heft 4, Berlin 1932.
86. Siefert, J.: Das Reichserbhofrecht, 2. Aufl., Karlsruhe 1934.
87. Stremme, H.: Die Bodenkartierung als wichtige Vorarbeit der Generalplanung. SA aus „Die Umstellung im Siedlungswesen“. Stuttgart 1932.
88. — Die bodenkundliche Siedlungskartierung. SA aus Heft 3 der planungswissenschaftlichen Arbeitsgemeinschaft, Berlin 1934.
89. Studer, O.: Die Güterschlächtereie und ihre Bekämpfung. Diss. Bern. Escholzmatt 1919.
90. Studler, A.: Zum neuen landwirtschaftlichen Bodenrecht. Landw. Monatshefte, XXI. Jahrg., Heft 9, Bern 1943.
91. Tanner, C.: Agrar-ökonomische Untersuchungen zum schweizerischen Zivilrechte unter besonderer Berücksichtigung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe u. Grundstücke. Diss. E.T.H. Zürich; Bern 1914.
92. Taschenmacher, W.: Die morphologischen Merkmale in der Praxis der Bodenbewertung. Ber. ü. Ldw., 63. Sonderheft, Berlin 1932.
93. — Landwirtschaftliche Standortforschung - Agrarkartierung. Forschungsdienst, Bd. 1, Heft 3, Berlin 1936.
94. Thaer, A.: Grundsätze der rationellen Landwirtschaft. 1. Bd., Berlin 1809-1812.

95. Thaer, A.: Versuch einer Ausmittlung des Reinertrages der produktiven Grundstücke mit Rücksicht auf Boden, Lage und Örtlichkeit, nebst dem Entwurf einer Gemeinheitsteilungs-Verordnung für die Preußischen Staaten. Berlin 1833.
96. Tschajanow, A.: Die Lehre von der bäuerlichen Wirtschaft. Berlin 1923.
97. Tschumi, E.: „Der Pachtzins für Ortsgemeindeboden“ und „Pachtzinse für Alpen und Sömmerungszinse“. SA aus dem „St. Galler Bauer“, Nr. 48 u. 50, Jahrg. 1940, Flawil.
98. Tuor, P.: Erbrecht, Kommentar zum schweiz. ZGB, Bern 1929.
99. Vereinigung der Deutschen Bauernvereine: Die Steuern und Abgaben des Landwirts, Waldbesitzers, Winzers und Gärtners. Deutsches Bauerntum, Heft 4, Berlin 1929.
100. Wahlen, F. T.: Was fordert unsere Zeit von der schweizerischen Landwirtschaft? Landw. Monatshefte, XVII. Jahrg., Heft 11, Bern 1939.
101. — Unser Boden heute und morgen. Etappen und Ziele des schweizerischen Anbauwerkes. Zürich 1943.
102. Waldhäusel, F. W.: Zur Problematik der bäuerlichen Taxen. Forschungsdiens, Bd. 11, Heft 5, Berlin 1941.
103. Weichelt, O. H.: Der Wertanteil des Bodens und der verschiedenen Inventarbestandteile am Gesamtgutswert unter verschiedenen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen. Ber. ü. Ldw., Bd. XI, Heft 4, Berlin 1930.
104. Wolff, W./v. Bülow, K./Görz, G.: Neue bodenkundliche Gesichtspunkte bei der Kartierungstätigkeit der Preußischen Geologischen Landesanstalt. SA aus dem Jahrbuch der Preuß. Geolog. Landesanstalt, Bd. 54, Berlin 1933.
105. Wöhrmann, O.: Das Reichserbhofrecht. Berlin 1934.
106. Zaugg, F.: Die Rentabilitätshebungen des Schweiz. Bauernsekretariates als Grundlage für die Bewertung landwirtschaftlicher Kapitalgruppen. Landw. Vorträge, Heft 4, Frauenfeld 1925.

Curriculum vitae.

In meiner Heimatgemeinde Goßliwil (Kanton Solothurn) wurde ich als Sohn des Landwirts E. Jaggi-Burkolter am 26. Februar 1917 geboren. Dasselbst besuchte ich sechs Jahre die Primarschule sowie zwei Jahre die Bezirksschule in der benachbarten Gemeinde Hessigkofen. Im Frühjahr 1932 bestand ich die Aufnahmeprüfung in die Oberrealschule Solothurn, die ich im September 1936 mit der Matura (Typ C) abschloß. Im Herbst 1936 immatrikulierte ich mich an der landwirtschaftlichen Abteilung der E.T.H. und erwarb im Frühjahr 1941 das Diplom als Ingenieur Agronom. Infolge Militärdienst und praktischer Weiterbildung mußte ich meine Studienzeit ein Jahr unterbrechen. Nach dem Abschluß meiner Studien kam ich als Angestellter des Schweizerischen Bauernsekretariates nach Brugg und war hier zuerst auf der Abteilung für Rentabilitätserhebungen und später auf dem Schätzungsamt tätig. Seit dem Sommersemester 1942 bin ich als Assistent für landwirtschaftliche Betriebslehre an der E.T.H. angestellt. In den Wintersemestern 1942/43 und 1943/44 erteilte ich als Hilfslehrer für Betriebslehre und Buchhaltung an der kantonalen landwirtschaftlichen Schule Strickhof-Zürich Unterricht. Daneben besuchte ich noch einige Spezialvorlesungen an der Universität Zürich auf dem Gebiete des Rechtswesens und der Wirtschaftslehre.