

# WEROSA Verkehrswertschätzungsprogramm für unüberbaute Grundstücke

Die Anwendungsdateien können mit den verschiedenen Knöpfen angewählt werden.

## "WEROSA" Verkehrswertschätzung Landbewertung unüberbauter Grundstücke

Landbewertung1	Beurteilung	Berichte
Landbewertung2	Titel	Alte Daten löschen
<b>Start:</b> GrundDaten Titel und Berichte	Arbeit speichern und schliessen	Unter neuem Namen speichern

Werner Schläfli, Schätzungsexperte des Kantons Bern, Garbenweg 14, 3027 Bern

© Copyright W. Schläfli Die Seitenzahlen können dem Arbeitsablauf des Anwenders angepasst werden.

## "WEROSA" Verkehrswertschätzung

### Landbewertung1

<b>Start:</b> Erfassungsdaten	Rückwärtsrechnung
Direkte Methode	Bruttogeschossfläche
Indirekte Methode	Landwirtschaftsland
Gewichteter Landwert	zurück Hauptmenu

© Copyright W. Schläfli

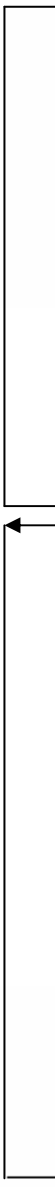
## "WEROSA" Verkehrswertschätzung

### Erfassungsdaten 1

Baupolizeiliche Vorschriften Lageklasse	Flächenberechnungen und Mietwerte
Bestimmen des Kapitalisierungssatzes	Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5
Reserve	zurück

© Copyright W. Schläfli

Start



## WEROSA

Verkehrswertschätzungsprogramm  
für Liegenschaften und Grundstücke  
Werner Schläfli, Schätzungsexperte des Kanton Bern  
Garbenweg 14, 3027 Bern  
Tel 031 991 65 12

## Landschätzung Unüberbautes Grundstück

### Ermitteln des Verkehrswertes für Verkauf

EigentümerIn Maurer Heinz  
Lottostrasse 34  
1212 Glückhausen

Grundstücksadresse Juflersmatte  
Meikirchstrasse  
Otschwaben

Gemeinde/Nr. Fantasien 9999

Grundbuchnummer 1111

Stichtag xx.xx.xxxx

- Bauland W2	m <sup>2</sup>	7'714.00	Fr.	767'496
- Industrieland	m <sup>2</sup>	19'536.00	Fr.	13'944'938
- Landwirtschaftsland	m <sup>2</sup>	10'000.00	Fr.	45'000
- Wald	m <sup>2</sup>	7'888.00	Fr.	19'720
- Land unproduktiv	m <sup>2</sup>	978.00	Fr.	489
- Seegrund	m <sup>2</sup>	234.00	Fr.	234
	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>46'350.00</u>		

- Zuschläge zum Verkehrswert Fr. 1  
- Abzüge vom Verkehrswert Fr. 1

- Verkehrswert ohne Belastungen nicht gerundet Fr. 14'777'876  
- Keine Wertbeeinflussende Dienstbarkeiten Fr. 0  
- Fr. 1'000

**Total Landwert gerundet** Fr. 14'776'000

Bern, xx.xxxxxx.xxxx

Werner Schläfli

# Inhaltsverzeichnis

## Berechnungsteil

Baupolizeiliche Vorschriften	Seite 1
Bestimmen des Kapitalisierungssatzes	Seite 2
Flächenberechnungen und Mietwerte	Seite 3
Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5	Seite 4
Direkte Methode	Seite 5
Indirekte Methode	Seite 6
Gewichteter Landwert	Seite 7
Bruttogeschossfläche	Seite 8
Rückwärtsrechnung	Seite 9
Landwirtschaftsland	Seite 10
Beurteilung	Seite 11

## Beilagen

Keine

## Schätzungsbericht

Seite 12

Grundstück
Eigentümer
Auftraggeber
Schätzungsauftrag
Schätzer
Augenschein
Stichtag der Schätzung
Gültigkeit
Schätzungsmethode
Unterlagen
Unterlagenbeschaffung
Offizielle Werte(Amtlicher Wert)
Grundbuchauszug
Grundstückbeschreibung
Zonenvorschriften
Objektbeschreibung
Erläuterungen zum Berechnungsteil
Literaturhinweise

**Grundstück-Nr. 1111**

**Baupolizeiliche Vorschriften / Lageklasse**

Der Landwert entspricht den Grundstückskosten nach **BKP 0**. Er enthält also auch die Erwerbskosten, Parzellierung, Erschliessung etc.

