

# **Anhang Schätzungsanleitung**

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 4: Bewertung überbauter Grundstücke

## **Bewertung überbauter Grundstücke**

	<b>Seite</b>
<b>1. Basisobjekt</b>	2
<b>2. Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser</b>	8
<b>3. Stockwerkeigentum</b>	10
<b>4. Baurechtsgrundstücke</b>	12
<b>5. Gastgewerbe</b>	16
<b>6. Gruben, Steinbrüche, Deponien</b>	20
<b>7. Wasserversorgungen, Quellen</b>	24
<b>8. Transportanlagen</b>	28
<b>9. Tankstellen</b>	31
<b>10. Industrielle Grundstücke</b>	33
<b>11. Historische Bauten</b>	36
<b>12. Spezielle Objekte</b>	37
<b>13. Sportanlagen</b>	40

# 1. Basisobjekt

## 1.1 Allgemeines

In die Schätzung überbauter Grundstücke sind alle mit Dauerbauten und Anlagen versehenen Grundstücke einzubeziehen, ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.

Grundstücke mit im Bau befindlichen nicht bezugsbereiten Gebäuden werden entsprechend dem Baustadium und dem anteiligen Wert von Bauten und Boden als überbaut bewertet.

Ist der Verkehrswert des überbauten Grundstückes tiefer als der absolute Landwert, gilt der absolute Landwert abzüglich Abbruchkosten als Verkehrswert. Er ist nach dem Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke) zu bewerten.

Zur Bewertung überbauter Grundstücke gehören folgende Elemente:

Land	Gebäudegrundfläche, zur Überbauung gesetzlich notwendiges Land, übnormaler Umschwung und Baulandreserve
Gebäude	Ein oder mehrere Gebäude ober- oder unterirdisch
Weitere Anlagen	Schwimmbassins, Spielgeräte, Parkplätze usw.
Umgebung	Zugang, Fahr- und Fusswege, Durchgänge, Stützmauern usw.
Werkleitungen	Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telefon, Kabelfernsehen usw.
Weitere Faktoren	Öffentliche Auflagen, Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen gemäss Grundbucheintrag, privat-rechtliche Vereinbarungen, Bestandteile und Zugehör, Wirtschaftliche Einheit

## 1.2 Verkehrswert

### 1.2.1 Begriff (§ 14 SchätzV)

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis.

### 1.2.2 Ermittlung

Der Verkehrswert wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Realwert} + (m \times \text{Ertragswert})}{1 + m}$$

### 1.2.3 Gewichtung

Der Realwert wird mit Eins gewichtet. Der Ertragswert wird mit dem Koeffizienten (m) gemäss den Tabellen Nr. 22 und Nr. 24 gewichtet. Für die Bestimmung des Gewichtungskoeffizienten sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Allgemeine Wirtschaftslage
- Örtliche Wirtschaftslage

- Allgemeines Marktverhalten
- Objektart
- Grösse des Objektes
- Lage
- Vermietbarkeit
- Besonderheiten

**Mindestansätze** (§ 14 Abs. 3 SchätzV)

Die nachstehenden Mindestansätze gelten nur für steueramtliche Schätzungen. Der Ertragswert für unüberbaute Grundstücke wird mit dem Koeffizient 0.0, der Ertragswert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum mit dem Koeffizient von mindestens 0.3 und der Ertragswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser mit dem Koeffizient von mindestens 3.0 gewichtet.

**1.3 Realwert**

**1.3.1 Begriff** (§ 15 SchätzV)

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, den Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Landwert.

Für die Ermittlung des Realwertes sind folgende Elemente zu bewerten:

- + Neuwert Gebäude und Anlagen
- + Neuwert Umgebung
- + Neuwert Baunebenkosten und Vorbereitungsarbeiten
- Wertminderung
- = Zeitwert
- + Landwert
- = Realwert

**1.3.2 Ermittlung Neuwert Gebäude**

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

Der Neuwert ist auf Grund einer vollständigen Bauabrechnung des zu schätzenden Objektes zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand des umbauten Raumes, multipliziert mit den erfahrungsgemässen Kosten je m<sup>3</sup> umbauten Raumes zu bewerten. Richtwerte gemäss Tabelle Nr. 2.

**Wert je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m<sup>3</sup> richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse. Massgebend sind die mittleren Erstellungskosten am Standort des Gebäudes. Ausserordentliche

Transportkosten, die durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwernisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitswertes berücksichtigt werden.

Bei Neubauten kann das Schätzungsergebnis mit vorhandenen Bauabrechnungen verglichen werden. Abweichende Erstellungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z.B. infolge Umdispositionen bei der Planung oder Ausführung) sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Umbauten mit ausgewiesener Bauabrechnung ist zu beachten, dass die Aufwendungen zum Teil Abbrucharbeiten enthalten können, die keine Werterhöhung bewirken.

Bei Altbauten sind die Kosten massgebend, welche für den Wiederaufbau in gleicher Grösse, Bauqualität und vorhandenen Ausbaustandard aufgewendet werden müssten.

Die Betriebseinrichtungen (Einrichtungen, die nicht speziell für den Gebrauch des Gebäudes benötigt werden, sondern dem im Gebäude ansässigen Betrieb dienen) sind zu bewerten und im Schätzungsbericht gesondert aufzuführen.

### **Umbauter Raum**

Der umbaute Raum ist gemäss SIA-Norm 116 oder nach der SIA-Dokumentation D 0165 zu ermitteln.

#### **1.3.3 Ermittlung Umgebung**

Für die Ermittlung der Umgebung gilt der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung einer gleichwertigen Umgebung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre.

Der Neuwert der Umgebungskosten ist auf Grund einer vollständigen Bauabrechnung der zu schätzenden Umgebung zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln.

#### **1.3.4 Ermittlung Baunebenkosten**

Für die Ermittlung der Baunebenkosten gilt der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung einer gleichwertigen Überbauung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre.

Der Neuwert der Baunebenkosten ist auf Grund einer vollständigen Bauabrechnung der zu schätzenden Überbauung zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln.

Bei Renditeobjekten sind zu den Baunebenkosten auch die Erstvermietungskosten (ca. 8% eines Jahresmietzinses) einzurechnen.

#### **1.3.5 Ermittlung Wertminderung**

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

Die Höhe der Entwertung entspricht dem Betrage, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Für die Bestimmung dieser Wertminderung ist zu unterscheiden zwischen

- der technischen Wertminderung und
- der wirtschaftlichen Wertminderung

### **Technische Wertminderung**

Die technische Alterung ist die Wertminderung des Neuwertes infolge Alter, Baumängel oder Bauschäden. Sie wird beeinflusst durch:

- die natürliche Alterung, die je nach Bauart des Gebäudes eingetreten ist;
- die normalen und lagebedingten Umwelt- und Witterungseinflüsse, die sich vor allem bei der Gebäudehülle auswirken;
- die Abnutzung des Gebäudes, die durch die Zweckbestimmung, Nutzungs- und Betriebsart bedingt ist;
- den ordentlichen und den über- oder unterdurchschnittlich guten Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Bedeutung ist;
- die Baumängel oder Bauschäden.

Gebäude sind der Wertminderung bis zur Abbruchreife unterworfen. Durch bauliche Verbesserungen kann der Wertzerfall verzögert werden. Für renovierte Gebäudeteile ist zur Bestimmung des wirtschaftlichen Alters die Restnutzungsdauer massgebend.

Die technische Wertminderung ist in Prozenten des Neuwertes zu bestimmen. Die Bestimmung des Prozentsatzes der technischen Wertminderung richtet sich nach den Tabellen Nr. 10 und Nr. 11.

### **Wirtschaftliche Wertminderung**

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. Als wertmindernde Faktoren gelten u.a.:

- den zeitgemässen Bedürfnissen nicht mehr entsprechende oder unwirtschaftliche Architektur (Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.);
- Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsräume;
- andere, die Nutzung oder Restlebensdauer beeinflussende Umstände.

Die wirtschaftliche Wertminderung ist bei der Bemessung des Neuwertes (Wahl des m<sup>3</sup>-Preises) zu berücksichtigen.

### **1.3.6 Ermittlung Zeitwert**

Der Zeitwert (auch Zustandwert genannt) entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert.

### **1.3.7 Ermittlung Landwert**

Als Landwert gilt bei allen Grundstücken der Verkehrswert von unüberbautem Boden.

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke).

Spezialfundationen kompensieren einen Mangel des Baugrundes bzw. des Grundstückes und sind somit im Landwert zu berücksichtigen.

## **1.4 Ertragswert**

### **1.4.1 Begriff (§ 16 SchätzV)**

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlich erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

### **1.4.2 Ermittlung**

Der Ertragswert berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind somit die Elemente Mietwert und Kapitalisierungssatz zu bewerten.

### **1.4.3 Mietwert**

Der Mietwert entspricht dem Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten), welcher jährlich für die mietweise Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen erzielbar ist.

Zum Mietwert gehören:

- die Summe aller im Zeitpunkt der Bewertung für die mietweise Überlassung von Räumen und Anlagen erzielbaren jährlichen Entschädigungen;
- der Betrag, welcher der Eigentümer für selbst genutzte Räumlichkeiten und Anlagen jährlich als Miete für Gleichwertiges aufwenden müsste oder bei Vermietung erzielen würde;
- der Betrag, der im Vermietungsfall während eines Jahres für nicht vermietete Räumlichkeiten und Anlagen erzielt werden könnte;
- bei Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften usw. die Benützung der Keller- und Estrichanteile, der Nebenbauten, der zum überbauten Teil gehörenden Garten-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der übrigen Grundausstattung des Gebäudes;
- bei Wohnungen die zur Grundausstattung gehörenden Einrichtungen wie Kochherd, Kühlschrank, Waschautomat usw.;
- vom Mieter vorgenommene Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten, die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können oder dürfen bzw. Bestandteil werden;
- vom Mieter erbrachte Leistungen, die als Instandhaltungs- oder Instandstellungskosten und Verwaltungskosten gelten und im Mietzins abgegolten sind;
- die vermietbaren, vorübergehend leerstehenden Räume.

Nicht zum Mietwert gehören:

- alle Neben- und Heizkosten, welche dem Mieter separat in Rechnung gestellt werden können;
- Vergütung für die Benützung von Mobilien.

### **Wertbasis**

Bei vermieteten Objekten ist der aus der Liegenschaftsrechnung ersichtliche Soll-Mietzins massgebend. Verfälschte Mieten, wie Vorzugszinsen, unentgeltliches zur Verfügung stellen, aber auch übersetzte Mieten sind zu korrigieren.

