

Anhang

Schätzungsanleitung

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 1: Ausführungen zu Begriffen

Ausführungen zu Begriffen

Abbruchkosten

Die Abbruchkosten umfassen folgende Positionen:

BKP	111	Rodungen
	112	Abbrüche
	113	Demontagen
		- Transport
		- Deponiegebühren
		- Entsorgung
	121	Sicherung vorhandener Anlagen

Die Abbruchkosten sind immer dann zu berechnen, wenn Bauland zu schätzen ist, auf dem sich noch Abbruchbauten befinden. Die entsprechenden Richtwerte finden sich unter der Tabelle Nr. 1.

Absoluter Landwert

siehe **Landwert**

Alleineigentum

Eine Person ist Alleineigentümerin einer Sache und kann im Rahmen der Rechtsordnung beliebig darüber verfügen.

Altersentwertung

siehe **Wertminderung**

Anlagekosten

Die Anlagekosten entsprechen dem Kaufpreis oder der Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0 - 5 (siehe Baukostenplan).

Anmerkungen

öffentlich-rechtliche:

Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen, z.B. Land- und Forstwirtschaft, Melioration und Rebbau, Bauwesen, Strassen, Enteignung, Vermessung, Gewässerrecht

privat-rechtliche:

Hinweise auf Berechtigungen z.L. anderer Grundstücke, Reglemente der Mit- oder Stockwerkeigentümer, Zugehör, Kanzleisperre, Werkbeginn, Hinweis auf altrechtliche Rechtsverhältnisse

Annuität

Die Annuität ist der zu einem bestimmten Rentenbarwert oder Rentenendwert gehörige Rentenbetrag. Beispiel: Ist Fr. 100'000.-- der Barwert einer 25 Jahre dauernden Rente, beträgt der dazugehörige Rentenbetrag (die Annuität) Fr. 7'097.-- bei einem Zinssatz von 5 %.

Anrechenbare Geschossfläche (AGF)

siehe **Bruttogeschossfläche**

Assekuranzwert

siehe **Gebäudeversicherungswert**

Ausbeutungsgrundstück

siehe **Naturvorteile**

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Je nach Gemein-

de und Bauordnung kann diese Verhältniszahl anders benannt und gewichtet werden z.B. FNZ Flächennutzungsziffer, BGZ Baugeschosszahl, WAZ Wohnanteilziffer, GAZ Gewerbeanteilziffer etc.

Ausstattung BKP 9

Zur Ausstattung einer Liegenschaft gehören mobile Gegenstände wie Möbel, Beleuchtungskörper, Textilien, Geräte, Apparate, Kleininventar, Transportmittel, Verbrauchsmaterial, künstlerischer Schmuck etc.

Barwert

Der Barwert ist der Betrag, den man heute zum Zinssatz der Rechnung anlegen müsste, um nach Ablauf einer bestimmten Anzahl Jahre einen bestimmten Betrag zu haben. Beispiel: Soll in 10 Jahren Fr. 100'000.-- verfügbar sein, müssen heute Fr. 61'391.-- zu 5 % angelegt werden. Der einfache Barwert entsteht durch Multiplikation des Ausgangsbetrag (hier Fr. 100'000.--) mit dem reziproken Wert des Aufzinsfaktors.

Bau- und Zonenreglement

Bau-, Planungs- und Nutzungsvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland ist noch nicht einer Bauzone zugewiesenes Land, das in näherer Zukunft als Bauland in Betracht kommen könnte.

Baugesetz

siehe **Planungs- und Baugesetz**

Baukosten

Die Baukosten stellen das Total der Aufwendungen aller Unternehmungen inkl. der Honorare und allfälliger Eigenleistungen für die Erstellung eines Gebäudes dar.

Baukostenindex

Der Baukostenindex ist die Veränderung der Baukosten im Vergleich zu früheren Zeitpunkten für vergleichbare Bauleistungen. Die Berechnung wird periodisch aufgrund ausgewählter Indexhäuser neu vorgenommen gemäss Tabellen Nr. 4 und Nr. 5.