Bei der Bewertung nichterschlossener Landgrundstücke sind die entsprechenden fehlenden Erschliessungskosten zu ermitteln und vom Landwert abzuziehen.

Als nichtüberbaut gelten auch Grundstücke mit Bauten oder baulichen Anlagen, deren Wert und Zweckbestimmung von untergeordneter Bedeutung sind. Grundstücke mit Abbruchobjekten sind als nichtüberbautes Land zu bewerten, unter Berücksichtigung der Abbruchkosten.

Nichtüberbautes Land mit Dienstbarkeitsbelastung (z.B. Baurecht, Wohnrecht, Nutzniessung) ist nach einer separaten geeigneten Methode zu bewerten.

Wo besondere Verhältnisse dies erfordern, (z.B. Zonen) ist die Totalfläche des Grundstückes in Teilflächen aufzuteilen, die separat zu bewerten sind.

**Baupolizeiliche Masse**

Zonenbezeichnung	GW		2
kleiner Grenzabstand	kGA	m	5.00
grosser Grenzabstand	gGA	m	12.00
Gebäudelänge	GL	m	21.00
Gebäudehöhe	GH	m	13.00
Geschosszahl	GZ		3
Ausnutzungsziffer	AZ		0.50
Überbauungsziffer	UeZ	%	80.0
Grünflächenziffer	GFZ	%	20.0
Empfindlichkeitsstufe	ES		III

**Lageklassentabelle: Gewerbesektor**

	Gewichtung		Punkte	
A. Allgemeine Lage	1	5.00		5.00
B. Individuelle Lage	1	3.75		3.75
C. Verk.-erschliessung	1	5.25		5.25
D. Maktverhältnisse	1	5.50		5.50
Total A. - E.	4			19.50
Lageklasse		4.88	6.25	30.47

Bemerkungen:

Grundstück-Nr. 1111

**Bestimmen des Kapitalisierungssatzes**

**Basiszinssatz:**

Fremdkapital					
Hyp.-Zins 1. Hypothek	%	4.50			
Hyp.-Zins 2. Hypothek	%	6.00			
Mittelwert		5.25	Total FK	%	75.00 3.94
Ansatz Eigenmittel	%	5.00	Total EK	%	25.00 1.25
			Anlagekapital	%	100.00
			Anlagekapitalzinssatz		5.19 60.41%

**Kostenzuschläge:**

Betriebskosten	Grundsteuern, Abgaben, Versicherungsprämien		0.1 % bis 0.5 %	0.20	2.33%
Unterhaltskosten	Kosten für Instandhaltung, je nach baulicher Beurteilung		0.2 % bis 2.0 %	0.50	5.82%
Rückstellungen für gross- zyklische Erneuerungen	Je nach Gesamtlebensdauer, Bauqualität, Beanspruchung		0.1 % bis 1.0 %	0.50	5.82%
Mietzinsrisiko	Je nach Objekt und Marktlage		0.0 % bis 0.5 %	0.10	1.16%
Verwaltungskosten	Selbst- oder Fremdverwaltung		0.1 % bis 0.5 %	0.10	1.16%
	Direkteintrag Zuschläge	%		2.00	23.29%
	Kapitalisierungssatz vor ev. Wertvermind- / Wertsteigerung	%		8.59	100.0%
Evtl. Wertverminderungsrisiko	Beurteilung der Marktlage: - Unmittelbares Verlustrisiko - Negative Markttendenzen - Rezessive Entwertung				
	Je nach Objekt und Bew. - Zweck: Pro LK-Punkt 4.88		0.0 % bis 0.5 %		

**Abzüge:**

Evtl. Wertsteigerungsaussicht und Berücksichtigung des Landanteils	Beurteilung der Marktlage: - Wertzuwachsprognosen - Gewinnerwartungen - Positive Markttendenzen				
	Berücksichtigung des sinkenden Gebäudeanteils je nach Lageklasse: Je nach Objekt und Bew. - Zweck				
	Pro LK-Punkt 4.88		0.0 % bis 0.3 %		

**Kapitalisierungssatz % 8.59**

Faktor zur Berechnung des Landwertes aus dem Mietwert (Lageklasse x 6.25 : Kapitalisierungssatz) % 3.55

Begründung Kap-Satz:

Grundstück-Nr.

