

Aus der Praxis eines freiberuflichen Schätzers in der Schweiz

Autor(en): **Bohli, G.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK =
Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **82 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-232098>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

- Ein erster bescheidener Schritt in dieser Richtung ist an der Abteilung VIII der ETH Zürich getan, indem die Boden- und Liegenschaftsbewertung mit dem neuen Studienplan in die Lehre eingeführt ist. Einen zweiten Schritt möchten wir zusammen mit der Praxis tun, indem wir uns zweckorientiert zum Beispiel am kommenden Nationalen Forschungsprogramm «Nutzung des Bodens» beteiligen.
- Ohne eventuelle Auswirkungen der vorliegenden Fachzeitschrift überschätzen zu wollen, meine ich, dass weitere Schritte, wenn auch schweizerisch kleine, folgen werden!

Anmerkungen

(1) She, z.B. FIABCI (Hrsg.): American Institute OF REAL ESTATE APPRAISERS: Die Bewertung von Liegenschaften, 7. Auflage, Übersetzung Genf 1981.

Oder Leikam K.: Zur Grundstückswertermittlung im ländlichen Raum, Lehrstuhl für ländliche Neuordnung und Flurbereinigung TU München, Materialiensammlung Nr. 2, Wintersemester 1975/76.

(2) Eine Planung mit Seele fordern in der Schweiz nicht ganz unbegründet: Usteri M. u. a. unter dem Titel «Gefährdet oder fördert die Raumplanung unsere Landwirtschaft – die Landwirtschaft in der Raumplanung aus ganzheitlicher Sicht»; Zeitschrift Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik (VPK) 8/83.

Oder Abt, Th.: Menschen auf dem Land – Fortschritt ohne Seelenverlust, Hallwag, Bern 1983.

Analoge Stimmen sind bezüglich der Stadterneuerung bzw. der Quartiererneuerung in den Städten zu vernehmen.

(3) In diesem Zusammenhang sei auf die kulturtechnischen Kolloquien ETH Zürich vom Januar/Februar 1983 verwiesen. Vgl. Schmid, W.A.: Landschaftsverträglichkeit und Meliorationen, VPK 8/82; sowie Vorlesungsskript, Systemtechnik und Evaluationsmethoden im Ingenieurwesen, Zürich 1980. Weitere Berichte stehen in Bearbeitung.

Vgl. auch Betriebswissenschaftliches Institut der ETH Zürich, Daenzer, F. (Hrsg.), System Engineering, Zürich 1978/79.

(4) U.a. gestützt auf ETHZ-Seminarien 1981/82 über die Bodenbewertung und den Grundstücksverkehr und hier vor allem auf: Brachmann, R., Hofer, E., Naegeli, W., Schmid, W.A. und Sennhauser, R., vervielfältigt.

Heute entspricht die Boden- und Liegenschaftsbewertung einem verstärkten Wahlfach ETHZ/Abt. VIII.

(5) She, FIABCI: Die Bewertung von Liegenschaften a. a. O. Naegeli, W.: Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Schulthess-Verlag, Zürich 1980.

Ross, F.W. und Brachmann, R.: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 24. Auflage, Oppermann-Verlag, Hannover 1983.

Vgl. auch Hildebrandt: Grundstückswertermittlung, Lehrstuhl für ländliche Neuordnung und Flurbereinigung TU München, Materialiensammlung Nr. 2, Wintersemester 1975/76.

Vgl. Kuttler, A.: Fragen des Landerwerbs für den Strassenbau, ETHZ, Landesplanung II, Polykopie 1970.

S. a. Brückner, R.: Mathematische Statistik bei der Ermittlung von Grundstückswerten in «Vorträge zum Anwendungsseminar des Geodätischen Institutes», TU Hannover 1978.

(6) Geiger, M.: Der Berechenbare Wert planerischer Massnahmen, Antrittsvorlesung

Abteilung für Architektur ETHZ, Polykopie, Zürich 1977.

Geiger, M.: Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten, 1. Teil: Theorie, 2. Teil: Anwendungen, Schriftenreihe Wohnungswesen Nrn. 10 und 11, Bundeskanzlei Bern 1979.

