

Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

Vom 31. Januar 2018

Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)
vom 4. Oktober 1993¹ (Fassung vom 31. Januar 2018)

Datum des Inkrafttretens: 1. April 2018

Herausgegeben vom Bundesamt für Landwirtschaft, 2018

Vertrieb des Anhangs:

BBL, Vertrieb Bundespublikationen, CH-3003 Bern

www.Bundespublikationen.admin.ch

Bestellnummer: 730.650d

<http://www.blw.admin.ch> > Instrumente > Boden- und Pachtrecht > Bodenrecht

¹ SR 211.412.110

2. überarbeitete Auflage Juli 2018

7.2018 350 860425090

Inhalt

1	Allgemeines	9
1.1	Rechtliche Grundlagen	9
1.2	Wirtschaftliche Grundlagen	11
1.3	Allgemeine Grundsätze für die Ertragswertschätzung	14
1.3.1	Abstellen auf landesübliche Bewirtschaftung	14
1.3.2	Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen	15
1.3.3	Neue Kulturen mit mehrjähriger Aufbauphase	17
1.3.4	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe bzw. Nebenbetriebe	18
1.4	Schätzungsmethode und Vorgehen	21
1.4.1	Landwirtschaftliche Gewerbe	21
1.4.2	Landwirtschaftliche Grundstücke und einzelne Gebäude	21
1.5	Hilfsmittel	22
1.5.1	Allgemeines	22
1.5.2	Faktoren für die Umrechnung in Grossvieheinheiten	22
1.6	Bewertung von Bauten und Anlagen im Baurecht	24
1.6.1	Barwertfaktoren für die Multiplikation des Baurechtszinses gemäss Restdauer des Baurechts	25
2	Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden	27
3	Boden	29
3.1	Vorgehen	29
3.2	Bestimmung des Bodenwertes	30
3.2.1	Bestimmung der Klimaregion	30
3.2.2	Beurteilung der Bodenqualität	30
3.2.3	Basis-Bodenpunktzahlen nach Klima und Bodenqualität	31
3.3	Korrektur des Basisertragswertes	38
3.3.1	Abzüge bei Hangneigung	38
3.3.2	Abzüge bei Parzellengrösse und -form	38
3.3.3	Abzüge bei Distanz von den Gebäuden	39
3.3.4	Abzüge bei Waldanstoss	39
3.3.5	Andere Abzüge	40
3.3.6	Zuschlag für Bewässerungsmöglichkeit	40
3.4	Ertragswertansätze und Abzüge pro Hektare	41
4	Wohnhäuser	45
4.1	Vorgehen	45
4.2	Bestimmung der Betriebsleiterwohnung	47
4.3	Faktoren für die Umrechnung in Raumeinheiten	48
4.3.1	Wohnräume/Zimmer	48
4.3.2	Küchen	49
4.3.3	Nassräume	49

4.4	Punktiersystem.....	51
4.5	Mietwert pro Punkt und Raumeinheit.....	53
4.6	Andere Wohnungen als Betriebsleiterwohnung	54
5	Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur.....	57
5.1	Einleitung.....	57
5.2	Abgrenzung	57
5.3	Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung.....	58
5.4	Büro	59
5.5	Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte..	60
5.5.1	Angestelltenzimmer	60
5.5.2	Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Gemeinschaftsküche	60
5.5.3	Sanitäre Anlagen.....	61
5.6	Werkstätten, Remisen, Lagerräume	62
5.7	Technikräume	63
5.8	Kühlräume	64
5.9	Arbeits- und Verarbeitungsräume.....	66
5.10	Verkaufsräume, Degustationsräume	67
5.11	Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin	68
5.12	Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse	69
5.13	Tabaktrocknungsschuppen.....	72
6	Gebäude für die Nutztierhaltung.....	73
6.1	Grundsätze	73
6.2	Vorgehen	73
6.3	Modul-System	75
6.3.1	Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere.....	75
6.3.2	Pferdeställe	77
6.3.3	Schweinställe	79
6.3.4	Geflügelställe	81
6.3.5	Futter- und Strohlager.....	82
6.3.6	Hofdüngerlager	85
6.3.7	Einfache Ställe/Bienenhäuser	86
7	Gemüsebaubetriebe.....	87
7.1	Geltungsbereich	87
7.2	Absatzpotenzial für die Bewertung von Spezialgebäuden und - anlagen für den Gemüsebau.....	87
7.3	Boden im Freiland	88
7.3.1	Landwirtschaftliches Kulturland.....	88
7.3.2	Wertsteigernde Massnahmen an Kulturland	88
7.4	Gewächshäuser	90
7.4.1	Lage	90
7.4.2	Bauart, Ausbau und Einrichtung.....	91
7.4.3	Mietwerte.....	94
8	Obst- und Beerenproduktionsbetriebe	95
8.1	Allgemeines	95