1111

**Flächenberechnungen und Mietwerte**

**Überbaubare Fläche**

	Direkteintrag	=	m <sup>2</sup>	1'234.00		
Hanglage	12.00 x 10.00 x 2.0	=	m <sup>2</sup>	240.00		
	12.00 x 10.00 x 3.0	=	m <sup>2</sup>	360.00		
	12.00 x 10.00 x 4.0	=	m <sup>2</sup>	480.00		
	12.00 x 10.00 x 5.0	=	m <sup>2</sup>	600.00		
	12.00 x 10.00 x 6.0	=	m <sup>2</sup>	720.00		
	12.00 x 10.00 x 7.0	=	m <sup>2</sup>	840.00		
	12.00 x 10.00 x 8.0	=	m <sup>2</sup>	960.00		
	12.00 x 10.00 x 9.0	=	m <sup>2</sup>	1'080.00		
	12.00 x 10.00 x 10.0	=	m <sup>2</sup>	1'200.00		
					<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7'714.00</b>

**Bruttogeschossfläche BGF (gemäss gültiger Überbauungsordnung)**

Theoretische mögliche BGF m<sup>2</sup> 3'857.00

Realisierbare BGF

Direkteintrag	=				
10.00 x 10.00	=	m <sup>2</sup>	100.00		
		m <sup>2</sup>	100.00	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100.00</b>

**Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF  
Mietwertberechnung**

NWF / NNF aus der möglichen BGF berechnet.

Faktor in % der Bruttogeschossfläche BGF	%	80
Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF	m <sup>2</sup>	100.00

Mietwert / m2      Fr. 236      Fr. 23'600

oder die Detailmasse der Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF

weeeee	12.00 x 10.00 x 1.0	=	m <sup>2</sup>	120.00	à Fr. 100	=	Fr. 12'000
	12.00 x 10.00 x 2.0	=	m <sup>2</sup>	240.00	à Fr. 100	=	Fr. 24'000
	12.00 x 10.00 x 3.0	=	m <sup>2</sup>	360.00	à Fr. 100	=	Fr. 36'000
	12.00 x 10.00 x 4.0	=	m <sup>2</sup>	480.00	à Fr. 100	=	Fr. 48'000
	12.00 x 10.00 x 5.0	=	m <sup>2</sup>	600.00	à Fr. 100	=	Fr. 60'000
	12.00 x 10.00 x 6.0	=	m <sup>2</sup>	720.00	à Fr. 100	=	Fr. 72'000
			m <sup>2</sup>	2'520.00		Fr.	252'000

**Mietwert**

**pro Jahr      Fr. 23'600**

**Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5**

Für die Berechnung der Erstellungskosten erweist sich die Gliederung nach dem Baukostenplan BKP der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung als zweckmässig.

**BKP 1:**

Vorbereitungsarbeiten	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Vorbereitungsarbeiten				

**BKP 2:**

Gebäudekosten

Anbau Büro	Direkteintrag						
Hauptgebäude	18.75 x 12.10 x 1.00	= m <sup>3</sup>	226.875 à	1'560 = Fr.		353'925	
Verkaufsladen	12.00 x 4.50 x 2.00	= m <sup>3</sup>	108.000 à	560 = Fr.		60'480	
	12.00 x 4.50 x 3.00	= m <sup>3</sup>	162.000 à	560 = Fr.		90'720	
	12.00 x 4.50 x 4.00	= m <sup>3</sup>	216.000 à	560 = Fr.		120'960	
	12.00 x 4.50 x 5.00	= m <sup>3</sup>	270.000 à	560 = Fr.		151'200	
	12.00 x 4.50 x 6.00	= m <sup>3</sup>	324.000 à	560 = Fr.		181'440	
	12.00 x 4.50 x 7.00	= m <sup>3</sup>	378.000 à	560 = Fr.		211'680	
	12.00 x 4.50 x 8.00	= m <sup>3</sup>	432.000 à	560 = Fr.		241'920	
	12.00 x 4.50 x 9.00	= m <sup>3</sup>	486.000 à	560 = Fr.		272'160	
	12.00 x 4.50 x 10.00	= m <sup>3</sup>	540.000 à	560 = Fr.		302'400	
	12.00 x 4.50 x 11.00	= m <sup>3</sup>	594.000 à	560 = Fr.		332'640	
	12.00 x 4.50 x 12.00	= m <sup>3</sup>	648.000 à	560 = Fr.		362'880	
	12.00 x 4.50 x 13.00	= m <sup>3</sup>	702.000 à	560 = Fr.		393'120	
	12.00 x 4.50 x 14.00	= m <sup>3</sup>	756.000 à	560 = Fr.		423'360	
	12.00 x 4.50 x 15.00	= m <sup>3</sup>	810.000 à	560 = Fr.		453'600	
	12.00 x 4.50 x 16.00	= m <sup>3</sup>	864.000 à	560 = Fr.		483'840	

