

## **Standeskommissionsbeschluss betreffend die Schätzung von Grundstücken (Anleitung für amtliche Grundstückschätzungen)**

vom 30. Juni 1975<sup>1</sup>

Die Standeskommission des Kantons Appenzell I. Rh.,  
gestützt auf Art. 17 der Verordnung betreffend die Schätzung von Grundstücken  
vom 9. Juni 1975,

beschliesst:

Die Schätzung der Grundstücke ist durch die amtlichen Grundstückschätzungskommissionen im Kanton Appenzell I. Rh. gemäss den in dieser Anleitung aufgeführten Bestimmungen vorzunehmen.

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

1. Das Grundstückschätzungswesen untersteht dem Landessäckelamt. Die Oberaufsicht liegt bei der Standeskommission. Diese erlässt die verbindlichen Weisungen für die gleichmässige Schätzungspraxis.
2. Der Präsident der Schätzungskommissionen hat die Schätzungen vorzubereiten. Die Grundbuchämter haben den Schätzungskommissionen das Liegenschaftsverzeichnis, die Vermessungspläne, die laufenden Handänderungen mit Angabe der Verkaufspreise und alle weiteren erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
3. Jedem Grundeigentümer ist die Vornahme der Schätzung rechtzeitig, mindestens zwei Tage vorher mitzuteilen. Die von den Grundeigentümern oder Pächtern und Mietern vorgebrachten Bemerkungen und Anträge sind von den Schätzungsorganen anzuhören und nach freiem Ermessen zu würdigen.
4. Bei Grundstücken oder Betriebseinheiten, die sich über mehrere Bezirke erstrecken, haben die Schätzungskommissionen das Wertverhältnis der in den beteiligten Bezirken gelegenen Grundstücke zu bestimmen.  
Bei Grundstücken oder Betriebseinheiten, die sich über die Kantonsgrenze erstrecken, haben die Schätzungskommissionen die Liegenschaften als Ganzes zu schätzen und das Wertverhältnis der in den beteiligten Kantonen gelegenen Grundstückteile festzustellen.  
Soweit anwendbar, ist das einschlägige Übereinkommen vom 9./12. November 1940 mit dem Kanton Appenzell A. Rh. zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Mit Revision vom 4. März 1998.

5. Schätzungsobjekte sind die in Art. 1 der Verordnung über das Verfahren bei Schätzung von Grundstücken vom 9. Juni 1975 erwähnten Grundstücke.
6. Nicht zu schätzen sind:
  - im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft oder ihrer Anstalten, des Kantons, der Bezirke, der Feuerschau, der Kirchen- und Schulgemeinden, der Kantonalbank, der AB und SGA und weiterer von der Steuerpflicht ausgenommener Rechtsträger stehende Grundstücke. Soweit solche Grundstücke der Grundsteuer unterliegen, werden sie auf Verlangen der Eigentümer oder der Steuereinschätzungsbehörde geschätzt;
  - öffentliche Kleinbauten wie Telephonkabinen, Denkmäler, Brunnen, Plakatsäulen etc.;
  - Fahrnisbauten, soweit nicht vom Eigentümer oder von der Steuereinschätzungsbehörde eine Steuerschätzung angebeht wird;
  - unselbständige Baurechtsgrundstücke, soweit nicht vom Eigentümer oder von der Steuereinschätzungsbehörde eine Steuerschätzung angebeht wird.
7. Bestandteile (Art. 642 Abs. 2 ZGB) sind in die Schätzung einzubeziehen. Nicht einzubeziehen dagegen sind sowohl die Zugehör (Art. 644 Abs. 2 ZGB) als auch die beweglichen Sachen (Art. 645 ZGB).

## **II. Besondere Bestimmungen**

### **A. Die Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke**

#### **1. Allgemeine Richtlinien**

Gemäss Eidg. Schätzungsreglement gehört das ganze Gebiet des Kantons Appenzell I. Rh. zur Betriebsform «Graswirtschaften in höhern Lagen des Hügellandes und in Alpentälern». Die Schätzungen haben sich daher nach den für diese Betriebsform geltenden Normalien zu richten.

Bedingt durch die besondern Verhältnisse ist die Methode der sog. Direktschätzung anzuwenden, d. h. Boden und Gebäude sind getrennt zu bewerten (Art. 7 der Verordnung vom 9. Juni 1975).

#### **2. Beurteilung der Grundstücke**

Für die Schätzung sind von Bedeutung:

- Bodennutzungssystem (Betriebsform) für die Schätzung des mittleren Hektarernertragswertes oder des Ertragswertes je Grossvieheinheit. Dieses System ist gemäss den Ausführungen unter Ziff. 1 hievor gegeben.
- Grösse der Liegenschaft durch Angaben über Hektaren oder Aren, Futterertrag, Kuh- oder Alprechte. Die im Zeitpunkt der Schätzung vorhandenen Zustände (Viehhaltung, Futtevvorräte, Kulturarten) sind kritisch zu prüfen. Bezüglich der Aufteilung der einzelnen Kulturarten ist die Schatzungskommission nicht an die

- Einträge im Grundbuch gebunden, da die Verhältnisse durch Meliorationen, Aufforstungen etc. verändert sein können.
- Klimatische Lage und Höhenlage, Wasserversorgung, Niederschlagsmenge, Grundwasserstand, vorherrschende Winde (Föhn, Bise), Hagelgefahr, Anreissgefahr bei Gewässern, Rutschgefahr an Halden.
  - Bodenqualität, Bodenart, Beschaffenheit des Untergrundes, natürliche Fruchtbarkeit, allgemeiner Düngungs- und Kulturzustand, ev. Obstwachs.
  - Oberflächengestaltung, Lage der Grundstücke zur Sonne (Exposition), Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung, Weganlagen.
  - Arrondierung, Parzellierung, Form, Grenzverlauf der Grundstücke, Lage und Entfernung von den Gebäuden.
  - Verkehrslage, Absatz- und Preisverhältnisse für landwirtschaftliche Produkte (Milchverwertung, Milchpreis etc.), Entfernung zu den Milchsammelstellen oder Käsereien, Miet- und Pachtzinse.
  - Rechte und Lasten, die betriebsgebunden sind und den Betrieb beeinflussen (wiederkehrende Unterhaltssperimeter etc.).
  - Eine besonders intensive oder besonders schlechte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die durch die Person des Bewirtschafters bedingt ist, fällt für die Schätzung nicht in Betracht.
  - Gebäude: Bauart, Konstruktion, Alter, Unterhalt, Zweckmässigkeit.  
Wohngebäude: Zustand und Ausbau der Wohnräume für den Betrieb und für Dritte, Mietverhältnisse analoger Wohnungen.
  - Ökonomiegebäude: Bauzustand, Wirtschaftlichkeit, Grösse von Stallung und Heuraum, Silos, Jauchegruben, arbeitssparende technische Vorrichtungen (Selbsttränke, Melkmaschine, Aufzüge, Gebläse, Belüftungen, Verschlauchungen etc.).

Bei der Besichtigung der Grundstücke haben die Schätzungsorgane ihre Wahrnehmungen, soweit sie für die Schätzung von Bedeutung sind, zu notieren.