Baukostenplan (BKP)

Der Baukostenplan beinhaltet Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung:

- 0 Grundstück
- 1 Vorbereitungsarbeiten
- 2 Gebäude
- 3 Betriebseinrichtungen
- 4 Umgebung
- 5 Baunebenkosten
- 6 - 8 Reserve
- 9 Ausstattung

Bauland

Bauland ist eingezontes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.

Baulinie

Die Baulinie ist die Abgrenzung, welche den Abstand von Neubauten gegen Strassen, Gewässer usw. festlegt.

Baumassenziffer (Nutzungsziffer)

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstückfläche.

Baunebenkosten BKP 5

Die Baunebenkosten sind Kosten, die nicht mit eigentlichen Bauleistungen verbunden sind wie Wettbewerbskosten, Bewilligungen, Gebühren, Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Versicherungen, Bauzinsen, Baurechtszinsen, Finanzierung, Vermietung, Verkauf (STWE) usw.

Baurecht

Der Berechtigte (Baurechtsnehmer) darf auf einem Grundstück im Eigentum einer anderen Person (Baurechtsgeber) auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten. Wenn nicht anders vereinbart, ist das Recht übertragbar und vererblich. Wenn es auch dauernd (30 bis 100 Jahre) ist, kann es als selbstständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Baurechtszins

Der Baurechtszins ist das periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

Baute auf fremdem Boden

Als Baute auf einem fremden Boden bezeichnet man ein Gebäude, das auf Grund einer privat-rechtlichen Vereinbarung zwischen Landeigentümer und Gebäudeeigentümer erstellt worden ist.

Bauverbot

Bauverbote sind im Grundbuch eingetragene privat-rechtliche Dienstbarkeiten. Ihrem Inhalte nach können sie die Überbauung eines Grundstückes oder eines Teiles dauernd unterbinden.

Bauzinsen

siehe **Finanzierungskosten**

Bauzone

Als Bauzone wird ein Gebiet bezeichnet, für welches kommunale Bau- und Nutzungsvorschriften gelten. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan begrenzt.

Bestandteil

Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann wie z.B. Krananlagen, Kühlanlagen, Speziallifte usw.

Betriebseinrichtungen BKP 3

Betriebseinrichtungen sind fest eingebaute Einrichtungen, die einer spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen wie produktions-, bank-, handelsspezifische Einrichtungen oder wie eine Grossküche im Spital, Notfallstation in der Fabrik usw.

Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten)

Bewirtschaftungskosten sind alle Kosten, die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Grundstückes entstehen und die dem Mieter nicht überbunden werden können.

Bodenwert

siehe **Landwert**

Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossflächen gelten die Flächen der Wohn- und Arbeits-

räume, alle Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wände, Kamine, Lüftungs- und Leitungsschächte je nach Baureglement der Gemeinden.

Bruttomietwert (Bruttoeinkünfte/Rohertrag)

Als Bruttomietwert gelten die auf längere Zeit erzielbaren Einkünfte ohne Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Zinsen für Eigen- und Fremdkapital, der Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten (Heizung, Warmwasser usw.) sind darin nicht enthalten.

Bruttorendite

Als Bruttorendite wird das prozentuale Verhältnis des massgebenden Mietwertes/Mietzinses zum Verkehrswert bzw. zum Verkaufspreis bezeichnet.

Dauerbauten

Als Dauerbauten gelten alle Bauwerke, die mit der Absicht der bleibenden Verbindung mit dem Boden erstellt worden sind.

Deponie

Als Deponie wird eine örtlich begrenzte Fläche bezeichnet, für die eine amtliche Bewilligung zur Ablagerung von Materialien besteht.

Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten sind privat-rechtliche Rechte oder Lasten an Grundstücken zu Gunsten oder zu Lasten von Grundstücken oder Personen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist die Differenz zwischen dem Fremdkapital und dem Anlage- oder Verkehrswert. Eigenleistungen und Wertsteigerungen mitberücksichtigt.

Eigenleistung

Die Eigenleistung ist jede vom Eigentümer erbrachte Wertschaffung, die Bestandteil des Realwertes wird.

Eigenmietwert (§ 22 Abs. 1b StG)

Als Eigenmietwert gilt der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder unentgeltlicher Nutzungsrechte für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen.