Total BKP 2	m <sup>3</sup>	7'517.000	Fr.	4'436'325
-------------	----------------	-----------	-----	-----------

**BKP 3:**

Einrichtungen	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Einrichtungen				

**BKP 4:**

Umgebung, Erschliessung ausserhalb Gebäude	%	1.00	Fr.	44'363
Direkteintrag Grundstücksfläche ./.. Gebäudefläche				

Zwischentotal BKP 1 - 4			Fr.	4'569'415
-------------------------	--	--	-----	-----------

**BKP 5:**

Baunebenkosten	Eintrag ½ Bauzeit	7.0 Monate		
Baukreditzinsen	%	6.00		
Finanzierungskosten	%	1.50		
Gebühren und Abgaben	%	3.20		
Total Baunebenkosten vom Neuwert			Fr.	299'754
Direkteintrag Baunebenkosten				

<b>Erstellungskosten BKP 1 - 5</b>	%	69.53	<b>Fr.</b>	<b>4'869'168</b>
------------------------------------	---	-------	------------	------------------

**BKP 0:**

Grundstück / Landwert	%	30.47	Fr.	2'133'681
-----------------------	---	-------	-----	-----------

**Grundstück-Nr. 1111**

**Direkte Methode**

Der relative Landwert nichtüberbauter Grundstücke ist abhängig von der Lageklasse und vom Mietwert. Bei dieser Schätzungsmethode wird der maximal mögliche Mietwert aufgrund einer, nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen, maximal möglichen Nutzung festgelegt. Dieser mögliche Mietwert wird mit einem Faktor aus Lageklasse und Kapitalisierungssatz multipliziert. Der Mietwertansatz (Fr. pro m<sup>2</sup> / Jahr) muss für eine vergleichbare mögliche Nutzung festgelegt werden. Wo der Kapitalisierungssatz wesentlich von der *Lageklassen - Einheitszahl 6.25* abweicht, muss der Faktor anhand der folgenden Korrekturformel bestimmt werden.  
 Faktor = Lageklasse x 6.25 : Kapitalisierungssatz

**Landfläche**

Fläche in der Bauzone	m <sup>2</sup>	7'714.00
-----------------------	----------------	----------

**Bruttogeschossfläche BGF**

BGF gemäss gültiger Überbauungsordnung	m <sup>2</sup>	3'857.00
----------------------------------------	----------------	----------

Realisierbare BGF	m <sup>2</sup>	100.00
-------------------	----------------	--------

**Nettowohnfläche NWF / Nettonutzfläche NNF**

Total Nettowohnfläche / Nettonutzfläche NNF ca. 80% der BGF	m <sup>2</sup>	100.00
-------------------------------------------------------------	----------------	--------

**Berechnen des Faktors (für Landwert aus Mietwert)**

Lageklasse	%	30.47
Kapitalisierungssatz	%	8.59
Faktor zur Berechnung des Landwertes aus dem Mietwert	%	3.55

**Mietwert**

Mietwert gemäss Berechnungen Flächen und Mietwerte	pro Jahr Fr.	23'600
----------------------------------------------------	--------------	--------

---

<b>Landwert aus direkter Methode</b>	<b>Faktor x Mietwert</b>	<b>Fr.</b>	<b>83'734</b>
--------------------------------------	--------------------------	------------	---------------



**Grundstück-Nr. 1111**

**Indirekte Methode**

Der relative Landwert bei der indirekten Methode wird mittels Lageklasse festgelegt und steht in Relation zum Gesamtwert respektive zu den Erstellungskosten der darauf stehenden Bauten und Anlagen  
Für die Berechnungen müssen folgende Daten vorgängig bekannt sein oder erhoben werden:

**Entweder:**

Gesamtwert der Liegenschaft = BKP 0 bis 5  
z.B. Ertragswert aufgrund einer Renditen- und Mietwertberechnung