(7) Schweiz. Bundesamt für Justiz (Hrsg.): Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften, EDMZ, Bern 1979.

Und Hofer, E.: Bewertung in der Landwirtschaft, Polykopie mit Beilagen, 1981.

(8) Tanner, E., Frei, E., Moos, F., Peter, H.: Grundsätze für die Bewertung von Kulturland bei Güterzusammenlegungen (Bonitierungsanleitung); Abteilung Landwirtschaft/Eidg. Volkswirtschaftsdepartement, Bern 1973 (revisionsbedürftig).

(9) Quellen z.B.: Kiemstedt, H.: Zur Bewertung der Landschaft für die Erholung. Beiträge zur Landespflege, Sonderheft 1; Verlag Ulmer, Stuttgart 1967.

Volkart, H.-R.: Die Erholungsgebiete im Kanton Zürich. (ERPLAN-Methode); philosophische Fakultät II der Universität Zürich 1979.

Grothe, H., Marks, R., Voung, V.: Die Kartierung und Bewertung gliedernder und belebender Landschaftselemente... in: Natur und Landschaft 54, Heft 11.

Wildermuth, H.-R.: Natur als Aufgabe; Schweiz. Bund für Naturschutz, Basel 1980.

Bachfischer, R.: Die ökologische Risikoanalyse; Technische Universität München 1978.

Adresse des Verfassers:

Prof. Dr. U. Flury
Institut für Kulturtechnik, Abteilung Planung und Strukturverbesserung,
ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich

Aus der Praxis eines freiberuflichen Schätzers in der Schweiz

G. Bohli

Erste Tätigkeit für eine gewissenhafte Schätzung ist sicher die Beschaffung von Grundlagen. Um diese richtig deuten und werten zu können, wird eine klare Definition dieser Begriffe vorausgesetzt. Anschliessend wird das Objekt besichtigt. Es werden die aus den Grundlagen erarbeiteten Fakten mit der Realität am Ort verglichen und gewichtet. Für die eigentliche Schätzung wird dann der Realwert (Land- und Bauwert) einem Ertragswert gegenübergestellt. Wo der Ertragswert fehlt, können auch Liebhaberwerte o. ä. herangezogen werden. Ein so festgelegter Mittelwert wird mit den Vor- und Nachteilen aus Servituten, besonderer Bauart oder Lage auf- oder abgerundet. Der Verkehrswert wird nach Abwägen möglichst vieler Faktoren durch den Schätzer frei festgelegt. Der Auftraggeber dürfte nicht nur an einem Resultat in Zahlen, sondern auch an gewissen Prognosen interessiert sein.

Arbeiten für verschiedenste Auftraggeber mit unterschiedlichem zeitlichen Aufwand werden korrekterweise nach SIA 102, Tarif B (Fachexperte) verrechnet.

Dans une estimation consciencieuse, la première tâche est certainement de se procurer les éléments et données nécessaires. Afin de pouvoir interpréter ceux-ci et de les évaluer, on a besoin d'une définition précise des termes. Vient ensuite

1. Auftraggeber und Verrechnung der Leistungen

1.1 Auftraggeber

(Die Reihenfolge wird durch die Zahl der eingegangenen Aufträge bestimmt)

- Private
- Banken
- verschiedene Gesellschaften
- Versicherungen
- Gerichte
- Anwälte

1.2 Verrechnung der Leistungen

In der Regel erfolgt die Verrechnung gemäss Honorarordnung SIA 102, Fachexperte, Tarif B, zuzüglich Spesen.

In seltenen, genau messbaren Fällen als Pauschalhonorar.

l'examen de l'objet sur place, où l'on compare ces données de base avec la réalité et où on leur accorde, si nécessaire, les poids appropriés. Pour l'estimation proprement dite, la valeur réelle (du terrain et de la construction) est comparée avec la valeur de rendement. Si cette dernière fait défaut, des valeurs sentimentales ou autres peuvent être utilisées. Une moyenne obtenue de cette façon sera arrondie selon les avantages et les désavantages spécifiques résultant par exemple de servitudes, du type de construction ou de la situation locale. Tout en se basant sur le plus de facteurs possibles, l'expert fixe finalement la valeur vénale. Le mandant n'est probablement non seulement intéressé par le résultat numérique, mais également par des pronostics.

Etant donné que les mandats ainsi que le temps consacré peuvent varier considérablement, les honoraires se basent correctement sur le tarif B SIA 102, catégorie expert professionnel.

2. Grundlagen einer Schätzung und deren Aussagewert

2.1 Grundbuchauszug:

- Eigentümer
- genaue Flurbezeichnung
- Flächenangaben
- Versicherungsnummern und -summen von Gebäuden
- Servitute
- Belehnungen (bei Notariaten durch Eigentümer zu beziehen)

2.2 Protokollauszug der Gebäudeversicherung:

- m³-Inhalt, Bauart, spezielle Einbauten, Massskizzen

2.3 Katasterplan:

- genaue Lage bezüglich Erschliessung, Besonnung
- Grundstückform
- evtl. Lage Baulinien

2.4 Bauordnung und Zonenplan:

- Ausnützungsmass
- Abstände
- evtl. Baueinschränkungen oder Lockerungen

2.5 Projekt oder Werkpläne (für neuere Bauten):

- Konstruktionsart
- Nutzungsart
- Gebäudeerschliessung
- Ausbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten

2.6 Mietzinsaufstellung (nur Renditenliegenschaften):

- Rentabilität
- Wechsel der Mieterschaft
- Unterhaltskosten

3. Begriffe

3.1 Schätzung:

Basiert auf genauen Daten wie m³-Gebäudeinhalt und genauen Landpreisen, gemischt mit nicht genau messbaren Faktoren wie Angebot und Nachfrage bzw. Wirtschaftslage. Resultat demnach ± genau.

3.2 Schätzer:

Baufachmann mit Erfahrung im Liegenschaftshandel und Kenntnis der gängigen Landpreise bzw. Kaufpreise von Vergleichsliegenschaften.

3.3 Rendite:

Die Rendite hat in angemessenem Verhältnis zum Hypothekenzins im Zeitpunkt der Schätzung zu stehen. Kapitalisierungsfaktor 1,5–2,0% über Hypo-Zinssatz.

3.4 Umbauter Raum:

In der Regel nach Berechnungsart der Gebäudeversicherung.

Nur effektiver Ausbau ohne Zuschläge. Scheunen bis OK-Fusspfette.

3.5 Bauteuerung:

Für die Berechnung der Bau- und Landwerte gemäss Baukostenindex 1939.

3.6 m³-Preise:

Basis 1939

MFH 55.– bis 69.–

EFH 65.– bis 85.–

Sammelgarage 40.– bis 55.–

3.7 Altersentwertung:

Erste 30 Jahre ¾% jährlich, Lebenserwartung 80–100 Jahre. Ab 30 Jahren ansteigend je nach Unterhalt.

3.8 Ertragswert:

Kapitalisierter Wert aus allen Einkünften, die aus der Liegenschaft erwartet werden (siehe auch Pt. 3.3).

3.9 Realwert:

Total aus Bau- und Landwert, für Neubauten die Anlagekosten.

3.10 Verkehrswert:

Möglicher Kaufpreis einer Liegenschaft. Je nach Ort, Nutzung und Bedarf stärker durch Real- oder Ertragswert bestimmt.

Für bestimmte Objekte kann auch ein sogenannter «Liebhaberwert» den Verkehrswert massgebend mitbestimmen.

4. Schätzungsverlauf

4.1 Grundlagenbeschaffung

4.2 Besichtigung des Objektes

4.3 Beurteilen der Grundlagen und des Besichtigungsergebnisses

4.4 Auflisten von Besonderheiten, auch Vergleichswerte von Verkäufen und Mietzinseinnahmen evtl. Liebhaberwerte

4.5 Bewerten des Grundstückes und der Liegenschaft als Ganzes

4.6 Vergleich mit ähnlichen Objekten

4.7 Festlegen des Verkehrswertes mit Begründung der Beurteilungskriterien.

5. Spezielle Beispiele

5.1 Landwirtschaftliches Gebäude, bei dem die volle bestehende Kubatur ausgebaut werden kann, im übrigen Gemeindegebiet gelegen (nicht mehr landwirtschaftlich genutzt).