8.2	Absatzpotenzial	95
8.3	Boden.....	95
8.4	Obstkulturen	95
8.4.1	Junganlagen	97
8.4.2	Ertragsanlagen	97
8.4.2.1	Vorgehen	97
8.4.2.2	Punktiersystem.....	97
8.4.2.3	Einstufung der Ertragsmöglichkeiten	101
8.4.2.4	Basiswert von Obstkulturen im Ertragsalter ohne Boden	102
8.5	Hochstämme in geschlossenen Beständen oder Reihenpflanzungen	103
8.5.1	Allgemeines	103
8.5.2	Hochstamm-Jungbäume	103
8.5.3	Hochstämme im Ertragsalter	103
8.6	Strauchbeerenanlagen	104
8.6.1	Allgemeines	104
8.6.2	Boden.....	104
8.6.3	Erträge und Lebensdauer	105
8.6.4	Ertragswert.....	105
8.7	Mietwerte Grundinfrastruktur	107
9	Betriebe des produzierenden Gartenbaus.....	109
9.1	Allgemeines	109
9.2	Geltungsbereich	110
9.2.1	Grunddefinition "produzierender Gartenbau".....	112
9.3	Absatzpotenzial, Arrondierung und Erschliessung des Betriebs ..	114
9.4	Wohnhäuser	115
9.5	Boden Freiland	116
9.5.1	Normales Vorgehen	116
9.5.2	Vereinfachtes Vorgehen	116
9.5.3	Containerquartiere / Aufstellflächen für Pflanzen in Töpfen / Wertsteigernde Massnahmen an Kulturland	117
9.6	Gewächshäuser	119
9.6.1	Gewächshaus (Grundausrüstung mit Einfachverglasung)	119
9.6.2	Gewächshäuser mit Kunststoffbedachung und Fundamenten	121
9.7	Zusatzausrüstungen zu Gewächshäusern	123
9.7.1	Isolierglas, Stegdoppelplatten	123
9.7.2	Lüftung automatisch	123
9.7.3	Feste Wege in Gewächshäusern	124
9.7.4	Gewächshaustische	124
9.7.5	Bewässerung	125
9.7.6	Heizzentralen	125
9.7.7	Warmwasserraumheizung.....	126
9.7.8	Vegetationsheizung mit Umformer.....	127
9.7.9	Warmluftheizung	127
9.7.10	Schattierung und Energieschirme	128

9.7.11	Verdunklungsanlagen	129
9.8	Betriebseinrichtungen	129
9.9	Frühbeetkästen mit und ohne Heizung (ohne Fenster)	130
9.10	Ökonomiegebäude	131
9.10.1	Blumenladen	131
9.10.2	Verkaufsgewächshaus	132
10	Rebbetriebe	133
10.1	Geltungsbereich	133
10.2	Rebboden	133
10.2.1	Grundsätze	133
10.2.2	Punktiersystem	133
10.3	Rebanlage	136
10.4	Wertansätze	138
10.5	Keltereiräume	139
10.6	Weinbehälter	140
11	Sömmerungsbetriebe	141
11.1	Geltungsbereich	141
11.2	Anteils- und Nutzungsrechte	141
11.3	Weide	142
11.3.1	Grundsätze	142
11.3.2	Feststellen des normalen Besatzes	142
11.3.3	Erschliessung der Weide und der Alpegebäude	143
11.3.4	Punktierung der Weide	144
11.3.5	Ertragswertansätze	148
11.4	Gebäude	149
11.4.1	Wohngebäude	150
11.4.2	Käsereien	151
11.4.3	Lagerräume für Milch und Milchprodukte	151
11.4.4	Milchpipelines	152
11.4.5	Ställe	152
11.4.6	Fest installierte Melkstände und befestigte Plätze zu mobilen Melkständen	153
11.4.7	Schweineeställe, Garagen, Remisen, Lagerräume und Schottenkompostieranlagen	154
12	Wald	155
12.1	Allgemeines	155
12.1.1	Grundsätze	155
12.1.2	Waldbauliche Begriffe	155
12.1.3	Pflanzensoziologische Kartierung	157
12.1.4	Verwendung von GIS-Daten	158
12.1.5	Hilfsmittel zum Messen von Oberhöhe und Holzvorrat	158
12.1.6	Zuwachs	159
12.1.6.1	Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite	160
12.1.6.2	Alpen	162
12.2	Grundlagen der Wertberechnung	164

12.2.1	Punktierung des Bruttoerlöses	164
12.2.2	Punktierung der Kosten	165
12.3	Wertermittlung	169
12.3.1	Boden	169
12.3.2	Jungwaldbestand.....	169
12.3.3	Baumholzbestand.....	170
12.4	Vereinfachtes Verfahren	171
12.4.1	Anwendung des vereinfachten Verfahrens	171
12.4.2	Vereinfachte Punktierung des Bruttoerlöses	171
12.4.3	Vereinfachte Punktierung des Aufwandes	172
12.4.4	Vereinfachte Ermittlung des Zuwachses	173
12.4.5	Wertermittlung beim vereinfachten Verfahren	173
13	Mietwertkapitalisierung	175
13.1	Vorgehen	175
13.2	Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer	176
13.3	Kapitalisierungssätze	178
14	Belastungsgrenze	179
15	Schätzung von Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör.....	181

Abkürzungen

Δ T	Temperaturdifferenz	LPG	Landwirtschaftliches Pachtgesetz
BGBB	Bundesgesetz über das bayerische Bodenrecht	LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
BHD	Brusthöhendurchmesser	LRV	Luftreinhalteverordnung
BHKW	Blockheizkraftwerk	ME	Melkeinheit
BP	Bodenpunkt	MSP	Mastschweineplatz
BWF	Barwertfaktor	RD	Restdauer
CA	Kontrollierte Atmosphäre	RE	Raumeinheit
DCA	Dynamisch absenkbarer Sauerstoffgehalt	RND	Restnutzungsdauer
DZV	Direktzahlungsverordnung	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
EW	Ertragswert	RPV	Raumplanungsverordnung
FFF	Fruchtfolgeflechte	Tfm	Tariffestmeter
GVE	Grossvieheinheiten	ULO	Konstant tiefer Sauerstoffgehalt
GVP	GVE-Platz	VBB	Verordnung über das bayerische Bodenrecht
KEV	Kostendeckende Einspeisevergütung	ZA	Zentrale Auswertung
Kat.	Kategorie	ZGB	Zivilgesetzbuch
kWP	Kilowatt-Peaks	ZWG	Zweitwohnungsgesetz
LBV	Landwirtschaftliche Begriffsverordnung		

1 Allgemeines

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stützt sich auf Artikel 10 des Bundesgesetzes über das bauerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) sowie die Verordnung über das bauerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110).

BGBB Art. 10 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

In Ausführung dieser Bestimmung erliess der Bundesrat eine Verordnung über das bauerliche Bodenrecht (VBB) SR 211.412.110. Der 1. Abschnitt definiert den Ertragswert und die Schätzung.

VBB 1. Abschnitt: Ertragswert

Art. 1 Art der Berechnung und Bemessungsperiode

¹ Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente) bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann. Die Landgutsrente setzt sich zusammen aus den gewichteten Kapitalkosten für das Landgutvermögen sowie dem Barwert der Pachtzinsen von Zupachtflächen.

