

Der Liegenschaftenschätzer

von

Wolfgang Naegeli

Architekt ETH/SIA, alt Bezirksrichter

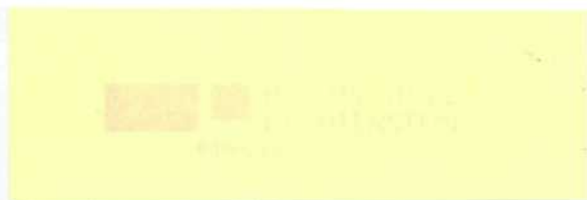
und

Heinz Wenger

Dipl. Architekt ETH/SIA

Obmann der kantonalen Schätzungskommission II

4. vollständig überarbeitete Auflage



Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich 1997

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | Einleitung | 1 |
| 2. | Schätzungsgrundlagen | 3 |
| 2.1 | Unterlagen | 3 |
| 2.1.1 | Grundbuchauszug | 3 |
| 2.1.2 | Katasterplan, Baupläne, Bauvorschriften | 3 |
| 2.1.3 | Gebäudeversicherungsausweis, Gebäudeinhalt, Nutzflächen | 4 |
| 2.1.4 | Mietverträge, Mieterspiegel | 7 |
| 2.2. | Stichtag | 8 |
| 2.3 | Augenschein | 8 |
| 3. | Schätzungsverfahren | 9 |
| 4. | Realwert/Sachwert | 11 |
| 4.1 | Begriffe/Allgemeines | 11 |
| 4.2 | Bauwertschätzung (Gebäudekosten, Nebenkosten, Altersentwertung) | 11 |
| 4.2.1 | Gebäudekosten | 12 |
| 4.2.2 | Nebenkosten | 14 |
| 4.2.3 | Altersentwertung | 18 |
| 4.3 | Landwert | 26 |
| 4.3.1 | Lageklassenmethode | 26 |
| 4.3.2 | Lageklassenschlüssel | 30 |
| 4.3.3 | Prozentanteile der Lageklassen | 41 |
| 4.3.4 | Anwendung der Lageklassenmethode | 46 |
| 4.3.5 | Landwert statt Quadratmeterpreis | 48 |
| 4.3.6 | Absoluter und relativer Landwert | 51 |
| 4.3.7 | Landwert aus den Mieteinnahmen bei unter- schiedlichem Kapitalisierungssatz | 61 |
| 4.3.8 | Preissteigerung Bauland | 62 |
| 4.3.9 | Schätzungsdifferenzen | 65 |
| 4.4 | Entsorgung | 66 |
| 4.4.1 | Ziel | 66 |
| 4.4.2 | Grundlagen | 66 |
| 4.4.3 | Mehr-Mulden-Konzept | 67 |
| 4.4.4 | Entsorgungswege | 69 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.4.5 | Kosten | 70 |
| 4.5 | Sonderabfälle, Altlasten | 70 |
| 5. | Ertragswert | 73 |
| 5.1 | Begriffe/Allgemeines | 73 |
| 5.2 | Miete | 75 |
| 5.2.1 | Bruttoertrag | 75 |
| 5.2.2 | Kostendeckende Mieteinnahmen | 76 |
| 5.2.3 | Mietwert | 82 |
| 5.2.4 | Mietzinsberechnungen, Mietpreise für Wohnungen | 83 |
| 5.2.5 | Mietindex | 86 |
| 5.3 | Kapitalisierungsfaktor | 87 |
| 5.4 | Ertragswert aus dem Umsatz | 89 |
| 5.5 | Mietrecht | 92 |
| 5.5.1 | Grundlagen | 92 |
| 5.5.2 | Missbräuchliche Mietzinse | 93 |
| 5.5.3 | Nettorendite | 95 |
| 6. | Verkehrswert | 98 |
| 6.1 | Begriffe/Allgemeines | 98 |
| 6.2 | Verkehrswert von Grundstücken | 99 |
| 6.2.1 | Verkehrswert überbauter Grundstücke | 99 |
| 6.2.2 | Liebhaberobjekte | 109 |
| 6.2.3 | Berechnungsschema für überbaute Grundstücke | 111 |
| 6.2.4 | Verkehrswert unüberbauter Grundstücke sowie Abbruchobjekte | 112 |
| 6.2.5 | Berechnungsschema für unüberbaute Grundstücke | 114 |
| 6.2.6 | Die Wertabnahme kleiner Grundstücke | 115 |
| 6.3 | Wirtschaftlich vertretbarer Wert | 118 |
| 6.4 | Faktoren der Preisbildung auf dem Immobilienmarkt | 120 |
| 6.5 | Spezialfälle | 124 |
| 6.5.1 | Steuwert, Erbteilungswert, Versicherungswert | 124 |
