

Land- und Hauswirtschaftliche Beratung

Bodenwert: Viele Faktoren bestimmen den Preis von Land

Ausserhalb der Bauzone gelten nicht nur Marktgesetze. Auch das bäuerliche Bodenrecht gibt Rahmenbedingungen vor.

Boden im Eigentum zu haben, ist ein Privileg. Das rief schon früh nach Regeln. In der Schweiz bestimmen in erster Linie das Grundbuch und das Raumplanungsgesetz die Bodenpolitik. Zusätzlich regeln das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und das Waldgesetz die Bereiche ausserhalb der Bauzone.

Regelung zum Wald

Wald konnte bis Mitte der 1990er- Jahre nur kaufen, wer Eigentümer eines Wohnhauses war. Heute kann jedermann einzelne Waldparzellen jeglicher Grösse und bis maximal 2499 m² landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) ohne Preisbegrenzung und ohne Bewilligungspflicht kaufen. Sie unterstehen nicht dem BGBB. Parzellen, die zusätzlich zum Waldanteil 2500 m² und mehr LN umfassen, unterstehen dem BGBB.



Abbildung 1: Landeigentum ist ein Privileg. Entsprechend genau sind die Bedingungen von Handwechselln geregelt. (Bild Bauernzeitung)

Waldparzellen jeglicher Grösse und Art, die zu einem Betrieb mit Gewerbestatus nach BGBB gehören, können zum Ertragswert (EW) übernommen werden. Wenn Parzellen zu einem Betrieb mit Grundstückstatus nach BGBB gehören oder einzeln sind und über 2500 m² LN umfassen, gilt als Höchstwert der geschätzte Verkehrswert (VW).

Waldparzellen können in der Regel nicht von ihrem LN-Anteil abparzelliert werden; beides bleibt eine Einheit. Abparzellieren ist dann möglich, wenn der Waldanteil mit einem angrenzenden Waldteil vereint werden kann. Als nun reines Waldgrundstück untersteht dieser Teil nicht mehr dem BGBB und ist frei in der Preisgestaltung.

Die LN eines Betriebes mit Gewerbestatus wird nach den Vorgaben des Schätzungsreglements 2018 zum EW geschätzt. Wird ein Betrieb mit Gewerbestatus ausserhalb der direkten Nachfolge an Dritte verkauft, dann wird einmalig mit einem EW-Gewichtungsfaktor der gesamte EW des Gewerbes zum gesamten Realwert des Gewerbes gewichtet.

Die Summe beider Werte ergibt den VW. Zum VW kann ein Zuschlag von 5 Prozent gerechnet werden. Realwerte sind die Zeitwerte und die zugehörigen Landwerte der Gebäude. Weitere hinzugerechnete Realwerte sind die VW von LN und Wald. Der VW-Bodenwert (Fr./ m² LN) «verschwindet» bei dieser Verrechnungsart im Gesamt-VW des Gewerbes.

LN beim Grundstück

EW und VW eines Grundstücks werden gleich berechnet wie bei einem Gewerbe, Basis dafür ist die Bodenprobe. Diese und der Standort werden beurteilt auf die Bodenqualitäten Wasserhaushalt, Bodenbestandteile, Gefüge, pflanzennutzbare Gründigkeit. Das ergibt eine gute, mittlere oder schlechte Bodenqualität. Bei der VW-Schätzung (VWS) ergeben sich unbereinigte Bodenpunkte (BP) zwischen 10 und 100. Dabei gibt es Abzüge je nach Verkehrslage, Klimazone, Hangneigung, Waldeinfluss und Weiteres.

Einen Zuschlag gibt es für Bewässerungsmöglichkeiten. Der minimale Boden-EW beträgt 12,90 Rp./m², der oberste EW ohne Bewässerungszuschlag 77,30 Rp./m².

5 Prozent Zuschlag

Bei der VWS ergeben korrigierte BP aktuell mit 10 Rp./BP multipliziert den VW. Dazu kann ein Zuschlag von 5 Prozent gerechnet werden. Die VW bewegen sich damit zwischen Fr. 0.50/m² und Fr. 9.45/m² ohne Bewässerungszuschlag.

Neophyten drücken den Wert

Auch Neophyten beeinflussen den EW und den VW, das zeigt das Beispiel des invasiven Erdmandelgrases. Die Maximalvariante einer Erdmandelgrassanierung mit Bodenabtrag, Entsorgung und Neuaufbau können Kosten von Fr. 100.–/m² verursachen. Nicht eingerechnet der Ertragsverlust und die chemisch-mechanische Bekämpfungspflege während der empfohlenen ein- bis zweijährigen Schwarzbrache nach dem Bodenabtrag. Und dies ohne Erfolgsgarantie. Im Einzelfall ist zu beurteilen, um welchen Neophyten es sich handelt, wie stark die Verseuchung ist und welche Bekämpfungsstrategie mit welchen Kosten angewandt wird. Die Sanierungskosten pro m² rechtfertigen mindestens eine Reduktion bei Verkehrswerten. Beim Ertragswert, also bei der Hofübergabe, wird eine Bewirtschaftungsgeschichte mit übernommen. Dies bedarf einer intensiven Diskussion unter den Generationen.

Hohenrain, 07.07.2023

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain
René Hodel, 041 228 30 95, rene.hodel@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch