

# Aus der Praxis = Les lecteurs parlent

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss forestry journal  
= Journal forestier suisse**

Band (Jahr): **119 (1968)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Bewertung von Waldboden nach dem Bundesgerichtsentscheid betr. Enteignung Basler Hard

Von H. Balsiger, Spiez

Oxf. 652.53

Im September 1967 hat eine Instruktionskommission des Bundesgerichtes, in der Folge IK genannt, zur Frage der Enteignungsentschädigung von Waldboden bei Zweckentfremdung grundsätzlich Stellung bezogen. Da die Einsprachefrist nicht benutzt wurde, kommt diesem Entscheidungsentwurf Bundesgerichtsurteilswirkung zu.

### 1. Urteil und Begründung der IK

Im Urteil wird bei Zweckentfremdung der grundsätzliche Vergleich mit dem Freiland (vgl. Richtlinien zur Schätzung von Wald und Waldschäden Ziff. 11.2) aberkannt, da dieser vergleichbare Zustand nur durch eine Rodung, das heißt durch das Werk des Enteigners eintritt und somit nicht von Belang ist (Art. 20 Abs. 3 Entges.). Hingegen muß eine sichere Aussicht auf eine Rodungsbewilligung ohne das Werk des Enteigners als mögliche, bessere Verwendung betrachtet und demzufolge auch berücksichtigt werden. Diese Aussicht wird sich ja auch bei der freiwilligen, zweckerhaltenden Handänderung auf den Verkehrswert des betreffenden Grundstückes auswirken.

Der Verkehrswert ist der objektive Wert einer Sache bei freihändigem Verkauf und bildet die Grundlage zur Bestimmung der Enteignungsentschädigung. Die Möglichkeit der besseren Verwendung ist dann von Bedeutung, wenn sie für die nächste Zukunft feststeht oder zumindest als sehr wahrscheinlich erachtet wird.

Die forstgesetzlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Rodung und Veräußerung von öffentlichem Wald beeinflussen den Verkehrswert von Waldboden entscheidend. Die IK schließt, daß sich in der Folge der Verkehrswert nach dem durchschnittlichen Reinertrag bei richtiger Bewirtschaftung während einer längeren Periode richtet (= Ertragswert). Eine gewisse Erhöhung durch einen nachweisbaren Arrondierungswert für eine bestimmte Käuferschaft schließt die IK nicht aus. Die Ansicht, wonach andere, öffentliche Funktionen des Waldes eine höhere Bewertung befürworten, zum Beispiel als Erholungsraum in der Nähe der Großstadt, wird vom Bundesgericht verneint. Die IK macht jedoch auf die Ausnahme aufmerksam, für den Fall, daß der Enteignete aus anderen Rechtsgründen verpflichtet wäre, der Öffentlichkeit den Wald in bestimmter Weise (die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausginge) zur Verfügung zu stellen oder dafür Realersatz zu leisten. Die IK sagt weiter, daß für Waldschätzungen Erfahrungssätze von einer gewissen *Einheitlichkeit* bestehen (wegen der auf Waldgrundstücken lastenden Eigentumsbeschränkungen) und somit zur Schätzung *nicht* in erster Linie auf Vergleichszahlen der Umgebung abgestellt werden müsse.

Die Schätzung mit einem Ersatzwert als Ausgangspunkt entbehrt nach der IK für den behandelten Fall einer Rechtsgrundlage, da die Enteignete gegenüber der Öffentlichkeit nicht zu einem Ersatz «nicht marktwirtschaftlicher Werte» verpflichtet ist und die Ersatzaufforstung im Falle Basler Hard durch den Kanton geleistet wird.

## 2. Auswirkungen des Urteils und deren Problematik

### 2.1 Bestimmung des Verkehrswertes

Da die Öffentlichkeit, insbesondere in der Umgebung von Großstädten, stark an der bestmöglichen Erfüllung der Dienstleistungsfunktionen des Waldes interessiert ist, ist sie bestrebt, den betreffenden Wald in ihre Hand zu bringen. Aus diesem Umstand resultieren nachweisbar Preise im freihändigen Handel, die nicht mit denjenigen der Standortgütetabelle (Ertragswert) verglichen werden können.