| 6.5.2 | Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften und Gartenbaubetriebe | 126 |
| 6.5.3 | Gastgewerbliche Betriebe | 129 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 7. | Schätzungsbeispiele | 137 |
| 7.1 | Schätzungsbeispiele I | 137 |
| 7.1.1 | Mehrfamilienhaus, Zürich | 137 |
| 7.1.2 | Einfamilienhaus, Thalwil | 138 |
| 7.1.3 | Reiheneinfamilienhaus, Uetikon am See | 139 |
| 7.1.4 | Büro- und Geschäftshaus Zürich | 140 |
| 7.1.5 | Hotel am Rande der Stadt Zürich | 142 |
| 7.2 | Schätzungsbeispiele II | 143 |
| 7.2.1 | Mehrfamilienhaus, Zürich | 143 |
| 7.2.2 | Fabrikgebäude, Grossstadt/Vorortgemeinde | 147 |
| 7.2.3 | Teilerschlossenes, quartierplanbedürftiges Bauland, Vorort von Bern | 149 |
| 7.2.4 | Mehrfamilienhaus mit Bauschäden, St. Gallen | 151 |
| 7.2.5 | Grossschätzung Vorort von Zürich, linkes Seeufer | 153 |
| 7.3 | Schätzungsbeispiele III | 154 |
| 7.3.1 | Altliegenschaft Nähe Quartierzentrum, Zürich | 154 |
| 7.3.2 | Hotelprojekt, Zürich | 158 |
| 7.3.3 | Wohn- und Geschäftshausprojekt, Stockwerk- eigentum | 158 |
| 7.3.4 | Wohn- und Geschäftshaus im Stockwerk- eigentum Wie Beispiel 7.3.3, jedoch auf Baurechtsgrund- stück | 162 |
| 7.3.5 | Mehrfamilienhaus mit gastgewerblichem Betrieb und Saalbau | 162 |
| 7.3.6 | Nutzniessungsrecht Mehrfamilienhaus, Kanton Solothurn | 163 |
| 7.3.7 | Eidg. Schutzobjekt, ursprüngliches Herrschafts- haus, rechtes Zürichseeufer | 165 |
| 7.3.8 | Verkehrswert Bauland mit Bauverbot Entschädigung für Aufhebung Bauverbot | 167 |
| 8. | Rechtsgrundlagen, Grundeigentum, Erschlies- sung, Mehrwertsbeiträge, Planungsmehrwerte, Enteignung, Subvention, Grundstücksgewinn- steuer, Gerichtsexpertisen | 171 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen | 171 |
| 8.2 | Grundeigentum | 176 |
| 8.2.1 | Gegenstand | 176 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 8.2.2 | Baurecht | 176 |
| 8.2.3 | Wohnrecht/Nutzniessungen | 180 |
| 8.2.4 | Weitere Rechte | 183 |
| 8.2.5 | Stockwerkeigentum | 185 |
| 8.2.6 | Grundbuch | 187 |
| 8.3 | Erschliessung | 199 |
| 8.3.1 | Erschliessungsvoraussetzung | 199 |
| 8.3.2 | Erschliessungskosten | 201 |
| 8.3.3 | Privatstrassen | 203 |
| 8.3.4 | Mehrwertsbeiträge | 205 |
| 8.4 | Planungsmehrwerte/Planungsminderwerte | 206 |
| 8.5 | Enteignung oder Abtretung von Privatrechten | 207 |
| 8.5.1 | Abtretung | 207 |
| 8.5.2 | Entschädigung | 209 |
| 8.5.3 | Verfahrenskosten | 211 |
| 8.6 | Subventionen | 212 |
| 8.7 | Grundstücksgewinnsteuer | 214 |
| 8.8 | Gerichtsexperten | 215 |
| 9. | Gebäudenutzungen, Baumängel, Bauschäden | 220 |
| 9.1 | Gebäudenutzungen | 220 |
| 9.1.1 | Mehrfamilienhäuser | 220 |
| 9.1.2 | Ein- und Zweifamilienhäuser, Terrassenhäuser | 222 |
| 9.1.3 | Geschäftshäuser | 225 |
| 9.1.4 | Bürohäuser | 226 |
| 9.1.5 | Banken | 226 |
| 9.1.6 | Verkaufslokale | 227 |
