



Grundregeln von Verkehrswertschätzungen

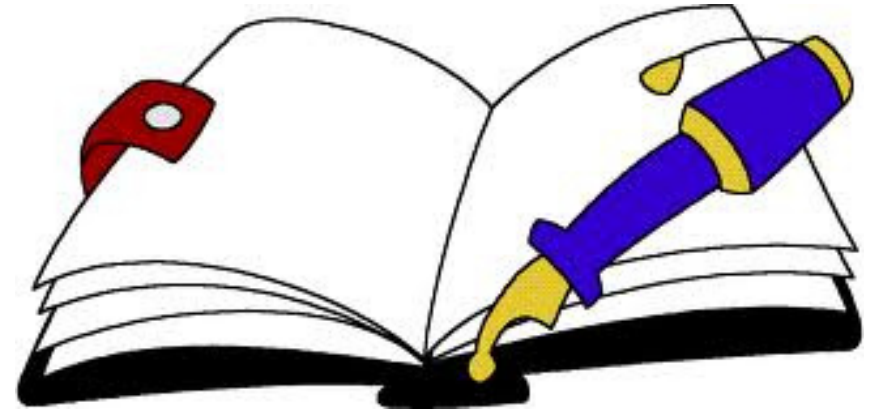
29. Oktober 2010, Bewertungskurs 2010, SBV T&S Brugg,
Martin Goldenberger





Inhalt

- Definition Verkehrswert
- Berufsethik
- Grundregeln und Standards
- Hilfsmittel
- Beispiel Mischmethode und Barwert
- Fragen





Verkehrswert





Definition Verkehrswert

2.1.1 Rechtsprechung zum Verkehrswert

In den Entscheiden BGE 103 IA 103 und BGE 128 I 240 äussert sich das Bundesgericht zum Wert von Immobilien wie folgt:

BGE 103 IA 103

Die Definition, wonach der Verkehrswert als der mittlere Preis gilt, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden, erachtet das Bundesgericht als allgemein übliche Umschreibung des Verkehrswertbegriffes: «Danach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht.»

BGE 128 I 240

«[...] gilt als Verkehrswert der objektive Marktwert einer Liegenschaft, d. h. jener Wert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist.» Bei den Ausdrücken Verkehrswert und Marktwert handelt es sich mit Hinweis auf BGE 124 I 145 E. 6a um übereinstimmende Begriffe.



The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Chapter Switzerland

Swiss Valuation Standards (SVS)

Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

v/dlf





kein Verkehrswert

- Mischungen aus landw. Ertragswert und Verkehrswert
- staatliche Begrenzungen wie SVV (2.5fachen EW)
- "Familienpreise", die bewusst tief angesetzt worden sind
- selbst erfundene Methoden, die nicht mit Lehrmeinungen übereinstimmen
- Werte aufgrund falsch angewendeter Methoden
- "Der Preis ist einfach zu hoch, korrekt wäre"
- Mischgeschäfte mit Verrechnungen





Berufsethik des Schätzers

- umfassende Besichtigung
- Vor- und Nachteile eines Objektes erwähnen (schweigen ist nicht die Lösung)
- keine (Preis-) Vorgaben durch Auftraggeber
- keine Gefälligkeitsgutachten
- Überprüfung der Angaben des Auftraggebers
- geeignete Bewertungsmethode wählen
- Geheimhaltungspflicht gegenüber Dritten



Wert und Preis sind nicht das gleiche

■ Wert

- Wert stellt eine Prognose dar, wie er auf dem Markt erzielt werden könnte
- Der Wert ist das Ergebnis einer Bewertung (Schätzung)

■ Preis

- Unter Preis ist der effektiv erzielte Erlös zu verstehen
- meist liegt der Preis zwischen der Wertvorstellung des Verkäufers und des Käufers
- wird beeinflusst durch Rahmenbedingungen wie
 - Markt
 - Umstände





Grundregeln



- Objekt im Gesamtzusammenhang sehen
- Entscheidend ist :
 - 1. die Lage
 - 2. die Lage
 - 3. die Lage
 - Fehler in der Einschätzung der "Verkäuflichkeit" sind viel schlimmer als ein Detailfehler in der Berechnung
- Was bewerte ich:
 - Konsumgut oder Renditeobjekt
 - Massenware oder ein Spezialobjekt
- Verkehrswertüberprüfung mit Marktvergleich machen?
- Würde ich das Objekt zu diesem Preis auch erwerben?



