

I	Allgemeine Verfahrensgrundsätze und Begriffsbestimmungen.....	14
1	Marktwert.....	17
2	Weitere Immobilienwerte.....	18
2.1	Belehnungswert.....	18
2.2	Fortführungswert	18
2.3	Gebäudeversicherungswert.....	18
2.4	Nutzungswert (Value in Use)	18
2.5	Alternativer Nutzungswert (Alternative Use Value)	18
2.6	Landwirtschaftlicher Ertragswert	18
2.7	Liebhaberwert.....	19
2.8	Liquidationswert	19
2.9	Steuerwert	19
2.10	Zwangsverkaufswert.....	19
3	Gegenstand der Wertermittlung.....	20
3.1	Grundstücke (Art. 655 ZGB).....	20
3.1.1	Liegenschaften	20
3.1.2	Selbständige und dauernde Rechte	20
3.1.3	Bergwerke	20
3.1.4	Miteigentumsanteile an Grundstücken/Stockwerkeigentum	21
3.2	Mit dem Grundstück verbundene Nutzungsrechte	21
3.3	Mit dem Grundstück verbundene Sachen.....	21
3.4	Fahrnisbauten.....	21
3.5	Dauerbauten auf fremdem Boden	22
3.6	Bestandteile und Zugehör	22
3.6.1	Bestandteile	22
3.6.2	Zugehör.....	23
3.6.3	Abgrenzung Gebäude/Mobiliar.....	23
3.7	Rechte und Lasten.....	24
3.7.1	Dienstbarkeiten.....	25
3.7.1.1	Grunddienstbarkeiten	25
3.7.1.2	Personaldienstbarkeiten	26
3.7.1.3	Selbständige und dauernde Rechte	26
3.7.2	Vormerkungen	27
3.7.3	Anmerkungen	27
3.7.4	Grundlasten	27
3.8	Subventionen	28
4	Vorgehen bei der Wertermittlung.....	29
4.1	Bewertungsablauf	29
4.2	Auftragsformulierung.....	29
4.2.1	Auftrag	29
4.2.2	Stichtag der Bewertung	29
4.2.3	Honorierung.....	30
4.3	Bewertungsbericht	30
4.4	Bewertungsgrundlagen.....	32

4.4.1	Grundbuchauszug.....	32
4.4.2	Baugesetzliche Grundlagen	32
4.4.3	Planunterlagen	32
4.4.4	Mietverhältnisse	33
4.4.5	Gebäudeversicherungswerte.....	33
4.4.6	Objektbesichtigung.....	34
4.4.7	Altlastenkataster	35
4.4.8	Gefahrenkarte.....	35
4.4.9	Schutzobjekte	35
4.4.10	Miteigentum/Stockwerkeigentum.....	35
4.4.11	Baurecht.....	35
4.4.12	Weitere Bewertungsgrundlagen.....	36
4.5	Allgemeiner Objektbeschrieb.....	37
4.6	Parzellenbeschrieb	37
4.7	Gebäudebeschrieb.....	39
4.8	Bewertung	41
4.9	Auswertung und Schlussbemerkungen	41
5	Verantwortlichkeit des Gutachters.....	42
5.1	Vertragsqualifikation.....	42
5.2	Rechtskraft des Grundbuchs	42
5.2.1	Negative Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 971 Abs. I ZGB).....	42
5.2.2	Positive Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 970 Abs. III ZGB).....	42
5.3	Sorgfaltspflicht/Haftung.....	43
5.4	Standesregeln	43
II	Wertermittlungsmethoden	44
1	Wertermittlungsmethoden in der Bewertungspraxis	47
1.1	Methodenwahl.....	47
1.1.1	Überblick der gebräuchlichsten Methoden der Immobilienbewertung.....	48
1.1.2	Merkmale der einzelnen Bewertungsmethoden.....	49
1.1.3	Bewertung von Immobilien nach Rechnungslegungsstandards.....	52
1.2	Objektarten	53
1.2.1	Motiv für den Immobilienbesitz	54
1.2.2	Restnutzungsdauer	54
1.2.3	Übersicht der Wertermittlungsmethoden und Objektarten.....	55
1.3	Spezielle Bewertungsverfahren	56
1.3.1	Enteignung	56
1.3.2	Gerichtsgutachten	57
2	Vergleichswertmethode.....	61
2.1	Grundzüge der Vergleichswertmethode	61
2.2	Anwendungsbereiche	68
2.3	Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswert	70
2.4	Berechnungsbeispiel zur direkten Vergleichswertmethode.....	74
3	Sachwertmethode	75
3.1	Grundzüge der Sachwertmethode.....	75

