

# Schlammlawine – eine Fallstudie

Wenn Bewertungen in den Strudel von Ereignissen geraten und plötzlich zum Zündstoff von etwas viel Grösserem werden, braucht es einen sensibel-kritischen Blick. So wie beim Fall «Schlammlawine». Bewertungsexperte und SIV-Vorstandsmitglied Ernst Reich beleuchtet den hitzigen Fall aus verschiedenen Perspektiven und zieht ein kaum überraschendes, doch entscheidendes Fazit.

Naturereignisse wie Bergstürze, Hochwasser oder Schlammlawinen können einschneidende Ereignisse mit grossem Schaden- und Gefahrenpotenzial sein. Allein die Bedrohung eines Jahrhundertereignisses reicht, um Massnahmen zur künftigen Abwehr solcher Gefahren einzuleiten. Mit aktiven Strategien werden Schutzbauten gefordert, erstellt oder zumindest diskutiert. Defensive Strategien sind Bauverbote oder Nutzungseinschränkungen. Diese können für Grundeigentümer einschneidende Folgen haben, wie ein aktueller Fall exemplarisch zeigt. Dort hat im Jahr 2005 bei einem schweren Unwetter ein Gebirgsbach grosse Mengen Gesteine bis zur Talsohle gebracht. Dieses Ereignis war Anlass, die Karte der Naturgefahren zu überarbeiten. Neu: Zone rot. Bauverbot. Rote Karte für die Grundeigentümer?

Ein Grundeigentümer wollte dies nicht hinnehmen und gelang an den SIV-Vorstand mit der Bitte, die Bewertung eines SIV-Mitgliedes unter die Lupe zu nehmen. Der Fall wirft Fragen zur Bewertung auf. Es lohnt sich, die Abläufe vom Bewertungsauftrag bis zur Bewertungsabwicklung genauer zu betrachten.

## Bewertungszweck

Im Jahr 2005 verfügte die besagte Standortgemeinde im Gebiet der Einmündung dieses Baches in den Talfluss einen Planungsstopp, um ein Hochwasserschutz-Projekt aufzugleisen. In der Zwischenzeit ist die Karte der Naturgefahren erarbeitet worden, das betreffende Gebiet liegt gemäss Karte im engeren Gefahrenbereich. Betroffen waren einige Grundstücke in der Industriezone. Ein Grundstück gehört jenem Grundeigentümer, der sich an den SIV-Vorstand wandte. Die Gemeinde hat zur Bildung von Grundlagen für einen Übernahmepreis die Grundstücke unter verschiedenen Parametern bewerten lassen.

## Ablauf der Bewertungen

Im Spätherbst 2011 fand die Besichtigung der Grundstücke durch Bewerter und Gemeindevertreter statt. In der kurz darauf ausgearbeiteten Bewertung wurden zwei Landwertvarianten genannt: Landwert ohne und mit Berücksichtigung der Aussage der Gefahrenkarte ermittelt. Bei Berücksichtigung der Gefahrenkarte betrage der Grundstückswert gerade null Franken. In einem darauf folgenden zweiten Gutachten wurde die Berechnung des Baurechts nachträglich einbezogen. Diese erbrachte jedoch bei der noch langen Laufzeit naturgemäss keine signifikante Differenz zum ersten Schätzwert. Die extrem auseinanderliegenden Werte liegen also in der Festlegung der Parameter.

## Die Position der öffentlichen Hand

Die Bewertung ist – betrachtet man den gesamten Ablauf – eigentlich ein recht unbedeutendes Element. Am Anfang stand das Unwetter vom Sommer 2005, das zeigt, dass die bisherigen Gefahrenannahmen übertroffen worden sind. Es machte deutlich, dass zur Sicherung der Siedlung im Talgrund Schutzmassnahmen eingeleitet werden müssen. In der

Folge wurden zwei Varianten ausgearbeitet: zum einen ein Schutzbauwerk im höher liegenden Steilhang, zum anderen eine vorab aus technischen Gründen favorisierte Variante – ein Schutzbauwerk im Bereich des erwähnten Grundstücks.

Die Gemeinde schlug den betroffenen Grundeigentümern einen neutralen Gutachter vor. Dieser wurde abgelehnt, worauf die Gemeinde die vorliegenden Bewertungen der verschiedenen Grundstücke im Massnahmenperimeter auslöste.

Naturgefahren sind in den letzten Jahren in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Eine Häufung von schweren Unwetterschäden wird wahrgenommen; die Schadenssummen haben nachweislich zugenommen; die Sensibilisierung ist entsprechend hoch. Mittlerweile gibt es bereits Auswirkungen auf die Rechtssprechung. Fürwahr ist die Planung von Schutzmassnahmen vor Naturgefahren und deren Durchführung eine äusserst anspruchsvolle Aufgabe.

## Die Position des Grundeigentümers

Der Grundeigentümer wurde nicht direkt in die Bewertung eingebunden. Da er mit dem Vorgang und den Aussagen der Bewertung nicht einverstanden ist, hinterfragte er sie kritisch. Seine Kritikpunkte: Verletzung der Landesregeln sowie Verletzung der Sorgfaltspflicht – im Detail fehlende und schlecht interpretierte Beilagen. Zudem zweifelte er den zugrunde gelegten Baulandwert und den Zinssatz des Baurechts an. Starkes Geschütz!