**oder:**

Die Erstellungskosten = BKP 1 bis 5  
z.B. Kostenschätzung aufgrund eines Vorprojektes  
Lageklasse aufgrund der Qualitätsbeurteilung gemäss Lageklassen-Tabellen

**Landfläche**

Fläche in der Bauzone m<sup>2</sup> 7'714.00

**BKP 1:**

Vorbereitungsarbeiten % 1.00 Fr. **44'363**

**BKP 2:**

Gebäudekosten

Der Kubikmeterpreis ist ein Durchschnittswert über das ganze Bauvolumen inklusive *billige* Keller und *teure* Dächer. Er ist ein Erfahrungs- und ein Vergleichswert, der von vielen Einflussfaktoren abhängig ist. Dieser Kubikmeterpreis ist unter Baufachleuten eine bekannte Kennzahl. Der Kubikmeterpreis unterschiedlicher Bauten wird u.a. auch von statistischen Ämtern veröffentlicht. Der Kubikmeterpreis muss dem vorhandenen oder hypothetischen Gebäude entsprechen und dessen Bauqualität, Installationsgrad, Komfortstufe usw. berücksichtigen.

Die kubische Berechnung (Baukubus) wird nach SIA Norm 116 aufgrund einer hypothetischen Baute errechnet. Dabei sind die baurechtlichen Grundordnungen und die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Total Gebäudekosten m<sup>3</sup> 7'517.000 Fr. 4'436'325

**BKP 3:**

Einrichtungen Fr. 44'363

**BKP 4:**

Umgebung, Erschliessung ausserhalb vom Gebäude Fr. 44'363

Zwischentotal BKP 1 - 4 Fr. 4'569'415

**BKP 5:**

Baunebenkosten Fr. 299'754

Erstellungskosten BKP 1 - 5 % 69.53 Fr. 4'869'168

Lageklassentabelle: Gewerbesektor Lageklasse % 30.47

**BKP 0:**

**Landwert aus indirekter Methode** % 30.47 Fr. **2'133'681**

**Landbewertung: Bauland W2**

Seite 7

**Grundstück-Nr. 1111**

### Landwert

Der Verkehrswert des nichtüberbauten Grundstückes oder Grundstücksteiles, kann mittels der **direkten Methode** und **indirekten Methode** ermittelt werden.

Für die Gewichtung der einzelnen Werte aus der direkten und der indirekten Methode dient der Gewichtungsfaktor "m", der wie bei überbauten Grundstücken angewendet wird.

### Landfläche

Fläche in der Bauzone m<sup>2</sup> 7'714.00

### Berechnung Gewichtungsfaktor m

Direkte Methode	1.0	Fr.	83'734
Indirekte Methode	1.0	Fr.	2'133'681

**Landwert , vor Abzug eines Minderwertes** Fr./m<sup>2</sup> 144 **Fr. 1'108'707**

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m<sup>2</sup> 3 Fr. -20'000

**Landwert nach Abzug des Minderwertes** Fr./m<sup>2</sup> 141 **Fr. 1'088'707**

### Berücksichtigung einer Wartefrist

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 6.0 Jahre % 6.00 p.a. Abzinsungsfaktor 0.704961

**Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist** Fr./m<sup>2</sup> 99 **Fr. 767'496**

Begründung:

**Grundstück-Nr. 1111**

**Bruttogeschossfläche**

Der Verkehrswert nicht überbauter Grundstücke kann aufgrund der realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt werden.

**Landfläche**

Fläche in der Bauzone m<sup>2</sup> 7'714

**Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 3'857**

Wert in Fr. / m<sup>2</sup> BGF (nach Tabellen SVKG, VAS) Fr. 245

**Landwert aus Bruttogeschossfläche Fr./m<sup>2</sup> 123 Fr. 944'965**

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m<sup>2</sup> 6 Fr. -45'000

**Landwert aus Bruttogeschossfläche nach Abzug des Minderwertes Fr./m<sup>2</sup> 117 Fr. 899'965**

**Berücksichtigung einer Wartefrist**

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 5.0 Jahre % 6.00 p.a. Abzinsungsfaktor 0.747258

**Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist Fr./m<sup>2</sup> 87 Fr. 672'506**

Begründung:

**Grundstück-Nr. 1111**

**Rückwärtsrechnung**

Der Verkehrswert nicht überbauter Grundstücke kann überprüft werden, indem man vom angenommenen Ertragswert die Erstellungskosten abzieht.

