

Anhang Schätzungsanleitung

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 3: Bewertung nicht überbauter Grundstücke

Bewertung nicht überbauter Grundstücke

1. Allgemeines

In die Schätzung sind alle nicht überbauten Grundstücke einzubeziehen, ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.

Grundstücke mit fremden Dauerbauten sind nach dem Kapitel 4 (Bewertung überbauter Grundstücke, z.B. Baurechtsgrundstücke) zu bewerten.

Nicht überbaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich in der Regel keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen befinden.

Als nicht überbaute Grundstücke sind ebenfalls zu bewerten:

- Grundstücke, bei denen der Verkehrswert des nicht überbauten Bodens (inkl. Abzug für Abbruchkosten für allfällig vorhandene Bauten) höher ist als der Verkehrswert des Grundstückes mit der vorhandenen Überbauung.
- wenn sich die auf dem Grundstück stehenden Dauerbauten nicht im Eigentum des Grundeigentümers befinden und der Boden demzufolge getrennt von den Bauten zu schätzen ist.

2. Verkehrswert

2.1 Begriff (§ 14 SchätzV)

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis.

2.2 Ermittlung

2.2.1 Gleichsetzung mit dem Kaufpreis

Der Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis, sofern der Handel unter normalen Verhältnissen erfolgt ist und innerhalb eines Zeitraumes mit gleichbleibenden Wertverhältnissen bezogen auf den massgebenden Bewertungsstichtag. Kaufpreise, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden (z.B. Kauf unter Verwandten, Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise, Arrondierungen), sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.2 Bodenrichtwert mit Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Sofern ein Kaufpreis fehlt oder nicht dem Verkehrswert entspricht, erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken.

Bei diesem Preisvergleich sind beim zu bewertenden Grundstück die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Zuschläge bzw. Abzüge zu berücksichtigen und zwar bezüglich der individuellen Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Grösse, Qualität, Erschliessungszustand, Umfang der Nutzungsmöglichkeiten und der Realisierungsmöglichkeit.

Korrekturfaktoren für die Baulandbewertung

Kriterium

Korrektur

Kriterium

Korrektur

Vor- und Nachteile	
Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Altlasten, Dienstbarkeiten, Auflagen, Umlegung von Leitungen	
viele Vorteile	9%
einige Vorteile	6%
Wenige Vorteile	3%
Keine	N
Wenige Nachteile	-3%
einige Nachteile	-6%
viele Nachteile	-9%

Besonderheiten	
Naturgefahren, gesetzliche Bestimmungen, erschwerende Bauplatzlage, Abbruchkosten	
keine	N
sehr geringfügig	-2%
geringfügig	-4%
zumutbar	-6%
leicht beeinträchtigend	-8%
erheblich beeinträchtigend	-10%
unzumutbar	-12%

Lage	
Quartier, Besonnung, Aussicht, Distanz, Infrastruktur, Verkehr	
Bevorzugt / optimal	9%
sehr angenehm / sehr günstig	6%
Angenehm / günstig	3%
Mittelmässig / normal	N
leicht minderwertig / reduziert	-3%
Schlecht / ungünstig	-6%
sehr schlecht / sehr ungünstig	-9%

Grösse	
Landbedarf, Mehrflächen, Freiflächen, Landreserve	
optimal	9%
sehr günstig	6%
günstig	3%
normal	N
reduziert	-3%
ungünstig	-6%
sehr ungünstig	-9%

Qualität	
Attraktivität, Immissionen, Eignung, Zustand, Verkäuflichkeit, Standort, Umwelt, Steuerfuss	
Optimal	9%
sehr günstig / sehr gut	6%
Günstig / gut	3%
Normal / mittelmässig	N
Reduziert / schlecht	-3%
Ungünstig / sehr schlecht	-6%
sehr ungünstig	-9%

Erschliessungsstand	
Groberschliessung, Feinerschliessung Strasse, Wasser, Energie, Abwasser, Zugang	
Feinerschlossen	0%
Groberschlossen	-10%
Groberschliessung in 1 Jahr	-12%
Groberschliessung in 2 Jahren	-14%
Groberschliessung in 3 Jahren	-16%
Groberschliessung in 4 Jahren	-18%
Groberschliessung über 4 Jahre	-20%

Nutzungsmöglichkeiten	
Ausnutzungsziffer, Topographie, Grundstücksform, Nutzungsvorschriften, Abstände, Baulinien, Wald	
Optimal	9%
sehr günstig	6%
Günstig	3%
Normal	N
Reduziert	-3%
Ungünstig	-6%
sehr ungünstig	-9%