Grundstück

Vergleichbare Grundstückgrösse für z. B. W2 oder W3 nach Vollausbau wie eingezontes Grundstück einsetzen, Restfläche zu Landwirtschaftspreisen.

5.1.1 Vorgehen:

5.1.11 Bestimmen des Realwertes

- Gebäude Zeitwert
- Fiktive Landfläche gemessen an z. B. W3-Zone unmittelbar zum Gebäude gehörend als Bauland einsetzen
- Umgebung und Erschliessungskosten
- Restlandfläche als landwirtschaftliche Fläche bewerten

5.1.12 Ertragswertberechnung kann für diesen Fall nicht angewendet werden, da offensichtlich eine unverhältnismässig schlechte Nutzung vorliegt.

5.1.13 Der Verkehrswert wird hier sehr stark durch den Realwert bestimmt. Mitbestimmungsfaktoren werden aber sicher «Liebhaberwerte» und Vergleichsobjekte sein müssen.

Schliesslich dürfte die Prüfung des Ertrages nach erfolgtem Aus- und Umbau nicht ausser acht gelassen werden.

5.2 Abbruchliegenschaft mit noch geringem Ertrag (Bauprojekt vorhanden).

Landwert für vergleichbare, nicht überbaute Parzelle ./ Abbruchkosten.

5.2.1 Vorgehen:

5.2.11 Prüfen der Abbruch- bzw. Neubaubewilligungen

5.2.12 Abbruchkosten ermitteln

5.2.13 Evtl. Wiederverwendung von Erschliessungsinstallationen überprüfen

5.2.14 Bewerten des abgeräumten nicht mehr überbauten Grundstückes wie vergleichbares, gleich erschlossenes Grundstück an ähnlicher Lage

5.2.15 Reduktion des ermittelten Wertes aus Pt. 14 um die Abbruchkosten

5.2.16 Festlegen des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Besonderheiten wie Grundstückform, Servitute, Bauauflagen

5.2.17 Überprüfen mit Renditenberechnung nach erfolgter Überbauung.

5.3 Gemischte Industrieliegenschaften

- Nutzungsart variabel
- Investitionen so gering wie möglich für mittelfristig guten Ertrag
- Evtl. Teilabbrüche, damit intensivere Nutzung erzielt werden kann.

5.3.1 Vorgehen:

5.3.11 Abklären von Fragenkomplexen:

- Wie sicher ist die heutige Nutzungsart gewährleistet?

- Kann bei der heutigen Nutzung durch Änderungen am Konzept evtl. ein höherer Ertrag erzielt werden?
- Wie variabel ist das Objekt verwendbar bei veränderlichen Nutzungsansprüchen?
- Hat das Objekt von Zustand und seiner Nutzungsmöglichkeit her eine kurz-, mittel- oder langfristige Lebenserwartung?
- Sind Investitionen kurz-, mittel- oder langfristig notwendig?
- Sind Einrichtungen nur für bestimmte Tätigkeiten von Bedeutung, verlieren aber den Wert für variable Verwendung?

5.3.12 Bewertung von verschiedenen Möglichkeiten

- bestehende Nutzung
- neue variable Verwendung
- evtl. Neukonzeption durch Abbruch und Neubau.

Bewertungen von Industrieliegenschaften stellen in der heutigen Zeit höchste Ansprüche.

Durch den Umstand, dass eben auch die Lebenserwartung des Betriebes und nicht nur der Liegenschaft einen Liegenschaftswert mitbestimmen kann, fördert eine solche Bewertung auch Tatsachen ans Licht, die dem Auftraggeber der Verkehrswertschätzung nicht immer schmeicheln.

6. Schlussfolgerungen

Eine Schätzung stellt immer eine Momentaufnahme des Zustandes im Zeitpunkt x dar.

Der Auftraggeber dürfte über diese Beurteilung hinaus aber noch interessiert sein an gewissen Prognosen. Es gehört daher zur Aufgabe des Schätzers, sich seine Meinung über künftige Verwendung, evtl. bessere Nutzung, zu machen, um schlussendlich den Liegenschaftsbesitzer beraten zu können.

