

- 3 | **«Wir setzen auf den SIV – aus Erfahrung», Georges Müller, AVA**
- 5 | **Über die Verwendung des Ertrages**
- 7 | **Schätzen Sie disclaimisch! – Und Sie sind immer fein raus**
- 8 | **Grundbuchserie II – Was sind Vormerkungen?**
- 10 | **Befragt: Die SIV-Blattmacherinnen**
- 14 | **Bodenseeforum: Von Aldi-Wohnen bis Smart City Housing**
- 16 | **Weiterbildung**

11

Die Landwirtschaftliche Schätzung im Fokus – über Unfreiheiten, Korsette und die Wichtigkeit fundierter Branchenkenntnisse

| EDITORIAL | Immer à jour bleiben



Liebe SIV-Mitglieder, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

«Mobilfunkantennen werden in die Stratosphäre verbannt» – diese und ähnliche Schlagzeilen gehen derzeit durch die Medien. Und lösen in Fachkreisen kontroverse Diskussionen aus. Auch in der Immobilienbranche. Auch bei uns Schätzern. Unweigerlich drängen sich Fragen auf. Tangiert diese neue «fliegende Plattform für drahtlose Mobilfunkübertragung» unseren Arbeitsalltag? Welche Auswirkungen hat dies etwa auf den Wert einer Immobilie? Welche Bedeutung muss man – ganz allgemein – solchen «neuen» Faktoren inskünftig beimessen? Die Fragen liessen sich beliebig weiterführen.

im doppelten Sinn störenden Mobilfunkantennen, wie wir sie heute kennen, würden überflüssig. Manch ein Liegenschaftsbesitzer wäre froh darüber. Denn für ein Grundstück mit direktem Blick auf eine Antenne lässt sich schwieriger einen neuen potenten Käufer finden. Mit der neuen Lösung wäre mindestens das psychologische Moment weg.

Fakt ist, eine Liegenschaft in unmittelbarer Nähe einer Mobilfunkantenne hat einen anderen Wert als eine Liegenschaft ohne störende «Strahlungsnachbarin». Fakt ist aber auch, dass ein Faktor – hier die Antenne – nie isoliert betrachtet werden darf (siehe Fluglärmproblematik, bei der der Markt keine generelle Wertveränderung vollzogen hat). Und Fakt ist auch, dass wir uns immer wieder auf Veränderungen im Markt und auf neue Einflüsse einstellen müssen. Ob die Mobilfunkantennen nun in die Stratosphäre verbannt werden – oder nicht. Wichtig für unsere Branche ist, auch hier stets à jour zu bleiben, Veränderungen im Markt erahnen zu können und sich damit bereits heute schon auseinander zu setzen.

Mit dem erfolgreichen Testverlauf der X-Station von Ende September ist die Prototyp-Phase für die neue Mobilfunklösung nun also eingeläutet. Bis sie marktfähig wird, werden uns weiterhin noch die klassischen Antennen und deren (Nicht-) Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie beschäftigen.

Herzlich

Ihr René Sproll

X-Station – innovative Antennentechnologie

Die heutigen Mobilfunkantennen sollen überflüssig gemacht werden. Der iranische Luftfahrtgenieur Kamal Alavi, Firma StratXX, hat zusammen mit der ETH Zürich eine neue Antennentechnologie entwickelt, die das möglich machen soll. Er positioniert die Mobilfunkantenne – X-Station – geostationär auf einer Plattform in der Stratosphäre (rund 21 km). Eine einzige Plattform soll dabei eine Landfläche von über 1'000 Kilometern Durchmesser abdecken. Die fliegende Plattform soll neben der drahtlosen Handy- auch Internet-, TV- und Radioübertragungen ermöglichen.

Zwingende Voraussetzung für das Funktionieren ist das neue Mobilfunk-Protokoll WiMAX (Worldwide Interoperability for Microwave Access), das das Senden über 30 km ermöglicht. Ob sich die Mobilfunkanbieter dafür entscheiden werden, ist noch ungewiss. Ebenso ob sich X-Station betriebswirtschaftlich rechnet.

Am 29. September 2006 wurde in Zug der erste Test erfolgreich durchgeführt. Er gilt als Meilenstein in der Entwicklung der X-Station und ist gleichzeitig Startschuss für die Prototypphase. – www.stratxx.com

Tatsache ist: Diese neue «fliegende Plattform» wurde Ende September erstmals getestet – erfolgreich. Und obwohl diese innovative Antennentechnologie derzeit noch in den Kinderschuhen steckt, werden wir uns früher oder später mit einer neuen Art Mobilfunkübertragung auseinander setzen müssen. Und damit auch mit deren Auswirkungen.

Wird Kamal Alavis X-Station (einige Infos zum Projekt siehe Box) also marktfähig, würde dies – das ist sicher – Änderungen mit sich bringen. Die zwar mittlerweile unentbehrlichen, aber gleich

Impressum

Redaktion SIVinfos: sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh, Sibylle Jung, Daniela Winkler, Wildeggstrasse 30, 9000 St. Gallen, Tel. 071 222 95 92, Fax 071 222 95 62, redaktion@immobilienschaetzer.ch

Sekretariat: Sekretariat SIV, Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St. Gallen, Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20, sekr@immobilienschaetzer.ch

Präsident: René Sproll, c/o Sproll & Ramseyer AG, Poststrasse 23, 9001 St. Gallen, Tel. 071 223 18 18, Fax 071 223 18 08, presi@immobilienschaetzer.ch

Satz und Druck: Typotron AG, St. Gallen

Auflage: 3500 Exemplare

Titelbild: Spezialschätzungen, Bild: dieblen.de

www.immobilienschaetzer.ch



| AKTUELL | Der SIV-Kurs war für uns ein Volltreffer

**Im Gespräch mit Georges Müller, Kreisschätzer
Aargauisches Versicherungsamt AVA, Tegerfelden**

Georges Müller, im Frühling hat ein SIV-Individualkurs für die AVA-Gebäudeversicherungs-schätzer stattgefunden. Was war der Grund für diesen Kurs?

Die 24 hauptberuflichen Schätzer/-innen des AVA befassen sich tagtäglich mit Gebäudeschätzungen zu Versicherungszwecken. Dabei werden von Gebäudeeigentümern oft Fragen zu Verkehrswertschätzungen gestellt. Der Chefschätzer und die Direktion legen Wert darauf, dass die Aussendienstmitarbeiter/-innen in Fragen des Schätzungswesens kompetent Auskunft geben können, auch wenn es dabei um Themen geht, die nicht zu unse-

rem Kerngeschäft gehören. Ein Teil unseres Teams verfasst auch mit Verkehrswertschätzungen für Private, Notare, Gerichte etc. neben dem Hauptberuf als Kreisschätzer oder Schätzer des AVA. Für diese ist eine periodische Weiterbildung besonders wichtig.

Wer hat am Kurs teilgenommen?

Die hauptberuflichen Kreisschätzer/-innen und Schätzer der Gebäudeversicherung, der Chefschätzer und der Abteilungsleiter Gebäudeversicherung, ohne Ausnahme Architekten HTL oder FH.

Weshalb haben Sie diesen Kurs beim SIV gebucht?

Vor einigen Jahren organisierten wir einen Basiskurs für Verkehrswertschätzungen. Dieser wurde bereits beim SIV gebucht und fand sehr guten Anklang bei den Teilnehmern. Wir setzten also in diesem Jahr auf den SIV, weil wir gute Erfahrungen gemacht haben.

Welches waren Ihre Wünsche, Anforderungen an den Kurs? Welche Wissenslücken sollten geschlossen werden?

Unsere Leute im Schätzerteam sollten neue Bewertungsmethoden und Trends kennen lernen.

Und?

Der Kurs war für uns ein Volltreffer. Wir erhielten wie gewünscht Einblick in neue Trends.



Bild: ZVg

Welches sind die fachlichen Kern-Erkenntnisse?

Während des ganzen Schultages erhielten wir eine Menge an Informationen, abweichend von der bisherigen Praxis, die vorwiegend auf der herkömmlichen Mischwertmethode aufbaute. Neben dem Ertragswert, der vom Referenten Francesco Canonica mit besonderer Sorgfalt und Gewich-

Anmerkung der Redaktion

Seit seiner Gründung vor 8 Jahren unterhält der SIV über das *SIVforum* das umfassendste Ausbildungswesen im Bereich Immobilienbewertung in der Schweiz. Unter Führung des SIV-Chefdozenten Francesco Canonica wurde dafür ein komplettes Lehrmaterial aufgebaut, das laufend weiterentwickelt wird.

Die durch den SIV akkreditierten Dozenten unterrichten alle dieselbe Lehrmeinung. Vor allem für Neueinsteiger ist diese Durchgängigkeit in der Methodik und Systematik für das rasche Erfassen sehr hilfreich. Aber auch professionelle Immobilienschätzer finden laufend neue Hinweise und Erkenntnisse, um ihre Schätzungsgutachten noch klarer, verständlicher und systematisch korrekt verfassen zu können.

Parallel dazu versuchen Firmen und Institutionen, ihre eigenen Definitionen zur Ermittlung von Immobilienwerten festzulegen. Oft können diese Aktivitäten aber mit der dynamischen Entwicklung nicht Schritt halten und sind veraltet, bevor sie überhaupt angewendet werden können.

**◀ Wir setzen auf den SIV,
weil wir gute Erfahrungen
gemacht haben. ▶**

tion erläutert wurde, wurde auf Ausdrücke wie Reprokosten, die uns bisher nicht geläufig waren, eingegangen. Auch bei den Definitionen gabs Neues: z. B. dass der Verkehrswert ein Höchstwert ist und nicht ein ungefährender Mittelwert, wie er bisher meistens bezeichnet wurde.

Gab es AHA-Erlebnisse?

Die Ableitung des Verkehrswertes vom Ertragswert mit dem ungewohnt niedrigen Kapitalisierungssatz. Die Berücksichtigung der Entwertung beim Ertragswert. Die praktische Vernachlässigung des Realwertes bei den meisten Bewertungen.

Was ist seither von diesem «neuen» Wissen in den AVA-Alltag eingeflossen?
Bei den Gebäudeschätzungen zu Versicherungszwecken ändert nichts, weil

Hinweis Individualkurse

Die SIV-Lehrmeinung gilt immer mehr als Standard und kann generell angewendet werden.

Verstärkt möchte der SIV seine grosse Erfahrung auf dem Gebiet der Methodik und Systematik im Schätzungswesen mittels Individualausbildung weitergeben. Dabei geht es um Individualkurse, die sich jeweils auf die Bedürfnisse der jeweiligen Firmen und Institutionen ausrichten. Damit wird das Aus- und Weiterbildungsangebot des SIV um ein weiteres Produkt ergänzt.

Die Individualausbildung wurde im letzten Jahr gestartet und ein Beispiel daraus bildet der eintägige Kurs «Schätzungsmethodik im Querschnitt» für das Aargauische Versicherungsamt AVA (s. Interview).

Interessenten für eine SIV-Individualausbildung können sich direkt beim SIV-Sekretariat melden.

Telefon: 071 223 19 19

sekretariat@immobilienschaezter.ch

diese einseitig auf der Erfassung der Gebäudesubstanz aufbauen. Gefragt nach einem Schadenfall sind nämlich die Kosten für den Wiederaufbau in gleicher Qualität.

Anders verhält es sich bei Verkehrswertschätzungen, die von unseren Schätzern selber erstellt werden oder bei denen von den Gebäudeeigentümern ein Kommentar zu Gutachten Dritter gewünscht wird (was gelegentlich geschieht, wenn schon ein «Profi» im Haus ist). Da ist es natürlich von Bedeutung, dass wir auf dem neusten Stand sind und auch Arbeiten verschiedener Verfasser richtig lesen und deuten können.

Ein Gebäudeversicherungsschätzer schätzt anders als klassische Schätzer. Wie unterscheiden sie sich genau? Und wo gab es seit dem Kurs Annäherungen?

Annäherungen in diesem Bereich sind nicht festzustellen und so auch nicht gewünscht. Wenn ein Haus zum Beispiel eine schiefe Giebelmauer hat, wirkt sich dies zweifellos bei einer Verkehrswertschätzung negativ aus, für die Schätzung zu Versicherungszwecken spielt dies aber keine Rolle, denn im Schadenfall muss die Mauer (schief oder im Lot) wieder aufgebaut werden. Das gleiche gilt für ein Haus, das an sehr schattiger oder lärmintensiver Lage steht.

Der SIV hat eine eigene Lehrmeinung. Wie beurteilen Sie diese? Wie fliesst in den AVA-Alltag ein?

Die Lehrmeinung des SIV wurde vorerst mit Vorbehalten zur Kenntnis genommen. In der Praxis haben aber einige, vor allem jüngere Kursbesucher bereits auf die neue Methode umgestellt. «Alte Hasen» unseres Teams arbeiten noch nach der Mischwertmethode, allerdings zeichnet sich auch hier ein Umdenken ab, denn es wird ein reger Austausch von Erfahrungen gepflegt und in manchen Fällen werden vorsichtshalber die beiden Methoden gegenübergestellt (was notabene oft zu überraschend ähnlichen Resultaten führt).

Und, bereits den nächsten Kurs beim SIV gebucht?

Zurzeit ist kein weiterer Kurs vorgesehen. Wir werden aber bei nächster Gelegenheit gerne wieder die Dienste des SIV beanspruchen. ■

«Unsere Leute im Schätzerteam sollten neue Bewertungsmethoden und Trends kennen lernen.»

| LEHRMEINUNG | Über die Verwendung des Ertrages

**Wie definieren sich Brutto- und Nettoertrag?
Und welche Aufwandpositionen muss der Ertrag eigentlich kompensieren?
SIV-Chefdozent Francesco Canonica stellt den «Ertrag» ins Blitzlicht.**

Mietwerte bei Nutzungsänderungen
Wenn aus wirtschaftlichen Gründen ein bisheriger hoher Ertrag für eine bestimmte Nutzung nicht mehr nachhaltig erzielbar ist, so muss eine neue

Anmerkung der Redaktion

In den letzten zwei Ausgaben des SIVinfos haben wir die Möglichkeit der Ertragswertbetrachtung für alle Nutzobjekte aufgezeigt. Dementsprechend unterstehen sämtliche Nutzobjekte der reinen Ertragswertbetrachtung. Diese SIV-Lehrmeinung wird in der Praxis immer häufiger angewendet.

Im aktuellen SIVinfos befassen wir uns vor allem mit der Frage, welche Aufwandpositionen der Ertrag eigentlich kompensieren muss, und der Definition von Brutto- und Nettoertrag.

Die konsequente Anwendung der Ertragswertberechnung über sämtliche Nutzobjekte wird in der Aus- und Weiterbildung des SIVforums gelehrt und von den Kurs Teilnehmerinnen und Kursteilnehmern generell sehr gut aufgenommen. Es braucht dazu das Verständnis sämtlicher Wertelemente innerhalb des Ertragswertsystems und diese werden in den Lehrgängen, Kursen und Seminaren des SIV im Detail aufgezeigt. Mit der praktischen Erfahrung können auch die entsprechenden Erfahrungswerte aufgearbeitet werden.

Das neue Schätzungssystem MEV (Multi Element Value-System) hat sicher wesentlich zur Verständigung in der Definition der einzelnen Wertelemente des Ertragswertes beigetragen.

Im nächsten SIVinfos lüftet der Autor das Geheimnis des neuen Systems, das in den aktuellen Lehrgängen, Kursen und Seminaren des SIV bereits gelehrt wird. Das MEV-System ersetzt in vielen Fällen die DCF-Methode (Discounted Cash-flow) und wird in Zukunft das tragende Bewertungssystem für Immobilienschätzer sein.

realisierbare Nutzung angenommen und ein tieferer, aber nachhaltig erzielbarer Mietwert eingesetzt werden. Notwendige Umnutzungskosten sind als separate Wertelemente abzuziehen. Sinngemäss ist vorzugehen, wenn bisher schlecht genutzte Objekte mit tiefen Mietzinsen nach einem Umbau besser genutzt werden können und höhere Mietwerte erzielbar sind.

Erträge für geldwerte Vorteile

Bei bestimmten Objekten wie Wasserkraftnutzung, Quellenrecht und anderen Dienstbarkeiten lässt sich verständlicherweise kein marktorientierter Mietzins bestimmen. Der Ertrag entspricht in solchen Fällen dem eigentlichen geldwerten Nettovorteil. Dieser berechnet sich als Differenz zwischen dem gesamten Nutzen und den tatsächlichen damit verbundenen Kosten (z. B. bei Quellenrecht: Einsparung an Wasserzinsen abzüglich Kosten für Betrieb und Unterhalt von Pumpen, Leitungen etc.). Der Nettovorteil wird, wie alle Erträge, als wiederkehrender gleich bleibender Geldbetrag pro Jahr angegeben.

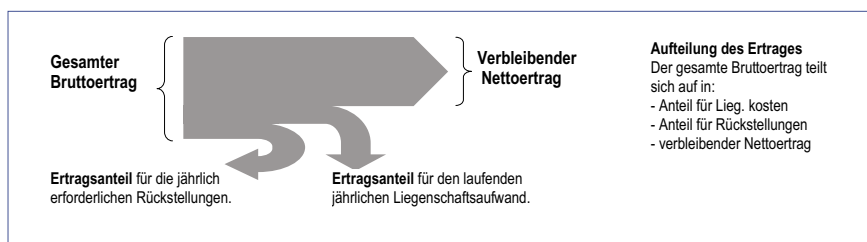
- **Ertragsanteil für die jährlich erforderlichen Rückstellungen:** Dieser Anteil wird wohl eingenommen, aber für zukünftige grosszyklische Erneuerungsinvestitionen geöffnet, er trägt somit nicht zur Wertbildung bei.
- **Verbleibender Anteil Nettoertrag:** Dieser verbleibende Ertragsanteil (Nettoertrag) ist wertbildend.

Wertbildend ist nur der Nettoertrag einer Immobilie. Die Ertragsanteile für Liegenschaftskosten und Rückstellungen sind nicht wertbildend. Schon allein aus diesem Grund hat der aus dem Nettoertrag errechnete Nettoertragswert eine grössere Bedeutung als der aus dem Bruttoertrag errechnete Bruttoertrag.¹ ■

Francesco Canonica



Francesco Canonica
SIV-Chefdozent, *1945, Architekt und Schätzungsexperte, Canonica, Bern (Einzelfirma), Mitglied der Eidg. Schätzungskommission, Chefdozent SIV, canonicabern@smile.ch



Die Verwendung des Ertrages

Der gesamte jährlich erzielbare Bruttoertrag einer Immobilie teilt sich auf in:

- **Ertragsanteil für die Kosten des laufenden Liegenschaftsaufwandes:** Dieser Anteil wird wohl eingenommen, aber jährlich wieder ausgegeben, er trägt somit nicht zur Wertbildung bei.

¹⁾ Bei der Anwendung der Barwertmethode wird immer der kosten- und rückstellungsbereinigte Nettoertrag verwendet. Anderer Meinung ist K. Fierz, der bei seinen Barwertempfehlungen die Rückstellungen im Ertrag belässt. Ein weiterer, leider weit verbreiteter Fehler ist, bei der DCF-Methode die Rückstellungen nicht abzuziehen und in der Folge einen zu hohen Cash-flow zu verrechnen.

Definition

Bruttoertrag und Nettoertrag

Bruttoertrag

Der Bruttoertrag einer Immobilie ist der jährlich erzielbare Geldbetrag, der die jährlich anfallenden Kosten einer Immobilie zu decken vermag.

Bei einer Immobilie fallen jährlich folgende Ausgaben und Kosten an:

■ Kapitalkosten

- Verzinsung des allfälligen Fremdkapitals
- Eigenkapitalverzinsung (angemessene Verzinsung des risikotragenden Eigenkapitals unter Berücksichtigung zukünftiger Verlustrisiken oder Gewinnaussichten)

■ Liegenschaftskosten wie:

- Betriebskosten, Liegenschaftsgebühren, Prämien, Abgaben
- Kosten für Unterhalt und Reparaturen
- Kosten für die Deckung von konstanten Ertragsverlusten
- Kosten für Vermietung, Verwaltung

■ Rückstellung für Erneuerungen, die nicht jährlich, sondern in zyklischen Abständen vorgenommen werden

Dieses System der ausgeglichenen Einnahmen und Ausgaben gilt auch bei Objekten, die anstelle tatsächlicher Mietzinse «nur» immaterielle geldwerte Nutzen oder Vorteile aufweisen wie bei selbst bewohnten Einfamilienhäusern etc. Beachte: Bruttoerträge werden mit dem Bruttozinssatz kapitalisiert.

Nettoertrag

Der Nettoertrag einer Immobilie ist ein Teil des Bruttoertrages. Er entspricht dem jährlich erzielbaren Geldbetrag abzüglich der jährlich anfallenden Liegenschaftskosten und Rückstellungen. Er entspricht somit einzig den Kapitalkosten für allfällige Fremdvermietung und für die angemessene Eigenkapitalverzinsung. Dem Nettoertrag gleichgestellt sind die Nettovorteile bei bestimmten Spezialobjekten.

Beachte: Nettoerträge und Nettovorteile werden mit dem Nettozinssatz kapitalisiert.

Beispiel

Bekannt

Bruttoertrag

Liegenschaft mit folgenden Mietobjekten:

UG	Lager	50 m ² à Fr. 80.–/m ²
UG	Einstellhalle	12 PW x Fr. 100.–/Mt.
EG	Gewerbebetrieb	200 m ² à Fr. 150.–/m ²
1.OG	Büros	200 m ² à Fr. 175.–/m ²
2.OG	Wohnungen	2 Whg. à je Fr. 1'850.–/Mt.

Zurzeit sind eine Wohnung und ein Einstellhallenplatz vorübergehend nicht vermietet. Die andere Wohnung ist mit einem Wohnrecht belegt.

Gesucht

Bruttoertrag der Liegenschaft

Lösung

In der Ertragsberechnung werden der vorübergehende Leerstand sowie die Wohnrechtsbelastung nicht berücksichtigt, sondern im nachhaltig erzielbaren Ertrag integriert.

UG	Lager	50 m ² x Fr. 80.–	Fr.	4'000.–
UG	Einstellhalle	12 PW x Fr. 100.– x 12	Fr.	14'400.–
EG	Gewerbebetrieb	200 m ² x Fr. 150.–	Fr.	30'000.–
1.OG	Büros	200 m ² x Fr. 175.–	Fr.	35'000.–
2.OG	2 Wohnungen	2 x Fr. 1'650.– x 12	Fr.	39'600.–

Total Bruttoertrag nachhaltig erzielbar Fr. 123'000.–

Bekannt

Nettoertrag

Liegenschaft mit Lager, Einstellhalle, Gewerbebetrieb, Büros und Wohnungen

Mietwert	gemäss Zusammenstellung aus vorherigem Beispiel	Fr.	123'000.–
Neuwert	Gebäudeversicherungswert	Fr.	1'540'000.–
Kosten pro Jahr	- Betriebskosten, Gebühren, Prämien gemäss Liegenschaftsabrechnungen	Fr.	6'200.–
	- Unterhalt, Reparaturen 0,5% des Gebäudeversicherungswertes		
	- Ertragsverlustrisiko 3% der Mietzinse		
	- Verwaltungskosten 6% der Mietzinse		

Rückstellungen pro Jahr erforderlich Fr. 15'000.–

Gesucht

Nettoertrag der Liegenschaft

Lösung

Bruttoertrag	nachhaltig erzielbar	Fr.	123'000.–
abzüglich	- Betriebskosten, Gebühren, Prämien	Fr.	- 6'200.–
	- Unterhalt, Reparaturen		
	1'540'000 x 0,75%	Fr.	- 11'550.–
	- Ertragsverlustrisiko 123'000 x 4%	Fr.	- 4'920.–
	- Verwaltung 123'000 x 6%	Fr.	- 7'380.–
	- Rückstellungen	Fr.	- 15'000.–
Total Nettoertrag		Fr.	77'950.–

| PRÜFSOFA | Schätzen Sie disclaimisch! – Und Sie sind immer fein raus.

Es ist ungeheuerlich. Eine neue Schätzungsmethode macht sich klammheimlich breit und breiter, und sie wird in der Ausbildung des SIV nicht gelernt – ja in seinem Organ gar bisher nicht eines Wortes gewürdigt. Ihre Dynamik ist ungebremst, und wer sie erlickt hat, verfällt ihr vollkommen, ja will sie mit eigenen Zugaben noch vervollkommen, was ihren Durchmarsch noch breiter und gewaltiger machen wird. Sie erleichtert den Schätzer, indem sie ihn von viel Mühsal erlöst. Sie macht Analysieren und Nachdenken im Schätzungswesen zu Tätigkeiten für Hinterwäldler. Ja, schätzen Sie disclaimisch, und Sie sind immer fein raus!

Rascher am Ziel, aber ...

Ein Crashkurs ist schnell absolviert. Lassen Sie sich nicht beunruhigen, wenn Ihre Schätzungen sich vorerst um einige Seiten verlängern werden. Die Disclaimers wollen ihren Platz haben. Aber was Sie hinten anhängen, sparen Sie vorne bei der eigentlichen Schätzung locker ein. Wenn nicht an Platz, so doch an Hirnschweiss. Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten mit Lasten und Rechten – die, wie wir wissen, auch Wohnrechte und ähnlich Bedeutsames beinhalten können: Wer sich damit die Zeit vertreiben will, soll das machen. Mit der Disclaimer-Methode sind Sie rascher am Ziel. Ein Satz im Disclaimer, Sie würden solches Zeugs nicht berücksichtigen, genügt, und die ganzen grundbuchlichen Antiquitäten sind vom Tisch gefegt.

Verdachtsflächenkataster? Eintrag im denkmalpflegerischen Inventar? Oh Mann, wir wollen doch etwas Optimismus walten lassen! Solche bürokratischen Exzesse von unterbeschäftigten Beamenscharen schliessen wir im Disclaimer aus.

Keine Pläne? Vage Flächenangaben des Auftraggebers? Unklare Einzonung? Mögliche Ausnützungsreser-

ven? Ja, was soll das alles? Mit etwas Formulierungskunst und ein, zwei Sätzen pro Stichwort lösen sich diese Fragen in den Disclaimers von selbst.

Sind Annahmen zu treffen, weil ja für die Bewertung grundsätzlich in die Zukunft zu blicken ist? Ja, natürlich. Aber diese lange zu hinterfragen, ist etwas für depressive Grübler. Wir schreiben einfach, dass solche Annahmen, sollten sie sich als falsch herausstellen, zu einer Korrektur der Bewertung führen würden.

Und so weiter. Noch Fragen, Unklarheiten? Wohl kaum. Los denn! ■

Martin Frei

PS: Natürlich erinnert sich die Leserin, der Leser an Ausführungen in diesem Blatt zur Frage der Haftung des Gutachters. Diese Thematik ist mit allem Ernst und Respekt zu behandeln. Der umsichtige Schätzer tut gut daran, sich da à jour zu halten. Der möglicherweise aus dem Ursprungsland der Haftungsexzesse stammende Trend zu immer längeren und teilweise grotesken Formulierungen, die Haftung mit mehrseitigen Disclaimers bis auf wenige Belanglosigkeiten auszuschliessen, macht allerdings nachdenklich.



Martin Frei

*1946, dipl. Arch. ETH/SIA, Betriebswissenschaftler ETH/NDS, Inhaber IMMOCONSULT Martin Frei, Zürich, Vorstands- und Gründungsmitglied des SIV, Leiter Kompetenzzentrum Schätzungswesen des SIV
immo.frei@dplanet.ch



Bild: bretz

**◀Die Disclaimers wollen ihren Platz haben.
Aber was sie hinten anhängen, sparen sie vorne
bei der eigentlichen Schätzung locker ein.
Wenn nicht an Platz, so doch an Hirnschweiss.▶**

| AKTUELL | Was sind Vormerkungen?

Basis der Vormerkungen sind obligatorisch wirkende Rechtsverhältnisse unter den Vertragsparteien (z. B. A räumt dem B in einem Vertrag ein Vorkaufsrecht an seiner Liegenschaft ein), die durch die Vormerkung auch Wirkung gegenüber Dritten (z. B. C oder D) erlangen, die ein Grundstück oder dingliche Rechte daran erwerben.

Wird das Vorkaufsrecht zwischen A und B lediglich obligatorisch vereinbart und nicht im Grundbuch vorgemerkt, würde die Vorkaufsberechtigung nur zugunsten von B wirken. Verkauft nun A das Grundstück an C, unter Missachtung des Vorkaufsrechtes von B, könnte B allenfalls Anspruch auf Schadenersatz gegenüber von A verlangen. Wenn C rechtsgültig Eigentümer des Grundstückes geworden ist, kann B sein Vorkaufsrecht nicht mehr ausüben. Wird das Vor-

kaufsrecht zugunsten des B dagegen im Grundbuch auf dem Grundstück von A vorgemerkt, kann B die Vorkaufsrechtsausübung auch gegenüber dem Dritterwerber C oder D erklären. Diese vorgemerkten Rechtsverhältnisse werden zur so genannten Realobligation.

Selbstverständlich können nicht alle obligatorischen Rechtsverhältnisse (z. B. Kaufvertrag über den Sportwagen oder über die wertvolle Mingvase) im Grundbuch vorgemerkt werden. Der Gesetzgeber hat nur ganz bestimmte Tatbestände zur Vormerkung im Grundbuch zugelassen. Es besteht wiederum ein Numerus clausus wie bei den Eintragungen.

Das Schweiz. Zivilgesetzbuch (ZGB) unterscheidet drei Hauptgruppen (Triologie der vormerkbaren Rechte):

I. Persönliche Rechte (Art. 959 ZGB) wie:

Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechte, Miet- und/oder Pachtvertrag, Nachrückungsrecht bei Grundpfandrechten, Rückfallsrecht bei Schenkungen oder die Verbindung der Mitgliedschaft einer Genossenschaft mit dem Eigentum an einem Grundstück, Ausschluss des Aufhebungsanspruches beim gewöhnlichen Miteigentum, Vorkaufsrechte der Stockwerkeigentümer, rechtsgeschäftlich vereinbarte Aufhebung oder Änderung gesetzlicher Vorkaufsrechte, Vereinbarungen über die Änderung der gesetzlichen Ordnung bei Beendigung des Baurechts (Heimfallbestimmungen) etc.

Gemäss Art. 216 Abs. 2 des Schweiz. Obligationenrechtes (OR) bedürfen Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig.

Vorkaufs- und Rückkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre, Kaufsrechte für höchstens zehn Jahr vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden. Diese Befristung sollte auch aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

Ist nichts anderes vereinbart, so sind Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte vererblich, aber nicht abtretbar. Wurde die Abtretung im Vertrag vereinbart, bedarf sie der gleichen Formvorschrift wie die Begründung des Vertrages.

II. Die Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB) haben vorsorglichen Charakter und beschränken sich auf die im Gesetz vorgesehenen Fälle:

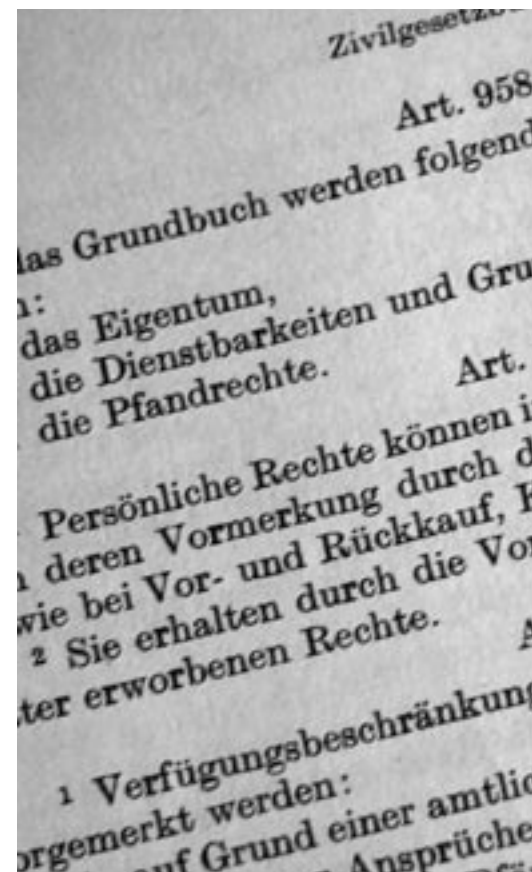
ZGB Art. 960, Ziff. 1: Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung dient der Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche auf Grund einer amtlichen (meist richterlichen) Anordnung (z. B. bei Ehescheidungsverfahren). Sie bewirkt keine Sperrung des Grund-

Anmerkung der Redaktion

Die Immobilienbewertung, die nach wie vor zur Königsdisziplin der Immobilienberufe gehört, verlangt einerseits spezifische Fachkenntnisse und andererseits ein breites Wissen verbunden mit einem ganzheitlichen Denken.

Die Kenntnisse über das Grundbuch gehören nebst anderem Wissen zur Grundvoraussetzung. Begriffe wie Servitute, Anmerkungen, Vormerkungen etc. dürfen kein «Buch mit sieben Siegeln» mehr sein. Die Auswertung bzw. das genaue Studium eines Grundbuchauszuges vor der Ausarbeitung eines Gutachtens sollte selbstverständlich sein. Denn wo Gutachten draufsteht, darf man davon ausgehen, dass auch Gutachten drinsteht.