Auch andernorts ist es schwierig, Privatwald zu ertragswertähnlichen Preisen zu kaufen, da Wald, traditionell als «Sparhafen des Bauernbetriebes» betrachtet, nur in Ausnahmefällen freiwillig gehandelt wird.

### 2.2 Forstgesetzliche Waldhandelsbeschränkungen und ihre Auswirkungen

Teilung und Verkauf von öffentlichem Wald darf nur mit Bewilligung und ersteres nur zur öffentlichen Hand erfolgen (Art. 33 und 35 F.Pol.Ges.). Dieser Umstand, zusammen mit den Ausführungen unter 2.1 bedingt, daß Wald nicht im eigentlichen Sinne eine Markt- oder Handelsware darstellen kann und demzufolge schon die Bestimmung eines *Verkehrswertes* an und für sich fraglich erscheint.

Der Wald erfüllt *unentgeltlich* eine Anzahl von Dienstleistungsfunktionen an die Öffentlichkeit. Es scheint daher wahrscheinlich, daß bei einem gedachten Verkauf an einen privaten Käufer nur die Nutzfunktion (Ertragswert) von Bedeutung wäre. Dennoch halte ich es für notwendig, daß in jedem Falle die Situation der betreffenden Gegend analysiert und zum Vergleich benutzt wird.

Nach dem anerkannten Grundsatz, daß der Enteignete durch die Enteignung nicht ärmer werden darf, könnte dem öffentlichen Waldeigentümer jener Wert als Entschädigung zugeordnet werden, den das betreffende Grundstück materiell für ihn bedeutet, zum Beispiel den er bei einem Kauf dafür auszulegen bereit wäre.

Selbstverständlich würde eine allgemeine Entschädigung der Dienstleistungsfunktionen an den Wald durch die Öffentlichkeit hier bedeutend vereinfachend wirken, da jene auf diese Weise auch im Ertragswert zu berücksichtigen wären.

### 2.3 Enteignung von Rechten im Eigentum der Öffentlichkeit

Das Enteignungsgesetz sieht für die Bemessung der Entschädigung klar den Verkehrswert, das heißt den marktwirtschaftlichen Wert eines Rechtes im freien Handel vor.

Eine Vielzahl von Grundstückskategorien im Besitze der Öffentlichkeit hat gerade wegen der Nutzungsweise zum Wohle dieser Öffentlichkeit praktisch keinen Marktwert (Parkanlagen, Friedhöfe usw.).

Es wird also im Interesse der Öffentlichkeit auf eine marktwirtschaftlich bessere Verwendungsmöglichkeit (zum Beispiel Abgabe im Baurecht) verzichtet. Es stellt sich hier die Frage, wie im Falle einer Enteignung, zum Beispiel durch ein übergeordnetes, öffentliches Kollektiv, die Entschädigung geregelt wird. Sie könnte meines Erachtens durch eine Ersatzleistung geschehen, die für dasselbe enteignete

Kollektiv annähernd den gleichen Wert in derselben Nutzungsweise besitzen würde (subjektiver Wert).

Dazu die Stellungnahme zweier Juristen:

Imboden (1) s. 166: «Übersteigt das Interesse des Eigentümers den Verkehrswert, so wird vielfach die Entschädigung nach dem höheren, subjektiven Wert bestimmt. Dies geschieht so, daß man wohl vom objektiven Wert (Verkehrswert) ausgeht, dazu indessen Zuschläge für die Mehrkosten der Ersatzbeschaffung gewährt.»

Burckhardt (2) s. 157: «In vielen Fällen besteht gar kein objektiver Wert, da das Enteignungsobjekt für Dritte nicht brauchbar ist. Es muß zwangsläufig auf den subjektiven Wert abgestimmt werden.» Und weiter Burckhardt (2) s. 155: «Die Praxis hat eine überzeugende Lösung gefunden, daß sie von den beiden möglichen Werten den jeweils höheren als maßgeblich bezeichnet.»

Soll nun im Falle des Waldes mit Dienstleistungsfunktionen dieselbe Regelung nicht gelten, weil hier die nicht marktwirtschaftliche Nutzungsweise nicht bloß freiwillig, sondern auch von Gesetzes wegen realisiert wird?

Dies scheint mir insbesondere fraglich, wenn derselbe Waldbesitzer nachweisbar teures Freiland zur Erfüllung der Dienstleistungsfunktionen durch Aufforstungen unter die Eigentumsbeschränkungen des Forstgesetzes stellt.