Bei nicht vermieteten oder selbstgenutzten Grundstücken ist die Marktmiete zu verwenden.

### **Bewertungsarten**

Wohnräume, Nassräume und andere bewohnbare Nebenräume sind nach der Raumeinheiten-Methode zu bewerten, d.h. die Nettonutzfläche gemäss Tabelle Nr. 12 wird in Raumeinheiten (RE) gemäss Tabelle Nr. 13 umgewandelt. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mietzinsen bekannt oder die ausgewiesenen Mietzinsen nicht ortsüblich sind.

Laden-, Büro, Gewerbe-, Lager- und andere Flächen sind auf Grund der vorhandenen Nettonutzfläche gemäss Tabelle Nr. 12 zu bewerten. Die Umsatzmiete gemäss Tabelle Nr. 16 ist vorzunehmen, wenn keine Mietzinsen bekannt oder die ausgewiesenen Mietzinsen nicht ortsüblich sind.

Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz und Nutzfläche bewertet.

## **1.4.4 Kapitalisierung**

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten.

### **Kapitalkosten**

Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank.

### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen. Es handelt sich somit um alle Kosten, die dem Mieter nicht überbunden werden können. Die Zuschläge richten sich nach den Tabellen Nr. 21 und Nr. 23. Abweichende Ansätze sind zu begründen.

### **Mindestansätze** (§ 16 Abs. 4 SchätzV)

Die nachstehenden Mindestansätze gelten nur für steueramtliche Schätzungen. Der Kapitalisierungssatz beträgt für Einfamilienhäuser mindestens 5.4 Prozent, für Mehrfamilienhäuser mindestens 6.0 Prozent und für Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude mindestens 6.0 Prozent.

## 2. Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser

### 2.1 Einfamilienhäuser

#### 2.1.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Einfamilienhäusern angewendet werden können.

Als Einfamilienhäuser werden bewertet:

- Wohnbauten mit nur einer Wohnung
- Wohnbauten, die nebst der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung (bis 2 ½ Zimmerwohnung) und Nebenräume wie Garage, Werkstatt, Kleinladen, Ökonomie- teil usw. aufweisen, deren wirtschaftliche Bedeutung geringer ist als die des Wohn- teils.

#### 2.1.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

##### **Gewichtung**

Dem Ertragswert ist eine geringe Bedeutung beizumessen. Die Gewichtung richtet sich nach Tabelle Nr. 24, mindestens jedoch 0.3.

#### 2.1.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

##### **Ermittlung Neuwert Gebäude und Umgebung**

Der Einheitspreis je m<sup>3</sup> umbauter Raum richtet sich nach Objektgrösse, Ausbaustan- dard und Baumaterialqualität. Richtwerte gemäss Tabelle Nr. 2.

Bei den Umgebungsarbeiten ist bei einer prozentualen Berechnung ein höherer Satz zu verwenden als beim Mehrfamilienhaus.

#### 2.1.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

##### **Mietwert**

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 2 (Festlegung Eigenmietwert).

##### **Kapitalisierung**

Die Kapitalisierung richtet sich nach der Tabelle Nr. 23, mindestens jedoch 5.4 Pro- zent gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung).

Beim Einfamilienhaus fallen tiefere Unterhalts- und Betriebskosten an. Verwaltungskosten und Mietzinsrisiko sind nicht zu berücksichtigen.

## 2.2 Reiheneinfamilienhäuser

### 2.2.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Reiheneinfamilienhäusern angewendet werden können.

### 2.2.2 Realwert (§ 15 SchätzV)

#### Ermittlung

Bei den Gebäudekosten sind Unterschiede vorhanden zwischen den Eck- und den Mittelhäusern durch die zusätzlichen Ausbauten (Fenster, Balkone etc.) an den jeweiligen Stirnseiten.

Auf Grund der entsprechenden Mehrflächen sind die Umgebungskosten bei den Eckhäusern höher.

Mittelhäuser weisen gegenüber Eckhäusern meist viel weniger Land auf und die Flächen auf der Zugangsseite sind zusätzlich noch mit Fuss- und Fahrwegrechten belastet. Für den Bodenwert ist der absolute Landwert gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke) massgebend. Wenn die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder mit dem Bodenrichtwert nicht möglich ist, ist der Bodenwert durch Anwendung des Lageklassenverfahrens zu ermitteln, weil die Landfläche insgesamt für die Reiheneinfamilienhaus-Siedlung ausgenutzt wurde. Bei der Festlegung der Lageklasse ist das Eckhaus gegenüber dem Mittelhaus mit einer 1 - 1.5 höheren Klasse festzulegen auf Grund der unterschiedlichen Marktverhältnisse gemäss Tabelle Nr. 6.

### 2.2.3 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

#### Mietwert

Der Mietwert bei Mittelhäusern liegt näher beim Stockwerkeigentum und bei Eckhäusern näher beim freistehenden Einfamilienhaus. Der Mietwert ist auch bei Reiheneinfamilienhäusern abhängig vom Umschwung. Die Belichtung bei Eckbauten ist infolge dreiseitiger natürlicher Belichtung meist besser als bei Mittelhäusern. Die Gartenanlage ist beim Eckhaus grösser und mit mehr Privatsphäre versehen als beim Mittelhaus, welches sich meist nur mit zwei Hecken von den beiden Nachbarhäusern abschotten kann. Auf Grund dieser Bauweise besteht beim Reiheneinfamilienhaus gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus gemäss Tabelle Nr. 14 ein tieferer Mietwert von

10 - 20% beim Mittelhaus und  
5 - 10% beim Eckhaus.

#### Kapitalisierung

Die Kapitalisierung erfolgt analog Ziffer 2.1.4 (Einfamilienhäuser, Ertragswert) und richtet sich nach der Tabelle Nr. 23, mindestens jedoch 5.4 Prozent gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung).

## **3. Stockwerkeigentum**

### **3.1 Allgemeines**

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Stockwerkeigentum angewendet werden können.

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, auszubauen, zu veräussern und zu belasten.

### **3.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)**

#### **Ermittlung**

Bewertet werden nur die Stockwerkeinheiten. Das Stammgrundstück erhält keinen Verkehrswert, da das Stammgrundstück als Ganzes nicht gehandelt wird.

#### **Gewichtung**

Bei der Stockwerkeinheit als selbstständiges Grundstück ist der Ertragswert je nach Nutzungsart zu gewichten, d.h. eine Eigentumswohnung gemäss Tabelle Nr. 24, Geschäfts- und Gewerbeobjekte gemäss Tabelle Nr. 22 sowie mindestens gemäss Ziffer 1.2.3 (Basisobjekt, Gewichtung).

### **3.3 Realwert (§ 15 SchätzV)**

#### **Stammgrundstück**

Die Berechnung des Realwertes erfolgt analog Basisobjekt und ist grundsätzlich nach den gleichen Kriterien vorzunehmen, wie wenn kein Stockwerkeigentum begründet wäre. Mehrkosten infolge erhöhter Qualitätsanforderungen, höheren Kosten der Finanzierung, höheren Notariats- und Grundbuchkosten und Verkaufskosten sind zu berücksichtigen.

#### **Stockwerkeinheit**

Die Aufteilung des Realwertes auf die einzelnen Stockwerkeinheiten erfolgt nach Wertquoten. Die so ermittelten Realwerte der einzelnen Stockwerkeinheiten sind untereinander auf Grund der Nettonutzflächen, der Marktpreise oder des Mietwertes zu überprüfen. Stimmt die Aufteilung nach Wertquoten mit der Überprüfung nicht überein, ist die Bewertung nach dem Quadratmeterpreis pro Nettonutzfläche vorzunehmen.

Berücksichtigt die Realwertberechnung beim Stammgrundstück einen über das ganze Objekt gleichwertigen Grundausbau, sind Abweichungen infolge Mehr- oder Minderkosten bei den einzelnen Stockwerkeinheiten dem Realwert des Stockwerkeigentums zuzurechnen oder davon abzuziehen.

### **3.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)**

#### **Mietwert Sonderrecht**

Ermittlung des Mietwertes aus Räumen, die gemäss Begründungsakt zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

### Mietwert Sondernutzung

Ermittlung des Mietwertes aus Bauten und Anlagen, die der Sondernutzung zugewiesen sind, wie z.B. Parkplätze, Dachterrassen usw.

### Mietwert-Anteil aus gemeinschaftlichem Eigentum

Mietwerte aus gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen ergeben sich bei solchen, die auch ohne Aufteilung in Stockwerkeinheiten einen Mietwert aufweisen würden, wie z.B. Bastelraum, Sauna, Hallenbad, Dachterrasse, Parkplatz. Dieser Mietwert ist nach Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten aufzuteilen.

### Kapitalisierung

Bei der Stockwerkeinheit als selbstständiges Grundstück ist der Mietwert je nach Nutzungsart zu kapitalisieren, d.h. gemäss Tabelle Nr. 21 je nach Wohnbauten, Geschäfts- oder Gewerbeobjekte sowie mindestens gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung).

## 3.5 Beispiel für die Überprüfung der Wertquotenaufteilung

Die der einzelnen Stockwerkeinheit zur alleinigen Nutzung dienenden Flächen werden je nach Nutzungsqualität mit einem Faktor multipliziert. Daraus entsteht das Total einer ideellen Fläche. Auf Grund des Total dieser ideellen Flächen aller Einheiten wird eine rohe Wertquote/Einheit errechnet. Mit weiteren Korrekturfaktoren werden die übrigen wertbestimmenden Elemente berücksichtigt. Das sich ergebende Total wird in Beziehung zu 100 oder 1000 gesetzt.

Für die Flächenfaktoren sind folgende Werte zu verwenden:

- Wohnung	1.00	
- Gartensitzplatz	0.40	0.75
- Balkon eingebaut, je nach Zweckmässigkeit	0.20	0.50
- Balkon verglast	0.50	- 1.00
- Dachterrassen, je nach Fläche und Zweckmässigkeit	0.10	- 0.50
- Mansarde, je nach Zweckmässigkeit und Heizungsart	0.30	- 0.70
- Bastelräume im Keller, beheizt	0.30	- 0.50
- Eigene Waschküche, mit Ausstattung	0.30	- 0.50
- Kellerabteil	0.20	- 0.40
- Garagen und Loggia	0.30	- 0.50
- Läden, in der Regel grösser als 1.00		

Als weitere Korrekturfaktoren gelten:

Lage innerhalb des Grundstückes, Besonnung, Aussicht, Immissionen (Strassen- oder Gartenseite), Grundriss- und Raumgestaltung, Stockwerkzuschlag usw.