Als Auffrischung und Vertiefung beleuchten wir in einer 4-teiligen Serie deshalb noch einmal wichtige Grundbuch-Themen. Thema in der aktuellen Ausgabe des SIVinfos sind die Vormerkungen.



buches. Sofern die der Verfügungsbeschränkung zugrunde liegenden Ansprüche erfolgreich durchgesetzt werden, besteht jedoch gegenüber entgegenstehenden später eingetragenen dinglichen Rechten und Vormerkungen grundsätzlich ein Löschungsanspruch.

ZGB Art. 960, Ziff. 2: Solche Verfügungsbeschränkungen werden von den Betreibungs- oder Konkursbehörden angemeldet (z. B. bei Pfändung, Arrest, Konkursöffnung, Nachlassstundung, Betreibung auf Grundpfandverwertung oder Zwangsverwertung mit Zahlungstermin) und sichern den Gläubigern die entsprechenden Grundstücke, indem einerseits ein gutgläubiger Rechtserwerb zum Nachteil der Zwangsvollstreckungsgläubiger ausgeschlossen wird.

ZGB Art. 960, Ziff. 3: Diese Vormerkungsart erfolgt aufgrund besonderer Rechtsgeschäfte. Der Nacherbe hat gegenüber den Vorerben grundsätz-

lich Anspruch auf Sicherstellung seiner Anwartschaft. Bei Grundstücken erfolgt diese Sicherstellungspflicht durch Vormerkung der Auslieferungspflicht im Grundbuch (Art. 490 ZGB). Der Vorerbe hat die Nachlasssubstanz übrigen nicht in natura, sondern nur wertmässig zu sichern. Bei der Nacherebeneinsetzung erfolgt keine Sicherstellungspflicht und auch keine Vormerkung auf den Überrest (Saldo des Vorerbes).

Hingegen hat der Nachvermächtnisnehmer einen Anspruch auf Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung, weil beim Vorvermächtnis das Grundstück in natura gesichert werden muss.

Ein Grundstück kann mit Zustimmung des Bundesamtes für Privatversicherungen (BPV) einem Sicherungsfonds einer Lebensversicherungsgesellschaft zugewiesen werden. Das Grundstück wird dadurch einer versicherungsrechtlichen Haftung für die Lebensversicherungsansprüche unterstellt.

III. Die vorläufigen Eintragungen

gemäss ZGB Art. 961 erfüllen gleichfalls Sicherungsfunktionen. Wegen des öffentlichen Glaubens des Grundbuches besteht für denjenigen, dessen Recht nicht mit den Eintragungen im Grundbuch übereinstimmt, die Gefahr, dieses Recht zu verlieren, sofern ein Dritter in der Zwischenzeit das Grundstück gutgläubig erwerben würde. Der wohl berühmteste Vertreter dieser Kategorie bildet das Bauhandwerkerpfandrecht. Bestreitet der Grundeigentümer die Forderung des Bauhandwerkers, muss dieser beim zuständigen Richter sein privilegiertes Pfandrecht innert drei Monaten glaubhaft dartun, um es nicht zu verirken.

Andreas Thiemann*/Josef Scherrer ■

Quelle: aus Schweiz. Hauseigentümer Nr. 3/2006, dem offiziellen Organ des HEV Schweiz

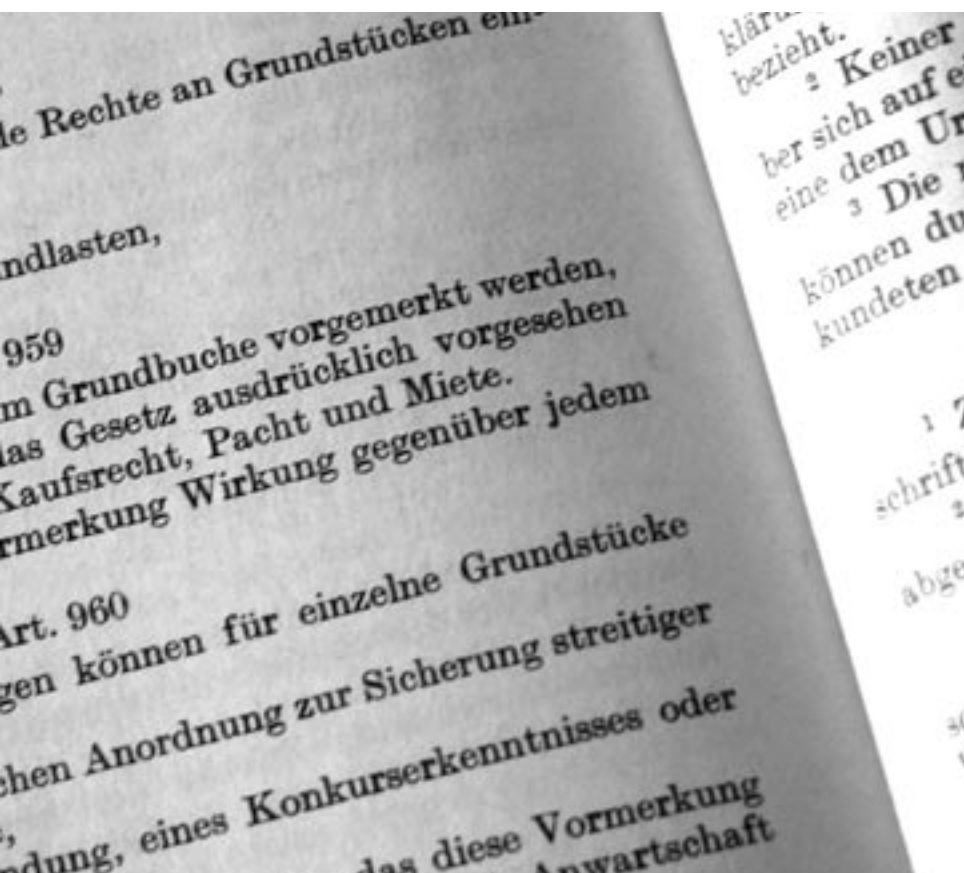


Andreas Thiemann

*1959, Geschäftsführer Thiemann HypoServices AG, seit 2005 im SIV-Vorstand, zuständig für Finanzen und Controlling
info@thiemann-group.ch

Tipps

1. Konsultieren Sie vor dem Kauf einer Immobilie immer das Grundbuch. Einwendungen, eine Vormerkung nicht gekannt zu haben, schützt Sie nicht und ist zwecklos.
2. Lassen Sie sich vom zuständigen Grundbuchführer Kopien der seinerzeitigen Belege, die zur Errichtung der Vormerkungen geführt haben, geben, da aus Platzgründen die Rechte und Lasten nur stichwortartig im Grundbuch aufgenommen werden.
3. Das Grundbuch ist öffentlich. Einblick in Details erhalten Sie bei Nachweis des glaubhaften Interesses oder mit Vollmacht des Eigentümers.



| INTERN | Übers Blattmachen

Neues Outfit, neues Konzept, neue Struktur. Hinter dem Relaunch des SIVinfos stehen zwei Frauen, eine Firma: sprach.bild*. Die beiden Blattmacherinnen stehen Red und Antwort.

Sibylle Jung, Daniela Winkler, Sie beide sind seit drei Ausgaben federführend, wenn's um Gestaltung und Inhalt des SIVinfos geht. Was war Ihre Aufgabe, als Sie das SIVinfos-Erbe angetreten haben?

Facelifting würde wohl am besten zutreffen. Und: mehr Inhalt, mehr Form. Mit dem «neuen» SIVinfos soll vermehrt eine informative Plattform geschaffen werden, wo intensiver Austausch von Wissen und (Lehr-)Meinungen stattfindet – immer mit Artikeln von kompetenten Fachautoren. Eine Plattform aber auch, die den SIV-Geist spürbar werden lässt. Und Identität schafft.

Was hat Sie an dieser Aufgabe gereizt?

3 Bs: die Branche, das Blattmachen, das Business. Als Chefredaktorinnen von immo invest, dem Magazin für Immobilien und Standorte, und mit zahlreichen PR-Mandaten aus der Immobranche sind wir in der Branche sozusagen zu Hause. Und das Blattmachen ist unser Business.

Das Facelifting ist Ihnen gelungen. Das SIVinfos ist leserfreundlicher, dichter vom Inhalt und attraktiver gestaltet. Wie haben die Leser reagiert?

Überschwänglich! Im Ernst: Die Redaktionen von SIV-Mitgliedern und

infos-Lesern an der diesjährigen GV waren sehr positiv. An dieser Stelle an alle Leser: Wir freuen uns über jedes Feedback.

Das Schätzungswesen ist nach wie vor eine Männerdomäne. Wie verirren sich zwei Frauen in dieses Metier?