Im Falle eines ausgesprochenen Lawinenschutzwaldes wird für die Schutzfunktion, die dieser Wald bisher unentgeltlich und von Gesetzes wegen an die Unterlieger leistet, bei Zweckentfremdung zweifellos eine Ersatzleistung erfolgen müssen, da dieselbe für die Unterlieger eine Existenzfrage bedeutet.

Daraus könnte man ableiten, daß nicht marktwirtschaftliche Dienstleistungsfunktionen bei der Enteignung der nutznießenden Öffentlichkeit nur dann nicht ersetzt werden, wenn sie von Gesetzes wegen erfolgen und zur Existenz der betreffenden Öffentlichkeit nicht lebensnotwendig sind.

#### 2.4 Bewertung von Waldboden nach dem Ertragswert

Wie bereits ausgeführt, richtet sich der Ertragswert von Waldboden nach dem Reinertrag bei idealer Bewirtschaftung während einer längeren Zeitperiode.

Für einen bedeutenden Teil unserer Forstbetriebe ist heute die Annahme eines defizitären Reinertrages leider nicht mehr allzu theoretisch. Konsequenterweise müßte hier in die Enteignungsentschädigung ein negativer Bodenertragswert eingesetzt werden.

#### 2.5 Mögliche Folgen einer Entschädigungspraxis nach dem Ertragswert

Der Öffentlichkeit harren auch für die Zukunft bedeutende Bauvorhaben, besonders auf dem Sektor des Nationalstraßenbaues und des Gewässerschutzes. Speziell wegen der immer kritischer werdenden Finanzlage der öffentlichen Haushalte ist trotz gegenteiligen Beteuerungen einzelner Politiker zu befürchten, daß bei einem dermaßen deutlichen Preisgefälle zwischen Waldboden und Freiland öffentliche Bauten vermehrt in den Wald verlegt werden. Gewiß wird dadurch die Waldfläche der Schweiz nicht vermindert werden, hingegen ist eine Verlagerung der Bewaldung aus den dicht besiedelten in abgelegene Gebiete zu erwarten. Daß bei der ständig wachsenden Bedeutung der Dienstleistungsfunktionen in der Nähe der Ballungszentren diese Erscheinung nicht erwünscht ist, bedarf keiner weiteren Erklärung.

Obschon das Urteil der IK den geltenden Gesetzesartikeln entspricht, muß das immer größer werdende Preisgefälle zwischen den steigenden Freilandpreisen und dem vom sinkenden Ertragswert beeinflussten Waldbodenpreis dem Gerechtigkeitsempfinden und dem gesunden Menschenverstand des Bürgers oft widersprechen.

### 3. Folgerungen

- Ein vermehrtes Ausweichen von öffentlichen Bauten in den Wald und eine daraus resultierende Verschiebung der Bewaldungsprozente zum Nachteil der dicht besiedelten Regionen muß verhindert werden.
- Die Öffentlichkeit, die durch ein Bauvorhaben eine Rodung erzwingen kann, stellt in den wenigsten Fällen dasselbe Kollektiv dar wie jene, die bisher, allerdings unentgeltlich, von den Dienstleistungsfunktionen des betreffenden Waldes profitierte.
- Neben der künftig eher unbedeutenden Entschädigung für Waldboden, Bestand, Inkonvenienzen usw. kann sich der zweckentfremdende Enteigner durch eine Einzahlung in einen Aufforstungsfonds in den meisten Kantonen von der Realersatzpflicht befreien.  
Dieser Aufforstungsfonds wurde zumeist für den Ausgleich kleinflächiger Rodungen und freiwilliger Aufforstungen benutzt, jedoch nicht als vorübergehende Einlagemöglichkeit für solch großflächige Waldverschiebungen durch die Öffentlichkeit.
- Die einzuzahlenden Beträge genügen oft nicht zur Deckung der effektiven Aufforstungskosten, geschweige zur Ausgleichung der Werteinbuße, die das Freiland im Gebiete des Realersatzes durch die Unterstellung unter das Forstgesetz erleiden würde.
- Unter 2.5 wurde bereits auf die Schwierigkeiten in der Bestimmung des Verkehrswertes hingewiesen. Gerade deshalb erscheint es jedoch wünschbar, daß bei künftigen Schätzungen oder Gerichtsurteilen Vergleichspreise aus einer genügend großen Region herangezogen werden. (Zum Beispiel könnte die Umgebung einer Großstadt mit derjenigen einer anderen verglichen werden.) Dabei sollte berücksichtigt werden, daß bei Handänderungen vorwiegend die Öffentlichkeit aus bereits dargelegten Gründen als Käufer auftritt. Das dadurch bedingte Fehlen von Kaufabschlüssen in einer privatwaldarmen Region sowie die forstgesetzlichen Eigentumsbeschränkungen erscheinen als ungenügende Begründung zur Festlegung des Verkehrswertes auf den Ertragswert.