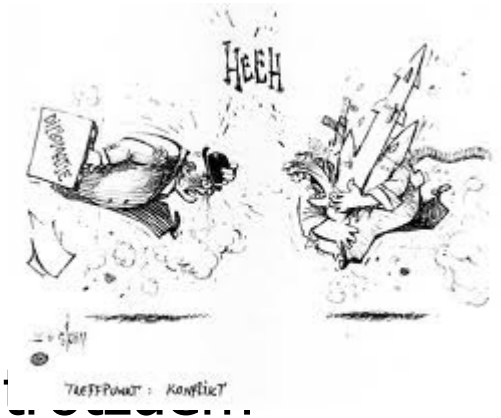
Standesregeln SSV

- **Verhaltenskodex** >sachkundig >sorgfältig >ehrlich >integer
- **Integrität**
 - das Wohl des Kunden steht vor dem eigenen
- **Ehrlichkeit**
 - vertrauenswürdig, nie absichtlich irreführend
- **Informationen**
 - nach bestem Gewissen und Wissen, vollständig und korrekt darstellen
- **Verantwortung tragen**
 - keine Aufgaben übernehmen, die die Leistungsfähigkeit übersteigen
- **Erkennen von Grenzen**
 - eigene Grenzen nie überschreiten
- **Objektivität**
 - Faire, neutrale Beratung. Nie subjektiv



Interessenkonflikte usw.

- **Interessenkonflikte**
 - Kunde sofort (schriftlich) informieren
 - Auftrag ablehnen, ausser Kunde will Leistung
- **Wahrnehmung öffentlicher Ämter**
 - Kunde über Zusammenhang informieren
 - Auftrag nur ausführen, wenn Kunde trotzdem will
- **Transparenz Honorare und Gewinne**
 - Kunde über zu erwartende Kosten im voraus informieren
- **Berufshaftpflicht**
 - wird empfohlen, bei bestimmten Verbänden verlangt





Offenlegung Bewertungsmethodik

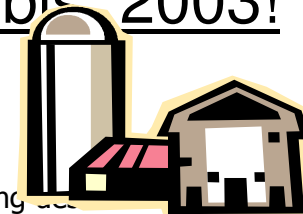
- Im Gutachten muss offen gelegt werden (beim Berechnungsteil):
 - Beschreibung Bewertungsmethode
 - Bewertungswerkzeuge
 - Bewertungsannahmen, Vorbehalte, spezielle Vorgaben
 - Finanzdaten und Berechnungen
 - verwendete Bewertungsgrundlagen
 - Informationsquellen





Bewertungsgrundlagen

- Schätzerhandbuch 2005, SVKG - SVIT/SEK
- Der Schweizer Immobilienwert, Kaspar Fierz 2005
- ART-Preisbaukasten 2007
Baukostensammlung für landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART
- Landwirtschaftliche Beratungszentrale Lindau (LBL),
Finanzielle Planung
- Baudokumentation agir
- Die Immobilienbewertung, SIV, 2009, Francesco Canonica
- Der Liegenschaftsbewerter, Nägeli-Wenger-Wenger, 2009
- Gebäudeversicherung des Kantons Luzern
Luzerner Baukostenindex für Scheunen nur bis 2003!
-





Wertbegriffe nach SVS (nur eine Auswahl)