Mietwert x 100 : Kapitalisierungssatz  
 ./ Erstellungskosten BKP 1 - 5

**Landfläche**

Fläche in der Bauzone m<sup>2</sup> 7'714

**Nettowohnfläche** m<sup>2</sup> 100

**Mietwert** pro Jahr Fr. 23'600

**Kapitalisierungssatz** % 8.59

**Ertragswert** Fr. 274'818

**Erstellungskosten BKP 1 - 5** Fr. -4'869'168

**Landwert aus Rückwärtsrechnung** Fr./m<sup>2</sup> -596 Fr. -4'594'350

Die nachfolgend als Beispiele aufgeführten Mängel stellen einen Minderwert dar und bedingen einen Abzug.

Beseitigung von Hindernissen, Mängel am Baugrund, starke Hanglage, Abbrüche, Spriessungen, ausserordentliche Foundationen, Drainagen, Ablösung von Baubeschränkungen, fehlende Erschliessungen, baurechtliche Auflagen, etc.

Minderwert Fr./m<sup>2</sup> 1 Fr. -4'500

**Landwert aus Rückwärtsrechnung nach Abzug des Minderwertes** Fr./m<sup>2</sup> -596 Fr. -4'598'850

**Berücksichtigung einer Wartefrist**

Die Konjunkturlage verhindert die Realisierung eines vernünftigen Bauvorhabens auf diesem Grundstück.

Die Wartefrist bis zur Realisierung kann mehrere Jahre dauern. Dieser Nachteil wird als zusätzliche Minderung des Landwertes berücksichtigt.

Diskont über 5.0 Jahre % 6.00 p.a.Abzinsungsfaktor 0.747258

**Landwert unter Berücksichtigung der Wartefrist** Fr./m<sup>2</sup> -445 Fr. -3'436'528

Begründung:

**Grundstück-Nr. 1111**

**Allgemeines**

Grundsätzlich weist jedes landwirtschaftliche Grundstück wie alle übrigen Grundstücke einen Verkehrswert auf. Er wird in der Regel aus Realwert und Ertragswert ermittelt. Die Ermittlung des Ertragswertes ist in vielen Fällen durch Bundesgesetz geregelt.

**Gesetzliche Grundlagen**

- Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991
- Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986
- Kantonale Einführungsgesetze zum ZGB oder ähnliche kantonale Gesetzesvorschriften
- Kantonale Baugesetze

**Unüberbaute Grundstücke**

Der Verkehrswert ist in der Regel wesentlich höher als der entsprechende Ertragswert des Bodens. Diese Bodenwerte können nur mit der Vergleichsmethode ermittelt werden. Bei bestockten Grundstücken (Reben, Obstbäume, etc. ist zum reinen Bodenwert noch der Wert der Bestockung hinzuzurechnen. Dieser entspricht in der Regel dem Anlagenertragswert.

Der Verkehrswert für unbestockte Waldflächen wird aufgrund der Standortgüte und des zukünftigen Aufwandes für die Nutzung ermittelt.

Bei bestockten Waldflächen setzt sich der Verkehrswert aus dem Wert des Bodens und des Holzvorrates zusammen.

**Gesetzliche Preislimate**

Bei Grundstücken oder Grundstückteilen, die dem BGBB und insbesondere Art. 66 BGBB unterstellt sind, kann der aufgrund der aktuellen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ermittelte Verkehrswert über dem gesetzlichen zulässigen Erwerbspreis gemäss Art. 66 BGBB liegen. Der zulässige Erwerbspreis- bzw. Verkaufspreis richtet sich in diesen Fällen nicht mehr nach dem errechneten Verkehrswert.

Landwirtschaftsland amtlicher Wert			Fr./m <sup>2</sup>	0.66		
Verkaufspreise von Land mit gleichwertiger Bewirtschaftung in der Umgebung						
Vergleichswert			Fr./m <sup>2</sup>	6.45		
Geschätzter Wert			Fr./m <sup>2</sup>	4.50		
Bonitierung	Punkte	56	Ansatz/Pt.	0.20	Fr./m <sup>2</sup>	11.20
<b>Landwirtschaftsland</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10'000</b>	<b>Fr.</b>	<b>45'000</b>

Texteingabe.....