² Für die Berechnung der Landgutsrente wird in der Regel das Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit aufgeteilt und zwar im Verhältnis zu deren Ansprüchen. Der auf das Landgut entfallende Anteil des Kapitalertrages entspricht der Landgutsrente.

³ Als Bemessungsperiode gelten die Jahre 2009-2024. Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die Bemessungsperiode kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 4,24 Prozent.

Art. 2 Schätzung

¹ Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes findet sich im Anhang 1. Es gelten folgende Grundsätze:

- a. Bei landwirtschaftlichen Gewerben werden Boden, Ökonomiegebäude, die Betriebsleiterwohnung sowie landwirtschaftlich benötigte Angestelltenzimmer nach den landwirtschaftlichen Normen der Schätzungsanleitung geschätzt. Gebäude und Gebäudeteile, welche landwirtschaftsnahen Nebentätigkeiten dienen, werden aufgrund der Betriebsergebnisse gemäss der Beschreibung in der Schätzungsanleitung geschätzt. Andere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung und Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten werden nach nichtlandwirtschaftlichen Normen geschätzt.
- b. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden Boden und landwirtschaftliche Ökonomiegebäude nach den Normen der Schätzungsanleitung bewertet. Wohnraum ist nach nichtlandwirtschaftlichen Normen zu bewerten.

² Die im Anhang 1 enthaltenen Normen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexperten verbindlich.

³ Bei der Schätzung sind die mit den Gewerben und Grundstücken verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

⁴ Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Protokoll festzuhalten.

1.2 Wirtschaftliche Grundlagen

Der vorliegenden Schätzungsanleitung ist die Bemessungsperiode von 2009 bis 2024 zu Grunde gelegt. Für die Jahre 2009 bis 2014 stützen sich die Berechnungen auf die Buchhaltungsdaten von Eigentümerbetrieben der Zentralen Auswertung von Agroscope. Für die Jahre 2015 bis 2024 wurden die notwendigen Kennzahlen anhand von Trends sowie von Prognoseergebnissen des BLW-Projekts „Gesamtschau“² geschätzt. Grundlage für die Prognosen war das Prognosemodell SWISSland³. Die Kennzahlen wurden in Bezug auf nichtlandwirtschaftliche Teile bereinigt und die Kosten für Zupachtflächen mit deren Barwert einbezogen. Die Kapitalkosten wurden nach Eigen- und Fremdkapitalanteil gewichtet in die Kalkulation einbezogen.

Ausgehend von diesen Grundlagen werden mittlere Ertragswerte durchschnittlicher Landwirtschaftsbetriebe ermittelt, die zur Festsetzung der Bewertungsnormen für Boden, Betriebsleiterwohnung und landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude dienen. Aus dieser Aufteilung des Gesamtertragswertes auf die einzelnen Elemente resultieren Mittelwerte, welche für die Höhe der betreffenden Ertragswertansätze massgebend sind.

Für die Einzelheiten der Grundlagen für die Berechnung der mittleren Ertragswerte sowie der Ableitung der Ertragswerte der einzelnen Elemente wird auf den Detailbericht 2017 der Arbeitsgruppe für die Revision der Schätzungsanleitung verwiesen.

Methode der Ertragswertberechnung

Aus den wirtschaftlichen Grundlagen der Eigentümerbetriebe wurden für die Tal-, Hügel- und Bergregion die Landgutsrenten für jedes Jahr einzeln berechnet.

Das Betriebseinkommen besteht aus der Differenz zwischen Rohleistung und Sachkosten. Es hat die Kosten des Einsatzes von Arbeit und Kapital zu decken und wird nach Artikel 1 Absatz 2 VBB faktorproportional auf diese beiden Produktionsfaktoren aufgeteilt.