### 3. Ertragswertschätzung

#### **Vorbemerkungen**

##### **Berechnungsgrundlagen**

Die nachstehenden Tabellen und Ansätze entsprechen den Buchhaltungsergebnissen aus der Wirtschaftsperiode 1946—1965 (aus dem Anhang zum Eidg. Schätzungsreglement Ausgabe 1970). Sofern das Eidg. Schätzungsreglement in der Folge auf Grund neuer Ergebnisse veränderte Werte vorschreibt, so kommen diese automatisch zur Anwendung.

##### **Berechnungsarten**

Der Ertragswert der Wohngebäude ergibt sich durch Kapitalisieren der durchschnittlichen jährlich erzielbaren Miete während einer bestimmten Wirtschaftsperiode. Für die Ökonomiegebäude wird der Ertragswert nach dem in den Haupt- und Nebengebäuden vorhandenen ausnutzbaren Platz bestimmt. Beim Boden ist für die zuverlässige Schätzung nach der Direktmethode der mittlere Hektarenertragswert

massgebend. Dieser geht vom unbereinigten Ertragswert ganzer Heimwesen auf Grund von Schätzungen nach der Rothertragsmethode aus.

Abweichungen vom mittleren Ertragswert werden als Bereinigung des Ertragswertes durch entsprechende Zuschläge oder Abzüge ausgeglichen. Dabei fallen Qualität, Grösse, Form, Arrondierung, Oberflächengestaltung, Nutzungen und Rechte sowie mit dem Grundstück verbundene Lasten angemessen in Betracht.

### 3.1. Gebäude

#### 3.1.1. Wohngebäude

Der Mietwert der für die Bewirtschafterfamilie und allfällige Dienstboten benötigten Wohnräume bildet die Basis der Ertragswertschätzung. Die Höhe der betrieblichen Miete hängt nebst dem Platzbedarf von den gegebenen Wohnbedingungen (Bauart, Ausbau, Zweckmässigkeit), der Verkehrslage und der Ertragsfähigkeit des Betriebes ab. Die angemessene Wohnungsmiete ist unter Berücksichtigung der genannten Faktoren nach den folgenden Normen zu bestimmen:

#### Ermittlung der Raumeinheiten (RE)

(Umrechnung des vorhandenen Platzes in Bauernhäusern)

<b>Zimmer</b>	<b>RE</b>
normal: 12—15 m <sup>2</sup> in neueren Gebäuden	1
15—18m <sup>2</sup> in ältern Gebäuden	1
grössere: über 15 bzw. 18 m <sup>2</sup>	1,1—2,0
kleinere: unter 12 bzw. 15m <sup>2</sup>	0,5—0,9
Mansarden	0,3—0,7
Kammern/Gaden heizbar	0,8—1,0
nicht heizbar	0,5—0,8
Vorrats- und Abstellkammern	0,3—0,5
Wohndielen mit Aussenfenstern	0,5—1,0
<b>Küchen</b>	<b>RE</b>
normal	1
Wohnküche	1,0—1,3
Kochnische	bis 0,5
<b>Badezimmer</b>	<b>RE</b>
einfach, mit WC	0,5—0,7
Einbaubad/WC/Lavabo	0,8—1,2
Dusche	bis 0,3

**Betrieblicher Wohnraum In Raumeinheiten (RE)**

Betriebsgrösse	RE je ha Kulturland (ohne Wald)
bis 10 ha	0,6—0,7
10—20 ha	0,5—0,6
20—40 ha	0,4—0,5
über 40 ha	0,3—0,4

In Alpgebieten kann pro Stück Grossvieh mit ca. 0,5 RE gerechnet werden.

**Mietwert je Raumeinheit (RE)**

Verkehrslage bzw. Erschliessung	Ausbau, Zweckmässigkeit			
	geräumig gut ausgebaut Fr.	geräumig aber einfach Fr.	einfach aber genügend Fr.	sehr einfach klein Fr.
sehr gut	265—310	220—265	175—220	130—175
gut bis mittel	210—255	175—210	145—175	100—145
mittel bis mässig	175—210	145—175	110—145	80—110
schlecht (abgelegen)	145—175	110—145	90—110	55— 90

Die durchschnittlichen Mietwerte in ländlichen Gegenden für die von der Bewirtschafterfamilie benutzten Wohnräume betragen:

Kleinbauernbetriebe	(bis 5 ha)	Fr. 400.— bis 900.—
Kleine Mittelbauernbetriebe	(5—10 ha)	Fr. 500.— bis 1200.—
Mittelbauernbetriebe	(10—15 ha)	Fr. 700.— bis 1500.—
Grosse Mittelbauernbetriebe	(15—30 ha)	Fr. 1000.— bis 2100.—
Grossbauernbetriebe	(über 30 ha)	Fr. 1400.— bis 3000.—

Im Rahmen dieser Mittelwerte ist den eingangs genannten Faktoren Rechnung zu tragen (vergleiche mit Bewertung pro Raumeinheit).

Wenn einzelne Wohnräume durch Familienmitglieder bewohnt werden, die zur Hauptsache nicht auf dem Betrieb arbeiten oder wenn sonstwie Mehrplatz vorhanden ist, der wirtschaftlich ausgenützt werden kann oder könnte, so ist für diese Räume der Mietwert separat nach nicht landwirtschaftlichen Grundsätzen zu rechnen.

Der nach diesen Grundsätzen ermittelte Mietwert ist nach Massgabe der nachfolgenden Ansätze zu kapitalisieren.

**Kapitalisierungssätze für Bauernhäuser**

Bauzustand	Alter des Gebäudes*		
	bis 40 Jahre %	41—80 Jahre %	über 80 Jahre %
sehr gut	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	6
gut	6	6 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>

mittel	6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	6 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	7
schlecht	7	7 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>	7 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>
sehr schlecht	7 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	7 <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	8

\* Wurde ein Gebäude in verschiedenen Etappen erstellt, um- oder ausgebaut, so ist das durchschnittliche Alter zu berücksichtigen.

Je nach Alter, Bauart, Zweckmässigkeit und baulichem Zustand der Wohngebäude sind nach den folgenden Richtlinien Mehr- oder Minderwerte zu ermitteln. Diese verstehen sich je RE und sind daher mit der Anzahl Raumeinheiten zu multiplizieren und als Zuschlag oder Abzug in die Ertragswertrechnung einzubeziehen.

### Mehr- oder Minderwert pro Raumeinheit der landwirtschaftlichen Wohnteile

		Bauart, Art der Konstruktion und Zweckmässigkeit der Einrichtung			
Alter des Gebäudes	Bauzustand	sehr	geräumig	wenig geräumig	eng
		geräumig gut ausgebaut	befriedigend ausgebaut	mässig ausgebaut	schlecht ausgebaut
Mehrwert (Zuschläge)					
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
bis	sehr gut	1200–2000	950–1500	600–1100	350– 750
40 Jahre	gut	600–1200	450– 950	300– 600	0– 350
	mittel	0– 600	0– 450	0– 300	–
41 bis	sehr gut	600–1200	500– 950	400– 600	0– 350
	gut	0– 600	0– 450	0– 300	–
80 Jahre	über				
80 Jahre	sehr gut	0– 500	0– 400	0– 300	–
Minderwert (Abzüge)					
bis	schlecht	0– 550	0– 400	0– 350	0– 300
40 Jahre	sehr schlecht	550–1050	450– 850	400– 600	300– 500
	mittel	0– 550	0– 450	0– 350	0– 300
41 bis	schlecht	550– 950	450– 750	350– 600	300– 500
	sehr schlecht	950–1450	750–1100	600– 950	500– 850
über	gut	0– 500	0– 450	0– 350	–
	mittel	550– 950	400– 700	350– 600	300– 500
	schlecht	950–1300	700–1100	600– 950	500– 850
	sehr schlecht	1300–1850	1100–1450	950–1200	850–1100

Wurde ein Gebäude in mehreren Etappen erstellt, um- oder ausgebaut, so ist das durchschnittliche Alter zu berücksichtigen.