## 4. Baurechtsgrundstücke

### 4.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Baurechtsgrundstücken angewendet werden können.

Ein Baurecht ist das übertragbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Bauwerke und andere Anlagen, die auf Grund einer Dienstbarkeit auf fremden Boden bestehen, werden ebenfalls als Baurechtsbaute geschätzt.

Baurechtsgrundstücke erfordern die Aufteilung des Immobilienwertes in einen Bodenwert (Baurechtsbelastetes Grundstück) und in einen Bauwert (Baurecht).

### 4.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV ist der Verkehrswert von Baurechtsgrundstücken grundsätzlich nach den Regeln der Zinseszinsrechnung (Barwerte) zu bewerten.

#### 4.2.1 Baurecht - realwertorientierte Objekte (Objekte mit konsumtivem Nutzwert wie z.B. Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen usw.)

Der nach dem üblichen Verfahren ermittelte Verkehrswert wird auf die Restlaufzeit abgezinst. Der Barwert des Baurechtszinses ist abzuziehen und die vereinbarte Heimfallregelung ist zu berücksichtigen. Beispiel:

Baurechtsdauer :	70 Jahre, ab 1993
Baurechtszins :	Fr. 6'750.-- (am Stichtag)
Landwert:	Fr. 135'000.--
Heimfall der Bauten :	Entschädigung 80 % des Gebäudewertes Verkehrswert am Stichtag Fr. 650'000.--
Bewertungs-Stichtag :	24.01.2003                      RLZ = 60 Jahre
Zinssatz der Berechnung	5.0 %

#### Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes :

Abzinsung auf die Restlaufzeit:

Rentenbarwert-Faktor bei 5 % und ewiger Laufzeit = 20,000

Rentenbarwert-Faktor der Restlaufzeit von 60 Jahren = 18,929

Abzinsung Verkehrswert                       $\frac{\text{Fr. } 650'000.-- \times 18,929}{20,000}$                       = Fr. 615'192.--

Barwert des Baurechtszinses bei 5 %  
abzüglich                      Fr. 6'750.-- x 18,929                      = Fr. - 127'770.--

Heimfall-Entschädigung nach heutigem Geldwert Fr. 515'000.--

Abzinsungsfaktor für eine in 60 Jahren fällig werdende

Leistung = 0.0535

zuzüglich                      Fr. 515'000.-- x 0.0535 x 0.8                      = Fr. 22'042.--

Verkehrswert des Baurechtes am Stichtag 24.01.2003                      = **Fr. 509'464.--**

#### 4.2.2 Baurecht - ertragswertorientierte Objekte (Renditeobjekte wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten usw.)

Der Verkehrswert für das Baurecht bei Renditeobjekten ist der Barwert aus den während der Restlaufzeit zufließenden Nettoerträge unter Berücksichtigung der vereinbarten Heimfallregelung.

Beispiel Tatbestand A:

Objekt:	Mehrfamilienhaus
Baurechtsdauer :	80 Jahre, ab 1942
Baurechtszins :	Fr. 50'000.-- (am Stichtag)
Landwert:	Fr. 300'000.--
Heimfall der Bauten :	Entschädigung 80 % des Verkehrswertes Verkehrswert am Stichtag Fr. 3'100'000.--
Bewertungs-Stichtag :	10.01.2002                      RLZ = 20 Jahre
Zinssatz der Berechnung	5.0 %

##### Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes :

Brutto-Mietwert (Gebäude und Boden)		= Fr.	200'000.--
Baurechtszins	./. Fr.	50'000.--	
Bewirtschaftungskosten (z.B. 17 %)	./. Fr.	34'000.--	
Rückstellungen (z.B. 10 %)	./. <u>Fr.</u>	<u>20'000.--</u>	= <u>Fr. - 104'000.--</u>
Massgebender Netto-Ertrag		= Fr.	96'000.--

Rentenbarwert-Faktor der Restlaufzeit von 20 Jahren = 12,462

Barwert der während der RLZ zufließenden Erträge  
Barwert                      Fr. 96'000.-- x 12,462                      = Fr. 1'198'272.--

Heimfall-Entschädigung nach heutigem Geldwert Fr. 2'800'000.--

Abzinsungsfaktor für eine in 20 Jahren fällig werdende  
Leistung = 0.3769  
Zuzüglich                      Fr. 2'800'000.-- x 0.3769 x 0.8                      = Fr. 844'256.--

Verkehrswert des Baurechtes am Stichtag 10.01.2002                      = **Fr. 2'042'528.--**

---

Beispiel Tatbestand B:

Gleich wie Tatbestand A mit der Ausnahme, dass die Bauten bei Ablauf des Baurechtes entschädigungslos beseitigt werden müssen und das Baugrundstück abgeräumt und begrünt zu übergeben ist.

##### Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes :

Barwert der während der Baurechtsdauer  
zufließenden Erträge (wie Tatbestand A)                      = Fr. 1'198'272.--

Aufwand für den Abbruch der Bauten und die Begrünung  
des Grundstückes Fr. 130'000.-- (nach heutigem Geldwert geschätzt)

Abzug für den Wert der eingegangenen Verpflichtungen  
am Stichtag (10.01.2002)  
Wert                      Fr. 130'000.-- x Abzinsungsfaktor 0.3769                      = Fr. - 48'997.--

Verkehrswert des Baurechtes am Stichtag 10.01.2002                      = **Fr. 1'149'275.--**

---

### 4.2.3 Baurechtsbelastetes Grundstück

Der Verkehrswert für das baurechtsbelastete Grundstück ist der Barwert aus den während der Restlaufzeit zufließenden Erträge unter Berücksichtigung des Wertes auf uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes nach Ablauf der Baurechtsdauer und der allfällige Wert der vereinbarten Heimfallregelung.

Beispiel Tatbestand A:

Belastetes Grundstück :	2'500 m <sup>2</sup>	
	Landwert Fr. 600.-- / m <sup>2</sup>	
Baurechtsdauer :	80 Jahre, ab 1972	
Baurechtszins :	Fr. 60'000.-- (am Stichtag)	
Heimfall der Bauten :	Gegen angemessene Entschädigung (Regelung gemäss Art. 779d ZGB)	
Bewertungs-Stichtag :	10.01.2002	RLZ = 50 Jahre
Zinssatz der Berechnung :	4.5 %	

#### Ermittlung des Verkehrswertes des belasteten Grundstückes :

Baurechtszins	Fr. 60'000.--		
Barwertfaktor	RLZ 50 Jahre = 19.762		
Barwert	Fr. 60'000.-- x 19.762	= Fr.	1'185'720.--
Landwert *	2'500 m <sup>2</sup> x Fr. 600 = Fr. 1'500'000.--		
Abzinsungsfaktor für die in 50 Jahren fällige Leistung = 0.111			
Landwert	Fr. 1'500'00.-- x 0.111	= Fr.	+ 166'500.--
(* = Anspruch auf eigene Nutzung des Landes nach Ablauf des Baurechtes)			
Verkehrswert des Grundstückes am Stichtag 10.01.2002		= Fr.	<b>1'352'220.--</b>

Beispiel Tatbestand B:

Gleich wie Tatbestand A mit der Ausnahme, dass die Baute entschädigungslos an den Landeigentümer heimfällt.

#### Ermittlung des Verkehrswertes des belasteten Grundstückes :

Barwert der Baurechtszinsen (wie oben)		= Fr.	1'185'720.--
Barwert des Anspruches auf eigene Nutzung des Landes (wie oben)		= Fr.	+ 166'500.--
Wert der Baute im Zeitpunkt des Heimfalles (heutiger geschätzter Wert Fr. 4'500'000.--)			
Wert des Heimfall-Vorteils am Bewertungsstichtag Fr. 4'500'000.-- x Abzinsungsfaktor 0.111 (50 Jahre)		= Fr.	+ 499'500.--
Verkehrswert des Grundstückes am Stichtag 10.01.2002		= Fr.	<b>1'851'720.--</b>

#### **4.2.4 Unausgenütztes Baurecht**

Der Verkehrswert für das unausgenützte Baurecht sind die während der Planungs- und Erstellungszeit bezahlten Baurechtszinsen.

Solange ein eingeräumtes Baurecht nicht ausgenutzt ist, d.h. solange das Bauwerk noch nicht erstellt ist, steht dem Baurechtsberechtigten kein Eigentum an irgendwelchen körperlichen Anlagen zu. Er hat dagegen das dingliche Recht, eine Baute auf dem fremden Grundstück zu erstellen und diese während der Baurechtsdauer zu nutzen.

#### **4.2.5 Baurecht während der Bauzeit**

Der Verkehrswert eines Baurechtes während der Bauzeit ist die Summe der vom Baurechtsberechtigten getätigten Investitionen wie

- die Einmalentschädigung für die Einräumung des Baurechtes,
- die während der Planungs- und Bauzeit bezahlten Baurechtszinsen,
- die aufgelaufenen Baukosten usw.

#### **4.2.6 Berechnungszinssatz**

##### **Baurecht**

Der Zinssatz für die Barwertberechnung entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank für den entsprechenden Gebäudetyp.

##### **Baurechtsbelastetes Grundstück**

Der Zinssatz für die Barwertberechnung entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank.

## 5. Gastgewerbe

### 5.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur beim Gastgewerbe angewendet werden können.

Nach dieser Ziffer werden Gastgewerbebetriebe bewertet, deren Betriebe den Wert der Gesamtliegenschaft eindeutig dominieren (z.B. Hotel, Landgasthof).

Bei Gastgewerbebetrieben, die für den Wert des Grundstückes nur eine untergeordnete Bedeutung haben (z.B. Tea-Room im grossen Wohn- und Geschäftshaus), ist eine Bewertung analog Basisobjekt vorzunehmen.

Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und Speisen, Getränke und/oder Beherbergung anbieten.

### 5.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

#### Gewichtung

Die Gewichtung des Ertragswertes richtet sich bei rein gastgewerblichen Bauten gemäss Tabelle Nr. 22 sowie mindestens gemäss Ziffer 1.2.3 (Basisobjekt, Gewichtung).

### 5.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

#### Ermittlung Neuwert Gebäude

Verursacht durch die aufwändige Infrastruktur weisen Gastgewerbebauten, verglichen mit Wohnbauten, bedeutend höhere Baukosten auf.