### 4. Persönliche Stellungnahme

Es sollte verhindert werden, daß ein bestimmtes Kollektiv, das bisher im Genuß der Dienstleistungsfunktionen eines Waldes stand (und zum Beispiel während einer längeren Zeit eine nicht sehr erfolgreiche Betriebsbilanz im Interesse einer bestmöglichen Dienstleistungserbringung in Kauf nahm) zugunsten eines grundsätzlich anderen, oft wesentlich größeren Kollektives auf diesen Genuß verzichten muß.

Dies könnte erreicht werden, indem der Realersatz im Gebiete der Rodung erfolgen müßte. Selbstverständlich müßte in diesem Falle die Enteignerin für die umfassenden Kosten einschließlich Landbeschaffung des Realersatzes aufkommen und sollte sich nicht durch eine kleine Fondseinzahlung von dieser Pflicht befreien können.

Wo dies wegen offensichtlicher Landknappheit unvernünftig erscheinen muß, sollte durch Verbesserung der Dienstleistungstauglichkeit des verbleibenden Waldes der erlittene Verlust für die betroffene Öffentlichkeit ausgeglichen werden. Auch in diesem Falle müßte jedoch primär die Enteignerin für die vollen Kosten der Ersatzaufforstung einschließlich einer allfällig notwendigen Erschließung aufkommen.

Auf diese Weise würde auch das starke Preisgefälle Freiland – Waldboden gemildert, wenn nicht gar ausgeglichen und dadurch könnte dem verhängnisvollen «Ausweichen in den Wald aus finanztechnischen Gründen» gesteuert werden.

Ich bin mir bewußt, daß die Gesetzesgrundlagen zu einer solchen Lösung noch weitgehend fehlen. Es sei jedoch erlaubt, im Zeitpunkt, da eine Revision des Forstgesetzes zur Diskussion steht, im Interesse der *Walderhaltung in seiner regionalen Verteilung* an diese Probleme zu erinnern.

#### Quellenangabe

- (1) *Imboden, Dr. M.*: Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung. Verlag Helbling und Lichtenhahn, Basel, 1960
  - (2) *Burckhardt*: Die Entschädigungspflicht nach schweizerischem Expropriationsrecht. Zeitschrift für schweizerisches Recht, Band 32, S. 145 ff.
- Eidg. Dep. des Innern: Richtlinien für die Schätzung von Wald und Waldschäden. Beiheft Nr. 29 SZIF 1961
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930

## FORSTLICHE NACHRICHTEN - CHRONIQUE FORESTIÈRE

### Confédération

*Eligibilité à un emploi forestier supérieur*

Le département fédéral de l'intérieur a déclaré éligible à un poste supérieur de l'administration forestière: Nicolas Ribordy de Riddes VS et Fribourg.

### Deutschland

Die *Wilhelm-Leopold-Pfeil-Preise* für das Jahr 1968 wurden dem Oberlandforstmeister i. R. Lukas Leiber in Freiburg i. Br. und dem Oberforstrat a. D. Dipl.-Ing. Wil-

helm Hassenteufel in Hall bei Innsbruck zugesprochen.

Oberforstmeister i. R. Lukas Leiber hat seine Erkenntnisse von einer pfleglichen und zugleich leistungsfähigen Waldwirtschaft unter Überwindung bisweilen starker Widerstände durchgesetzt und in der Praxis zu fruchtbarer Auswirkung gebracht. Oberforstmeister a. D. Hassenteufel hat sich hohe Verdienste in der Wildbachverbauung erworben. Besonders rühmenswert sind die Erfolge, die er in der Grünverbauung der Steilhänge des Inntals erzielt hat.