Weichen nur vereinzelte Gebäudeteile in ihrem Bauzustand im Sinne einer dringenden Reparaturbedürftigkeit erheblich vom Allgemeinzustand des Gebäudes ab, so sind hierfür Sonderabzüge nach Massgabe mässiger Reparaturkosten vorzunehmen.

Die Korrekturwerte decken sich nicht mit den ständig steigenden Baukosten, sondern sie sind auf die Wertnorm des Ertragswertes ausgerichtet.

Zusätzliche, an betriebsfremde Personen vermietete oder vermietbare Wohnhäuser, Wohnungen oder einzelne Räume sind zum Verkehrswert (nach den Richtlinien über die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke) aufgrund des Ertrags- und Realwertes nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte als Verkehrswertzuschlag zum bereinigten Ertragswert zu schätzen (siehe Seite 17).

### 3.1.2. Ökonomiegebäude

#### Stallraum

Die Berechnung der Platzbeanspruchung erfolgt nach Grossviehplätzen (GVP). Je nach der Zweckbestimmung der vorhandenen Stallung mit zugehörigem Scheunensraum kann der vorhandene Platz nach folgendem Schlüssel in Grossviehplätze umgerechnet werden.

#### Umrechnung des Platzanspruches je Haustiereinheit auf GVP

Stallraum für	GVP	Stallraum für	GVP
Kuh	1	Arbeitspferd	1 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> —1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>
Stier	1	Zuchtpferd mit Boxe	2
Rind über 2 Jahre	1	Mutterschwein	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>
Jungvieh bis 1 Jahr	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	Mastschwein	<sup>1</sup> / <sub>5</sub>
Jungvieh bis 1 Jahr	<sup>1</sup> / <sub>2</sub>	Ziege oder Schaf	<sup>1</sup> / <sub>4</sub>
Kalb ca. 14 Tage alt	<sup>1</sup> / <sub>4</sub>	Hühner (10 Stück)	<sup>1</sup> / <sub>5</sub>

#### Bewertung

Je nach Bauart, Baukonstruktion, Zustand, Zweckmässigkeit und örtlicher Lage sind im Mittel nachfolgende Werte anzuwenden:

Bauart, Konstruktion, Zweckmässigkeit	Mittelwerte je GVP in Fr.
geräumig, dauerhaft, praktisch	2000.—
befriedigend ausgebaut, noch geräumig	1500.—
einfach, eng dimensioniert	1100.—
primitiv	700.—

Sind nebst der eigentlichen Scheune noch weitere Stallungen vorhanden (z.B. Weidstall), so ist abzuklären, für welche durchschnittliche jährliche Dauer dieser

Stallraum benützt wird oder benützt werden könnte. Je nachdem ist der Mittelwert je GVP in Bruchteilen zu reduzieren (z.B. bei dreimonatiger Benützung = Mittelwert : 4).

Je nach Alter, Bauart, Konstruktion, Zustand, Zweckmässigkeit und örtlicher Lage können von der üblichen Ausführung abweichende Verhältnisse nach folgender Tabelle durch entsprechende Zuschläge oder Abzüge korrigiert werden.

### Mehr- oder Minderwert Je Grossviehplatz (GVP)

		Bauart und Zweckmässigkeit der Einrichtung			
Alter des Gebäudes	Bauzustand	geräumig	befriedigend	einfach	primitiv
		dauerhaft praktisch	ausgebaut noch geräumig	eng dimensioniert	
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Mehrwert (Zuschläge)					
bis 40 Jahre	sehr gut	1100–1650	900–1300	550–1000	250– 500
	gut	550–1100	450– 900	300– 550	0– 250
	mittel	0– 550	0– 450	0– 300	–
41 bis 80 Jahre	sehr gut	550–1100	450– 900	300– 550	0– 250
	gut	0– 550	0– 450	0– 300	–
über 80 Jahre	sehr gut	0– 550	0– 450	0– 300	–
Minderwert (Abzüge)					
bis 40 Jahre	schlecht	0– 500	0– 400	0– 350	0– 250
	sehr schlecht	500–1050	400– 700	350– 600	250– 450
41 bis 80 Jahre	mittel	0– 550	0– 450	0– 350	0– 250
	schlecht	550– 950	450– 700	350– 600	250– 450
	sehr schlecht	950–1450	700–1150	600–1000	450– 800
über 80 Jahre	gut	0– 550	0– 400	0– 300	0– 250
	mittel	550– 950	400– 700	300– 550	250– 450
	schlecht	950–1300	700–1150	550– 900	450– 650
	sehr schlecht	1300–1850	1150–1550	900–1200	650– 900

### Heu- und Strohlagerraum

In Betrieben, bei welchen der Heu- und Strohlagerraum – gemessen am Stallraum zu gross oder zu klein ist, werden Wertkorrekturen notwendig. Zuschläge rechtfertigen sich aber nur dann, wenn der für den Betrieb nicht benötigte Raum für landwirtschaftliche Bedürfnisse vermietet oder vermietbar ist, Abzüge dagegen bei regelmässiger entgeltlicher Einlagerung von Futter und Streumaterial in fremden Gebäuden. Die Zuschläge oder Abzüge sind nach Massgabe der kapitalisierten Mietwerte (Fr. 3.50 — Fr. 6.— pro m<sup>2</sup>) vorzunehmen. Es gelten dabei die gleichen Kapitalisierungssätze wie bei den Wohngebäuden (siehe Seite 5).

### Viehmastställe

Als Ertragswert von Rindviehmastställen und den üblichen Ergänzungsbauten gilt der zu 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>–8% kapitalisierte Mietwert. Bei der Bemessung der Mietwerte sollte stets eine gewisse Platzreserve beachtet und bei überdimensionierten Bauten von einer entsprechend geringeren Tierzahl ausgegangen werden. Der angemessene Mietwert ist unter Benützung folgender Tabelle festzusetzen:

Mietwertnormen für grössere, neuzeitliche Mastviehställe (Anbindeställe)

Alter des Gebäudes	Ausbau, Zweckmässigkeit, Geräumigkeit	Mietwert pro Platz für 1 Stück Mastvieh			
		Stallgrösse/Anzahl Masttiere der verschiedenen Altersklassen (ohne Kälber)			
		30– 50 Fr.	50– 80 Fr.	80– 120 Fr.	über 120 Fr.
bis 10 Jahre	gut	125–140	115–125	110–115	105–110
	mittel	100–115	90–100	85– 90	80– 85
	schlecht	80– 95	70– 80	65– 70	60– 65
10–30 Jahre	gut	90–105	80– 90	75– 80	70– 75
	mittel	75– 90	65– 75	60– 65	55– 60
	schlecht	60– 75	50– 60	45– 50	40– 45
über 30 Jahre	gut	65– 80	55– 65	50– 55	45– 50
	mittel	50– 60	40– 50	35– 40	30– 35
	schlecht	35– 45	35– 40	30– 35	25– 30

Mietwertunterschiede je nach Stallform: Die vorstehenden Ansätze beziehen sich auf geschlossene Anbindeställe, wobei innerhalb des angegebenen Wertrahmens der Mietwert für Längsställe eher etwas höher zu veranschlagen ist als für Doppelställe.