Betriebseinrichtungen im Sinne von Bestandteilen (Grossinventar) gemäss Tabelle Nr. 25 sind in der Schätzung separat aufzuführen. Das Mobiliar (Kleininventar) ist nicht zu schätzen. Bei Vorliegen eines Pachtvertrages ist die Abgrenzung Grossinventar und Kleininventar abhängig von den vertraglichen Vereinbarungen.

#### Ermittlung Wertminderung

Die Wertminderung entspricht dem Betrag, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Wenn die gastgewerblichen Betriebseinrichtungen separat in BKP 3 ausgewiesen werden und damit auch ihre Wertminderung (kürzere Abschreibungsdauer) separat berechnet werden kann, können die Ansätze der normalen Wertminderungstabelle Nr. 11 für die restlichen Gebäudeteile verwendet werden. Wenn dies nicht der Fall ist, muss der stärkeren Beanspruchung der Gastgewerbebauten durch einen Zuschlag auf den Tabellenwerten Rechnung getragen werden. Betriebseinrichtungen sind linear zu entwerten, wobei auf die theoretische Lebensdauer und das Alter abzustellen ist.

Formel: 
$$\frac{\text{mittleres Alter} \times 100}{\text{theoretische Lebensdauer}} = \text{Entwertung in \%}$$

Bei der Berechnung der Wertminderung ist zu prüfen, ob Sofortinvestitionen nötig sind, um den Betrieb in nächster Zukunft sicherstellen zu können. Dies können neben offensichtlichen baulichen Mängeln (z.B. ungenügende sanitäre Anlagen) vor allem Auflagen der Behörden (Lebensmittelpolizei, Luftreinhalteverordnung etc.) sein.

#### 5.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

Da die Umsatzzahlen und die Betriebskosten (inkl. Löhne) für die Nebenanlagen bzw. Nebenbetriebe, welche dem gastgewerblichen Betrieb dienen, meistens in den Buchhaltungen nicht gesondert erfasst werden, kann für diese Anlagen kein Ertragswert errechnet werden. Ihr Wert ist deshalb als Teil in die Bewertung des Gastwirtschaftsbetriebes einzubeziehen. Dazu gehören:

- Sportanlagen
- Hallenbäder
- Kegelbahnen
- Garagen, Einstellhallen, Parkplätze
- Parks, Hotelgärten usw.

Dies gilt insbesondere auch für Parkplätze. Sie stellen meistens einen Infrastrukturbestandteil des Gastwirtschaftsbetriebes dar und beeinflussen direkt den zu erzielenden Betriebsertrag des Betriebes. Sie sind separat zu bewerten, wenn sie auch separat vermietet werden können.

Einnahmen aus Geldspiel- und Unterhaltungsautomaten (Billard, Computerspiele, Musikautomaten usw.) sind nicht in die Ertragswertberechnung einzubeziehen.

#### Mietwert bei Verpachtung

Ist ein gastgewerblicher Betrieb verpachtet, entspricht der vertraglich ausgewiesene Pachtzins dem gesamten Mietwert. Dieser ist auf Ortsüblichkeit zu prüfen. In der Regel sind im Pachtzins alle zu einem Gastgewerbebetrieb gehörenden Räumlichkeiten, inkl. Personalzimmer und Wirtewohnung sowie das Grossinventar enthalten.

#### Mietwert nach Umsatz

Sofern kein Pachtvertrag vorhanden ist, ist der Mietwert aus dem Umsatz zu bestimmen. Dieser ist auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Der Umsatz umfasst die gesamten jährlichen Betriebseinnahmen (Bruttoertrag) aus Warenverkauf und Logisgewährung. Die Berechnung ist in Prozenten vom Umsatz gemäss Tabellen Nr. 27 und Nr. 28 vorzunehmen.

Einnahmen aus Nebenbetrieben (z.B. Landwirtschaft, Ladengeschäft, Schaukästen, Kioske, Tankstellen usw.) und aus der Vermietung von Wohnungen sowie Erträge aus anderen, nicht dem Gastgewerbe dienenden Anlagen, gehören nicht zum Umsatz. Diese sind separat zu bewerten.

#### Mietwert nach Betriebsergebnis

Sofern kein Pachtvertrag vorhanden ist und der Mietwert nicht aus dem Umsatz bestimmt werden kann, ist der Mietwert nach dem Betriebsergebnis zu bestimmen. Dabei sind die Bewertungskriterien gemäss Tabelle Nr. 26 zu berücksichtigen.

Der Mietwert des gastgewerblichen Betriebes ist zu bestimmen, indem der erzielbare Betriebsertrag und der dazu notwendige Aufwand unter Berücksichtigung einer an-

gemessenen Entschädigung für die Tätigkeit des Unternehmers (Einzelperson oder Ehepaar) ermittelt wird. Die Höhe des Unternehmerlohnes ist betriebsabhängig.

Berechnung des Mietwertes aus der Betriebsrechnung:

	Betriebsertrag aus Waren
./. <u>Direkter Warenaufwand</u>	
=	<b>Warenbruttoerfolg</b>
+	Dienstleistungsertrag
./. <u>Direkter Aufwand Dienstleistungen</u>	
=	<b>Bruttoerfolg 1</b>
./. <u>Personalaufwand</u>	
=	<b>Bruttoerfolg 2</b>
./. <u>Übriger Betriebsaufwand</u>	
=	<b>Betriebsergebnis 1</b>
./. <u>Unternehmerlohn</u>	
=	<b>Betriebsergebnis 2</b>
./. Kosten für Unterhalt und Ersatz des Mobiliars (Anteil)	
./. <u>Durchschnittlicher Zins auf dem Betriebskapital</u>	
=	<b>Mietwert der Gast- und Betriebsräume des Gastgewerbebetriebes</b>
+	Mietwert der Wirtewohnung
+	Mietwert Personalzimmer
+	<u>Übrige Mietwerte</u>
=	<b>Totaler Mietwert der Immobilie</b>

Sämtliche Berechnungen sind ohne Mehrwertsteuer vorzunehmen.

### **Gartenwirtschaften / Terrassen**

Der Betriebsertrag für Gartenwirtschaften, welche in der Sitzplatzzahl dem Innenbetrieb entsprechen oder kleiner sind, kann nicht separat berechnet werden, da sich in der Sommer- bzw. Schönwetterperiode die Gäste von Innen nach Aussen verlagern. Der Betriebsertrag einer Gartenwirtschaft hat nur dann seine spezielle Bedeutung, wenn es sich z.B. um ein Ausflugsrestaurant handelt, welches über wesentlich mehr Aussen- als Innensitzplätze verfügt. In diesen Fällen ist aber die Wetterabhängigkeit gebührend zu berücksichtigen.

### **Wirtewohnung / Personalunterkünfte**

Der Mietwert der Wirtewohnung und der Personalzimmer ist nach den ortsüblichen Ansätzen festzulegen und separat zu erfassen, wobei die allfällige schlechtere Qualität oder das Fehlen einer Küche und/oder Nasszellen zu berücksichtigen ist.

Bei einem Pachtvertrag ist berücksichtigen, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins nebst den Betriebsräumen auch die eventuell vorhandenen Personalzimmer und die Wirtewohnung umfasst.

## **Kapitalisierung**

Der Zinssatz für die variablen ersten Hypotheken liegt auf Grund des höheren Risiko- und entsprechenden Lage-Ratings für Gastgewerbe ca. 1 – 2 % höher als bei Wohnbauten. Der Zinssatz für die Kapitalkosten ist um die Differenz gegenüber den Wohnbauten zu erhöhen.

Auch die einzelnen Elemente der Bewirtschaftungskosten liegen je nach Alter, Zustand, Lage und Demodierung höher als bei üblichen Wohnliegenschaften. Beim Unterhaltszuschlag ist zu beachten, dass der Unterhalt und der Ersatz des Inventars bereits im Rahmen der Bestimmung des Mietwertes abgezogen wurde.

Die Mindestansätze gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung) sind einzuhalten.

## 6. Gruben, Steinbrüche, Deponien

### 6.1 Allgemeines

Nach dieser Ziffer werden Grundstücke geschätzt, auf welchen gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften und privat-rechtlichen Regelungen (z.B. Abbauverträge) ein Abbau, das Erstellen von Bauten und Anlagen oder Deponien gewährleistet sind. Hier werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen.

Der Wert dieser Grundstücke setzt sich zusammen aus dem Wert der für den Abbau und die Aufbereitung des Materials benötigten Gebäude und baulichen Anlagen sowie dem Betriebsareal, dem Abbauareal und einer allfälligen Abbaureserve und Deponie.

Grundlage der Wertbeurteilung bildet die Abbaubewilligung und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

### 6.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV ist der Verkehrswert nach folgenden Regeln zu bewerten:

- Der Verkehrswert für Gebäude und bauliche Anlagen inkl. Landanteil wird durch Punktierung des Realwertes analog Ziffer 10 (Industrielle Grundstücke) bewertet.
- Der Verkehrswert für das Betriebsareal richtet sich nach dem Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke).
- Der Verkehrswert für das Abbauareal, für die Abbaureserve und für die Deponie entspricht dem Ertragswert.

### 6.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

#### **Ermittlung Neuwert Gebäude**

Gebäude und bauliche Anlagen in Gruben und Steinbrüchen sind gemäss Ziffer 10 (Industrielle Grundstücke) zu bewerten.

Betriebseinrichtungen wie Aufbereitungsmaschinen, Waschmaschinen, Steinbrecher, Mischer, Transportanlagen usw. sind nicht zu bewerten, da es sich um Fahrhabe bzw. Mobilien handelt.

#### **Ermittlung Wertminderung**

Die zeitliche Nutzungsmöglichkeit der Gebäude und Anlagen ist abhängig von der Abbaudauer und der Möglichkeit der Weiterverwendung, was bei der Wertminderung durch einen Zuschlag auf den Tabellenwerten zu berücksichtigen ist.

#### **Ermittlung Landwert**

Der Landanteil für Gebäude und bauliche Anlagen ist gemäss Ziffer 10 (Industrielle Grundstücke) als überbaute Fläche zu bewerten.

Der Landanteil für das Betriebsareal für Aufbereitungsanlagen, Waschanlagen, Werkstätten, Schuppen und Baracken, Werk- und Depotplätze, Zufahrten und ähnliches Areal, das dem Betrieb unmittelbar dient, ist gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke) zu bewerten.