Realisierungsmöglichkeit	
Bauvorschriften, Bausperren, Gestaltungsplan	
sofort	0%
bis 2 Jahre	-5%
bis 4 Jahre	-10%
bis 6 Jahre	-15%
bis 8 Jahre	-20%
bis 10 Jahre	-25%
über 10 Jahre	-30%

Beispiel: Berechnung Verkehrswert mit dem Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert gemäss Gemeinde / Region / Zone		Fr. 450.--
Total Plus- und Minusfaktoren (miteinander verrechnet)	- 10 %	<u>Fr. 45.--</u>
Verkehrswert		Fr. 405.--

2.2.3 Lageklassen-Methode

Die Lageklassen-Methode ist eine Hilfsmethode und wird nur angewendet, wenn die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder mit dem Bodenrichtwert nicht möglich ist.

Die Lageklassen-Methode beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen aufweisen. Dieses Verhältnis entspricht dem Grundstückwert und der Summe von Gebäude-Neuwert (BKP 2), Umgebungs-Neuwert (BKP 4) und den Baunebenkosten (BKP 5).

Die Umschreibung der Klassenmerkmale umfasst alle allgemein gültigen Wertungen wie Allgemeine Lage, Individuelle Lage, Verkehrserschliessung und Marktverhältnisse gemäss Tabellen Nr. 6 und Nr. 7.

Diese Methode wird bei Grundstücken angewendet, welche gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaubar sind. In der Regel sind diese Grundstücke dem Baugebiet zugewiesen. Sie können auch ein Abbruchobjekt enthalten.

Basierend auf den öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften sowie allfälligen Rechten und Lasten, können die notwendigen Bauaufwendungen für die optimale Überbaumöglichkeit sowie die Lageklasse des Grundstückes bestimmt werden.

Daraus lässt sich der relative Landwert des vollerschlossenen Grundstückes ableiten gemäss Tabelle Nr. 8. Dieser wird dem absoluten Landwert (baureifes Land) gleichgesetzt.

2.2.4 Rückwärtsrechnung aus dem Ertragswert

Diese Methode ist ebenfalls eine Hilfsmethode und wird nur angewendet, wenn die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder mit dem Bodenrichtwert oder mit der Lageklasse nicht möglich ist.

Die Berechnung basiert auf dem zu erwartenden Ertrag einer zukünftigen Überbauung unter der Voraussetzung, dass der Ertragswert und der Realwert praktisch identisch sind.

Vom Ertragswert werden die Bauaufwendungen (BKP 1 – 5) abgezogen. Die Differenz bildet den Verkehrswert des baureifen Landes.

2.2.5 Berechnung aus dem Ertrag

Diese Berechnungsart betrifft nur jene Grundstücke, welche sich ausserhalb des Baugebietes befinden oder nach geltenden öffentlich-rechtlichen oder privat-rechtlichen Normen nicht überbaut werden können und trotzdem einen Ertrag abwerfen, welcher über dem landwirtschaftlichen Ertragswert liegt, wie z.B.:

- Boden, der nichtlandwirtschaftlichen Gärtnereien und ähnlichen Betrieben dient.
- Boden, der einer gewerblichen Nutzung wie Lagerplatz, Parkplatz usw. dient.

- Boden für Camping-, Golf- oder Badeplätze usw.
- Boden, dessen Substanz gewerblich ausgebeutet wird, wie Kies-, Sand- Stein- oder Lehmausbeutung usw.

In diesen Fällen entspricht der Ertragswert dem Verkehrswert.

3. Realwert (§ 15 SchätzV)

Als Landwert gilt bei allen Grundstücken der Verkehrswert von nicht überbautem Boden.

4. Ertragswert (§ 16 SchätzV)

Bewertung gemäss Kapitel 4 Ziffer 1 (Bewertung überbauter Grundstücke, Basisobjekt).

4.1 Mietwert

Bewertung gemäss Kapitel 4 Ziffer 1 (Bewertung überbauter Grundstücke, Basisobjekt).

4.2 Kapitalisierung (§ 16 SchätzV)

Bei unüberbauten Grundstücken, welche ohne bauliche Herrichtung oder bauliche Anlage (z.B. Lagerplatz, einfache Campingplätze etc.) einen Ertrag abwerfen, entspricht der Kapitalisierungssatz dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 5 Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank.