Die obigen Wertnormen sind wie folgt zu kürzen:

Offener Laufstall mit Tiefstreue	Abzug ca. 35–40%
Geschlossener Spaltenbodenlaufstall	Abzug ca. 15–20%

Platzumrechnungsziffern: benötigter Stallraum pro Masttier im Alter von ca. 3–18 Monaten bei den verschiedenen Stallsystemen:

Anbindestall, Standbreite	ca. 60–90cm
Spaltenbodenlaufstall, Lauffläche	ca. 1½–3m
Offenlaufstall mit Tiefstreue, Lauffläche	ca. 4–7m

Die Mietwertansätze enthalten alle zur Grundfunktion notwendigen Gebäudeteile und Einrichtungen eines Mastviehstalles wie Kälberstall, Futtertenne, Futterraum, Bergeraum, Mehrzweckhalle, Heuturm, Maschinenschopf, Garage, Güllengrube samt eingebautem Rührwerk und Pumpe, Entmistungsanlage, Mistwurf, Gär- und Kraftfuttersilo, Heubelüftungsanlage usw.

### Grössere, neuzeitliche Schweineställe

Normen für Schweinestallbauten, die den üblichen Rahmen erheblich sprengen. (In den Ansätzen sind zusätzlich zum Stallraum inbegriffen: Futterlager, Nebenräume, Güllengrube samt eingeb. Rührwerk und Pumpe, Heizungs- und Belüftungsanlage, Kraftfuttersilo, Futtermixer usw.)

#### Mietwert von Zuchtschweineställen

Alter des Gebäudes	Ausbau, Zweckmässigkeit	Mietwert pro Platz für 1 Mutterschwein			
		Stallgrösse/Anzahl	Geräumigkeit	Stallgrösse/Anzahl	Geräumigkeit
		12–24	24–48	48–72	über 72
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
bis 10 Jahre	gut	110–130	95–110	85–95	80–85
	mittel	95–110	80–95	70–80	65–70
	schlecht	75–90	65–75	55–65	50–55
10–25 Jahre	gut	80–100	70–85	60–70	55–60
	mittel	65–80	55–65	45–55	40–45
	schlecht	50–65	40–50	35–40	30–35
über 25 Jahre	gut	55–70	45–55	40–45	35–40
	mittel	45–55	37–45	32–37	29–32
	schlecht	35–45	28–35	24–28	21–24

Die Ansätze gelten sowohl für Stallungen mit Buchten als auch mit Boxeneinteilung. Berücksichtigt sind auch Abferkelstall, Ferkelstall, Galtsauen- und Remontenstall. Annahme Verkaufsgewicht Ferkel und Jäger 15–25 kg.

<b>Platzbedarf</b>	Liegeplatz	Stallfläche
Abferkel- und Ferkelstall, je Mutterschwein mit Ferkel	5–7m <sup>2</sup>	7–10m <sup>2</sup>
Galtstall je Mutterschwein	1–1,5m <sup>2</sup>	2– 3m <sup>2</sup>

**Kapitalisierungssatz:** wie bei Wohngebäuden (siehe Seite 5).

#### Mietwert von Mastschweineställen

Alter des Gebäudes	Ausbau, Zweckmässigkeit	Mietwert pro Platz für 1 Mastschwein			
		Stallgrösse/Anzahl	Geräumigkeit	30–60 Fr.	60–120 Fr.
bis 10 Jahre	gut	30–35	26–30	23–26	21–23
	mittel	26–30	23–26	21–23	19–21
	schlecht	22–26	19–22	17–19	15–17
10–25 Jahre	gut	24–28	21–24	19–21	17–19
	mittel	20–24	17–20	15–17	13–15
	schlecht	16–20	14–16	12–14	10–12
über 25 Jahre	gut	18–21	16–18	13–16	11–13
	mittel	15–18	13–15	11–13	9–11
	schlecht	12–14	10–12	8–10	7– 8

<b>Platzbedarf</b>	Liegeplatz	Stallfläche
Ohne Umbuchten, je Mastschwein	0,5–0,7 m <sup>2</sup>	0,7–1,0 m <sup>2</sup>
Ein- bis zweimaliges Umbuchten:		
– Tiere von 20–60 kg LG, je Mastschwein	0,3–0,5 m <sup>2</sup>	0,4–0,7 m <sup>2</sup>
– Tiere von 60–110 kg LG, je Mastschwein	0,5–0,7m <sup>2</sup>	0,7–1,0m <sup>2</sup>

**Kapitalisierungssatz:** wie bei Wohngebäuden (siehe Seite 5).

#### Lagergebäude, Einstellräume, Garagen und andere Zubauten

Der Wert dieser Gebäude ist im unbereinigten Ertragswert soweit inbegriffen, als diese für den Betrieb erforderlich sind. Bei grösseren Abweichungen ist der Wert des Mehr- oder Minderplatzes nach der Grundfläche (Nutzfläche) zu ermitteln und zwar durch Kapitalisieren des für die landwirtschaftliche Nutzung angemessenen Mietwertes mit den für Bauernhäuser geltenden Kapitalisierungssätzen (siehe Seite 5). Die Mietwerte pro m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche sind je nach Bauart wie folgt zu veranschlagen:

	Mietwert pro m <sup>2</sup>	
	Grenzwerte Fr.	Mittel Fr.
<b>Lagergebäude</b> (Scheunen ohne Stalleinbau, Speicher usw.)		
solide Konstruktion (gut ausgebaut)	2.50/4.50	3.50
einfachere Konstruktion	1.25/2.75	2.—
<b>Einstellräume</b> (Schuppen, Remisen usw.)		
beste Konstruktion, seitlich überall verschalt (gut ausgebaute Wagenschuppen)	4.50/6.—	5.50
gute aber etwas leichtere Konstruktion, überall verschalt (einfache Wagenschuppen)	3.50/4.50	4.—
leichtere Konstruktionen, überall verschalt (gut ausgebaute Remisen)	2.25/3.50	2.75
leichtere Konstruktionen, zwei- oder dreiseitig verschalt (einfache Schöpfe)	1.50/2.25	1.75
leichteste Konstruktion, zwei oder dreiseitig verschalt (einfachste Schöpfe)	bis 1.25	—.75

#### **Garagen, Waschküchen, Milchzimmer**

Bei grösseren Betrieben gelten diese baulichen Einrichtungen als im unbereinigten Ertragswert eingeschlossen. Bei kleineren Betrieben sind bei deren Vorhandensein entsprechende Zuschläge angezeigt. Die Berechnung derselben erfolgt je nach Bauart mit Mietwertansätzen von Fr. 5.50 bis Fr. 10.— pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.

#### **Keller**

Sind zusätzliche Keller vorhanden, die das Bedürfnis des Betriebes übersteigen, die jedoch anderweitig landwirtschaftlich genutzt werden können, so ist ein Zuschlag vorzunehmen. Der Mietwertansatz beträgt Fr. 4.50 bis Fr. 6.50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Dienen Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen andern als landwirtschaftlichen Zwecken, so sind diese nach Verkehrswert (als Verkehrswertzuschlag zum bereinigten Ertragswert) zu schätzen. Hierzu gehören auch Käsereien, Molkereien, Milchsammelstellen usw. (siehe Seite 17).