| 9.1.7 | Warenhäuser, Einkaufszentren | 228 |
| 9.1.8 | Kinos | 228 |
| 9.1.9 | Kommunale Bauten | 229 |
| 9.1.10 | Hochhäuser | 230 |
| 9.1.11 | Industrie, Handwerk, Gewerbe | 231 |
| 9.1.12 | Unterirdische Bauten | 234 |
| 9.1.13 | Parkhäuser, Grossgaragen | 236 |
| 9.1.14 | Umbauobjekte | 237 |
| 9.2 | Baumängel, Bauschäden | 238 |
| 10. | Bewertungsgrundsätze, Checklisten, Begriffe | 243 |
| 10.1 | Bewertungsgrundsätze | 243 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 10.2 | Checklisten | 244 |
| 10.2.1 | Checkliste für die Erteilung von Schätzungsaufträgen | 244 |
| 10.2.2 | Checkliste zur Überprüfung von Liegenschaftswerten und Expertisen | 247 |
| 10.3 | Begriffe | 250 |
| 11 | Tabellen | 260 |
| 11.1 | Lageklassen | 260 |
| 11.1.1 | Lageklassenschlüssel | 260 |
| 11.1.2 | Durchschnittlicher Baulandwert bei Baukosten von Fr. 100 000.– | 270 |
| 11.1.3 | Landwertanteile – Prozenttabelle | 271 |
| 11.1.4 | Multiplikatoren für Berechnung Landwert aus Mietertrag bei unterschiedlichem Kapitalisierungssatz | 272 |
| 11.2 | Land, Landpreis | 273 |
| 11.2.1 | Verkauftes unbebautes, erschlossenes Wohnbauland nach Gemeinde ZH 1995 | 273 |
| 11.2.2 | Baulandverkäufe im Kanton Zürich, 1974 – 1995 | 275 |
| 11.2.3 | Erschliessungskosten | 276 |
| 11.2.4 | Richtpreise für Abbruch- und Entsorgungsarbeiten | 277 |
| 11.3 | Bauwert | 277 |
| 11.3.1 | Kubikmeterpreise Neubau, Preisstand 1995 | 277 |
| 11.3.2 | Anteil Nebenkosten an Gebäudekosten | 279 |
| 11.3.3 | Altersentwertung für Bauten (Richtwerte) | 279 |
| 11.4 | Indizes | 280 |
| 11.4.1 | Zürcher Index der Wohnbaukosten | 280 |
| 11.4.2 | Berner Index der Wohnbaukosten | 282 |
| 11.4.3 | Luzerner Index der Wohnbaukosten | 284 |
| 11.4.4 | Genfer Index der Wohnbaukosten | 286 |
| 11.4.5 | Luzerner Baukostenindex für Scheunen | 287 |
| 11.5 | Mieten | 288 |
| 11.5.1 | Mietpreiserhebung Mai 1993 CH | 288 |
| 11.5.2 | Zürcher Städteindex der Mietpreise | 291 |
| 11.5.3 | Landesindex der Konsumentenpreise | 292 |
| 11.5.4 | Wohnungsnutzflächen | 293 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 11.5.5 | Durchschnittliche Mieten pro Quadratmeter Nettowoohnfläche | 294 |
| 11.5.6 | Industrielle und gewerbliche Mietwerte | 294 |
| 11.5.7 | Umsatzmiete in Prozenten | 295 |
| 11.5.8 | Umsätze pro Quadratmeter | 296 |
| 11.5.9 | Faktor Bewirtschaftungskosten | 296 |
| 11.6 | Ertragswert | 297 |
| 11.6.1 | Zuschläge zum Hypothekarzinzsatz (Kapitalisierungsfaktor) | 297 |
| 11.6.2 | Zuschläge Kapitalisierungsfaktor/Richtwerte (Beispiel) | 297 |
| 11.6.3 | Abweichung Ertragswert/Realwert | 298 |
| 11.7 | Zürcher Kantonalbank, Zinssätze | 298 |
| 11.8 | Lebensdauer von Baumaterialien und Wohnungseinrichtungen | 300 |
| 11.9 | Diskontierungstabellen | 304 |
| 12. | Literaturverzeichnis | 309 |
| 13. | Stichwortregister | 317 |
| 14. | Schlusswort | 327 |