

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

**Band:** 51 (1953)

**Heft:** 11

## Titelseiten

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.05.2025

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

# Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie

Revue technique Suisse des Mensurations, du Génie rural et de Photogrammétrie

Herausgeber: Schweiz. Verein für Vermessungs-  
wesen und Kulturtechnik; Schweiz. Kulturingenieurverein;  
Schweiz. Gesellschaft für Photogrammetrie

Editeur: Société suisse des Mensurations et Amélio-  
rations foncières; Société suisse des Ingénieurs du  
Génie rural; Société suisse de Photogrammétrie

Nr. 11 • LI. Jahrgang

Erscheint monatlich

10. November 1953

## Das Bewerten von Bauland

Von E. Bachmann, Dipl.-Ing.

Als Bauland im engeren Sinne gelten in der Regel nur Grundstücke, die durch Straßen erschlossen sind, Zuleitungen von Wasser, Elektrizität, eventuell Gas enthalten, in größeren Ortschaften einen Kanal aufweisen und nach den geltenden Bauvorschriften überbaut werden dürfen.

Der Verkehrswert des Baulandes, also der Bodenwert, ist von vielen Einzelfaktoren abhängig, so vor allem von den örtlichen Verhältnissen, der Größe und Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsvorschriften und so weiter. Ein Bauplatz ist im allgemeinen um so wertvoller, je geringer seine Distanz vom Orts- oder Geschäftszentrum ist. Die Vielgestaltigkeit der den Wert eines Baugrundstückes bestimmenden Faktoren hat das Schätzen von Bauland sehr schwer gemacht. Die Gesetze und Verordnungen sprechen immer vom Ertrags- und Verkehrswert der Liegenschaften und des Bodens, ohne indessen eine nähere Definition dieser Begriffe zu geben. Der Gesetzgeber setzt diese Begriffe wohl als bekannt voraus.

Der Ertragswert, auf den es beim Schätzen von Bauland weniger ankommt, läßt sich im allgemeinen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, mit Hilfe der eingegangenen Mietzinse oder Erträge und der Unterhaltsaufwendungen leicht berechnen, während der Verkehrswert oft nur schwer eingeschätzt werden kann. Da bei den meisten Käufen und allen Enteignungen immer zwischen dem eigentlichen Bodenwert und dem Gebäudewert unterschieden wird, ist eine gute Bestimmung des Bodenwertes besonders wichtig. Nach dem Kommentar zum Schweiz. Zivilgesetzbuch von Escher entspricht der für alle offiziellen Schätzungen maßgebende Verkehrswert dem Marktpreis der Grundstücke, d.h. dem Kaufpreis, der unter *normalen* Verhältnissen erzielt werden kann.

Obwohl die Techniker alle Entschädigungsberechnungen für Bauland nach dem Verkehrswert des Bodens zu richten haben und die Behörden bei Enteignungen den Verkehrswert ausbezahlen müssen, ist es bis heute nicht gelungen, trotz vielen Bemühungen bekannter Sachver-