Eigentumsübertragung

In der Regel ist als Rechtsgrundausweis für den Grundbucheintrag ein von einer örtlich zuständigen Urkundsperson öffentlich beurkundeter Vertrag nötig. In der Regel wird das Grundeigentum mit dem Eintrag des Rechtsgrundes in das Grundbuch erworben (konstitutiver Grundbucheintrag). Im Falle von Erbgang, Gerichtsurteil, Namensänderung, z.T. Ehevertrag usw. geht das Eigentum aussergrundbuchlich auf den Erwerber über, jedoch muss der erfolgte Eigentumsübergang vor weiteren Verfügungen über das Grundstück mit entsprechendem Ausweis nachgewiesen werden (deklaratorischer Grundbucheintrag).

Einrichtungen

siehe **Ausstattung** und **Bestandteil**

Endwert

Der Endwert ist der Betrag, den man nach Ablauf einer bestimmten Anzahl Jahre zur Verfügung hat, wenn man heute einen bestimmten Betrag zu einem bestimmten Zinssatz anlegt. Beispiel: Wer heute Fr. 100'000.-- zu 5 % anlegt und am Jahresende den jeweiligen Zins zum Kapital schlägt, hat nach 10 Jahren Fr. 162'889.-- beisammen. Der Endwert entsteht durch Multiplikation des Ausgangsbetrages mit dem Aufzinsfaktor.

Enteignung

Als Enteignung bezeichnet man die Wegnahme oder Beschränkung des Eigentums gegen den Willen des Eigentümers aus öffentlichem Interesse gegen Entschädigung.

Formelle Enteignung: Der Enteigner wird anstelle des Enteigneten im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes eingetragen.

Materielle Enteignung: Der Eigentümer wird in der Ausübung seines Eigentumsrechtes eingeschränkt. Er darf nicht mehr alles tun, was ihm normalerweise erlaubt wäre.

Erschliessungskosten

Erschliessungskosten sind alle Kosten der Ver- und Entsorgung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Energie, Strassen und Wege (BKP 0 ausserhalb und BKP 45 innerhalb des Grundstückes).

Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die bestehenden oder projektierten öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung notwendig sind.

Ertragswert (§ 16 Abs. 1 SchätzV)

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlich erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Expropriation

siehe **Enteignung**

Fahrnisbauten

Die Fahrnisbaute ist ein Bauwerk, bei dem die Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden fehlt. Der Bestand wird im Grundbuch nicht aufgenommen.

Finanzierungskosten BKP 54

Die Finanzierungskosten enthalten Zinsen, Kommissionen usw., die während der Bauzeit für das laufend investierte Kapital anfallen.

Fortführungswert

Der Fortführungswert einer Liegenschaft ist jener Wert, den der aktuelle Nutzer der fraglichen Liegenschaft beimisst.

Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer ist das Verhältnis zwischen offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten und Grünanlagen und der anrechenbaren Landfläche.

Fremdkapital

Das Fremdkapital ist der Darlehensbetrag in Form von Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefen, Gülten oder ähnlichem.

Gebäude BKP 2

Ein Gebäude ist eine selbstständig benutzbare überdachte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist ein vom Gesetz vorgeschriebener Mindestabstand zwischen Gebäuden ohne Einfluss von Grundstücksgrenzen.

Gebäudegrundfläche

Die Gebäudegrundfläche ist die überbaute Bodenfläche (ohne Umschwung).

Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Neuwert (ohne Umgebung und Baunebenkosten) der versicherten Gebäude.

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone ist ein Gebiet, in welchem erfahrungsgemäss durch Naturereignisse Leben von Mensch und Tier oder Sachwerte gefährdet sind.

Gesamteigentum

Die Gesamteigentümer sind durch Vertrag oder Gesetzesvorschrift zu einer Gemeinschaft verbunden, wobei das Recht eines jeden auf die ganze Sache geht. Verfügungen über die Sache können nur mit Zustimmung aller Mitglieder erfolgen.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wird in m² angegeben, massgebend ist die SIA-Norm 416.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt für ein abgegrenztes Gebiet die Nutzungsmöglichkeit und deren Intensität fest.

Gewässer

Als Gewässer bezeichnet man dauernd oder periodisch Wasser führende Bäche, Flüsse, Weiher und Seen.