- Fortführungswert
 - mit gleicher Nutzung wie bisher
 - Zusatzpotential wird nicht berücksichtigt
- Liquidationswert
 - keine normalen Verhältnisse
 - zuwenig Vermarktungszeitraum
- Liebhaberwert
 - erstklassige Lage, überdurchschnittliche Architektur
 - rechnerisch meist nicht fassbar, Ermessenssache
 - Hinweis auf Liebhaberwert muss im Gutachten vermerkt sein
- Konsumtiver Nutzwert
 - Wert infolge Selbstnutzung, der höher geschätzt wird als im Vermietungsfall eintreten würde (typisch bei EFH)





Der erste Entscheid

- Um was für ein Bewertungsobjekt handelt es sich:
 - Geltungsbereich
 - Landwirtschaft, BGGB kommt zur Anwendung
 - kein landw. Objekt
 - Stimmt der Kundenauftrag (Verkehrswert) mit meiner Einschätzung überein
 - evtl. ist ein VW überflüssig infolge Bestimmungen BGGB
 - Welche Bewertungsmethode ist die richtige
 - je nach Entscheid unterschiedliche Datenaufnahme und Abklärungen
 - Fortführungswert?
 - Projektschätzung?
 - Abbruchobjekt oder evtl. sogar Liebhaberobjekt?





Mischwertmethode (Mittel aus Sach-/Ertragswert)

Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel

Realwert

Neuwert	Fr.	5'785'650
./. Altersentwertung	Fr.	827'627
= Zeitwert	Fr.	4'958'023
+ Landwert überbauter Boden 881 m ²	Fr.	2'896'158
= Realwert Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel	Fr.	7'854'181

Ertragswert

Ertragswert Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel	Fr.	7'035'877
--	-----	-----------

Verkehrswert

			Gewichtung	
Realwert Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel	Fr.	7'854'181	x 1.0 =	Fr. 7'854'181
Ertragswert Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel	Fr.	7'035'877	x 5.0 =	Fr. 35'179'385
				Fr. 43'033'566 / 6 =

Verkehrswert Parzelle Nr. 5 Vers.-Nr. Hubel Fr. 7'172'261

Bruttorendite

Mietwert / Mietzins	=	Fr.	460'850	=	6.43%
Verkehrswert		Fr.	7'172'261		

Setzt sich zusammen aus:

- **Realwert Gebäude (Faktor 1) plus Landwert**
- **Ertragswert (Faktor je nach Verhältnis)**



Barwert

Gleiches Objekt wie bei Mischwertmethode

Überprüfung der Mischwertmethode (Sach- und Ertragswert) mit Barwertmethode

Alle Einnahmen abzüglich Renovationen

Berechnungsparameter:

Gebäudelebensdauer				100 Jahre
Restnutzungslebensdauer	Baujahr	1970		100 Jahre
Zins der Rechnung				4.25%
Barwertfaktor		4.25%	100 Jahre	23.16
Renovationszyklus				30 Jahre
Renovationsbedarf in % der Neubaukosten inkl. Zusatzkosten				40 %
1. Renovation in				13 Jahren
2. Renovation in				43 Jahren
3. Renovation in				73 Jahren

Substanzwert

BKP-Position	Gebäude- / Gebäudeteil	m ²	Fr. / m ²	Betrag in Fr.	
BKP 2	Fläche gemäss SIEMENS/Pläne	2'870	x	1'750	5'022'500
					5'022'500
BKP4 + 5	Zusatzkosten vom Neuwert BKP 2			14%	703'150
	Neuwert Total ohne Liftanlagen				5'725'650

Bruttomiettertrag (ohne Nebenkosten wie Heizung usw.)		460'850
./. Bewirtschaftungskosten	18%	82'953
Nettomiettertrag (Einnahmeüberschüsse)		377'897

Barwertberechnung

				Faktor	Fr.
Barwert Einnahmeüberschüsse	100 Jahren	bei 4.25%		23.16	8'752'095
./. Barwert 1. Renovation nach	13 Jahren	bei 4.25%			
	40 % der Gebäudekosten (BKP 2)	x		0.582	1'169'238
./. Barwert 2. Renovation nach	43 Jahren	bei 4.25%			
	40 % der Gebäudekosten (BKP 2)	x		0.167	335'503
./. Barwert 3. Renovation nach	73 Jahren	bei 4.25%			
	40 % der Gebäudekosten (BKP 2)	x		0.048	96'432
					7'150'922