Abgebautes offenes Abbauareal ist, je nach dem Mass des notwendigen Aufwandes für die Wiederherstellung zu Kultur- oder Bauland oder zur anderweitigen späteren Zweckbestimmung gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke) zu bewerten.

Abgebautes und hergerichtetes Areal ist gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke) zu bewerten, wobei dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass derartiges Terrain ohne ausserordentliche Fundationen lange Zeit nicht überbaut werden kann.

## 6.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

### 6.4.1 Abbauareal

#### Bewertung durch Vergleichspreise

Massgebend für die Bewertung des Abbaugutes sind die Entschädigungen, wie sie bei der Verleihung von Abbaurechten in der betreffenden Gegend für Abbaugut in gleicher oder ähnlicher Qualität entrichtet werden. Ausserdem ist allfälligen Unterschieden hinsichtlich Abbaureserven, Abbaudauer, Distanz- und Transportverhältnissen zum Hauptverbrauchsort Rechnung zu tragen. Ist die Entschädigung je Kubikmeter für loses Material, ist zu berücksichtigen, dass beim Abbau ab Wand eine Auflockerung von ca. 20 - 25% erreicht wird ( $1 \text{ m}^3$  Festmass = ca. 1.20 bis 1.25  $\text{m}^3$  loses Material).

#### Bewertung durch Punkttierung

Sofern Vergleichspreise auf Grund von Abbauverträgen in der betreffenden Gegend fehlen, ist die Schätzung nach folgendem Punkttierverfahren vorzunehmen:

Qualitäts- und Vorrats-Elemente

Qualität	
Beurteilung	Pkt.
sehr gut	5
gut	4
mittel	3
unter mittel	2
minimal	1

Vorhandener Vorrat	
Abbau-Dauer	Pkt.
Mehr als 20 Jahre	5
Über 15 - 20 Jahre	4
Über 10 - 15 Jahre	3
Über 5 - 10 Jahre	2
Bis 5 Jahre	1

Das Ergebnis aus beiden Punkttierungen ist zu addieren, zusammen max. 10 Punkte.

Betriebswirtschaftliche Elemente

Lage	
Distanz- und Transportverhältnisse zum Hauptverbrauchsort	Pkt.
sehr günstig	5
günstig	4
mittel	3
ungünstig	2
schlecht	1

Wandhöhe	
Höhe der abbaubaren Wand	Pkt.
Über 20 Meter	5
Über 15 - 20 Meter	4
Über 10 - 15 Meter	3
Über 5 - 10 Meter	2
Bis 5 Meter	1

Gewinnungskosten		
Prozentualer Anteil der Abdeckhöhe zur gesamten mittleren Wandhöhe		Pkt.
Abdeckungshöhe bis 5%	der ganzen Wandhöhe	5
über 5 – 10%	der ganzen Wandhöhe	4
über 10 – 15%	der ganzen Wandhöhe	3
über 15 – 20%	der ganzen Wandhöhe	2
über 20%	der ganzen Wandhöhe	1

Das Ergebnis der 3 Punktierungen ist zu addieren, zusammen max. 15 Punkte.

### Werttabelle

Auf Grund der punktierten Elemente von Qualität und Vorrat einerseits und den betriebswirtschaftlichen Faktoren (Lage, Wandhöhe, Gewinnungskosten, Abdeckungshöhe) andererseits, kann der Wert je Kubikmeter Abbaugut der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Werttabelle ist den örtlichen Marktverhältnissen anzupassen.

Betriebs- wirtschaftliche Elemente	Punkte aus Qualität und Vorrat Wert je m <sup>3</sup> in Franken (Basis 1982)								
	Punkte	10	9	8	7	6	5	4	3
15	6.00	5.60	5.10	4.70	4.30	3.80	3.40	2.90	2.50
14	5.70	5.30	4.90	4.40	4.00	3.60	3.20	2.70	2.30
13	5.40	5.00	4.60	4.20	3.80	3.40	3.00	2.60	2.20
12	5.10	4.70	4.30	3.90	3.60	3.20	2.80	2.40	2.00
11	4.80	4.40	4.10	3.70	3.40	3.00	2.60	2.30	1.90
10	4.50	4.20	3.80	3.50	3.10	2.80	2.40	2.10	1.70
9	4.30	4.00	3.60	3.30	3.00	2.60	2.30	1.90	1.60
8	4.00	3.70	3.40	3.00	2.70	2.40	2.10	1.70	1.40
7	3.70	3.40	3.10	2.80	2.50	2.20	1.90	1.60	1.30
6	3.40	3.10	2.80	2.50	2.30	2.00	1.70	1.40	1.10
5	3.10	2.80	2.60	2.30	2.10	1.80	1.50	1.30	1.00
4	2.80	2.60	2.30	2.10	1.80	1.60	1.30	1.10	0.80
3	2.50	2.30	2.00	1.80	1.50	1.30	1.10	0.80	0.60

Der so ermittelte Wert je m<sup>3</sup> ist mit dem voraussichtlichen Abbauvolumen der folgenden 5 Jahre zu multiplizieren, wodurch sich der Ertragswert bzw. der Verkehrswert des Abbaugutes ergibt.

## Steinbrüche

Steinbrüche sind nach den gleichen Grundsätzen zu bewerten. Bei der Beurteilung der Wandhöhe ist auch die Art der Schichtung zu berücksichtigen. Der Preis richtet sich nach dem Abbaugut je nach Kubik und je nach Art des Gesteins und dem möglichen Verwendungszweck.

### 6.4.2 Noch nicht abgebautes Areal (Abbaureserve)

Boden, der in den nächsten 5 Jahren noch nicht abgebaut wird, jedoch gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften für den Abbau vorgesehen ist, wird als Abbaureserve betrachtet.

Die Beurteilung und Bewertung der Abbaureserve erfolgt in analoger Weise wie beim Abbauareal, jedoch unter Berücksichtigung (Diskontierung) der mittleren, zukünftigen Restabbauzeit bzw. Wartezeit.

Beispiel:

Abbaureserve	=	1'200'000	m <sup>3</sup>
Jährlicher Abbau	=	40'000	m <sup>3</sup>
Abbauzeit der Reserve	=	30	Jahre
Mittlere Abbauzeit der Reserve	=	15	Jahre
Abbauzeit für Abbauareal	=	5	Jahre
Diskontierungszeit	=	20	Jahre

$$\frac{\text{Abbauzeit der Reserve}}{2} + \text{Abbauzeit für Abbauareal}$$

Zinssatz für Abzinsung 5%

Bewertung:

$$\text{Abbaureserve} \quad \text{Fr. } 1'200'000 \text{ m}^3 \text{ à Fr. } 2.-- \quad = \quad \text{Fr. } 2'400'000.--$$

Abzinsungsfaktor 0,38

Wert der Abbaureserve:

$$\text{Ertragswert} \quad \text{Fr. } 2'400'000.-- \times 0.38 \quad = \quad \text{Fr. } \mathbf{912'000.--}$$

### 6.4.3 Deponien

Der Ertragswert entspricht dem Barwert der Einnahmen aus Deponieentschädigungen. Für die Berechnung ist die Auffüllzeit der Deponie und das mittlere Ausmass pro Jahr massgebend.

### 6.4.4 Berechnungszinssatz

Der Zinssatz für die Abzinsung der Abbaureserve und für die Barwertberechnung der Deponie entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank.

## 7. Wasserversorgungen, Quellen

### 7.1 Wasserversorgungen

#### 7.1.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Wasserversorgungen angewendet werden können.

Wasserversorgungsanlagen werden bewertet, wenn sie Wasser gegen Entgelt an Drittpersonen abgeben oder im eigenen industriellen oder gewerblichen Betrieb verwendet werden. Die Bewertung umfasst Quellen, bauliche Anlagen wie Fassungen (sowohl für Quellen wie für Grundwasser), Aufbereitungsanlagen, Reservoirs, Brunnenstuben, Fernmeldeanlagen, Pumpwerke und hergerichtete Plätze.

Nicht zu bewerten sind Anlagen, die nur der Versorgung der eigenen Wohnliegenschaft oder dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb dienen.

#### 7.1.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV wird der Verkehrswert von Wasserversorgungen durch die Punktierung des Realwertes bewertet.

##### **Punktierverfahren**

##### - Noten

Für jedes Objekt oder jeden Objektteil erfolgt eine Beurteilung nach sieben Bewertungskriterien, wobei jedes Kriterium nach einer Neunerskala benotet wird:

Note 9 = die beste Bewertung

Note 1 = die schlechteste Bewertung

##### - Gewichtung

Die Bewertungskriterien werden ihrer Bedeutung entsprechend verschieden gewichtet. Die Gewichtungszahl ist aus der Punktierungstabelle ersichtlich. Von der Gewichtung darf nicht abgewichen werden.

##### - Punktierung

Das Punktetotal - minimal 11 Punkte und maximal 99 Punkte - entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

**Bewertungskriterien, Noten und Gewichtung**

Die Punkterung erfolgt nach 7 Bewertungskriterien. Die Bewertungs-Note multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor ergibt die Punktzahl. Das Punktetotal entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