Je nach den getätigten, baulichen Aufwendungen, welche für den Eigentümer Bewirtschaftungskosten verursachen, ist ein entsprechender Zuschlag festzulegen. Mindestansätze gemäss Ziffer 1.4.4 Basisobjekt.

5. Spezielle nicht überbaute Grundstücke

Für landwirtschaftliche Grundstücke, Wald, Gewässer, unkultiviertes Gebiet, Verkehrsflächen, Grundstücke in der öffentlichen Zone und baurechtsbelastete Grundstücke gelten nachstehende Bewertungsgrundsätze.

5.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone, welche nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallen, sind nichtlandwirtschaftlich zu schätzen.

Der Verkehrswert entspricht der Gleichsetzung mit dem Bodenrichtwert für unüberbautes Land in der Landwirtschaftszone.

5.2 Wald

Waldgrundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, sind nichtlandwirtschaftlich zu schätzen. Der Verkehrswert wird in der Regel wie folgt ermittelt:

5.2.1 Standort

Die Standortgüte richtet sich nach dem Mittelpunkt der Parzelle in Meter über Meer und dem Hiebsatz pro Jahr in m³ pro ha.

Standort gut: Lage unter 700 m über Meer, Mittellandverhältnisse
Molasse, ohne Südhanglagen, Kalkalpen
Hiebsatz über 9 m³/ha

Standort mittel: Lage zwischen 700 – 1200 m über Meer
Ohne trockene Südhanglagen
Hiebsatz zwischen 6 – 9 m³/ha

Standort gering: Lage zwischen 1200 – 1500 m über Meer
Steile, trockene Südhänge, Kreten, Kuppen
Hiebsatz zwischen 4 – 6 m³/ha

Standort sehr gering: Lage über 1500 m über Meer
Südexponierte Hanglagen und Kreten
Hiebsatz unter 4 m³/ha

5.2.2 Funktion

Der Wald ist nach seiner Funktion oder Doppelfunktion wie folgt zu bewerten:
Nach Holzproduktion (HP), Schutzfunktion (SF), Natur- und Landschaftsschutzfunktion (NLS) und Wald mit besonderer Schutzfunktion (BSF) sowie Doppelfunktionen wie HP + SF, HP + NLS sowie SF + NLS.

5.2.3 Erschliessung

Erschlossen Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn bis zwei Drittel des Holzes mit dem Traktor/Bodenzug und/oder Mobilseilkran gerückt wird

Nicht erschlossen Ein Grundstück gilt als nicht erschlossen, wenn bis ein Drittel des Holzes mit dem Traktor/Bodenzug und/oder Mobilseilkran gerückt wird.

5.2.4 Bewertung

Funktion Standort	HP	HP + (B) SF HP + NLS	SF und SF + NLS erschlossen NLS erschlossen	NLS + Reservate nicht erschlossen SF und SF + NLS nicht erschlossen
	Verkehrswert	Verkehrswert	Verkehrswert	Verkehrswert
Gut	Fr. 1.00 / m ²	Fr. -.75 / m ²	Fr. -.50 / m ²	Fr. -.25 / m ²
Mittel	Fr. -.60 / m ²	Fr. -.45 / m ²	Fr. -.30 / m ²	Fr. -.15 / m ²
Gering	Fr. -.40 / m ²	Fr. -.30 / m ²	Fr. -.20 / m ²	Fr. -.10 / m ²
sehr gering	Fr. -.20 / m ²	Fr. -.15 / m ²	Fr. -.10 / m ²	Fr. -.10 / m ²

5.3 Gewässer

Gewässer wie Kanäle und Teiche sowie Bootshäfen und Seeflächen sind nutzbare Landflächen und sind in die Schätzung einzubeziehen. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert.

5.4 Unkultiviertes Gebiet

Unkultivierte Grundstücke oder Grundstückteile, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kultivierbar sind und keinen Ertrag abwerfen, sind nicht zu bewerten.

5.5 Verkehrsflächen

Strassen und Wege ohne realisierbare Ausnützung werden mit Fr. 1.-- pro Quadratmeter bewertet.

5.6 Öffentliche Zone (RRB Nr. 2169 vom 18. Dezember 1990)

Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen, werden in der Regel wie folgt bewertet:

- Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone
- Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag

5.7 Baurechtsbelastete Grundstücke

Bewertung gemäss Kapitel 4 Ziffer 4 (überbaute Grundstücke, Baurechtsgrundstücke).