Barwert der Liegenschaft

gerundet **7'151'000**



Klassischer EW <-> Barwert

■ Ertragswert

- entspricht dem **Barwert einer ewigen Rente**
- Bruttomietwert x 100 / Kapitalisierungsfaktor
- Kapitalisierungsfaktor: Zinssatz (Kapitalzinssatz) + Zuschlag
- Mängel des klassischen EW:
 - **Bewirtschaftungskosten** und **Renovationen** werden **in einem Zuschlag "versteckt"**

■ Barwert

- Berücksichtigt die Finanzflüsse
- sehr gut bei Mietobjekten mit bekannten Mietzinsen/Bewirtschaftungskosten
- schwierig in der Landwirtschaft, da keine Marktmieten



Frage Bodenwert Ökonomiegebäude

VW, Bodenwert für Ökonomiegebäude (Strassen, Hofraum, Gartenanlagen usw.)?

Antwort:

- Gebäude
 - Lageklasse
 - SVKG + SEK/SVIT oder SIV
- Strassen
 - Wert Land Landwirtschaft
 - Wert der Strassenbaute



Frage Höchstpreis Land

Verkehrswert / Höchstpreis BGGB Landwirtschaftsland: EW / VW oder VW pro Bodenpunkt?

■ Antwort:

- Vergleich muss immer gleich sein
- kann auf Vergleich VW/m² oder vergleich EW/m² erfolgen
- SBV T&S mit Rappen pro Bodenpunkt
- Bundesgericht spricht sich für Vergleich Fr./m² aus (nicht EW)
- → einfach immer gleich! BG hat lieber den Vergleich wie in der nlw (Fr./m²)





Frage Bewertung Heimwesen

Wie soll ein Betrieb mit 6 ha EL (+ 4 ha PL), 0,4 SAK bewertet werden? Remise ist in LWZ. Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil ist in Bauzone (5a) und in einem schlechten Zustand.

- Antwort
 - Bewertung für welchen Zweck?
 - BGBB
 - kein Gewerbe → Grundstück
 - alles zum VW für Erbteilung/Übergabe
 - Steuern
 - nach kantonalen Vorgaben
 - oft Land zu EW, Gebäude zu VW





Frage Bewertung Heimwesen?

Gibt es Probleme, wenn ein LW-Betrieb (< 1,05 AK) das Land und die Ökonomiegebäude zum EW mit verschärfter Gewinnbeteiligung und das Wohnhaus zum Verkehrswert übergibt?

Antwort:

- bleiben die SAK > 1.0 SAK
 - > 1.0 SAK kein Problem
 - < 1.0 SAK vorgetäushtes Gewerbe ohne Absicht dies auch zu erhalten
→ alles zum VW
 - Probleme entstehen bei der Erbeilung, wenn durch die zu günstige Abtretung des Landes Pflichtteile von Miterben verletzt werden
 - Gewinnanspruch landw. Teil "gibt" kein Geld
(landw. Verpachtung löst Gewinnanspruch nicht aus)



Frage Wohnbauten vor/nach 1972

Unterschied von nicht-landw. Wohnbauten, die vor 1972 Bestand hatten und von landw. Wohnbauten, die nicht mehr freiwillig abgebrochen und wieder aufgebaut werden dürfen?