3.1.1	Grundstück (eBKP-H A, BKP 0).....	77
3.1.2	Vorbereitungsarbeiten (eBKP-H B, BKP 1).....	79
3.1.3	Gebäude (eBKP-H C-G, BKP 2).....	79
3.1.4	Nutzungsspezifische Einrichtung / Betriebseinrichtungen (eBKP-H H, BKP 3).....	82
3.1.5	Umgebung (eBKP-H I, BKP 4).....	82
3.1.6	Baunebenkosten (eBKP-H W, BKP 5).....	83
3.2	Anwendungsbereiche.....	83
3.3	Entwertung.....	83
3.4	Ableitung des Marktwertes aus dem Sachwert.....	84
3.5	Berechnungsbeispiel.....	85
3.6	Punktierung des Sachwerts (Punktierungsmethode).....	86
3.6.1	Grundzüge der Punktierungsmethode.....	86
3.6.2	Anwendungsbereiche.....	86
4	Ertragswertmethode.....	87
4.1	Grundzüge der Ertragswertmethoden.....	87
4.1.1	Der Mietwert.....	87
4.1.2	Ermittlungskriterien.....	88
4.1.3	Die Bewirtschaftungskosten.....	89
4.1.4	Rückstellungen 0.2 % - 1.0 % bzw. 4 % - 15 %.....	91
4.1.5	Der Nettomietwert.....	91
4.1.6	Der Basiszinssatz.....	91
4.2	Anwendungsbereiche.....	100
4.3	Entwertung.....	100
4.4	Ableitung des Marktwertes aus dem Ertragswert.....	100
4.5	Ertragskapitalisierung (Klassische Methode).....	100
4.5.1	Berechnungsbeispiele.....	102
4.6	Barwertmethode.....	107
4.6.1	Grundzüge der Barwertmethode.....	107
4.6.2	Der ökonomische Horizont (Planungshorizont).....	107
4.6.3	Der Betrachtungshorizont.....	109
4.6.4	Die Bewirtschaftungskosten.....	109
4.6.5	Kosten für zyklische Erneuerungen.....	109
4.6.6	Berechnungsbeispiele.....	109
4.7	Discounted-Cash-Flow-Methode.....	112
4.7.1	Grundzüge des DCF-Verfahrens.....	112
4.7.2	Anwendungsbereiche.....	113
4.7.3	Bestimmungsgrößen.....	113
4.7.4	Inflation.....	114
4.7.5	Diskontsatz.....	115
4.7.6	Berechnungsbeispiele.....	117
4.7.7	Ableitung des Immobilienwertes.....	120
5	Mischwertmethode.....	121
5.1	Grundzüge der Mischwertmethode.....	121
5.2	Anwendungsbereiche.....	128
5.3	Ableitung des Marktwertes aus dem Mischwert.....	131