... schätzen Sie mal? Ganz ehrlich: Diese Frauen-Immobilien-Frage ist doch längst ein alter Zopf. Oder?

Und als Letztes: Wenn Sie sich auf Martin Freis Prüfsofa legen müssten. Was würde er beleuchten?

... dass sprach.bild die besten Redaktorinnen fürs SIVinfos sind ... 😊

Herzlichen Dank, Ihnen beiden
Ilona Schmid ■

An dieser Stelle möchten wir allen Autorinnen und Autoren ein herzliches Dankeschön aussprechen – für den fachlichen Input, fürs Know-how, das Engagement, das kritische Auge und dafür, dass sie zum guten Gelingen mitwirken.

Sibylle Jung (rechts im Bild), Daniela Winkler ■



Bild: Iwan Raschle

*sprach.bild

sprach.bild, agentur für kommunikation, wurde 2001 durch Sibylle Jung und Daniela Winkler gegründet. sprach.bild ist Partner für PR, Werbung, redaktionelle Dienstleistungen und für Corporate Publishing-Projekte.

sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh
Wildeggstrasse 30, 9000 St.Gallen
www.sprachbild.ch / info@sprachbild.ch

| SPEZIALOBJEKTE | Die Landwirtschaftliche Schätzung

Schätzung für Spezialisten

Hektor Sigrist beleuchtet die Landwirtschaftliche Schätzungen. Über Unfreiheiten, Korsette, sensible Grössen und die Wichtigkeit fundierter, branchenspezifischer Kenntnisse.

Obwohl in der öffentlichen Debatte über die Landwirtschaft oft die Rede von Marktzutritt, Abbau des Grenzschutzes und der Marktstützung ist, hat der grüne Wirtschaftssektor – der noch gerade rund 3% der schweizerischen Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis bietet – ein Korsett staatlicher Vorschriften.

Der lange Arm des Gesetzgebers reicht von Bewertungsvorschriften von landwirtschaftlichen Grundstücken, landwirtschaftlichen Gewerben, Garten- und Rebbaubetrieben, Sömmerungsalpen, Nebenbetrieben (Direktvermarktung, kleine Werkstätten, Kinder- und Altenbetreuung, Ferienzimmer usw.) bis hin zu Höchstpreisbestimmungen, die bei Handänderungen innerhalb und ausserhalb der Familie zu beachten sind.

Anmerkung der Redaktion

Neu im SIVinfos: Spezialobjekte

In der neuen Rubrik Spezialobjekte möchte das SIVinfos nicht «normale» Objektarten unter die Lupe nehmen, sondern Spezialobjekte und Spezialfälle. In der SIV-Aus- und -Weiterbildung haben die Spezialobjekte immer einen wichtigen Platz eingenommen. Auszüge aus diesem Ausbildungssegment werden wir nun in den nächsten SIVinfos publizieren. Es geht dabei um Tipps und Tricks, aber auch um das Erkennen von eigenen Grenzen in der Bewertung von Spezialfällen. Das Thema in der aktuellen Ausgabe zeigt – am Beispiel von Schätzungen von Landwirtschaftsobjekten – genau solche Grenzen auf und gibt Hinweise, an wen man sich wenden kann.

Das Spezielle an landwirtschaftlichen Schätzungen ist demnach die Unfreiheit, bei Veräusserungen von Grundstücken oder Gewerben den Preis zu realisieren, den der Markt hergibt. Die Eingriffe des Gesetzgebers ist vor dem Hintergrund, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten¹, verständlich.

Eine zentrale Bedeutung im landwirtschaftlichen Schätzungswesen kommt dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie Gewerbe ausserhalb und innerhalb der Bauzone sind mit wenigen Ausnahmen diesem Gesetz unterstellt. Von einem Experten wird daher erwartet, dass er den Anwendungsbereich des Gesetzes kennt, die Begriffe

wie Grundstück, Gewerbe, Ertragswert, Selbstbewirtschafter usw. richtig interpretiert und über Spezialkenntnisse hinsichtlich der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen im Verkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Ausnahmen, übersetzter Erwerbspreis) verfügt. Ebenso zentral sind minimale Kenntnisse der Raumplanungsvorschriften, namentlich der Art. 16 und 24 RPG, SR 700 sowie der Art. 34ff der RPV, SR 700.1 (s. Kasten).

Ist man als Schätzer mit einem landwirtschaftlichen Objekt konfrontiert, hat man sich zuallererst über den Schätzungsauftrag Rechenschaft zu geben. Dieser definiert nicht nur das Schätzungsobjekt, sondern hat klar zu umschreiben, welcher Wert zu schätzen ist und wie dieser Wert im Kontext mit den Bestimmungen des BGBB steht. Das Schätzungsobjekt kann

- ein nicht überbautes oder überbautes landwirtschaftliches Grundstück,

¹⁾ Auszug aus dem Zweckartikel des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, BGBB, SR 211.412.11



- ein landwirtschaftliches Gewerbe mit oder ohne Nebenbetrieb, mit oder ohne Wald,
- ein gemischtes Gewerbe (z. B. Landwirtschaft und Viehhandel),
- ein Spezialbetrieb (Obstbau, Gartenbau, Rebbau) oder
- eine abparzellierte, dem BGG nicht mehr unterstellte Liegenschaft sein.

Je nach Zweck der Schätzung kann der nachgefragte Wert entweder der landwirtschaftliche Ertragswert, der Verkehrswert oder beides sein.

Ertragswert als sensible Grösse

Der Ertragswert hat in der Landwirtschaft eine vielseitige Bedeutung

(s. Tabelle 1) und ist demzufolge eine sensible Grösse. Überall dort, wo das Bundesrecht auf den Ertragswert abstellt, ist er durch die mit dem Vollzug beauftragten Kantone zu schätzen. Bundesrechtlich bedeutsam ist der Ertragswert bei der Hofübernahme innerhalb der Familie (zu Lebzeiten oder im Erbfall), bei der Festlegung von Pachtzinsen und der maximalen Vergrabe grundpfandgesicherter Darlehen (Belehnungsgrenze).

Die Bestimmung des landwirtschaftlichen Ertragswertes unterscheidet sich markant von Ertragswertschätzungen der übrigen Immobilien. Während bei

Grundlage der Schätzungsanleitung bilden einerseits Buchhaltungsergebnisse von so genannten Referenzbetrieben, andererseits ein Prognosemodell (SILAS³), das die Auswirkungen der Marktliberalisierung auf die bäuerlichen Einkommen antizipiert. Die Bewertung von bäuerlichem Grundbesitz basiert demnach auf Mietwertansätzen, die von den wirtschaftlichen Ergebnissen einer auserlesenen Schar von rationell geführten Landwirtschaftsbetrieben abgeleitet werden.

Die Schätzung setzt branchenspezifische Kenntnisse voraus und bleibt daher den Spezialisten vorbehalten.

Der Verkehrswert ist vor allem im Zusammenhang mit einem beabsichtigten Verkauf von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken an Dritte (so genannten Freihandkäufen) zu schätzen.

³ Sektorales Informations- und Prognosesystem für die Landwirtschaft Schweiz, FAT)

Schätzungszweck Veräusserungsart	Landwirtschaftliche Gewerbe		Landwirtschaftliche Grundstücke	
	Wert	Schätzungsmethode	Wert	Schätzungsmethode
Handänderung innerhalb der Familie, Selbstbewirtschaftung, Übernahme aus Erbschaft oder sog. Kindsäufe zu Lebzeiten	landw. Ertragswert (EW) ökonomischer Ertragswert	Ertragswertmethode - Einzelbewertung von Gebäude (modularer Aufbau), Boden und Wald - Nebenbetriebe	Ertragswert oder doppelter EW	Ertragswertmethode (nach Bodenpunkten, s. unter Ziff.)
Handänderung innerhalb der Familie, keine Selbstbewirtschaftung	Verkehrswert	- Gebäude: ökonomischer Ertragswert - Land: reduzierter Verkehrswert	Verkehrswert	- Statistische Methode (Vergleichsmethode)
Freihandverkauf an einen Dritten	Verkehrswert	- Gebäude: ökonomischer Ertragswert - Land: reduzierter Verkehrswert	Verkehrswert	- Statistische Methode (Vergleichsmethode)
Spezialfälle: abparzellierbarer, nichtbetriebsnotwendiger Wohnraum			Verkehrswert	- ökonomischer Ertragswert - Barwertmethode - DCF-Methode

Tab. 1: Schematische, vereinfachte Darstellung von Wertzumessung und Schätzungsmethode

letzteren der Ertragswert individuell auf Grund des erzielbaren Mietwertes und der bewertungszweckabhängigen Verhältniszahl (Kapsatz) geschätzt wird, ist jener eines landwirtschaftlichen Objektes nach Massgabe der eidgenössischen Schätzungsanleitung² zu bestimmen. Die wirtschaftliche

² Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003; Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, SR 21.412.110

Bilder: dieblen.de



SR = systematische Rechtsammlung des Bundes

Art. 16 des Raumplanungsgesetzes (RPG) definiert die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaft. Art. 24 RPG befasst sich mit den Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (Standortgebundenheit). Art. 34–38 der Raumplannungsverordnung präzisieren, welche Bauten und Anlagen zonenkonform im Sinne von Art. 16 sind. Die Bestimmungen über Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen regeln die Art. 39–43. Die Anwendung der Raumplannungsbestimmungen ist namentlich im Zusammenhang mit der Beurteilung von bewilligungsfähigen Nutzungsreserven in Bauernhäusern bedeutsam.