Tatsächlich geht es für den Grundeigentümer um weit mehr als um eine korrekte Bewertung, hat er doch kurz vor Inkraftsetzung der roten Zone auf dem Grundstück ein Baurecht errichtet. Heisst, er ist mit einem Dritten ein

### Sorgfaltspflicht

Die Qualität von Bewertungen ist ein zentrales Anliegen des SIV. Gerade deshalb ist es wichtig, Fälle wie hier beschrieben aufzurollen, zu beleuchten. Grundsätzlich gilt, dass Bewertungen korrekt und im Einklang mit den Landesregeln des SIV → [www.siv.ch/downloads](http://www.siv.ch/downloads) abgewickelt werden. Weil Bewertungen zwischen die Fronten von Interessen geraten können, ist eine sorgfältige und vollständige Abfassung des Bewertungsgutachtens auch in scheinbaren Nebenaspekten von grosser Bedeutung.

### Nützlich

Naturgefahren  
→ [www.kgv.oline.ch](http://www.kgv.oline.ch)  
(kantonale Gebäudeversicherungen)  
→ [www.wsl.ch](http://www.wsl.ch)  
(Institut für Wald, Schnee und Landschaft)  
Weiterbildung → [www.siv.ch/sirea](http://www.siv.ch/sirea)



Grundstückgeschäft eingegangen, das durch die neue Situation fundamental tangiert sein könnte. Er befürchtet, dass die Bewertungsergebnisse die Variantenwahl beeinflussen.

### Funktion des Bewertungsgutachtens

Die Bewertung ist gleichsam in den Strudel dieser Ereignisse geraten. Es stellt sich nun die Frage, wie weit sie im Streit zwischen Grundeigentümer und öffentlicher Hand Angriffsfläche bietet.

Halten wir vorab fest: Es handelt sich auftragsgemäss um die Bewertung von Szenarien als Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde. Oder anders gesagt: Die Bewertungen dienen als Werkzeugkasten für die Gemeinde. Die Bewertung deklariert das und ist dementsprechend aufgebaut. Aus schwer nachvollziehbaren Gründen ist im Fall der umstrittenen Parzelle der Sachverhalt des Baurechts erst in einer Nachtragsbewertung ermittelt worden.

Die Bewertung wurde nach Ausarbeitung der Varianten für die Schutzmassnahmen in Auftrag gegeben – in der Abfolge der Ereignisse nicht ganz unwichtig. Die sachlichen und rechtli-

chen Voraussetzungen waren bekannt. Zentrale Frage ist die Gültigkeit der Gefahrenkarte zum Bewertungsstichtag – genau dazu äussert sich die Bewertung jedoch nicht.

### Ist an den Kritikpunkten etwas dran?

Punkto Bewertungsvorgang wurden folgende Kritikpunkte vorgebracht:

- Fehlende Auftragsbestätigung
- Fehlender Grundbuchauszug
- Falsche Interpretation der Grundlagen (Gefahrenkarte)
- Fehlende Kenntnis der lokalen Baulandwerte
- Nicht korrekter Zinssatz für die Baurechtsberechnung der zweiten Bewertung

Der Auftrag ist im Bewertungsgutachten formuliert, dieser Punkt dürfte inhaltslos sein. Dass Auftraggeber und Grundeigentümer nicht identisch sind, erschwert die Ausgangslage. Das Fehlen eines Grundbuchauszugs ist unverständlich. Immerhin ist das auf dem Grundstück lastende Baurecht in der ersten Bewertung zwar erwähnt, wurde aber nicht berücksichtigt. Dieser Punkt schwächt das Bewertungsgutachten empfindlich. Sachlich sind jedoch dank

der recht langen Laufzeit keine grösseren Differenzen der beiden Gutachten festzustellen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob das erste Gutachten – aufgrund des fehlenden, fundamentalen Sachverhalts – nicht hätte zurückgezogen werden müssen. Die Interpretation der Gefahrenkarte wurde durch die Auftraggeber vorgenommen; sie war es, die zu den beiden Szenarien geführt hat. Dies kann der Bewertung kaum angelastet werden.

Der Bewertungsvorgang findet seinen Niederschlag im Bewertungsgutachten. Es wäre erforderlich gewesen, den elementaren Streitpunkt der Gefahrenkarte näher zu beleuchten. Dies obwohl der Streitpunkt zwischen den Parteien (ausserhalb des Gutachtens) thematisiert wurde.

Über die Wert- und Zinsannahmen lässt sich trefflich streiten. Sie sind im Gutachten genügend dokumentiert und hergeleitet, da muss sich die Bewertung wenig vorwerfen lassen; der Baulandwert hätte jedoch plausibilisiert werden müssen. Was hingegen schlicht falsch ist, ist der Landwert null im Fall des Bauverbots der roten Zone. Ein paar Franken Wert bleiben in jedem Fall. Das allein löst den Streitfall jedoch auch nicht.



### Ernst Reich

\*1951, Neunkirch, Architekt, MAS in Real Estate Management FHO, Partner im Architekturbüro Reich & Bächtold, Schaffhausen, zuständig für Projekte, Beratung und Geschäftsführung; daneben kantonaler Schätzungsexperte, Vorstandsmitglied SIV