

Der Liegenschaftenbewerter

Handbuch auf Basis der Raumklassifizierungen
des Bundesamtes für Statistik

von

Heinz Wenger

Dipl. Architekt ETH/SIA

Ehemaliger Obmann der Schätzungskommission des Kantons Zürich

Muck Marc Wenger

Dipl. Architekt FH/STV, eidg. dipl. Immobilienbewerter

Mitglied der Bezirksschätzungskommission Meilen

Wolfgang Naegeli

Architekt ETH/SIA, alt Bezirksrichter

5. vollständig überarbeitete Auflage

Schulthess § 2009

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XI
I. Bewertungsmethoden	1
1. Einführung	1
2. Praktikermethoden	1
3. Theoretikermethoden	3
II. Grundeigentum	5
1. Grundstücke	5
1.1 Liegenschaften	5
III. Raumgliederungen nach BFS	7
1. Regional- und Raumplanung	7
2. Gemeindetypologie/Klassifizierungen/Ebenen	7
3. Typologie der MS-Regionen/Klassifizierungen/Ebenen	8
4. Raumklassen, Gemeindetyp, MS-Region, Einwohnerzahl, Steuerkraft, Steuerfuss, Formierung 1 und 2	10
IV. Verkehrswert von Liegenschaften	17
1. Verkehrswert überbauter Liegenschaften	17
1.1 Verkehrswert von Renditeliegenschaften	17
1.1.1 Substanzwert	21
1.1.2 Ertragswert, Mieteinnahmen, Mietwert, kostendeckende Mieteinnahmen, Berechnung des Mietwerts, Bruttoertrag, . Nettoertrag	26
1.2 Verkehrswert von Stockwerkeigentum	31
1.3 Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern	34
1.4 Vermögenssteuerwert/Eigenmietwert Einfamilienhäuser	36
1.5 Wertveränderungen von Liegenschaften, Zeitabschnitt 1 bis 50 Jahre Mehr-, Minderwert von und Investitionen in überbaute Liegenschaften, Mehrwert nicht überbauter Liegenschaften, Formierung 3.1/3.2/3.3	39
1.6 Verkehrswert mit zurückliegendem Stichtag	43
1.6.1 Verkehrswert vor 20 Jahren, Einfamilienhäuser	43
1.6.2 Verkehrswert vor 20 Jahren, Renditeobjekte	46

1.7	Industrie- und Gewerbegrundstücke	50
2.	Verkehrswert/Landwert nicht überbauter Grundstücke	53
2.1	Verkehrswert/Landpreis nach Vergleichspreisen	53
2.2	Verkehrswert/Landpreise nach Statistischem Amt	55
2.3	Verkehrswert/Landwert nach Raumklassen	55
2.4	Landwert Liegenschaft nicht voll erschlossen	58
V.	Gesetze/Bestimmungen	61
1.	Gesetze/Bauordnungen	61
1.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	61
1.2	Bundesgesetz über den Umweltschutz	61
1.3	Kantonale Bau- und Planungsgesetze	61
1.4	Kommunale Bestimmungen	62
1.4.1	Nutzungsziffern	63
2.	Grundeigentum/Bestimmungen	64
2.1	Grundeigentum	64
2.2	Baubeschränkungen	64
2.2.1	Musterbeispiel Aussicht und Nutzung	65
2.2.2	Musterbeispiel Grenzabstand	67
2.2.3	Bewertung von Aussichtsbeschränkungen, Formierung 5, Bewertungsfall	69
2.3	Nutzniessungen/Wohnrechte	73
2.3.1	Musterbeispiel Wohnrecht Mehrfamilienhaus	73
2.3.2	Musterbeispiel Wohnrecht Einfamilienhaus	74
2.3.3	Musterbeispiel Nutzniessung	75
2.4	Grundlasten	76
2.5	Grundbuch	77
2.6	Löschung von Eintragungen im Grundbuch	77
3.	Baurechtsgrundstücke/Bestimmungen	78
3.1	Baurecht	78
3.1.1	Baurechtsvertrag	78
3.1.2	Baurechtsliegenschaft im Laufe der Zeit	79
3.1.3	Auszüge/Aufträge aus Baurechtsverträgen	80
3.1.4	Baurechtszins	82
3.1.5	Ordentlicher Heimfall	83
4.	Fuss- und Fahrwegrechte/Bestimmungen	84
4.1	Fuss- und Fahrwegrechte	84
4.1.1	Grundstücke belastet mit Fuss- und Fahrwegrecht, Verkehrswert/Minderwert	85
5.	Schutzobjekte/Bestimmungen	89
5.1	Bestimmungen	89

5.2	Integrale Unterschutzstellung	89
5.2.1	Musterbeispiel mit Begründung der integralen Unterschutzstellung und Bewertung nach Vergleichspreisen.....	89
5.2.2	Bewertung von 5.2.1 nach Raumklassen.....	91
5.3	Nicht integrale Unterschutzstellung	91
5.3.1	Musterbeispiel Bewertung nach Raumklassen, Verkehrswert Ist-Zustand, Verkehrswert vor Unterschutzstellung, Reiner Landwert	92
VI.	Anhang	95
	Anhang 1: Raumklasseneinteilung einer Gemeinde.....	95
	Anhang 2: Kanton Zürich.....	96
VII.	Tabellen	101
Tabelle 1:	Gemeindetypologie nach BFS, 22 Typen, Raumklassen, Ebenen	101
Tabelle 2:	Typologie MS-Regionen, 14 Typen, Raumklassen, Ebenen	101
Tabelle 3:	Einwohnerzahl, Raumklassen	102
Tabelle 4:	Steuerkraft, Raumklassen	102
Tabelle 5:	Steuerfuss, Raumklassen	102
Tabelle 6:	Durchschnittlicher Baulandwert nach Raumklassen, Bauwert, CHF 100'000.....	102
Tabelle 7:	Kubikmeterpreise Wohnen, 1970 bis 2005, Ebenen 4, 3, 2, 1 Kubikmeterpreise Gewerbe	103
Tabelle 8:	Lebensdauer von Baumaterialien, Wert Neubau, Wert nach 50 Jahren, Investitionen	104
Tabelle 9:	Zuschläge zu Kapitalisierungssatz	105
Tabelle 10:	Landesindex für Konsumentenpreise, Zunahme 1960 bis 2005	106
Tabelle 11:	Landesindex der Konsumentenpreise, Abnahme 2005 bis 1960	106
Tabelle 12:	Durchschnittliche Wohnflächen/m ²	106
Tabelle 13:	Preise: Boden, Einfamilienhaus, 4½-Zimmer-Wohnung, Ebenen 4-1	107
Tabelle 14:	Richtpreise für Wohnungsmieten, Bestandespreise, Neubaupreise....	107
Tabelle 15:	Richtpreise/m ² Nettowohnfläche Stockwerkeigentum, Bestandespreise Neubaupreise, Ebenen 4-1	107
Tabelle 16:	Diskontierungstabellen (Barwert des Kapitals 1)	108
	Stichwortverzeichnis	113
	Nachwort	117