Abgesehen davon, dass mit wenigen Ausnahmen nur Selbstbewirtschafter ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben können, wird die behördliche Bewilligung nur erteilt, wenn kein übersetzter Preis vereinbart wurde. Ein übersetzter Erwerbspreis liegt vor, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt (Art. 66 BGGB).

Die Repräsentativität einer Verkehrswertschätzung muss sich u.a. an dieser Vorschrift messen lassen. Eine nach Grundstücken und Gewerben sowie nach Regionen aufgeschlüsselte Preisstatistik gehört deshalb zum elementaren Rüstzeug eines jeden Schätzers. Nicht überbaute Grundstücke lassen sich auf einfache Weise mit Hilfe von gleichartigen Vergleichsobjekten schätzen. Landwirtschaftliche Gewerbe sind hingegen Unikate. Die Bestimmung ihres Marktwertes allein nach der Vergleichsmethode führt in der Mehrzahl der Fälle zu unbefriedigenden Ergebnissen. Die Wertermittlung erfolgt zweckmässigerweise für jeden Bestandteil (Boden, Gebäude, Nebenbetrieb, Wald usw.) für sich. Die anzuwendende Methode (Vergleichswert, ökonomischer Ertragswert, DCF, Differenzwert, Mischwert usw.) ist von den realen Gegebenheiten abhängig. Der statistische Vergleichswert, dem wegen der niedrigen Zahl von Handänderungen oft die Repräsentativität fehlt, kann bestenfalls zur Plausibilisierung der eigenen Schätzung dienen.

Die meisten Kantone haben die eidgenössischen Schätzungsnormen auch für fiskalische Zwecke übernommen. Als Steuerwert für Grundstücke und Gebäude, die vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und deren Verkehrswert im Wesentlichen durch diese Nutzungsart bestimmt wird, ist der Ertragswert – ermittelt nach den Schätzungsnormen – massgebend. Der Ertragswert für Grund-

stücke und Gewerbe ist als Steuerwert vielen Grundeigentümern bekannt. Für die Schätzung von Verkehrswerten wendet man sich zweckmässigerweise an eine kantonale landwirtschaftliche Beratungsstelle, an eine Agro-Treuhandstelle oder an den Autor dieses Artikels. ■



Hektor Sigrist

Dipl. Ing. agr. ETH, Lehrer für Recht und Wirtschaft am Inforama Rütli BE, Mitglied der eidg. Enteignungsschätzungskommission Kreis 6, Schätzungsexperte für Land- und Forstwirtschaftsobjekte des kantonalen Amtes für Grundstücke und Gebäude,

Dozent für Landwirtschaftsschätzungen im CAS (Certificate of Advanced Studies in Real Estate Valuation) an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St.Gallen.

Refresher ausgebucht!

Nach dem grossen Erfolg im letzten Jahr wurde das *SIVforum* in diesem Jahr geradezu überrannt. Trotz zwei zusätzlichen Kurstagen sind die Plätze für den Refresher im Okt./Nov. 06 restlos ausgebucht. Und es gibt bereits eine Warteliste.

Dieses grosse Interesse freut uns natürlich sehr und zeigt uns auch, dass die Weiterbildung von unseren Mitgliedern, aber auch von zahlreichen Nichtmitgliedern sehr ernst genommen wird. Das spricht für diese Fachleute und wird sich mit Sicherheit auch in der Qualität vieler Gutachten niederschlagen.

Das *SIVforum* möchte, dass künftig alle Interessenten den jährlichen Refresher besuchen können. Wir werden entsprechende Massnahmen ergreifen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Interessenten entschuldigen, die in diesem Jahr leider keinen Platz mehr erhalten haben.

Begeistert? Oder...?

Ihre Meinung ist uns wichtig. Ob Anregungen, Ideen, Fragen, Vorschläge, Kritik oder natürlich auch Lob – wir freuen uns über jedes Feedback zum *SIVinfos*:
info@immobilienschaetzer.ch.



Diskutieren Sie mit!

Haben Sie Fragen zu immobilienrelevanten Themen? Möchten Sie mit Experten über Aktuelles diskutieren? Suchen Sie einen fundierten Gedankenaustausch? Oder haben Sie ein Anliegen? – Das *SIV-Fachforum* auf www.immobilienschaetzer.ch ist die richtige Plattform für (kontroverse) Diskussionen rund ums Thema Immobilien und Schätzen.

| RÜCKBLICK | Von Aldi-Wohnen bis Smart City Housing

«Wohnimmobilie im Brennpunkt der Immobilienbewertung» war das «heisse» Thema des diesjährigen Bodenseeforums in Friedrichshafen. Die «erfolgreiche Tagung für Immobiliensachverständige», die Anfang Oktober bereits zum 8. Mal durchgeführt wurde, bot den 200 Teilnehmern viel Aktuelles, Informatives, Unterhaltsames und Provokatives.

An der vom Institut für Sachverständigenwesen und Hans Netscher organisierten Veranstaltung berichteten über zehn Spezialisten Praktisches, Nützliches und Visionäres rund um die Immobilien-Wertermittlung. Schwerpunkt war in diesem Jahr die Wohnimmobilie. Zudem wurden die Teilnehmer durch brandaktuelle und praxisnahe Berichte zum Entwurf des REIT-Gesetzes, zu den neuen Zertifizierungsstufen, zum zukünftigen Gebäudeenergieausweis und zur neuen Beleihungswertermittlungsverordnung informiert.

Von Aldi-Wohnen bis Smart City Housing

Hintergrund für das diesjährige Leitthema Wohnen waren die zahlreichen Präsentationen und neuen Studien zur Demografie und zum aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarkt. In einigen Ballungsgebieten fehlt es bereits heute an Wohnraum, andere Regionen entvölkern sich. Die Differenzierung der Wohnungsmärkte nimmt weiter zu: Mit Begriffen wie Aldi-Wohnen (einfaches Wohnen für kleines Geld) bis Smart City Housing (mit Serviceleistungen veredelter, hochwertiger Wohnraum) ist das Spektrum der Wohnimmobilien kaum mehr vollständig beschrieben.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner nimmt Jahr für Jahr zu. Noch nie waren die Alten so jung wie heute und noch nie wurden die Alten so alt wie heute. Wohnungspaketverkäufe beherrschen die Schlagzeilen der Tagespresse. Wohngebiete werden flächendeckend mit Lärm überzogen. Die Höhe der Betriebskosten und vor allem die Energiekosten beeinflussen das Kaufverhalten und somit die Immobilienbewertung.

«All das sind Gründe, sich mit Facetten der Bewertung von Wohnimmobilien zu befassen», sagte Bernhard Floter, Leiter des Instituts für Sachverständigenwesen. «Die Lösungsansätze des Bodenseeforums sind anwendungsorientiert und richten sich an Praktiker. Vereinfachende Betrachtungen oder undifferenzierte Lösungen sind allerdings nicht Sache des Bodenseeforums».

Hoch spezialisierte Fachleute aus Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung referierten auch in diesem Jahr wieder kompetent und unterhaltsam. Am Bodenseeforum reden erfahrene Praktiker Klartext. «Es genügt eben nicht, klare Gedanken zu haben, man muss auch im Stande sein, sich klar auszudrücken», so der Mitveranstalter und fachliche Leiter des Bodenseeforums Hans Netscher.