			Note
1. Bauart	Sehr gute Rohbaumaterialien, massive Bauart, widerstandsfähig	Sehr gut	9
	Sehr schlechte Rohbaumaterialien, Leichtbauweise, nicht widerstandsfähig	Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 1 = Punkte:			
2. Bauzustand	Neubau, sehr gut erhalten, keine Bauschäden	Sehr gut	9
	Altbau, Bauschäden, nahe dem Abbruch oder der Funktionsunfähigkeit	Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 1 = Punkte:			
3. Bauliche Entwicklungsmöglichkeit	Es ist zu beurteilen, ob für allfällige Erweiterungsbedürfnisse Landreserven an günstigen Standorten vorhanden sind, ob weitere Quellen (evtl. Grundwasser) erschlossen und gefasst werden können.	Sehr gut	9
		Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 1 = Punkte:			
4. Betriebliche Zweckmässigkeit	Es ist zu beurteilen, ob das genutzte Wasser rationell einfach und ohne technischen Aufwand gefasst und verteilt werden kann (keine Druckpumpe, Zwischenreservoir, Druckbrecher, lange Zuleitungen von den Quellen usw.), ferner ob im Verhältnis zur Anzahl angeschlossener Wasserbezüger ein kurzes Leitungsnetz unterhalten werden muss.	Sehr gut	9
		Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 2 = Punkte:			
5. Rechte und Lasten	Zu berücksichtigen sind die im Grundbuch eingetragenen Quellen-, Brunnen-, Wassernutzungs- und Wasserbezugsrechte. Sie haben einen günstigen Einfluss auf den Wert bei unentgeltlichen Rechten zu Gunsten der Wasserversorgung, einen ungünstigen Einfluss, wenn sie zu Lasten der Wasserversorgung eingetragen und erheblich sind und keine Beiträge an den Unterhalt der Anlagen oder Wasserzinse geleistet werden müssen.	Sehr gut	9
		Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 2 = Punkte:			
6. Absatzmöglichkeit des Wassers	Die Beurteilung erfolgt im Hinblick auf das Verhältnis zwischen vorhandenem und tatsächlich konsumiertem Wasser. Günstig zu beurteilen ist eine möglichst vollständige Nutzung der vorhandenen Wassermenge.	Sehr gut	9
		Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 2 = Punkte:			
7. Betriebskosten	Die Betriebskosten werden beurteilt nach dem Aufwand für die Verwaltung und Wartung von Pumpen, Wasseraufbereitungskosten, Unterhaltsarbeiten. Eine günstige Beurteilung erfolgt bei tiefen Kosten im Verhältnis zur gelieferten Wassermenge.	Sehr gut	9
		Sehr schlecht	1
Gewichtung: Note x 2 = Punkte:			
Total Punkte:			

**7.1.3 Realwert (§ 15 SchätzV)**

Analog Basisobjekt

Nicht zu bewerten sind alle Arten von Leitungen einschliesslich Kontrollschächte und Teilungsvorrichtungen sowie das Grundwasser.

**7.1.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)**

Im Punktiervfahren zur Berechnung des Verkehrswertes sind die ertragswirksamen Kriterien bewertet und entsprechend gewichtet.

**7.2 Quellen**

Die Bewertung von Quellen und Wasserbezugsrechten erfolgt je durchschnittlichen Minutenliter (ML) Quell-Erguss (-Ergiebigkeit). Nicht speziell bewertet werden Quellen und Wasserbezugsrechte, die lediglich der eigenen Wohnliegenschaft oder dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb dienen. Steht die genutzte Wassermenge in einem krassen Missverhältnis zur gefassten Menge, so ist die gefasste Menge angemessen zu reduzieren.

**Punktiervfahren:** Jede Quelle wird nach den nachstehenden 4 Kriterien innerhalb eines prozentualen Anteils beurteilt:

Bewertungs-Kriterium:	Max. Min.	%
1. Wasser-Qualität Sehr gutes, sauberes Wasser, keine Aufbereitung notwendig Sehr schlechtes verunreinigtes Wasser, grosser Aufwand für Aufbereitung	30% 6%	
2. Höhenlage Fassung (aus Sicht Verbraucher) Sehr günstige Höhenlage, keine Installationen für Pumpe bzw. für Druckerzeugung Sehr ungünstige Höhenlage, viele Installationen	20% 4%	
3. Regelmässigkeit der Ergiebigkeit Sehr regelmässiger Quell-Erguss im Sommer/Winter während Trocken-/Nassperiode Sehr unregelmässiger Quell-Erguss, grosse Schwankungen während des Jahres	20% 4%	
4. Angebot und Nachfrage nach Quellwasser Kleines Angebot, grosse Nachfrage (zuwenig Quellwasser für den Normalbedarf der Region) Grosses Angebot, kleine Nachfrage (zuviel Quellwasser für den Normalbedarf der Region)	30% 6%	
(Maximum = 100% / Minimum = 20%)	Total Prozente:	
Verkehrswert je ML: Fr. 1'500.-- (100%) = Preisbasis 1983		

Verkehrswert:		Fr.	
.....% von Fr. 1'500.--		=	..... (Verkehrswert je ML)
		x	..... (Anzahl ML)
		=	..... (Verkehrswert der Quelle)
Zuschlag/Abzug	+ / -	=	..... (Rechte und Lasten) *)
Verkehrswert	Total	=	<u>.....</u> (Bereinigter Verkehrswert)

\*) Hinweis für die Berücksichtigung von Rechten und Lasten:

Die Bewertung von im Grundbuch eingetragenen Quellen- und Wasserbezugsrechten erfolgt nach dem Verkehrswert für Quellen oder nach dem Kapitalwert des periodischen Wasserzinses. Der Kapitalwert des Wasserzinses stützt sich auf den vereinbarten Wasserzins, welcher zum Zinssatz für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank kapitalisiert wird.

## 8. Transportanlagen

### 8.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei den Transportanlagen angewendet werden können.

Transportanlagen sind privat-rechtlich und öffentlich-rechtlich betriebene feste Anlagen zur Beförderung von Menschen, Tieren und Waren wie Normal- und Schmalspurbahnen, Adhäsionsbahnen, Zahnradbahnen, Standseilbahnen, Luftseilbahnen, Skilifte usw.

Die Bewertung umfasst die festen Bahnanlagen, Einrichtungen, Tunnels, Brücken, Gebäude, hergerichtete Plätze, soweit sie dem betreffenden Transportbetrieb unmittelbar dienen.

### 8.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV wird der Verkehrswert von Transportanlagen durch die Punktierung des Realwertes bewertet.

#### 8.2.1 Punktierverfahren

- Noten

Für jedes Objekt oder jeden Objektteil erfolgt eine Benotung nach sieben Bewertungskriterien, wobei jedes Kriterium nach einer Neunerskala benotet wird:

Note 9 = die beste Bewertung

Note 1 = die schlechteste Bewertung

- Gewichtung

Die Bewertungskriterien werden ihrer Bedeutung entsprechend verschieden gewichtet. Die Gewichtungszahl ist in der Punktierungstabelle enthalten. Von der Gewichtung darf nicht abgewichen werden.

- Punktierung

Die Punkte ergeben sich aus der Note, multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor. Die Punktierung ist pro Objekt oder Objektteil vorzunehmen. Das Punktetotal – minimal 11 Punkte und maximal 99 Punkte – entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

#### 8.2.2 Bewertungskriterien, Noten und Gewichtung

1 Bauart

Sehr gute Rohbaumaterialien, massive Bauart, widerstandsfähig, mechanische und elektrische Anlagen in sehr guter Konstruktionsart

Sehr schlechtes Rohbaumaterial, Leichtbauweise, nicht widerstandsfähig, mechanische und elektrische Anlagen in veralteter Konstruktionsart

Note
9
1

Gewichtung: Note x 1 = Punkte:

2	<p>Bauzustand Neubau, sehr gut erhalten, keine Schäden</p>	9
	<p>Altbau, Schäden, nahe dem Abbruch oder Funktionsunfähigkeit</p>	1
	Gewichtung: Note x 1 = Punkte:	
3	<p>Verkehrslage Unternehmen des allgemeinen Verkehrs: Die Beurteilung erfolgt nach der Bedeutung der vom Unternehmen erschlossenen Regionen, Städte und Ortschaften. Neben der Bevölkerungsdichte ist auch auf den Umfang von Industrie, Gewerbe und Handel und ihre Bedeutung für den Güterverkehr des Transportunternehmens, ferner auf den allfälligen Transitverkehr zu achten.</p> <p>Touristen-, Sport und Ausflugsbetrieb: Die Beurteilung erfolgt sinngemäss wie oben, dabei sind aber in erster Linie die Bedeutung des Fremdenverkehrs in der betreffenden Gegend oder Ortschaft sowie die Bedeutung des Unternehmens für den Sportverkehr zu bewerten.</p>	<p>Sehr gut Sehr schlecht</p> <p>9 1</p>
	Gewichtung: Note x 2 = Punkte:	
4	<p>Betriebliche Zweckmässigkeit Es ist zu beurteilen, ob Unter- und Oberbau, Stationsanlage, Fernmelde- und Sicherungsanlagen, mechanische und elektrische Einrichtungen, Betriebsgebäude usw. dem heutigen Stand der Technik und insbesondere den Betriebsverhältnissen des Unternehmens entsprechen.</p>	<p>Sehr gut Sehr schlecht</p> <p>9 1</p>
	Gewichtung: Note x 1 = Punkte:	
5	<p>Betriebsdauer (ganzjährig oder saisonal) Die Betriebsdauer ist unter Berücksichtigung der Beförderungsintensität zu beurteilen. Unternehmen des allgemeinen Verkehrs: In der Regel ganzjährige Betriebsdauer (Note nicht unter 5).</p> <p>Touristen-, Sport- und Ausflugsbetrieb: Zu unterscheiden sind Ganzjahresbetriebe (Note nicht unter 5), Zweisaisonbetriebe (Noten zwischen 3 und 7), Einsaisonbetriebe (Note nicht über 5).</p>	Note
		<p>Sehr gut Sehr schlecht</p> <p>9 1</p>
	Gewichtung: Note x 1 = Punkte:	
6	<p>Frequenzstruktur Am günstigsten sind Betriebe zu beurteilen, die während der ganzen Betriebsdauer eine regelmässige Frequenz aufweisen. Ungünstiger sind unregelmässige Frequenzen, welche sich durch arbeitszeitlich bedingten Pendelverkehr, mangelnden Güter- und Transitverkehr, schlechtwetterbedingte Ausfälle, unsichere Schneeverhältnisse etc. ergeben.</p> <p>Andererseits können Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Unternehmen zu einer Verbesserung der Frequenz führen.</p>	

	Sehr gut	9
	Sehr schlecht	1
	Gewichtung: Note x 3 = Punkte:	
7 Rentabilität (erzielbare)		
Unter diesem Kriterium werden folgende betriebswirtschaftliche Faktoren berücksichtigt und einzeln beurteilt, wobei das Mittel dieser Noten in das Bewertungsprotokoll zu übertragen ist:		
Betriebserfolg: Zu beurteilen ist das Verhältnis zwischen dem Bruttoertrag (Verkehrsertrag und Nebenertrag) und dem Betriebsüberschuss bzw. -defizit.		
Abschreibungen: Es ist zu beurteilen, in welchem Ausmass Abschreibungen dauernd aus dem Betriebsgewinn bestritten werden können.		
Kapitalverzinsung: Es ist je für sich zu beurteilen, wie das Fremd- und das Eigenkapital verzinst werden können (sehr gute bis keine Verzinsung).		
	Sehr gut	9
	Sehr schlecht	1
	Gewichtung: Note x 2 = Punkte:	
	Total Punkte:	

### 8.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

Der Realwert beinhaltet

- Betriebsgebäude
- Masten samt Tragseilen, Fahrleitungen
- Schienenanlagen samt Unterbau
- Sicherungs- und Signalanlagen
- Brücken und Tunnels, Über- und Unterführungen, Dämme
- Bodenwert von Betriebs- und Streckenareal
- Barwert von Rechten für den Betrieb der Anlage

Das Rollmaterial sowie das Gehänge bei Seilbahnen und Skiliften sind nicht in die Schätzung einzubeziehen.