Gewerbebauten

Als Gewerbebauten gelten Bauten für die Produktion, die Verteilung und das Lagern von Gütern.

Gewichtung (§ 14 Abs. 2 und 3 SchätzV)

Die Gewichtung ist das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.

Gewichtungskoeffizient (Ertragswertfaktor)

Der Gewichtungskoeffizient ist die Zahl, die bei der Bewertung von Renditeliegenschaften, die Gewichtung des Ertragswertes gegenüber dem Realwert angibt (Gewichtung des Realwertes ist stets 1.0).

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein durch eine regionale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist.

Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeiten sind Rechte oder Lasten privat-rechtlicher Natur zu Gunsten und zu Lasten von Grundstücken.

Grundlast

Durch eine Grundlast wird der jeweilige Grundeigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet.

Grundpfandverschreibung

Die Grundpfandverschreibung dient der Sicherstellung einer beliebigen gegenwärtigen, zukünftigen oder einer möglichen Forderung, für welche das Grundstück als Pfand haftet.

Grundstücke (§ 42 Abs. 1 StG)

Als Grundstücke gelten die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke, die Miteigentumsanteile an Grundstücken, die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremden Boden. Gegenstand der Schätzung bilden Grundstücke im Sinne von § 42 Abs. 1 StG im Eigentum von natürlichen Personen und von nicht steuerbefreiten juristischen Personen im Sinne von § 81 StG.

Grundstück BKP 0

Die Grundstückskosten umfassen alle Kosten für den Erwerb eines Grundstückes bzw. eines Baurechtes sowie die Kosten aus Vorstudien, die der Entscheidungsfindung für den Erwerb dienen inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.

Grünflächenziffer (GrZ)

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen begrünter Fläche und anrechenbarer Parzellenfläche.

Gült (Wertpapier)

Die Gült ist ein Pfandtitel, bei welchem eine Forderung als Grundlast auf ein Grundstück gelegt wird. Es besteht keine persönliche Haftung eines Schuldners.

Heizkosten

siehe **Nebenkosten**

Holzgerechtigkeit

siehe **Korporationsrecht**

Hypothek

Die Hypothek ist ein durch ein Grundpfand gesichertes Darlehen.

Industriebauten

Industriebauten sind grosse, industrielle Grundstücke, deren Bauten und Anlagen der maschinellen Herstellung von Konsum- und Produktionsgütern dienen.

Inkonvenienzen

Inkonvenienzen sind Entschädigungsansprüche an die Verursacher von Unannehmlichkeiten und Kosten für Enteignungen, Umtriebe, Verzögerungen usw.

Kapitalisierungssatz (§ 16 Abs. 2 – 5 SchätzV)

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.

Kaufrecht

Das Kaufrecht gibt einem Berechtigten das Recht, ein Grundstück zu einem vereinbarten Preis innerhalb eines festgelegten Zeitraumes erwerben zu können. Es muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam wird.

Korporationsrecht

Das Korporationsrecht ist ein Recht auf den Ertrag aus dem Korporationsgrundeigentum. In der Schätzung ist das Recht zu berücksichtigen, wenn es ein Realwert darstellt, d.h. zu Gunsten eines Grundstückes im Grundbuch aufgeführt wird. In diesem Falle ist der Wert in der Schätzung des berechtigten Grundstückes einzubeziehen.

Kubische Berechnung

Die Kubatur ist der umbaute Rauminhalt eines Gebäudes in m³, berechnet nach SIA-Norm 116 oder nach der SIA-Dokumentation d 0165.

Kubikmeterpreis

Der Kubikmeterpreis ist der Durchschnittswert, der sich aus den ortsüblichen Baukosten und dem Ausbaustandard des Objektes für einen m³ umbauten Raumes ergibt.

Lageklassenmethode

Die Lageklassenmethode ist ein Hilfsmittel zur Ermittlung des Bodenwertes bei überbauten Grundstücken. Mittels dieser Methode wird der Bodenwert aus der Verhältniszahl zum Neuwert errechnet gemäss Tabellen Nr. 6, 7 und 8.

Landwert (§ 15 Abs. 3 SchätzV)

Als Landwert gilt bei Grundstücken der Verkehrswert von unüberbautem Boden, insbesondere unter Berücksichtigung von Zone, Baugrund, Topographie, Grundstücksform, Erschliessung, Lage, Immissionen, Nutzungsmöglichkeiten, Rechte und Lasten.