Bodenseeforum als Wissens- und Kontaktforum

Wie immer hatten die Teilnehmer Gelegenheit, zu den jeweiligen Referaten Stellung zu nehmen und sich an spannenden und konstruktiven Diskussionen zu beteiligen. Für persönliche Kontakte, ungezwungene Gespräche und Begegnungen mit Referenten und Teilnehmern bestanden vielfältige Gelegenheiten in Pausen, vor und nach den Referaten und bei einem gemeinsamen Abendessen. ■

Das Bodenseeforum

Der monothematische Kongress findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen am Bodensee statt. Veranstalter sind das Institut für Sachverständigenwesen e.V., die IfS GmbH für Sachverständige und Hans Netscher Real Estate Valuation.

Zu aktuellen Themen und Trends referierten



Dipl.-Betw. Bernhard Floter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied IfS e.V. und Geschäftsführer IfS GmbH für Sachverständige, Köln



Dipl.-Arch. ETH Martin Frei, SIA Betriebswissenschaftler ETH/NDS, IMMOCONSULT Martin Frei, Leiter Kompetenzzentrum Schätzungsweisen SIV, Zürich, Schweiz



Ulrich Jacke, Chartered Surveyor, Immobilienökonom (ebs), Geschäftsführer Dr. Lübke GmbH, Frankfurt/Main



Dipl.-Ing. Wolfgang Jahn, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Weitere Infos:

www.bodenseeforum.net

VORMERKEN:

Das nächste Bodenseeforum findet am 2. und 3. Oktober 2007 statt.

u.a.:



Dr. Erich Limpens, Geschäftsführer DIS Institut für Serviceimmobilien GmbH, Inhaber LIC Dr. Limpens Immobilien-Consulting, Leiter AK Serviceimmobilien gif e.V., Linnich



Prof. Dr. Wolfgang Maennig, Lehrstuhl für Wirtschaftspolitik Universität Hamburg, Department Wirtschaftswissenschaften Universität Köln, Leiter AK Real Estate Economics and Politics gif e.V.



Dipl.-Ing. Ernst Merkschier, Geschäftsführer e&u energiebüro GmbH, Bielefeld



Dipl.-Ing. FH Hans Netscher, Chartered Surveyor, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, freier Architekt, Meersburg am Bodensee



Dipl.-Kfm. Thomas Wagner, Chartered Surveyor, Geschäftsführer Wagner Real Estate Strategy, Hamburg

Networking am Bodenseeforum – im grossen Saal des Graf-Zeppelin-Hauses in Friedrichshafen



| INTERN | Weiterbildung

Etwas Wehmut und viel Energie für Neues

Während 8 Jahren hat der SIV über 20 Basis- und Expertenurse mit mehr als 500 Teilnehmern organisiert und durchgeführt. Zahlreiche Bau- und Immobilienfachleute haben in den beliebten Kompaktkursen teils zum ersten Mal Schätzerluft geschnuppert, teils ihr Fachwissen in methodischer und systematischer Hinsicht aktualisiert bzw. erweitert. Die 3 diesjährigen Kurse in Bern, Zürich und Olten sind gleichzeitig auch die letzten Basis- und Expertenurse, die direkt durch den SIV durchgeführt wurden.

Ein wenig Wehmut schwingt mit, wenn das *SIVforum* auf seine – manchmal auch sehr hektischen – Zeiten als Kursanbieter und -organisator zurückblickt. Aber wo Wehmut ist, ist die Freude bekanntlich nicht weit.

Denn es geht weiter! Und das gleich richtig!

Die Basis- und Expertenurse bilden neu – zusammen mit dem SIV-Spezialkurs – die Module des CAS Immobilienbewertung. Für Sie als Interessent ändert sich nur, dass Sie sich neu bei der jeweiligen Fachhochschule direkt anmelden. Selbstverständlich werden wir vom SIV Sie auch weiterhin auf

dem Laufenden halten, was wann wo angeboten wird.

Der SIV möchte sich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern für das grosse Interesse an unseren Aus- und Weiterbildungsangeboten bedanken.

NDK Immobilienbewertung 05/06 abgeschlossen – Frauenanteil steigend

Insgesamt 82 Studenten der Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St.Gallen haben im Juli 2006 den Nachdiplomkurs Immobilienbewertung (neu CAS) erfolgreich abgeschlossen. Methodisch und systematisch somit auf dem aktuellsten Wissensstand, besitzen die Absolventen eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit im Schätzungswesen.

Erfreulich: Der Frauenanteil – dieses Jahre waren es bereits 18 % – steigt, zwar langsam, aber stetig.

CAS Immobilienbewertung* 06/07 gestartet – 90 Teilnehmer

Mitte Oktober startete mit insgesamt 90 Teilnehmern der neue CAS Immobilienbewertung an den Fachhochschu-

* Certificate of Advanced Studies in Real Estate Valuation

len Burgdorf, Luzern und St.Gallen und Anfang November der Basiskurs an der Fachhochschule Lugano (in Italienisch). (Dieser Basiskurs ist ebenfalls ECTS-Punkte berechtigt und Bestandteil des CAS (Erläuterungen zu ECTS siehe *SIVinfos* Nr. 21, Seite 5)).

Mehr Qualität

Der CAS ist eine Weiterführung der seit 2001 angebotenen Nachdiplomkurse NDK unter den neuen Richtlinien der Fachhochschulen. Dabei werden nicht nur die Aufnahmebedingungen strenger, sondern auch die Richtlinien bezüglich Prüfungen verschärft. Neu müssen alle Einzelprüfungen mit einer genügenden Beurteilung absolviert werden (bisher musste lediglich die Gesamtbeurteilung genügend sein). Mit diesen Anpassungen sollen die Anforderungen an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zusätzlich angehoben und somit die Qualität im Schätzungswesen weiter gesteigert werden.

SIV-Spezialkurse neu an Schweizerischen Fachhochschulen

Die SIV-Spezialkurse werden neu via die Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St.Gallen angeboten. Diese neue Organisation ermöglicht eine Erweite-

rung des Angebots und die Ausdehnung auf verschiedene Standorte. Für Kursinhalt und Dozenten zeichnet nach wie vor der SIV verantwortlich. Die einzelnen Kurstage sind integrierter Bestandteil der CAS-Lehrgänge.

Beim Besuch aller Spezialkurse und erfolgreicher Absolvierung der dazugehörenden Prüfung erhalten die Absolventinnen und Absolventen 4 ECTS-Punkte (sofern sie die Zulassungsrichtlinien für die ECTS-Punkte erfüllen). Beim normalen Besuch eines Kurstages (oder mehrerer Kurstage) stellt die jeweilige Fachhochschule eine Kursbestätigung aus.

Thema / Fachhochschule	HSB Burgdorf BE 1)	HTA Horw LU 1)	FHS St.Gallen 2)
Szenarische Schätzung	Do 15.02.07	Di 20.02.07	Mi 28.02.07 Sa 03.03.07
Stockwerkeigentum	Do 22.02.07	Di 27.02.07	Mi 07.03.07 Sa 10.03.07
Baurecht, Wohnrecht, Nutznießung	Do 01.03.07	Di 06.03.07	Mi 21.02.07 Sa 24.02.07
Gastgewerbe + Hotellerie	Do 08.03.07	Di 13.03.07	Mi 21.03.07 Mi 04.04.07
Industrie- + Kommerzbauten	Do 15.03.07	Di 20.03.07	Mi 14.03.07 Sa 17.03.07
Landwirtschaft nach BGBB	Do 22.03.07	Di 27.03.07	Mi 28.03.07 Mi 25.04.07
Öffentliche Bauten	Do 29.03.07	Di 03.04.07	Sa 24.03.07 Sa 28.04.07
Grundbuch + Dienstbarkeiten	Do 26.04.07	Di 24.04.07	Sa 31.03.07 Sa 02.05.07

1) Unterrichtszeit von 09.00–17.00 Uhr

2) Unterrichtszeit mittwochs 16.50–20.10 und samstags 08.20–11.40 Uhr

Interesse?

Bitte melden Sie sich direkt bei einer der drei Fachhochschulen oder beim SIV-Sekretariat.

Hochschule für Architektur, Bau und Holz HSB Burgdorf, Pestalozzistrasse 20, 3400 Burgdorf
Sekretariat: 034 426 41 03
yvonne.kaldas-mueller@bfh.ch, www.hsb.bfh.ch

Hochschule für Technik + Architektur Luzern
Technikumstrasse 21, 6048 Horw
Sekretariat: 041 349 34 80,
weiterbildung@hta.fhz.ch, www.hta.fhz.ch

Hochschule für Angewandte Wissenschaften St.Gallen, Tellstrasse 2, 9001 St.Gallen
Sekretariat: 071 226 12 04, ueli.hagger@fhsg.ch
www.fhsg.ch/wb

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband
Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St.Gallen
Sekretariat: 071 223 19 19
info@immobilienschaezter.ch