Den Transportbetrieben nicht unmittelbar dienende Objekte, wie Verwaltungsgebäude, Wohnhäuser, Gastbetriebe usw. sind nicht nach dieser Ziffer, sondern nach den entsprechenden Ziffern separat zu bewerten.

### 8.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

Im Punktiervfahren zur Berechnung des Verkehrswertes sind die ertragswirksamen Kriterien bewertet und entsprechend gewichtet.

## 9. Tankstellen

### 9.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Tankstellen angewendet werden können.

### 9.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

#### Gewichtung

Der Ertragswert ist mit einem Koeffizienten zwischen 3.0 – 4.0 zu gewichten je nach Verkehrslage der Tankstelle.

### 9.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

#### Ermittlung Neuwert Gebäude

Betriebsgebäude und Tanks (exkl. Benzinsäulen, Kreditautomaten) analog Basisobjekt.

Benzinsäulen, Kreditautomaten sind in der Regel als Mobilien zu betrachten. Sofern sie ausnahmsweise in die Bewertung einbezogen werden müssen, sind nachfolgend aufgeführte Richtpreise zu beachten und mit den entsprechenden Werten zuzurechnen.

Richtpreise für Benzinsäulen, Kreditautomaten, Treibstofftanks (Preisbasis 1998):

1. Benzinsäulen			Lebensdauer	
el. Einfachsäule	Fr.	12'000.--	10 - 15 Jahre	Je nach Umsatz der Tankstelle
el. Doppelsäule	Fr.	20'000.--	10 - 15 Jahre	
2. Kreditautomaten				
Notenautomaten	Fr.	15'000.--	10 - 15 Jahre	
Kredit-/Notengeräte	Fr.	30'000.--	10 – 15 Jahre	
3. Treibstofftanks	Richtpreis		Bei einwandfreier Tankversenkung	
Je 10'000 Liter	Fr.	10'000.--	40 - 60 Jahre	
Zuzüglich Kosten für die Verlegung.				

#### Ermittlung Wertminderung

Für die Altersentwertung der Benzinsäulen und Kreditautomaten ist folgende Lebensdauer zu berücksichtigen:

Mechanische Säulen	8 - 12 Jahre
Elektronische Säulen	10 - 15 Jahre
Kreditautomaten	10 - 15 Jahre

**9.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)**

$$\frac{\phi \text{ Jahresausschank (Liter) x Rappen (Netto-Ertrag) x 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Der Jahresumsatz basiert auf der auf längere Sicht realisierbaren Ausschankmenge in Litern.

**Mietwert**

Die Jahresmietwerte sind für die einzelnen Betriebsteile wie Tankstelle, Kiosk, Werkstatt, Waschanlage usw. separat zu bewerten.

**Kapitalisierung**

Die Kapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank für gewerbliche Liegenschaften.

Die Mindestansätze gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung) sind einzuhalten.

## 10. Industrielle Grundstücke

### 10.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Industrieobjekten angewendet werden.

Industrieobjekte sind Anlagen, die der Produktion oder der Verarbeitung dienen. Die Bewertung umfasst die Produktions- und Verarbeitungsgebäude samt der zugehörigen Infrastruktur für Hygiene und Klima, Versorgung und Entsorgung sowie Lager- und Verwaltungsgebäude, Nebenkosten und Bodenflächen.

### 10.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV wird der Verkehrswert von Industriellen Grundstücken durch die Punktierung des Realwertes gemäss Tabelle Nr. 29 bewertet.

#### 10.2.1 Punktierverfahren

##### - Noten

Für jedes Objekt oder jeden Objektteil erfolgt eine Benotung nach sechs Bewertungskriterien.

Die Kriterien 1, 2 und 3 werden nach einer Fünferskala gemäss speziellen Beurteilungselementen benotet:

Note 5 = die beste Bewertung

Note 1 = die schlechteste Bewertung

Die Kriterien 4, 5 und 6 werden nach einer Fünferskala benotet:

Note 1 = sehr schlecht

Note 2 = schlecht

Note 3 = mittel, unbestimmt

Note 4 = gut

Note 5 = sehr gut

##### - Gewichtung

Die Bewertungskriterien werden ihrer Bedeutung entsprechend verschieden gewichtet. Die Gewichtungszahl ist in der Punktierungstabelle enthalten. Von der Gewichtung darf nicht abgewichen werden.

##### - Punktierung

Die Punkte ergeben sich aus der Note, multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor. Die Punktierung ist pro Objekt oder Objektteil vorzunehmen. Das Punktetotal – minimal 20 Punkte und maximal 100 Punkte – entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

## 10.2.2 Bewertungskriterien, Noten und Gewichtung

Beurteilungselemente	(Noten)	Punkte
1. Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur <b>Gewichtung: Note x 4</b>	=	
- kein organisierter Produktionsablauf erkennbar oder möglich, technisch veraltete Anlagen, schlecht arrondiertes Grundstück, sehr schlechte Zufahrt	(1)	
- Produktionsablauf ansatzweise erkennbar, technisch weitgehend veraltete Anlagen, ungünstige Grundstücksform, unbefriedigende Zufahrt	(2)	
- Produktionsablauf erkennbar, Anlagen teils modern, teils veraltet, Umgestaltung in modernen Betrieb teilweise möglich, akzeptable Grundstücksform, gute Zufahrt	(3)	
- guter Produktionsablauf in modernen Anlagen, wenig variabel nutzbare Bauten (Zweckbauten), gut arrondiertes Grundstück	(4)	
- sehr klar erkennbarer Produktionsablauf, modernste Anlage, ideale, wirtschaftliche Mehrzweckbauten, sehr gut arrondiertes Grundstück	(5)	
2. Standort, Verkehrserschliessung <b>Gewichtung: Note x 4</b>	=	
- abgelegene Gebiete, Grenzlage, kein lokaler Abnehmer- und Anbietermarkt, kein Bahnanschluss, kein Autobahnanschluss in der Region	(1)	
- abseits Ballungszentren mit Bahn- und Autobahnanschluss in der Region, beschränkter, lokaler Abnehmer- und Anbietermarkt	(2)	
- mittlere Verkehrslage, übliche Industriegebiete, guter, lokaler Abnehmer-/ Anbietermarkt	(3)	
- gute Verkehrslage, Bahn- und Autobahnanschluss, öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von Ballungszentren	(4)	
- ideale Verkehrslage (intern. Hauptverkehrsachsen), evtl. direkter Bahnanschluss, gute öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von grösseren Ballungszentren	(5)	
3. Umsatzerwartungen, Absatzrisiken <b>Gewichtung: Note x 4</b>	=	
- Güter auf einem schrumpfenden Markt ohne Zukunftsaussichten	(1)	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit unsicheren Absatzmöglichkeiten	(2)	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit mittlerer Zukunft, konjunkturelle Schwankungen	(3)	
- Konsum- oder Investitionsgüter mit guter Zukunft, geringe konjunkturelle Schwankungen	(4)	
- sehr gute Zukunftserwartungen, gute Vielseitigkeit, international verschiedene Absatzmärkte, multinational tätig	(5)	
4. Anderweitige Verwendbarkeit <b>Gewichtung: Note x 3</b>	=	
5. Verkäuflichkeit <b>Gewichtung: Note x 3</b>	=	
6. Entwicklungsmöglichkeit <b>Gewichtung: Note x 2</b>	=	
Total Punkte = Prozentsatz		

### **10.3 Realwert (§ 15 SchätzV)**

#### **Ermittlung Neuwert Gebäude**

Analog Basisobjekt

#### **Ermittlung Neuwert Betriebseinrichtungen (BKP 3)**

Betriebseinrichtungen, die nicht speziell für den Gebrauch des Gebäudes durch Dritte benötigt werden, sondern allein dem im Gebäude ansässigen Betrieb dienen, sind zu bewerten und beim Verkehrswert gesondert aufzuführen.

Nicht zu bewerten sind die Maschinen und die zugehörigen Aggregate sowie die beweglichen Teile der Transportanlagen für die Produktion innerhalb und ausserhalb der Gebäude.

#### **Ermittlung Wertminderung**

Für die Beurteilung der Wertminderung ist vom technischen Zustand und von den wirtschaftlichen Aspekten (Zweckmässigkeit bezüglich der Betriebsart, betriebliche Zukunftsaussichten) auszugehen.

Industrielienschaften verlieren ihre Wirtschaftlichkeit häufig bevor sie ihr technisch bedingtes Lebensende erreichen, weshalb die wirtschaftlich tiefer liegende Gebrauchsdauer massgebend ist.

### **10.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)**

Im Punktierverfahren zur Berechnung des Verkehrswertes sind die ertragswirksamen Kriterien bewertet und entsprechend gewichtet.

## 11. Historische Bauten

### 11.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Historischen Bauten angewendet werden.

Historische Bauten sind Burgen, Schlösser, Patrizierhäuser, Klöster, Altstadt Häuser, Bauernhäuser usw. mit alter und erhaltenswerter Bausubstanz und mit bauhistorischem Charakter. Sie sind in irgendeiner Form unter Schutz gestellt.

Ist die Nutzungsmöglichkeit durch eine Auflage nicht wesentlich eingeschränkt, erfolgt die Schätzung nach dem Basisobjekt.

### 11.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

#### Gewichtung

Der Ertragswert ist gemäss Tabelle Nr. 22 zu gewichten. Mindestansätze gemäss Ziffer 1.2.3 (Basisobjekt, Gewichtung).

### 11.3 Realwert (§ 15 SchätzV)

#### Ermittlung Neuwert Gebäude

Bei den Gebäudekosten ist zu berücksichtigen:

- Verfügbarkeit der Baumaterialien, aufwändige Konstruktionen
- Rekonstruktion historischer Bauteile
- Kachelöfen, Steinhauerarbeiten, Stukkaturen, Wandmalereien etc. sind separat aufzuführen und zu bewerten.

#### Ermittlung Landwert

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke).