Liquidationswert

Der Liquidationswert entspricht dem Verkaufserlös, den man mit aktiven Bemühungen innerhalb eines halben Jahres erzielen kann.

Marktmietwert (§12 Abs. 1 SchätzV)

Der Marktmietwert ist der im freien Handel erzielbare Mietzins.

Marktpreis

Als Marktpreis gilt der im freien Handel erzielte Preis.

Mehrwertrevers

siehe **Revers**

Mieterinvestitionen

Mieterinvestitionen sind vom Mieter vorgenommene und finanzierte wertvermehrende bauliche Veränderungen, die Bestandteil des Gebäudes werden.

Mietertrag

siehe **Mietzins**

Mietfläche

siehe **Nutzfläche**

Mietnebenkosten

siehe **Nebenkosten**

Mietwert

siehe **Bruttomietwert**

Mietzins

Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.

Miteigentum

Ein Miteigentum besteht, wenn mehrere Personen anteilmässig Eigentümer an einer Sache sind. Miteigentumsanteile sind Grundstücke im Sinne des Gesetzes (siehe Grundstück). Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil frei verfügen. Zur Verfügung über die ganze Sache ist Einstimmigkeit aller Miteigentümer erforderlich.

Naturvorteile

Als Naturvorteile gelten insbesondere Quellen, Stein-, Kies-, Sand- und Lehmvorkommen, nutzbare Wasserkraft, Erdgas usw.

Nebenkosten

Die Nebenkosten sind Kosten wie Abwasserreinigung, Hauswart, Heizung, Warmwasser, Kehrichtabfuhrgebühren, Treppenhausbeleuchtung, Wasser usw., die nach Gesetz dem Mieter nebst dem Mietzins belastet werden.

Nettonutzfläche

siehe **Nutzfläche**

Nettorendite

Als Nettorendite bezeichnet man das Verhältnis des Mietzinsüberschusses zum Eigenkapital, das in Prozenten für ein Jahr berechnet wird.

Nettowohnfläche

siehe **Nutzfläche**

Neuwert (§ 15 Abs. 2 SchätzV)

Als Neuwert gilt der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichwertigen Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. Richtwerte gemäss Tabelle Nr. 2.

Nutzfläche

Die Nutzflächen von Wohnungen, von Wirtschaftsräumen oder gewerblichen Räumen entsprechend der Nettofläche innerhalb einer Nutzungseinheit gemäss Tabelle Nr. 12.

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.

Nutzung

Die Nutzung ist rechtlich nicht genau definiert, inhaltlich jedoch ähnlich einer Nutzniessung. Sie unterscheidet sich von dieser meistens dadurch, dass nicht die volle Nutzung an der Sache möglich ist. Der Begriff Nutzung entstand insbesondere auf Grund eines Bundesgerichtsentscheides, wonach die Nutzniessung an einem Teil des Grundstückes nicht möglich sei, da sich die Nutzniessung von Gesetzes wegen stets auf die ganze Sache bezieht.

Ortsüblich

Ortsüblich heisst im sachenrechtlichen Sinn „am Ort der gelegenen Sache üblich“ und bezieht sich auf die ortsübliche Betrachtungsweise wie z.B. in Bezug auf Zugehör und Bestandteile oder auf ortsübliche Werte wie z.B. Bodenwerte, Baukosten, Mietwerte usw.

Personaldienstbarkeit

Bei der Personaldienstbarkeit zu Lasten von Grundstücken handelt es sich um eine Dienstbarkeit zu Gunsten von Personen z.B. Wohnrecht, Nutzniessungsrecht usw.

Planungs- und Baugesetz (SRSZ 400.100)

Das PBG stellt die Grundsätze über Planungs- und Bauvorschriften nach kantonalem Recht auf. Diese sind den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden übergeordnet.

Planungszone

Die Planungszone dient der Sicherstellung ausstehender oder in Revision befindlicher Richt- oder Nutzungspläne.

Quartierplan

Der Quartierplan ist ein Planungsverfahren, der eingezontes Bauland überbaubar macht. Er gestattet weitgehende Eingriffe in die privaten Eigentumsverhältnisse.