Die Kosten des Faktors Arbeit bestehen aus den Angestelltenkosten und der Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte. Für letztere werden mittlere Summen von Investitionen und Einlagen in die Säulen 2b/3a der Eigentümerbetriebe der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten (ZA) von Agroscope herangezogen. Die Prognose

² Mack, G. und A. Möhring 2017. Modellprojektionen mit SWISSland zu den Auswirkungen eines teilweisen und vollständigen Zollabbaus in der Landwirtschaft. Technischer Bericht in Bearbeitung, noch unveröffentlicht.

³ SWISSland: Agentenbasiertes Modell des Agrarsektors der Schweiz von Agroscope (<https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaft-technik/soziooekonomie/swissland.html>) mit dem vor allem die Auswirkungen von agrarpolitischen Massnahmen auf das Angebot von Agrarprodukten, das Sektoreinkommen und den Strukturwandel aufgezeigt werden können. SWISSland ist das Nachfolgemodell von SILAS, welches bei der Revision der Schätzungsanleitung 2003 verwendet wurde.

se der Angestelltenkosten für die Jahre 2015-2024 erfolgt aufgrund der SWISSland-Ergebnisse.

Die Kosten des eingesetzten Kapitals bestehen aus den Schuld- und Pachtzinsen sowie dem berechneten Zinsanspruch für das Eigenkapital. Der Eigenkapitalzinssatz von 1,27 % entspricht dem Mittel der Durchschnittsrendite von 10-jährigen Bundesobligationen für die Jahre 2009 bis 2014. Der Fremdkapitalzinssatz von 1,72 % ergibt sich aus dem Mittel der Schuldzinsen dividiert durch das eingesetzte Fremdkapital für die Jahre 2009 bis 2014. Diese Zinssätze von 1,27 % bzw. 1,72 % sowie die Prognose des Eigen- und Fremdkapitals bilden die Grundlage für die Prognose des Zinsanspruchs für das Eigenkapital sowie der Schuldzinsen für die Jahre 2015-2024. Die Prognose der Pachtzinsen erfolgt mit den SWISSland-Ergebnissen.

Die Ansprüche von Arbeit und Kapital ergeben zusammen das zur Kostendeckung notwendige Betriebseinkommen (Soll-Betriebseinkommen). Das resultierende (Ist-) Betriebseinkommen wird entsprechend der Höhe der Ansprüche im Soll-Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren aufgeteilt (faktorproportionale Aufteilung des Betriebseinkommens).

Die Landgutsrente entspricht dem auf das Landgutsvermögen entfallenden Anteil des Betriebseinkommens. Sie berechnet sich, indem der Zinsanspruch des Landgutes mit der Verhältniszahl aus Ist- und Soll-Betriebseinkommen multipliziert wird. Der Zinsanspruch des Landgutes besteht aus dem Zinsanspruch des Landgutes im Eigentum und dem Barwert der Pachtzinsen.

Durch Addition des Barwerts der Pachtzinsen zum Landgutsvermögen erhöht sich der Zinsanspruch des Landgutes. Nach der vorstehend erläuterten Berechnung resultiert eine Rente, die sich auf die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche bezieht. Deren Kapitalisierung ergibt demnach den Ertragswert des Durchschnittsbetriebes einschliesslich des Wertes des Pachtlandes.

Die Grundlagen und Herleitungen sowie die Detailergebnisse sind im Detailbericht 2017 dokumentiert.

Kalkulationsbeispiel Eigentümerbetriebe, Talregion, 2009–2024

Merkmal	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb
Rohleistung	319 198	
Sachkosten	209 251	
Ist-Betriebseinkommen		109 947
Personalkosten	27 502	
Entschädigung Familienarbeitskräfte ¹⁾	<u>74 233</u>	
Ansprüche der Arbeit		101 735
Schuldzinsen	9 858	
Pachtzinsen	7 505	

Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	<u>7 869</u>	
Ansprüche des Kapitals		25 232
Soll-Betriebseinkommen		126 967
Ökonomiegebäude	243 165	
Wohngebäude, nur Betriebsleiterwohnung ²⁾	188 368	
Boden	205 026	
Barwert Pachtzins ³⁾	131 801	
Dauerkulturen, Meliorat., Wege, feste Einricht.	65 300	
Landgutsvermögen korrigiert⁴⁾		833 660
- Gewichteter Zinssatz	4,24 %	
- Zins Landgutsvermögen	35 347	
Zinsanspruch des Landgutes		35 347
Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0,8659
Landgutsrente pro Betrieb		30 607
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)	24,37	
Landgutsrente pro ha LN		1 256
Kapitalisierungszinssatz	4,24 %	
Ertragswert pro ha LN⁵⁾		26 550
Ertragswert pro Betrieb⁵⁾		647 433

1) Neu wird nicht mehr der Lohnanspruch für die Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte eingesetzt, sondern die Summe der Investitionen und der Einlagen in die Säulen 2b/3a.

2) Neu wird nur noch die Betriebsleiterwohnung zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

3) Neu wird nicht mehr der Pachtzins zum Zinsanspruch des Landgutsvermögens im Eigentum addiert, sondern anhand der Pachtzinsen der Barwert des zugepachteten Landes berechnet. Der Barwert der Pachtzinse wird zum Landgutsvermögen gezählt. Für die Berechnung des Barwertes wird der Fremdkapitalzinssatz von 3,05 % für einen Zeitraum von 25 Jahren verwendet.

4) Das korrigierte Landgutsvermögen, für welches der Zinsanspruch berechnet wird, beinhaltet nur noch den Teil des Wohngebäudes, welcher der Betriebsleiterwohnung entspricht und zusätzlich den Barwert der Pachtzinsen.

5) Neu wird der Ertragswert mit der dynamischen Kapitalisierung der Bestandteile der Landgutsrente berechnet, weshalb die Landgutsrente nicht einfach durch den Kapitalisierungssatz geteilt werden kann, wie bei der bisherigen statischen Kapitalisierung mit ewiger Kapitalisierungsperiode. Für den Nachvollzug der detaillierten Berechnung wird auf den Detailbericht verwiesen.

1.3 Allgemeine Grundsätze für die Ertragswertschätzung

1.3.1 Abstellen auf landesübliche Bewirtschaftung

Jeder Schätzung hat eine gründliche Besichtigung der landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstücke voranzugehen. Diese sollen nach ihrer nachhaltigen Ertragskraft beurteilt werden. Der Schätzer / die Schätzerin darf sich nicht durch ausserordentliche Ergebnisse einzelner Jahre beeinflussen lassen.

Grundsätzlich ist jedes Gebäude entsprechend der darin bewilligten Nutzung zu bewerten.

Eine momentan ungewöhnliche Bewirtschaftung ist ausser Acht zu lassen. Es ist auf das vorhandene Potenzial bei einer landesüblichen Bewirtschaftung abzustützen. Der Ertragswert soll bei landesüblicher Bewirtschaftung verzinst werden können. Er darf aus diesem Grund nicht durch die Fähigkeiten des Betriebsleiters beeinflusst sein, sondern soll nach objektiven Gesichtspunkten geschätzt werden. Die Bewertung eines Betriebes aufgrund seiner Buchhaltungsergebnisse ist deshalb nicht zulässig. Sie sind nicht nur das Resultat der Ertragskraft des Betriebes, sondern in erster Linie auch der Fähigkeiten des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin.

Einordnung für die Bewertung des landwirtschaftlichen und des nichtlandwirtschaftlichen Ertragswertes

Überblick über die Bewertung

	Landwirtsch. Ertragswert	Nichtlandwirtsch. Ertragswert
Boden	X	
Ökonomiegebäude (Ställe, Remisen, Lagerräume, usw.)	X	
Wohnungen	Betriebsleiterwohnung bei landw. Gewerbe	andere Wohnungen
Wald (zum landw. Gewerbe gehörend)	X	
Räume zur Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung landw. Produkte	eigene Produkte >50 % ⁴	eigene Produkte < 50 %
Gebäude zur Biomasseverwertung	eigene Biomasse >50 % ⁵	eigene Biomasse < 50 %
Gebäude für landwirtschaftsnahe Nebentätigkeiten		X
Gebäude für landwirtschaftsfremde Nebentätigkeiten		X

