

Anhang Schätzungsanleitung

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 8: Checklisten

Checkliste für allgemeine Beurteilungskriterien

Für die Schätzung sind folgende Beurteilungskriterien zu berücksichtigen. Spezifische Beurteilungen werden in den einzelnen Kapiteln aufgeführt. Diese Checkliste ist nicht abschliessend.

Altlasten

Altlastenkataster (Boden- und Gebäudesanierung), Bodenuntersuchungen, Bodensanierungen

Auflagen

Nutzungsübertragungen, Nutzungseinschränkungen, Vorkaufsrecht

Ausnützung

Arrondierungsmöglichkeit, Ausnutzungsmöglichkeiten im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, Stand der realisierten Ausnützung, Nutzungsreserven

Bauliche Verhältnisse

Ausbaustandard, Grösse, Volumen, Flächen, Komfortstufe, Stil der Architektur, Umnutzungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeit, Zweckmässigkeit, zeitgemässe Isolierung (Wärme- und Schallschutz)

Bauqualität

Bauart und Bausystem, Qualität und Dauerhaftigkeit der verwendeten Baumaterialien, Dämmungen und Isolationen, Erfüllung gesetzlicher Vorschriften (Energie- und Lärmverordnung)

Bauzustand

Abnutzungserscheinungen, aufgetauter Unterhaltsbedarf, Bauart (Materialisierung) und Dauerhaftigkeit der Gebäude, Bauschäden (Feuchtigkeit, Schimmel, Schädlinge), Unterhaltsmängel, Nutzungsintensität, Restnutzungsdauer, wirtschaftliches Alter

Beiträge

Erschliessungsbeiträge, Perimeterbeiträge, Planungsmehrwertabschöpfung, WEG-Subventionen

Besondere Gefährdungen

Bau- und feuerpolizeiliche Mängel, fehlerhafte Konstruktion, Hochwasser, Naturgewalten, ungeeigneter oder schlechter Baugrund

Betriebseinrichtungen

Aktualität, Eignung, Zustand und Restnutzungsdauer

Erschliessung

Erschliessungsprogramm der öffentlichen Hand, Feinerschliessung, Groberschliessung, Zugang, Zufahrt, Parkierung

Finanzierung

Die persönlichen Verhältnisse Käufer / Verkäufer sind nicht zu berücksichtigen

Gewerbe / Industrie

anderweitige Verwendungsmöglichkeit der Gesamtanlage, Entwicklungsmöglichkeit, Standort, Verkehrserschliessung, Verkäuflichkeit der Anlage

Grundpfandlasten

Grundpfandlasten sind nicht zu berücksichtigen

Immissionen (dauernde)

Erschütterungen, Gerüche, Hochspannungsleitungen, Lärm, Licht, Rauch usw.

Index

Baukostenindex, Mietindex

Komfortstufe

Funktionalität und Grösse des Raumangebotes, Ausbaugrad und –qualität, spezielle Ausbauteile (z.B. Cheminée), Aktualität und Design (z.B. Küche, Bad)

Kosten

Baukosten BKP 0 – 5, Verkaufskosten, bezahlter Kaufpreis, Vergleichspreise in der Umgebung, Verhältnisse auf dem Grundstück- und Kapitalmarkt

Lage / Standort

Allgemeine Lage, Besonderheiten der Objektlage, Stockwerk, Grösse und Entwicklungsfähigkeit der Region und Gegend, Einkaufsmöglichkeiten, Post, Schule, Kirche, Gleisanschluss, Hauptstrassen- und Autobahnanschluss, individuelle Lage, Infrastruktur, Sportanlagen, Marktverhältnisse, öffentlicher Verkehr, Quartiercharakter, Verkehrserschliessung, Steuern, Besonnung, Aussicht

Land

Abwasserbeseitigung, Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Energie (Strom, Wasser, Fernwärme), Erschliessungsgrad hinsichtlich Zufahrten, Grösse des Grundstückes, Grundstückform, Nutzungsmöglichkeiten, Topografie, Transportmöglichkeiten, Wasserversorgung, Zonenzugehörigkeit

Marktverhältnisse

Angebot und Nachfrage im betreffenden Gebiet

Nutzung

Baurechtszins, Bewirtschaftungskosten, Geschäftsgang, Erneuerungsfonds, Marktmiete (erzielbare Erträge), Mietrecht, Nutzungsart, Umsatzzahlen, Vermietungsrisiko

Realisierungsmöglichkeit

Bausperre, Jahre bis zur möglichen Baureife oder Realisierung, Planungszone, Quartierplan und Landumlegungsverfahren, Überbauung in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften oder anderweitigen privat-rechtlichen zwingenden Vorschriften

Rechte, Lasten

Grundbucheinträge (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen), Nutzungs- und Verwaltungsordnungen

Stichtag

Zeitpunkt der Schätzung, Wertermittlungsstichtag, spezielle Stichtage

Technische Installationen

Aktualität, Eignung, Zustand und Restnutzungsdauer der Installationen. Erfüllung behördlicher Vorschriften

Umgebung

Topographie, Terraingestaltung, Gartenanlagen, Stützmauern, Treppen, Werkleitungen

Zonenplan

Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen, Bauerwartungsland, Reservezonen, Übergangszone, Baulinien, Erschließungsplan, Gefahrenzone, geschützte Objekte, Gestaltungsplan, Grenzabstände, hängige Zonenplanänderungen, Planungs- und Nutzungsvorschriften, Waldfeststellungsverfügung