Bei der Ausscheidung von Landreserven ist darauf zu achten, dass der Charakter des überbauten Grundstückteils durch eine allfällige weitere Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Es muss daher ein dem Objekt angemessener Umschwung berücksichtigt werden, der über das baugesetzliche Minimum hinausgeht.

### 11.4 Ertragswert (§ 16 SchätzV)

#### Mietwert

Teile von Bauten, welche zufolge schlechter Beheizbarkeit, Überdimension (mehr als 12 Zimmer ohne Küche, Nass- und Nebenräume) oder anderer Umstände (wie repräsentative Räume, Rittersaal usw.) für Wohnzwecke ungeeignet sind, werden nicht oder zu einem reduzierten Ansatz erfasst.

#### Kapitalisierung

Kapitalisierungssätze gemäss Tabellen Nr. 21 und Nr. 23. Je nach Nutzung anfallende höhere Betriebs- und Unterhaltskosten sind entsprechend zu berücksichtigen sowie die Mindestansätze gemäss Ziffer 1.4.4 (Basisobjekt, Kapitalisierung).

## 12. Spezielle Objekte

### 12.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei den Speziellen Objekten angewendet werden.

Spezielle Objekte sind Liegenschaften, welche teilweise öffentliche Leistungen erbringen. Als spezielle Objekte werden Grundstücke betrachtet, die ihrer Zweckbestimmung nach der Allgemeinheit zur Verfügung stehen oder Grundstücke, die nach ihrer Nutzungsart den Objekten mit öffentlichem Charakter ähnlich sind wie z.B.: Strafanstalten, Spitäler, Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Turnhallen, Ferien- und Jugendheime, Altersheime, Feuerwehrmagazine, Werkgebäude, Kirchen und Kapellen, Theater, Zeughäuser, Kasernen, Museen, Parkanlagen, hergerichtete Plätze usw.

Werden spezielle Objekte kommerziell betrieben oder wäre eine kommerzielle Nutzung ohne weiteres möglich (Büro- und Verwaltungsgebäude usw.), sind die Objekte nach der Ziffer 1 (Basisobjekt) zu schätzen.

### 12.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV wird der Verkehrswert von Speziellen Objekten durch die Punktierung des Realwertes gemäss Tabelle Nr. 30 bewertet.

#### 12.2.1 Punktierverfahren

- Noten

Für jedes Objekt oder jeden Objektteil erfolgt eine Benotung nach sechs Bewertungskriterien, wobei jedes Kriterium nach einer Neunerskala benotet wird:

Note 9 = die beste Bewertung

Note 1 = die schlechteste Bewertung

- Gewichtung

Die Bewertungskriterien werden ihrer Bedeutung entsprechend verschieden gewichtet. Der Faktor ist in der Punktierungstabelle enthalten. Von der Gewichtung darf nicht abgewichen werden.

- Punktierung

Die Punkte ergeben sich aus der Note, multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor. Die Punktierung ist pro Objekt oder Objektteil vorzunehmen. Das Punktetotal – minimal 11 Punkte und maximal 99 Punkte – entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

**12.2.2 Bewertungskriterien, Noten und Gewichtung**

	Wertung	Note 1 - 9	x Faktor	= Punkte
1.	<b>Verkehrslage</b> Die Verkehrslage wird beurteilt nach Zugang, Zufahrt, Strasse, Bahn, Verkehrsbetriebe, Distanzen zum Einzugsgebiet des Zielpublikums unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Gebäudes und Parkplatzmöglichkeiten.		3	
2.	<b>Nutzungsmöglichkeit</b> Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung anderweitiger Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude, des aktuellen Verwendungszweckes und der günstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Räume.		3	
3.	<b>Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten</b> Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung problemloser Erweiterungsmöglichkeiten auf eigenen Landreserven mit möglichem Einbezug der Neubauten in die bestehenden Teile. Eine ungünstige Beurteilung erfolgt bei unzeitgemäßem Standort des Bauwerkes oder wenn durch planerische Massnahmen Entwicklungsmöglichkeiten erschwert oder verunmöglicht werden.		1	
4.	<b>Betriebliche Zweckmässigkeit</b> Die Beurteilung erfolgt im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Gebäudes, auf die Raumanordnung und die Nebenräume.		2	
5.	<b>Vermietbarkeit</b> Die Beurteilung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Normalbedürfnisse und Angebot und Nachfrage.		1	
6.	<b>Besonderheiten</b> Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung von Naturgefahren, gesetzlichen Bestimmungen, erschwerender Bauplatzlage und Abbruchkosten, Erbringung öffentlicher Leistungen.		1	
Total Punkte = Prozentsatz				

Bezeichnung	Schlecht			mittel			gut		
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Verkehrswert = Prozentpunkte (gemäss Punktierungsverfahren) x Realwert

### **12.3 Realwert (§ 15 SchätzV)**

#### **Ermittlung Neuwert Gebäude**

Bei den Gebäudekosten sind die zum Teil aufwändigen und einzigartigen Konstruktionen und allenfalls vorhandene historische Bauteile besonders zu berücksichtigen.

#### **Ermittlung Landwert**

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke).

Erfolgt ausnahmsweise die Landwertberechnung nach der Lageklassenmethode, ist der Neuwert der sehr teuren Objekte (Theater, Spitäler etc.) auf den Richtwert von Mehrfamilienhäuser der Bauklasse VI gemäss Tabelle Nr. 2 zu reduzieren.

Bei der Ausscheidung von Landreserven ist darauf zu achten, dass der Charakter des überbauten Grundstückteils durch eine allfällige weitere Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Es muss daher ein dem Objekt angemessener Umschwung berücksichtigt werden, der über das baugesetzliche Minimum hinausgeht.

### **12.4 Ertragswert**

Im Punktiervverfahren zur Berechnung des Verkehrswertes sind die ertragswirksamen Kriterien wie Lage, Nutzung und Zweckmässigkeit bewertet und entsprechend gewichtet.

## 13. Sportanlagen

### 13.1 Allgemeines

Unter dieser Ziffer werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen des Basisobjektes abweichen oder nur bei Sportanlagen angewendet werden.

Sportanlagen sind Liegenschaften, die der sportlichen Betätigung und/oder der Freizeitbeschäftigung (Hobby) dienen und von Mitgliedern einer Vereinigung oder von zahlenden Besuchern benützt werden wie z.B. Gebäude und Freizeitanlagen für Sportausübung für Fussball, Leichtathletik, Tennis, Golf, Minigolf, Pferdesport, Schwimmen usw., Badeanstalten, Camping, Vereinslokale, Jagdhütten.

Werden Sportanlagen kommerziell betrieben, sind die Objekte nach der Ziffer 1 (Basisobjekt) zu schätzen.

### 13.2 Verkehrswert (§ 14 SchätzV)

In Abweichung zu § 14 Abs. 1 SchätzV wird der Verkehrswert von Sportanlagen durch die Punktierung des Realwertes bewertet.

#### 13.2.1 Punktierverfahren

- Noten

Für jede Sportanlage erfolgt eine Benotung nach fünf Bewertungskriterien, wobei jedes Kriterium nach einer Viererskala benotet wird:

Note 4 = gut  
 Note 3 = befriedigend  
 Note 2 = ungünstig  
 Note 1 = schlecht

Halbe Noten sind zulässig.

- Gewichtung

Die Bewertungskriterien werden ihrer Bedeutung entsprechend verschieden gewichtet. Der Faktor ist in der Punktierungstabelle enthalten. Von der Gewichtung darf nicht abgewichen werden.

- Punktierung

Die Punkte ergeben sich aus der Note, multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor. Die Punktierung ist pro Objekt oder Objektteil vorzunehmen. Das Punktetotal – minimal 25 Punkte und maximal 100 Punkte – entspricht dem Satz, zu welchem der Verkehrswert in Prozenten des Realwertes zu ermitteln ist.

## 13.2.2 Bewertungskriterien, Noten und Gewichtung

	Wertung	Note 1 - 4	x Faktor	= Punkte
1.	<b>Standort</b> -schwer zugänglich, ungeeignete Umgebung, unzumutbare Immissionen -erschwert zugänglich, ungünstige Umgebung, stark störende Immissionen -befriedigend zugänglich, befriedigende Umgebung, leichte Immissionen -jederzeit gut zugänglich, ideale Umgebung, keine Immissionen	1 2 3 4	5	
2.	<b>Zweckmässigkeit</b> -veraltete, unzuweckmässige Anlage, für Wettkämpfe ungeeignet -leicht veraltete Anlage, nur beschränkt für Wettkämpfe geeignet -zeitgemässe Anlage, geeignet für mittlere Wettkämpfe -moderne Leistungsanlage, geeignet für Spitzensport	1 2 3 4	5	
3.	<b>Infrastruktur</b> -kein Parkraum, keine oder unzulängliche san. Anlagen, keine Zusatzräume -wenig Parkraum, ungenügende san. Anlagen, Mangel an Zusatzräumen -Parkraum knapp genügend, einfache san. Anlagen, Zusatzräume genügend -grosszügiger Parkraum, einwandfreie san. Anlagen, Zusatzräume ideal	1 2 3 4	5	
4.	<b>Auslastung</b> -sehr schwache Nachfrage, grosser Konkurrenzkampf, Belegung bis 20 % -geringe Nachfrage, spürbarer Konkurrenzkampf, Belegung 21 – 50 % -gute Nachfrage, geringer Konkurrenzkampf, Belegung 51 – 80 % -sehr grosse Nachfrage, monopolähnliche Belegung über 80 %	1 2 3 4	5	
5.	<b>Andere Verwendbarkeit</b> -keine andere Verwendung möglich -andere Verwendung nur mit grossem Aufwand möglich -andere Verwendung mit wenig Aufwand möglich -ohne weiteres auch für andere Zwecke verwendbar	1 2 3 4	5	
Total Punkte = Prozentsatz				

Verkehrswert = Prozentpunkte (gemäss Punktierungsverfahren) x Realwert

### **13.3 Realwert (§ 15 SchätzV)**

#### **Ermittlung Neuwert Umgebung**

Der Neuwert von Rasenplätzen, Kunststoffplätzen, Naturplätzen, Einzäunungen, Beleuchtungsanlagen usw. ist gemäss einer vollständigen Bauabrechnung zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln.

#### **Ermittlung Landwert**

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 3 (Bewertung nicht überbauter Grundstücke).

### **13.4 Ertragswert**

Im Punktierverfahren zur Berechnung des Verkehrswertes sind die ertragswirksamen Kriterien bewertet und entsprechend gewichtet.