5.3.1	Einflüsse auf den Gewichtungskoeffizienten	131
5.3.2	Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer	132
5.3.3	Umbau- und Renovationsobjekte	132
5.3.4	Leerstand.....	132
5.3.5	Aufgestauter Unterhaltsbedarf	133
5.4	Berechnungsbeispiel	134
6	Weitere Wertermittlungsmethoden	136
6.1	Bodenwertermittlung mit Hilfe des Residualwertverfahrens	136
6.2	Bodenwertermittlung mit Hilfe von Lageklassenmodellen.....	139
6.2.1	Grundzüge der Lageklassenmethode.....	139
6.2.2	Anwendungsbereich.....	139
6.2.3	Hilfsmethoden zur Landwertermittlung	142
7	Entwertung	143
7.1	Entwertung 1. Art.....	144
7.2	Entwertung 2. Art.....	145
7.2.1	Lineare Entwertung (proportionaler Verlauf)	145
7.2.2	Entwertung nach Ross (progressiver Verlauf).....	146
7.2.3	Entwertung nach Vogels (progressiver und degressiver Verlauf)	149
7.2.4	Finanzmathematische Entwertungsverfahren (degressiver und progressiver Verlauf)	150
7.2.5	Übersicht der verschiedenen Verfahren der Entwertung 2. Art	152
7.3	Entwertung über den Kapitalisierungssatz.....	153
7.4	Entwertung der Nebenkosten (eBKP-H 2009 W / BKP 5).....	153
7.5	Bestimmung des Alters von baulichen Anlagen	155
7.5.1	Bestimmung des Alters nach gewichteten Bauteilgruppen.....	155
7.5.2	Bestimmung des Alters extrapoliert nach Bauteilgruppen	156
7.5.3	Bestimmung des Alters differenziert nach Einzelbauteilen.....	158
III	Weitere wertbeeinflussende Aspekte.....	160
1	Wertermittlung von Rechten und Lasten.....	163
1.1	Wegrecht.....	164
1.2	Baubeschränkung	169
1.3	Ausnutzungsübertragung.....	175
1.4	Nutzniessung	180
1.5	Wohnrecht.....	184
1.6	Baurecht.....	190
1.6.1	Marktwert des ausgeübten Baurechts (Bauten fertig erstellt).....	193
1.6.2	Marktwert des baurechtsbelasteten Grundstücks.....	197
1.6.3	Spezialfälle des Baurechts	201
2	Wertminderung wegen mangelbehafteter Grundstücke.....	202
2.1	Mängel geologischen Ursprungs.....	202
2.2	Altlasten.....	203
2.3	Naturgefahren	205
3	Sonstige wertrelevante Aspekte.....	206
3.1	Energiespezifische Nachhaltigkeitsaspekte.....	206
3.2	Temporäre Minder- oder Mehrnutzen	207

3.3	Spezielle Immissionen	208
3.4	Gesundheitsgefährdende Baustoffe und Substanzen	209
IV	Objektspezifische Aspekte	210
1	Unüberbaute Grundstücke.....	213
2	Einfamilienhäuser	214
3	Stockwerkeigentum	216
3.1	Gesetzliche Grundlagen	216
3.2	Bewertung.....	218
3.3	Erneuerungsfonds.....	220
3.4	Überprüfung der Wertquoten	220
4	Mehrfamilienhäuser.....	222
5	Geschäftshäuser und Gewerbebauten	225
6	Gastgewerbe	226
6.1	Hinweise für die Bewertung.....	232
6.2	Andere Werte und Methoden	240
6.2.1	Belehnungswert SGH.....	240
6.2.2	Belehnungswert von Banken.....	241
7	Wasserkräfte	242
7.1	Marktwertermittlung mit der Punktierungsmethode.....	242
7.2	Marktwertermittlung mit der Barwertmethode	249
8	Wasserversorgung	256
9	Öffentliche Bauten.....	260
9.1	Hinweise zur Wertermittlung nach üblichen Methoden.....	260
9.2	Wertermittlung nach der Punktierungsmethode.....	261
10	Tankstellen	263
11	Transportanlagen.....	266
11.1	Marktwertermittlung mit der Punktierungsmethode.....	266
11.2	Marktwertermittlung mit der Barwertmethode	269
12	Industrie- und Grossgewerbe	277
12.1	Marktwertermittlung mit der Mischwertmethode.....	279
12.2	Marktwert nach der Punktierungsmethode	283
12.3	Marktwertermittlung mit der Barwertmethode	285
12.4	Wertberichtigungen	286
13	Historische Bauten.....	287
14	Golfanlagen.....	289
15	Gruben, Steinbrüche, Deponien	295
16	Landwirtschaftliche Grundstücke	299
16.1	Gesetzliche Grundlagen	299
16.1.1	Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht	300
16.1.2	Beschränkung des Marktwertes landwirtschaftlicher Grundstücke.....	302
16.1.3	Erbeilung, Art. 11 bis 35 BGGB	302
16.1.4	Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum, Art. 36 bis 39 BGGB 303	
16.1.5	Veräusserungsverträge, Art. 40 bis 57 BGGB.....	304