**3.2. Boden**

(siehe Vorbemerkungen Seite 4)

Hektarenertragswert (unbereinigt) (inkl. Gebäude)			Wirtschaftsperiode 1946–1965 Buchhaltungsergebnisse			
Betriebsgrösse	Zahl der Abschlüsse	Durchschn. Fläche ohne Wald	Parz.- Zahl	Roh- ertrag je ha	EW- Faktor	Ertrags- wert
		ha		Fr.		Fr.
bis 10 ha	900	6,82	4	2645.–	1,34	3554.–
10–15ha	256	11,99	6	2023.–	2,12	4291.–
über 15 ha	192	20,68	9	1795.–	3,09	5553.–
Gebäude-Anteil						
40–50%						
Mittel 46%						
Boden-Anteil						
50–60%						
Mittel 54%						

**Unbereinigter Ertragswert (EW) je ha, nach Bonität  
(Verzehr pro Grossvieheinheit [GVE])**

Anzahl Aren je GVE:	50	55	60	65	70	75	80	90	100		
Anzahl GVE je ha:	2.0	1.8	1.66	1.53	1.43	1.33	1.25	1.11	1.0		
EW mit Gebäuden je ha Fr.	Bodenanteil %	Fr.	EW Boden je ha Fr.								
bis 10ha											
3300	50	1650	2310	2080	1920	1770	1650	1530	1440	1280	1150
<b>3554</b>	<b>54</b>	<b>1920*</b>	<b>2690</b>	<b>2420</b>	<b>2230</b>	<b>2050</b>	<b>1920*</b>	<b>1790</b>	<b>1680</b>	<b>1490</b>	<b>1340</b>
3800	60	2280	3190	2870	2650	2440	2280	2120	1990	1770	1590
10 bis 15ha											
4000	50	2000	2800	2520	2320	2140	2000	1860	1750	1550	1400
<b>4291</b>	<b>54</b>	<b>2320*</b>	<b>3240</b>	<b>2920</b>	<b>2690</b>	<b>2480</b>	<b>2320*</b>	<b>2160</b>	<b>2030</b>	<b>1800</b>	<b>1620</b>
4600	60	2760	3860	3470	3200	2950	2760	2570	2410	2140	1930
über 15ha											
5300	50	2650	3700	3340	3080	2840	2650	2460	2320	2060	1850
<b>5553</b>	<b>54</b>	<b>3000*</b>	<b>4200</b>	<b>3780</b>	<b>3480</b>	<b>3210</b>	<b>3000*</b>	<b>2790</b>	<b>2620</b>	<b>2330</b>	<b>2100</b>
5800	60	3480	4870	4380	4040	3720	3480	3240	3040	2700	2430

\* = Mittelwerte

Grenzwerte	Aren je GVE	Mittel
	60–85	70,0

Diese Grenzwerte dürfen in besonders begründeten Fällen über- oder unterschritten werden.

Alle vorgenannten Werte verstehen sich für Wiesland. Der Ertragswert von minderwertigem Boden (Weide- und Streuland) ist entsprechend seiner Ertragenheit angemessen zu reduzieren.

### 3.3. Bereinigung Zuschläge und Abzüge (in Prozenten des unbereinigten Ertragswertes)

Ausser den unter dem Kapitel Gebäude bereits behandelten Zuschlägen oder Abzügen sind zum unbereinigten Ertragswert weitere Korrekturen angebracht nach Massgabe der nachfolgenden Richtlinien:

#### 3.3.1. Arrondierung:

Die Arrondierungs- bzw. Parzellierungsverhältnisse sind meist typische Merkmale der Betriebsformen und kommen im wesentlichen im Rohertrag und im entsprechenden Ertragswertfaktor zum Ausdruck. Die mittlere Parzellenzahl ist in der Zusammenstellung über die «Buchhaltungsergebnisse» (Seite 14) ersichtlich. Abweichungen sind daher durch Zuschläge oder Abzüge auszugleichen.

Für die Feststellung der Parzellenzahl des Schätzungsobjektes ist nicht die Anzahl der Parzellennummern im Grundbuch massgebend, sondern die Zahl der Wirtschaftspartellen.

Die Zuschlagsbemessung hat auf die durchschnittliche Entfernung, Grösse und Form der Parzellen Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist die Grösse der Hausparzelle zu berücksichtigen.

Als Wegleitung für die Bemessung von Zuschlägen oder Abzügen für bessere oder schlechtere Arrondierung gilt das nachfolgende Schema:

Mittlere Parzellenzahl	Abweichung weniger Parzellen	Zuschlag ca.	Abweichung mehr Parzellen	Abzug ca.
bis 10 ha 4	-1	-	+ 1	-
10–15 ha 6	-2	2%	+ 2	2%
über 15 ha 9	-3	4%	+ 3	3%
	-4	6%	+ 4	4%
	-5	8%	+ 5	5%
	-6	10%	+ 6	6%
	-7	12%	über + 7	7–9%
	-8	14%	bis +14 über +14	bis 10% 11–15%

#### 3.3.2. Oberflächengestaltung

Die Gestaltung der Oberfläche ist für die Bewirtschaftung von wesentlicher Bedeutung. Bei den Graswirtschaften in höhern Lagen des Hügellandes und in Alpentälern ist coupiertes sowie mässig bis stark geneigtes Land die Regel, wo der Einsatz von Maschinen erschwert und stellenweise sogar unmöglich ist.

Es ist Sache des Schätzers, im Einzelfall zu beurteilen, wie stark die Oberflächengestaltung von den Durchschnittsverhältnissen abweicht. Solche Abweichungen sind bei der Bereinigung des Ertragswertes in prozentualen Zuschlägen oder Abzügen

gen zum unbereinigten Ertragswert (ohne Wald) auszugleichen. Hierfür gelten folgende Normen:

Zuschläge	Oberflächengestaltung	günstiger	2– 7%
		bedeutend günstiger	8–15%
Abzüge	Oberflächengestaltung	ungünstiger	2– 9%
		bedeutend ungünstiger	10–20%

Zuschläge rechtfertigen sich vor allem dann, wenn ein Betrieb über weitgehend ebenes Land verfügt, Abzüge bei merklich schlechteren Bedingungen.

### 3.3.3. Rechte und Lasten

Bei der Ertragswertschätzung sind alle mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz gilt für alle Rechte und Lasten öffentlich-rechtlicher, dinglicher und obligationenrechtlicher Natur, welche mit dem Grundstück wirtschaftlich verbunden sind und den Wert desselben beeinflussen.

Ausser Betracht fallen die Grundpfandschulden und die privatrechtlichen Grundlasten, für die im Grundbuch ein angemessener Ablösungswert eingetragen ist.

Als Nutzungen und Rechte fallen insbesondere in Betracht:

Ehehafte und konzessionierte Wasserrechte, Sondernutzungen aus Korporationszugehörigkeit, wertbeeinflussende Dienstbarkeiten, Nutzungen aus dauernden Gebrauchsüberlassungen etc.