Raumeinheiten (RE)

Ist die Umwandlung der Nutzfläche einer Wohnung in eine Raumeinheit gemäss Tabelle Nr. 13. Damit kann nebst der Raumgrösse auch deren Ausstattung miteinbezogen werden.

Realwert (§ 15 SchätzV)

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, den Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Landwert. Der geschätzte Sachwert bewertet auf den Stichtag der Schätzung kann von den effektiven Anlagekosten abweichen.

Rechte und Lasten

siehe **Dienstbarkeit**

Rente (im Zusammenhang mit Barwertberechnungen)

Die Zinseszins- und Rentenberechnung bildet die theoretische Grundlage der Immobilienbewertung. Eine Rente im Sinne der Zinstheorie ist ein über eine bestimmte Zeitperiode jährlich wiederkehrender Betrag. Eine geschuldete Rente fällt als Aufwand an, eine bezogene Rente als Ertrag. Der Mietzins ist eine Ertrag spendende Rente. Die Bewirtschaftungsaufwendungen repräsentieren eine Rente, die als Aufwand anfällt. Nachschüssig ist eine Rente, wenn der Rentenbetrag jeweils am Jahresende zur Zahlung fällig wird gemäss Tabelle Nr. 19. Vorschüssig ist eine Rente, wenn der Rentenbetrag am Jahresbeginn bezahlt wird.

Rentenbarwert

Der Rentenbarwert ist der Betrag, der in der Lage ist, eine Rente vollständig zu finanzieren. Beispiel: Wenn heute Fr. 12'460.-- auf einem zu 5 % verzinslichen Konto liegen, können von diesem Konto 20 Jahre lang jedes Jahr Fr. 1'000.-- abgehoben werden.

Rentenendwert

Der Rentenendwert ist der Betrag, den eine Rente bis zum Schluss erzeugt, wenn man die Rentenbeträge immer verzinslich anlegt und die Zinsen aus bereits angelegten Mitteln zum Kapital schlägt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen der theoretischen Gesamtlebensdauer und dem mittleren wirtschaftlichen Alter eines Gebäudes.

Revers

Der Revers ist eine Bewilligung mit Widerrufsvorbehalt, vorwiegend bei Baubewilligungen.

Richtplan

Im Richtplan wird nach den Vorschriften des Bundesrechts gestützt auf die ORL-Richtlinien die künftige Besiedlung in den Grundzügen festgelegt.

Richtpreise / Richtwerte

Richtpreise und Richtwerte sind ortsübliche Erfahrungszahlen für Bau-, Boden- und Mietwerte. Diese gelten stets vorbehaltlich der besonderen örtlichen Verhältnisse.

Rohbauland

Unter Rohbauland versteht man nicht oder nur teilweise erschlossenes eingezontes Bauland.

Selbstständige und dauernde Rechte

Diese Rechte sind im Sinne des Sachenrechts Grundstücke, z.B. Baurecht, Quellenrecht usw., die im Grundbuch als Grundstück eingetragen sind.

Servitut

Veralteter Ausdruck für Dienstbarkeit.

Schuldbrief

Der Schuldbrief ist eine persönliche, grundpfandrechtlich gesicherte Forderung in Wertpapierqualität.

Steuerwert (§ 13 Abs. 1 SchätzV)

Als Vermögenssteuerwert gilt der Verkehrswert.

Stichtag (§ 8 SchätzV)

Als Stichtag bezeichnet man den Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstückes bezogen ist.

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist ein rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum mit dem Sonderrecht, bestimmte und in sich abgeschlossene Räume ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Es wird im Grundbuch als eigenes Grundstück geführt.

Substantieller Schaden

Substantielle Schäden sind Bauschäden, die sich in der Regel nicht völlig beheben lassen. Sie können von Setzungen, Spannungen, Feuchtigkeit, Gebrauch usw. hervorgerufen werden.

Technische Alterung

Die Technische Alterung ist die Wertminderung des Neuwertes infolge Alter, Baumängel oder Bauschäden.

Teilnutznießung

Eine Teilnutznießung ist ein Nutznießungsrecht an einzelnen Räumlichkeiten oder an einer Etage eines Hauses oder an einer bestimmten Grundstücks-Teilfläche.