16.2	Bewertung	305
V	Anhang	308
1	Statistiken	311
1.1	Abbruchkosten	311
1.2	Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwerts.....	312
1.3	Weitere Kostenkennwerte	313
1.4	Prozentanteile an den Gebäudekosten.....	314
1.5	Lageklassenschlüssel	315
1.5.1	Wohnen	315
1.5.2	Geschäftshäuser/Gewerbe/Büro/Verkauf	316
1.5.3	Industrie	317
1.6	Landwertanteil	318
1.7	Lebensdauer von Materialien	319
1.8	Nutzflächen	320
1.9	Raumeinheiten (RE)	320
1.9.1	Wohnräume/Zimmer	320
1.9.2	Nassräume	321
1.9.3	Norm-WC (WC und Einzellavabo)	321
1.10	Basismietwert Zuschläge/Abzüge.....	322
1.10.1	Wohnlage	322
1.10.2	Bauweise	323
1.10.3	Wirtschaftliches Alter für den Mietwert	324
1.10.4	Ausbau	324
1.10.5	Anordnung	324
1.10.6	Heizungsart	325
1.10.7	Stockwerklage des Wohngeschosses.....	325
1.10.8	Zusätzliche Einbauten und Anlagen.....	325
1.11	Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung	326
1.12	Umsatzmiete in Prozenten	327
1.13	Mittlere Lebenserwartung (Mortalität)	328
1.14	Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	329
1.15	Ertragswertgewichtung für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser usw.	330
1.16	Kapitalisierungssatz für Einfamilienhäuser	331
1.17	Ertragswertgewichtung für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum.....	332
2	Indexe.....	333
2.1	Schweizerischer Baupreisindex Hochbau	333
2.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise	334
2.3	Berner Index der Wohnbaukosten.....	335
2.4	Genfer Index der Wohnbaukosten.....	336
2.5	Mietpreisindex.....	337
2.6	Landesindex der Konsumentenpreise.....	339
3	Mathematische Grundlagen der Immobilienbewertung	341
3.1	Zinseszinsrechnung	341
3.2	Rentenrechnung	341

3.3	Statistik	342
3.3.1	Standardnormalverteilung	344
3.3.2	Students T-Verteilung	345
3.3.3	F-Verteilung	346
3.4	Umrechnungen im Kapitalisierungssatz.....	347
3.5	Wertminderungstabelle.....	349
3.6	Rentenbarwertfaktoren jährlich nachschüssig.....	350
3.7	Abzinsungsfaktoren.....	353
4	Flächen und Kubaturen nach SIA 416	357
4.1	Schemaskizzen SIA 416 und SIA 116 im Vergleich.....	357
4.2	Bemessungsvorschriften nach SIA 416 bzw. nach SIA 116	360
5	Glossar.....	361
6	Stichwortverzeichnis	375
7	Literaturverzeichnis	383
8	Abbildungsverzeichnis	385
9	Tabellenverzeichnis.....	386