Als Lasten gelten in der Regel nur überdurchschnittliche Belastungen öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Natur wie: Strassen- und Wegunterhaltungspflichten, Uferschutz- und Wasserbaupflichten, wertvermindernde Dienstbarkeiten (z.B. Bauverbote, Baubeschränkungen, Gewerbeverbote, Gewerbebeschränkungen, geduldete Immissionen, Schiesslinienrechte, Leitungsrechte, Pflanzbeschränkungen, Ausbeutungsrechte für Kies, Sand etc.).

Können die wertbeeinflussenden Faktoren frankenmässig gemessen werden (z.B. Perimeterbeiträge), so ist die durchschnittliche Jahresleistung (oder Nettoertrag) zu ermitteln, mit 4% zu kapitalisieren und dem Schätzungsergebnis entsprechend zuzurechnen oder abzuziehen.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten, deren Wert sich nicht auf rechnerischem Wege feststellen lässt, sind nach Ermessen und unter Berücksichtigung aller Verhältnisse und Umstände im einzelnen Falle pauschal zu bewerten und dem Schätzungsergebnis in Anrechnung zu bringen, soweit deren Bestand nicht bereits im Mietwert eine entsprechende Berücksichtigung gefunden hat.

Wohnrechte und Nutzniessungsrechte bedeuten für ein Grundstück nicht ohne weiteres eine Einbusse, weil der objektive Wert nicht beeinflusst wird. Diese Rechtsverhältnisse haben zudem von Gesetzes wegen eine beschränkte Dauer.

### 3.3.4. Wald

Der zur Liegenschaft gehörende, von den Forstorganen gesondert geschätzte Wald bildet einen Bestandteil der landwirtschaftlichen Grundstücke. Der ermittelte Ertragswert ist als Zuschlag zum unbereinigten Ertragswert der Gesamtliegenschaft zu berücksichtigen.

### **3.4. Verkehrswertzuschläge**

Sind Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen eines landwirtschaftlichen Grundstückes dauernd für nichtlandwirtschaftliche Zwecke vermietet oder dienen diese einem Nebenbetriebszweig, der wirtschaftlich gegenüber dem landwirtschaftlichen Teil nicht überwiegt, so sind hierfür entsprechende Verkehrswertzuschläge zum bereinigten Ertragswert vorzunehmen (siehe Seiten 7 und 12).

Wo indessen der nichtlandwirtschaftliche Teil den Hauptbetrieb darstellt, handelt es sich in der Regel um nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

Ein Verkehrswertzuschlag zum bereinigten Ertragswert ist auch beim Vorliegen anderer nichtlandwirtschaftlicher Verhältnisse zu ermitteln, z.B. wenn mit grosser Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass landwirtschaftlich genutzter Boden bald überbaut wird (Baulandzuschläge) oder wenn es sich um Grundstücke handelt, deren Substanz gewerblich ausgebeutet wird (Stein-, Kies-, Sand- oder Lehmausbeutung).

## 4. Verkehrswertschätzung

### **4.1. Ermittlung des Verkehrswertes auf Grund von Vergleichspreisen**

Grundlagen für eine zuverlässige Verkehrswertermittlung bilden der bezahlte Kaufpreis und die Kaufpreise von Grundstücken in der nähern Umgebung von gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit.

Zu berücksichtigen sind dabei aber die von vergleichbaren Grundstücken vielfach abweichenden Verhältnisse bei den Gebäuden, die mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte und Lasten (ohne Grundpfandlasten) sowie gebotene andere als landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und des Bodens, die im Verkaufsfalle preisbestimmend wirken.

Nicht als Richtlinie für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten Kaufpreise, die unter Ausnahmeverhältnissen (Vorzugspreise, Käufe unter Verwandten, Liebhaberpreise, Spekulationskäufe etc.) bezahlt oder erzielt wurden.

### **4.2. Ermittlung des Verkehrswertes auf Grund des Ertrags- und Realwertes**

Fehlen taugliche Vergleichspreise, so ist der Verkehrswert auf Grund des Ertrags- und Realwertes nach Massgabe der Bedeutung der einzelnen Werte für den Verkehrswert zu ermitteln. Bei dieser Berechnungsweise ist bei Gebäuden und Boden nach den folgenden Richtlinien vorzugehen.

#### **4.2.1. Gebäude**

Neuwert

Als Neuwert eines Gebäudes gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wäre. Ausser Betracht fallen die Kosten, die nicht auf das Gebäude selbst entfallen.

Bei der Schätzung des Neuwertes sind demnach die Kosten für folgende Aufwendungen nicht zu berücksichtigen:

- Bodenerwerb,
- Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube,
- Verstärkung des Baugrundes (Spezialfundationen),
- Rohr- und Drahtleitungen ausserhalb des Gebäudes für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation etc.,
- Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation etc.,
- Umgebungsarbeiten, Platz- und Gartengestaltung,
- Prämien für die Bauzeit-Versicherung.

Als Baukosten sind dagegen zu berücksichtigen:

- Architekten- und Ingenieurhonorare, Bauleitungskosten,
- Baureinigungskosten,
- Bauzinsen und Baubewilligungsgebühren.

Die Schätzung des Neuwertes erfolgt durch Multiplikation des ermittelten Rauminhaltes mit den erfahrungsgemässen Kosten je m<sup>3</sup> umbauten Raumes.

Der umbaute Raum wird nach den Normalien für kubische Berechnung des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelt.

Der für das einzelne Gebäude bzw. für die einzelnen Gebäudeabteilungen massgebliche Einheitspreis je m<sup>3</sup> richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten mit gleicher Bauweise. Bei der Bemessung des Einheitspreises sind daher die Bauart, die Beschaffenheit und die Zahl der Fassaden und Zwischenwände, der innere Ausbau sowie die Qualität der Arbeit von Bedeutung. Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten, welche am Standort des Gebäudes gelten. Ausserordentliche Transportkosten, die durch Höhenlage, Entfernungen und Transporterschwernisse bedingt sind, fallen bei der Festsetzung des Einheitspreises ebenfalls in Betracht.

Bei Altbauten gelten die Gestehungskosten, wie sich diese bei einem Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise und mit gleichen Bauelementen ergeben würden, ohne Rücksicht darauf, dass die vorhandene Bauart nicht mehr üblich ist.

Bei Umbauten ist zu beachten, dass die Aufwendungen zum Teil auf Abbrucharbeiten entfallen, die keine Werterhöhung bewirken.

Bei Neubauten ist das Ergebnis der Schätzung mit den Bauabrechnungen zu vergleichen. Im Einzelfall ausnahmsweise günstige Gestehungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenlieferungen etc.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z.B. zufolge Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung), die auf ausserordentliche Umstände zurückgehen und die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen würden, sind nicht zu berücksichtigen.

Das Ergebnis aus der Multiplikation Rauminhalt x Einheitspreis ist stets dahin zu überprüfen, ob die Summe des geschätzten Neuwertes für die Neuerstellung des nämlichen Gebäudes ungefähr ausreicht.

#### Minderwert

Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnutzung oder aus andern Gründen erlitten hat.