Überbaurecht

Das Überbaurecht berechtigt ein Grundstück, einzelne Bauteile auf einem angrenzenden Grundstück unter oder über Niveau zu erstellen. Solche Bauteile bleiben Bestandteil des Grundstückes, von dem sie ausgehen.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grundfläche der Bauten und der anrechenbaren Landfläche.

Umgebung BKP 4

Zu diesen Kosten gehören die Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus und dgl. können bei der Schätzung darin enthalten sein.

Unkultivierter Boden

Als unkultivierter Boden bezeichnet man Grundstücke oder Teile davon, die nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand einer Nutzung zugeführt werden können wie z.B. Felsen, Sumpf usw.

Verkehrswert (§ 14 Abs. 1 SchätzV)

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (z.B. Spekulation, Liebhaberei usw.). Er wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.

Versicherungswertsiehe **Gebäudeversicherungswert****Vorbereitungsarbeiten BKP 1**

Hier handelt es sich um Kosten wie Abbrüche, Anpassungen an bestehende Bauten, Umliegungen von Werkleitungen und Verkehrsanlagen, Mehraufwendungen wegen schlechtem Baugrund, ungewöhnliche, die normalen Bauarbeiten erschwerende Bauplatzlage.

Vorkaufsrecht

Unter Vorkaufsrecht versteht man das Recht eines Begünstigten, in einen Kaufvertrag mit einem Dritten einzutreten. Es ist eine Vormerkung im Grundbuch notwendig, damit die verstärkte Wirkung gegenüber Dritten gilt.

Vormerkungen

Durch die Vormerkung erhält ein obligatorisch wirkendes Recht Wirkung nicht nur unter den Parteien, sondern auch gegenüber Dritten, die das Grundstück oder dingliche Rechte an diesem Grundstück erwerben.

Im Grundbuch vormerkbar sind:

- Persönliche Rechte wie Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, Mietverträge
- Verfügungsbeschränkungen nach SchKG
- Vorläufige Eintragungen wie Bauhandwerkerpfandrechte
- usw.

Wasserentnahmerecht

Das Wasserentnahmerecht beinhaltet die Entnahme von Wasser aus öffentlichen und privaten Gewässern und die Nutzung von Grundwasser und Quellen.

Wasserkraft

Das Recht auf die Wasserkraft berechtigt die Nutzung der dem Wasser eigenen Kraft.

Wasserversorgung

Wasserversorgungen sind Systeme zur Versorgung eines Gebietes mit Trinkwasser und/oder Brauchwasser. Dazu gehören Quellfassungen, Reservoirs, Aufbereitung, Verteilnetz usw.

Wertminderung (§ 15 Abs. 2 SchätzV)

Die Wertminderung ist die Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Schäden, Demodierung usw.

Wertquote

Die Wertquote ist die Angabe des Miteigentums in Bruchteilen. Bei Stockwerkeigentum ist die Angabe in Hundertsteln oder Tausendsteln erforderlich.

Wirtschaftliche Alterung

Die wirtschaftliche Alterung ist die Wertminderung des Neuwertes zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, den Baustoffen, im Komfort und vor allem im Installations- und Ausbaubereich.

Wohnrecht

Das Wohnrecht (entgeltlich oder unentgeltlich) ist ein dingliches Recht zur ausschließlichen oder hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

Wuhrpflicht

Die Wuhrpflicht ist eine Grundlast, die ein Grundstück zum Unterhalt von Gewässern verpflichtet (z.B. Uferschutzmauern, Kanäle usw.).

Zeitwert (§ 15 Abs. 2 SchätzV)

Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung (technische und wirtschaftliche Alterung) reduzierten Neuwert.

Zonenplan

Der Zonenplan ist ein Übersichtsplan, welcher für ein bestimmtes Gebiet den Zweck, die Art und das Mass der Nutzung allgemein verbindlich festlegt.

Zugehör

Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach ortsüblicher Auffassung oder nach dem Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung und Benützung der Gebäude bestimmt sind, sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise zu ihnen in Beziehung gebracht sind wie z.B. Leuchtreklamen, Vitrinen usw.

Zustandswert

siehe **Zeitwert**