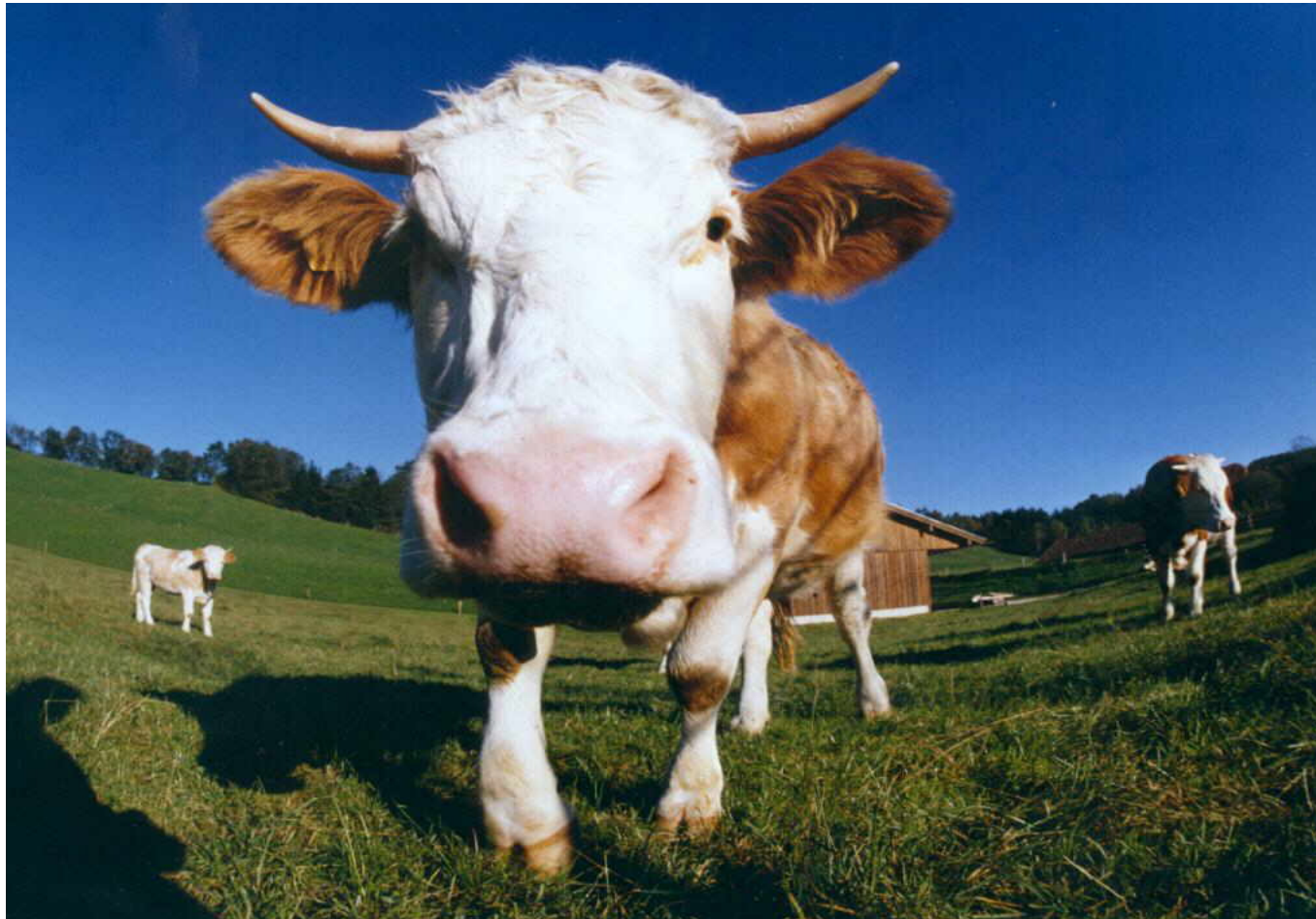
Antwort

- 1972 Gewässerschutzgesetz
 - aktive Landwirtschaft und Gewerbe → kein Abbruch
 - keine aktive Landwirtschaft → Abbruch und Neuaufbau erlaubt
- kein Abbruch
 - stehende Sanierung → Projektschätzung
 - Abbruchmethode geht nicht
- Abbruch erlaubt
 - Bewertung Land mit LK, abzüglich Abbruchkosten





Danke fürs Zuhören





Frage Zinssatz

- *Welche Zinssätze werden aktuell angewendet zum Aufkapitalisieren?*
- Antwort:
- Was ist mit Aufkapitalisieren gemeint?
- Entschädigungszahlungen 3.5 %
(Urteil Versicherungsgericht)