Bei der Schätzung des Minderwertes sind demnach von Bedeutung:

- die natürliche Altersentwertung, die je nach der Bauart des Gebäudes eingetreten ist,
- die Abnutzung des Gebäudes, die durch die Zweckbestimmung, die Nutzungs- oder Betriebsart bedingt ist,
- die normalen und lagebedingten Witterungseinflüsse, die sich vor allem bei Aussenwänden und Bedachung auswirken,
- der ordentliche und ebenso der überdurchschnittlich gute oder schlechte Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Einfluss ist,
- die wirtschaftliche bzw. technische Überalterung, die zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, in den Baustoffen, im Komfort und durch neue Fabrikationsmethoden eingetreten ist und den Zustandwert eines Gebäudes herabmindert,
- alle übrigen Einwirkungen, die eine Wertverminderung nach sich gezogen haben und die Lebenserwartungsdauer eines Gebäudes beeinflussen.

Wenn der Neuwert nach einzelnen Baukörpern oder Räumen ermittelt wurde, ist auch der Minderwert für diese Teile gesondert zu schätzen. Wo für einzelne Bauteile oder Räume, die unterschiedlich abgenützt oder unterhalten sind, die Neuwert-schätzung nicht getrennt erfolgte, so ist der durchschnittliche Minderwert zu schätzen.

Der Minderwert ist in Prozenten des Neuwertes des Gebäudes bzw. der betreffenden Bauteile zu bestimmen und auch frankenmässig festzuhalten. Zu Kontrollzwecken ist alsdann zu überprüfen, ob der geschätzte Betrag ausreicht, um das Gebäude wieder in einen neuwertigen Zustand zu versetzen.

Als Wegleitung für die Bestimmung des Minderwertes dient die nachfolgende Tabelle über die mittlere Altersentwertung, welcher die nachstehende Formel zugrunde liegt:

$$\frac{(A + 20)^2 - 2.86}{140} = E$$

**A = Alter des Gebäudes in Prozenten der Gebäudelebensdauer (Höchstalter)**

aus Dreisatz  $\frac{\text{Effekt. Alter} \times 100}{\text{Höchstalter}}$

**E = Entwertung in Prozenten des Neuwertes**

**Beispiel**

Effekt. Alter 80 Jahre, Lebenserwartungsdauer 150 Jahre

$$A = \frac{80 \times 100}{150} = 53,33$$

$$E = \frac{(53,33 + 20)^2}{140} - 2,86 = 35,5\%$$

Zwischenwerte, die in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten sind, können nach dieser Formel bestimmt oder auch interpoliert werden. Die Ergebnisse sind Durchschnittswerte. Wo einzelne Faktoren für die Gebäudelebensdauer von höherem Einfluss sind (z.B. extrem schlechter oder guter Unterhalt), können die Ansätze auch über- oder unterschritten werden.

TABELLE Minderwert in Prozenten des Neuwertes

Effekt Alter	Höchstalter								
	200 %	175 %	150 %	125 %	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %
200	100,0								
175	79,6	100,0							
150	61,6	77,0	100,0						
125	45,7	56,9	73,4	100,0					
100	32,1	39,6	50,8	68,6	100,0				
90	27,3	33,6	42,8	57,6	83,6				
80	22,8	28,0	35,5	47,5	68,6	100,0			
70	18,7	22,9	28,8	38,4	54,9	79,7			
60	15,0	18,2	22,8	30,2	42,8	61,6	100,0		
50	11,6	14,0	17,4	22,9	32,1	45,8	73,4		
40	8,6	10,3	12,7	16,5	22,8	32,1	50,8	100,0	
30	5,9	7,0	8,6	11,0	15,0	20,8	32,1	61,1	
25	4,7	5,5	6,7	8,6	11,6	15,9	24,3	45,8	
20	3,6	4,2	5,1	6,4	8,6	11,6	17,5	32,1	100,0
15	2,5	3,0	3,6	4,5	5,9	7,9	11,6	20,8	61,6
10	1,6	1,9	2,2	2,7	3,6	4,7	6,7	11,6	32,1
5	0,8	0,9	1,0	1,3	1,6	2,1	2,9	4,7	11,6

**Zeitwert**

Als Zeitwert gilt der Zustandswert eines Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung.

Massgebend für die Schätzung sind der Kostenaufwand für die Neuerstellung eines gleichartigen Gebäudes und die seit der Erbauung eingetretene Wertverminderung zufolge Alters, Abnutzung und anderer Gründe. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird.

## Beurteilung

Für die Berechnung des Verkehrswertes ist nebst dem Zeitwert (Realwert) auch der nach den entsprechenden Vorschriften (Ziff. 3.1) errechnete Ertragswert heranzuziehen. Bei neuen und normal unterhaltenen Gebäuden ist der Realwert von grösserer Bedeutung als bei älteren Gebäuden mit grossem Unterhalt, welche zudem oft weniger zeitgemäss und praktisch gebaut sind. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Ertragswert und einem Zuschlag, welcher von der Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Zeitwert (Realwert) zu berechnen ist. Die Bemessung des Zuschlages richtet sich nach dem Minderwert des betreffenden Gebäudes. Je höher der Minderwert, desto geringer ist der Zuschlag.

TABELLE für die Bemessung des Zuschlages zum Ertragswert der Gebäude

Minderwert des Gebäudes %	Zuschlag zum Ertragswert in Prozenten von der Differenz Ertragswert zu Zeitwert
0	50%
5	45%
10	40%
15	35%
20	30%
25	25%
30	20%
35	15%
40	10%
45	5%
50 und mehr	0%

\* Die Höhe des prozentualen Zuschlages ergibt sich aus der Differenz zwischen dem geschätzten Minderwert-Satz zum Maximal-Satz von 50%.

Beispiele:

Wohnhaus (Minderwert 10%)			Verkehrswert
Ertragswert	Fr. 90000.–	Fr. 90000.–	
Zeitwert	Fr. 170000.–		
Differenz	Fr. 80000.– davon 40%	Fr. 32000.–	Fr. 122000.–

Scheune (Minderwert 35%)

Ertragswert	Fr. 35000.–	Fr. 35000.–	
Zeitwert	<u>Fr. 120000.–</u>		
Differenz	Fr. 85000.– davon 15%	Fr. 12000.–	Fr. 47000.–

Innerhalb eines gebotenen Spielraumes von 10% gelten bei der Bemessung des Zuschlages die oberen Ansätze, wenn dem Realwert für den Verkehrswert eine grössere Bedeutung zukommt, die untern Ansätze dagegen, wo dieser von geringerer Bedeutung ist.

Bei nicht ganzjährig benützten Gebäuden (z.B. nur zeitweise benützte Scheunen, Weidställe und Alpgebäude) ist der Zuschlag entsprechend dem Verhältnis der Benützungsdauer zu reduzieren.

#### 4.2.2. Boden

Der Verkehrswert des Bodens richtet sich bei Fehlen von Vergleichspreisen nach dem Ertragswert aus, wenn der Verkehrswert nur durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird. Der Verkehrswert soll den Ertragswert in der Regel um 0–30%, höchstens jedoch bis zu 40% übersteigen. Ein Verkehrswert von mehr als 30% über dem Ertragswert kann bei besonders günstiger Verkehrslage gerechtfertigt sein. Wo der mögliche Veräusserungserlös nicht über dem geschätzten Ertragswert liegt, rechtfertigt sich kein Zuschlag. Bei der Bemessung des Zuschlages ist auf alle Faktoren Rücksicht zu nehmen, die geeignet sind, den Verkaufspreis günstig oder ungünstig zu beeinflussen.