Grundstück-Nr. 1111

Die qualitative Beurteilung bildet die Basis für die Zuweisung von Wertansätzen und Einheitspreisen.  
 Jedes Kriterium muss immer unter spezieller Berücksichtigung des Bewertungszweckes beurteilt werden.

K r i t e r i e n	B e u r t e i l u n g					Bemerkungen
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	s. schlecht	
Standort/Lage/Orientierung						
Wohnlage oder Geschäftslage		x				
Orientierung / Aussicht	x	x				
Besonnung		x				
Verkehrslage			x			
Schule / Einkauf			x	x		
Öffentliche Verkehrsmittel			x			
Erweiterungsmöglichkeiten		x				
Zufahrtsverhältnisse		x				
Lärm / Emissionen			x			
Wohnwert / Nutzwert	x	x				
Kanalisation			x			
Wasser		x				
Gas						
Energien; TT, TV, Strom		x				
Fernwärmeversorgungen						
Verkaufsmöglichkeiten		x				

**Schätzungsbericht: Unüberbautes Grundstück**

Seite 12

**Grundstückbezeichnung**      **Juflersmatte  
Meikirchstrasse  
Otschwaben****Grundstück-Nr.**                      **1111****EigentümerIn**                      Maurer Heinz  
Lottostrasse 34  
1212 Glückhausen**AuftraggeberIn**                    Peter Muster  
Rauchrohrweg 12  
9999 Fantasien

<b>Grundstückbescrieb</b>	Bauland W2	m <sup>2</sup>	1'245.00
	Industrieland	m <sup>2</sup>	816.00
	Landwirtschaftsland	m <sup>2</sup>	10'000.00
	Wald	m <sup>2</sup>	7'888.00
	Land unproduktiv	m <sup>2</sup>	978.00
	Seegrund	m <sup>2</sup>	234.00
	<b>Total Landfläche</b>		

**Schätzungsauftrag**                    Ermitteln des Verkehrswertes für Verkauf**SchätzerIn**                            Werner Schläfli  
Garbenweg 14  
3027 Bern    Tel: 031 991 65 12**Augenschein**                         Die Besichtigung wurde gemeinsam mit Herr Peter Muster  
am xx.xxxxxxx.xxxx durchgeführt.**Stichtag der Schätzung**            xx.xx.xxxx**Gültigkeit der Bewertung**         Jede Verkehrswertschätzung ist eine Momentaufnahme am Stichtag. Der errechnete Wert kann durch Inkraftsetzung neuer Gesetze, durch Änderung der Konjunktur- oder Wirtschaftslage, durch bauliche Änderungen am Objekt, durch Beschädigung und Naturkatastrophen etc. in kürzester Zeit wesentliche Änderungen erfahren.  
Grundsätzlich gilt eine Verkehrswertschätzung nur für den jeweiligen Bewertungszweck und für die vorgenommene Beurteilung.  
Sie gilt solange, als eine Neuberechnung mit indexgebundenen Elementen eine Abweichung von weniger als 10% ergibt, oder bis am Grundstück wesentliche wertbeeinflussende Veränderungen stattfinden.

<b>Offizielle Werte</b>	<b>Amtlicher Wert</b>				
	Bauland W2	m <sup>2</sup>	1'245.00	Fr.	119'520
	Industrieland	m <sup>2</sup>	816.00	Fr.	53'040
	Landwirtschaftsland	m <sup>2</sup>	10'000.00	Fr.	6'500
	Wald	m <sup>2</sup>	7'888.00	Fr.	1'814
	Land unproduktiv	m <sup>2</sup>	978.00	Fr.	98
	Seegrund	m <sup>2</sup>	234.00	Fr.	12
	<b>Total amtlicher Wert</b>			<b>Fr.</b>	<b>180'984</b>

**Grundbuchauszug**

Rechte und Lasten gemäss beiliegendem Grundbuchauszug.  
Vor- und Anmerkungen gemäss beiliegendem Grundbuchauszug.

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträge

Bemerkungen:

Sämtliche Berechnungsdateien sind miteinander verknüpft und erleichtern den Arbeitsaufwand für die Anwender(In) enorm. Wie auf der ersten Seite ersichtlich ist, können Sie mit diesem Programm zwei Bauzonen unabhängig voneinander auf dem gleichen Grundstück berechnen.

Das Landwirtschaftsland kann nur bei der Landbewertung 1 erfasst werden.

In der Datei Grunddaten für Titel und Berichte können die notwendigen Angaben über Bezeichnungen und Beschreibe eingetragen werden.