Adresse des Verfassers:
Arch. HTL G. Bohli
Hintergasse 4, CH-8180 Bülach

Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im ländlichen Raum

W. Seele

Der Verkehrswertbegriff bedingt eine Bewertung, bei der das zu bewertende Grundstück (Bewertungsobjekt) wertmässig mit Preisen (Vergleichspreise) für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichsgrundstücke) verglichen wird (Preisvergleich).

Der Preisvergleich soll soweit wie möglich mit Kaufpreisen angestellt werden (Vergleichsverfahren). Ist das Vergleichsverfahren für bebaute Grundstücke wegen fehlender oder zum Vergleich nur unzulänglich geeigneter Kaufpreise nicht oder nicht allein anwendbar, so ist der Preisvergleich (auch) auf der Grundlage des Ertrages (Ertragswertverfahren) oder der Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen (Sachwertverfahren) diskursiv mit Preisen für die entsprechenden Faktorleistungen anzustellen.

Die verfahrensspezifischen Massgaben für diese drei Wertermittlungsmethoden werden in den Grundsätzen beschrieben; deren kritische Stellen werden aufgezeigt. Dabei wird die Ermittlung von wesentlichen Daten für die Bewertung bebauter Grundstücke, namentlich von Mietfaktoren, Gebädefaktoren und Liegenschaftszinssätzen begründet.

Eingegangen wird auch auf die Problematik der Bemessung des Bodenwertes bebauter Grundstücke, wenn die Bebauung nicht der planungsadäquaten Nutzbarkeit entspricht.

Für ländliche Gebiete gibt es zwar keine spezifischen Bewertungsmethoden, doch ist hier die Grundstücksbewertung verhältnismässig stark auszurichten auf die geringe Anzahl von Vergleichspreisen, die Abweichung der tatsächlich vorhandenen Bebauung von der planungsadäquaten Nutzung sowie auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zu dem ursprünglichen Zweck nicht mehr genutzt werden können.

Le terme valeur vénale définit une évaluation qui se base sur la comparaison de la valeur de l'immeuble à estimer avec la valeur d'immeubles de qualité comparable.

Dans la mesure du possible, la comparaison des prix devrait se faire avec les prix d'achat. Si cette méthode de la «valeur indicative» n'est pas applicable, ou n'est applicable qu'en partie, à cause de l'absence de prix d'achat convenables, la comparaison des prix se fait également sur la base de la «valeur de rendement» ou sur celle du coût de la construction, «valeur réelle» des bâtiments et des installations.

Dans l'article, les procédés des trois méthodes sont décrits dans leurs principes, tout en relevant leurs côtés difficiles. La détermination des données essentielles pour l'estimation des terrains bâtis est expliquée, en particulier les facteurs du loyer, du bâtiment et des taux d'intérêts.

La tâche de l'estimation en zones rurales est normalement caractérisée par un nombre restreint de prix de comparaison.

Vorbemerkung

Das Thema wurde im Seminar an typischen Aufgaben aus der Bewertungspraxis abgehandelt. Ihre Beschreibung und Lösung unterbleibt hier aus Platzmangel.

Der folgende Text beinhaltet die Quintessenz der an Beispielen demonstrierten Anforderungen an die Bewertung von überbauten Grundstücken und der Massgaben für die Bewertungsmethoden.

1. Zu den allgemeinen Anforderungen

Der Verkehrswertbegriff (1) bedingt eine Verkehrswertermittlung (Bewertung), bei der das Bewertungsobjekt wertmässig mit Preisen (Vergleichspreisen) für Grundstücke mit vergleichbarer Qualität (Vergleichsgrundstücke) verglichen wird (Preisvergleich).

Voraussetzungen für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Bewertungsobjektes (Qualitätsbestimmung) und die objekt- und methodenbezogene Sammlung und Auswertung von Grundstückspreisen und von Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen (Wertermittlungsgrundlagen) (1).

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) (2) lässt für bebaute Grundstücke das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu.

Nach den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert, Er-