### 5. Schätzung des Steuerwertes

Gemäss Art. 34 des Steuergesetzes werden die landwirtschaftlichen Grundstücke einschliesslich der dazugehörigen Ökonomiegebäude zum Ertragswert, die übrigen Gebäude und Gebäudeteile zum Verkehrswert besteuert. Der Steuerwert besteht daher aus dem bereinigten Ertragswert inkl. ev. Verkehrswertzuschläge zuzüglich dem prozentualen Zuschlag der Differenz zwischen Ertragswert und Zeitwert der Wohngebäude, wie er für die Berechnung des Verkehrswertes angewendet wird.

### 6. Schätzungswert nach LEG

Gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. Dezember 1940 und Art. 11 des Bundesratsbeschlusses über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidg. Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951 ergibt sich der Schätzungswert nach LEG aus dem bereinigten Ertragswert der Landwirtschaft zuzüglich eines Zuschlages von maximal 25%. Mitzuberechnen sind auch allfällige Verkehrswertzuschläge.

Der Schätzungswert nach LEG darf den Verkehrswert in keinem Fall übersteigen. Die Höhe des Zuschlages hängt nicht allein von betriebswirtschaftlichen Faktoren

ab, sondern allgemein von solchen familienwirtschaftlicher und ausserbetrieblicher Art, die aber dennoch zur Sicherung der Existenzgrundlage beitragen.

Die Bemessung des Zuschlages erfolgt nach einem Punktiervfahren, in welchem die wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt sind, wobei einzelnen Faktoren einfaches oder doppeltes Gewicht zukommt.

Punktierung:	6 = sehr günstig	4 = über mittel	2 = unter mittel
	5 = günstig	3 = mittel	1 = schlecht
			0 = sehr schlecht

Betriebliche Faktoren: Maximum 18 Punkte

- a) Gebäudeverhältnisse (zählen doppelt / max. 2 x 6 Punkte)  
Zweckmässigkeit der Gebäude im Hinblick auf Gesunderhaltung von Mensch und Tier, Standort und Einrichtung des Wohnhauses (sonnig, gesund, geräumig, praktisch, Badezimmer, Waschküche), Dienstbotenwohnungen (in grösseren Betrieben), Standort und Raumanordnung der Scheune, (bequeme und ungefährliche Zufahrt, frei von Anbauten Dritter, zweckmässige und übersichtliche Raumeinteilung, reichliche Platzbemessung).
- b) Besondere Bewirtschaftungsbedingungen (max. 6 Punkte)  
Vorhandensein von eigenem Wald zur Selbstversorgung von Haushalt und Betrieb; Kulturfähigkeit des Landes; vielseitige Anbaumöglichkeiten; Eignung für Intensivkulturen; rasche Anpassungsmöglichkeiten an wechselnde wirtschaftliche Verhältnisse.

Verkehrslage und öffentliche Verhältnisse: Maximum 12 Punkte

- a) Allgemeine Verkehrslage (max. 6 Punkte)  
Nähe der Verwertungs-, Absatz- und Bezugsmöglichkeiten, Nähe des Kleingewerbes, Möglichkeit der Beschäftigung von Aushilfskräften, Gelegenheit für Nebenverdienst bei kleineren Betrieben, Beschaffenheit der öffentlichen Strassen.

- b) Besondere Verkehrslage (max. 6 Punkte)  
Nähe des Bahnhofes, der Schule (Bildungsmöglichkeit der Kinder), der Kirche, der Post und des Arztes.

#### Zuschlag zum Ertragswert

bis 5 Punkte = 0%	16–20 Punkte = 15%
6–10 Punkte = 5%	21–25 Punkte = 20%
11–15 Punkte = 10%	26–30 Punkte = 25%

### B. Die Schätzung von Alpen und Alprechten

Die Schätzung von Alpen und Alprechten wird nach den Bestimmungen des Eidg. 0000Schätzungsreglementes vorgenommen, soweit es sich um die Ermittlung des Ertragswertes handelt. Für die Schätzung des Verkehrswertes und des Schätzungswertes nach LEG gelten die nämlichen Grundsätze wie bei den landwirtschaftlichen Liegenschaften.

### C. Die Schätzung von Waldgrundstücken

Die Ertragswertschätzung von Waldgrundstücken wird nach den Richtlinien des Eidg. Schätzungsreglementes vorgenommen. Soweit die Nutzung derselben im Sinne von Art. 1 LEG einem landwirtschaftlichen Betriebe dient, wird das Schätzungsergebnis bei der Bereinigung des Ertragswertes berücksichtigt. Selbständige Waldungen von Privaten oder Korporationen unterliegen dem Entschuldungsgesetz nicht, weshalb für diese kein LEG-Wert zu ermitteln ist.

Der Verkehrswert wird, wo keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden sind durch Zuschläge zum Ertragswert geschätzt. Als Richtlinie für die Bemessung dieser Zuschläge gelten folgende Ansätze:

Bestandesalter	Gute Standorte und Verkehrslagen	Schlechte Standorte und Verkehrslagen
0 – 20jährig	0%	0%
20 – 40jährig	0 – 25%	0%
40 – 60jährig	25 – 50%	0 – 25%
über 60jährig	50 – 100%	25 – 50%
über 100jährig		50 – 100%

### D. Die Schätzung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke

Für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke wird der St. Gallische Grundstückschätzer (Anleitung des Finanzdepartementes des Kantons St. Gallen für die amtlichen Grundstückschätzer vom 1. Oktober 1966 und ev. spätere Angaben) als anwendbar erklärt. Dabei ist den besondern örtlichen und regionalen Verhältnissen gebührend Rechnung zu tragen.

### **III. Schlussbestimmungen<sup>1</sup>**

Die Grundbuchämter tragen die Schätzungen in einen Schätzungskataster ein. Diese Anleitung gelangt ab 1. Juli 1975 zur Anwendung.

Auf den gleichen Zeitpunkt wird der Standeskommissionsbeschluss über die amtliche Verkehrswertschätzung vom 17. August 1951 aufgehoben.

Für Neueinschätzungen, welche gestützt auf Art. 3 des Grossratsbeschlusses betreffend die Festsetzung des Steuerwertes der Grundstücke vom 25. November 1974 verlangt wurden oder deren Neubewertung zufolge Umbauten in den Jahren 1973 und 1974 notwendig wurde, tritt diese Anleitung rückwirkend auf den 1. Januar 1975 in Kraft.

Vom Bundesrat genehmigt am 19. Oktober 1976.

<sup>1</sup> Abgeändert durch StKB vom 4. März 1998.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Allgemeine Bestimmungen	1
Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke	2
Wohngebäude, Raumeinheiten, Mietwerte	4
Kapitalisierungssätze	5
Mehr- und Minderwert	6
Ökonomiegebäude, Platzanspruch, Bewertung je GVP	7
Mehr- und Minderwert	8
Mastviehställe	9
Zuchtschweinställe	10
Mastschweinställe	11
Landwirtschaftliche Zugebäude	12
Boden, Buchhaltungsergebnisse	13
Hektaren-Ertragswert	14
Bereinigung	15
Verkehrswertzuschläge	17
Verkehrswertschätzung	17
Schätzung des Steuerwertes	23
Schätzung nach LEG	23
Schätzung von Alpen und Alprechten	24
Schätzung von Waldgrundstücken	24
Schätzung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke	24
Schlussbestimmungen	25