⁴ Bewilligung nach Art. 34 Abs. 2 RPV vorausgesetzt

⁵ Bewilligung nach Art. 34a RPV vorausgesetzt

1.3.2 Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen

Spezielle landwirtschaftliche Betriebsbestandteile sind Teile eines Grundstückes, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Es sind Betriebsbestandteile, die für die landwirtschaftliche Produktion benötigt werden und für welche die vorliegende Schätzungsanleitung keine Bewertungsnormen enthält. Beispiele sind fest installierte Luftentfeuchter, Wärmerückgewinnungsanlagen, erdverlegte Gülleleitungen, dauerhaft installierte Bewässerungsanlagen etc.

Nichtlandwirtschaftliche Betriebsbestandteile werden in Kapitel 1.3.4 behandelt. Die Schätzungsnormen für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zur Energiegewinnung aus Biomasse finden sich in Kapitel 5.12.

Für die Berechnung des Ertragswertes wird von einem Prozentsatz der Gestehungskosten ausgegangen. Dieser ist in Abhängigkeit vom Wertniveau des betreffenden Betriebszweiges zu wählen und liegt in der Regel zwischen 20 % und 75 % gemäss nachstehender Tabelle. Für die nachfolgend aufgeführten Betriebszweige beträgt für Bauten und Anlagen der Ertragswert im Neuzustand ... % der Gestehungskosten:

Betriebszweig	Prozentsatz der Gestehungskosten
Bauten und Anlagen für:	
- Raufutterverzehrer (ohne Pferde)	20 %
- Pferdehaltung	45 %
- Schweine- und Geflügelhaltung	45 %
- Gemüsebau	75 %
- Obst- und Beerenbau	40 %
- Gartenbau	55 %

Für Bauten und Anlagen von Betriebsteilen, welche nicht eindeutig einem der oben aufgeführten Betriebszweige zugeordnet werden können, ist der Prozentsatz desjenigen Betriebszweiges anzuwenden, dem das zu bewertende Objekt am ähnlichsten ist.

Der Zweckmässigkeit der Einrichtung wird auf Basis des Mietwertes in drei Stufen Rechnung getragen:

Faktor Zweckmässigkeit

	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
Faktor	0,5	0,75	1,0

Berechnungsbeispiel

Obstbauer X hat im Jahr 2008 eine Baute konstruieren lassen, für welche diese Anleitung keine Normen enthält.

Baukosten	Fr. 100 000.--
Beurteilung:	
Ertragswert im Neuzustand	40 % der Gestehungskosten
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Unterhaltskosten	gross
Zustand 2008	sehr gut
Kapitalisierungssatz im Neuzustand	(7,9 %)
Zustand 2018	gut
Zweckmässigkeit: 2008 Neuzustand	sehr zweckmässig
2018	zweckmässig

Berechnung Miet- und Ertragswert im Jahr 2018:

EW (Neuzustand)	40 % der Gestehungskosten = Fr. 40 000.--
Mietwert (Neuzustand)	Fr. 40 000.-- x (7,9 %) = Fr. 3 160.--
Mietwert im Jahr 2018	0,75 (Faktor zweckmässig) x Fr. 3 160.-- = Fr. 2 370.--
Kapitalisierungssatz im Jahr 2018	RND 20 Jahre, Zustand gut = (10,7 %)
Ertragswert im Jahr 2018	Fr. 2 370.-- / (10,7 %) = <u>Fr. 22 149.--</u>

1.3.3 Neue Kulturen mit mehrjähriger Aufbauphase

Für die meisten mehrjährigen, mit dem Boden fest verbundenen Kulturen mit mehrjähriger Aufbau- und Ertragsphase enthält die Schätzungsanleitung Normen. Liegen keine Normen vor und gibt es nicht genügend gesicherte Buchhaltungsergebnisse, wird der Ertragswert der Kultur folgendermassen berechnet:

Ertragswert im 1. Vollertragsjahr:

+ Erstellungskosten: Kosten Pflanzgut

 Kosten Stützgerüst

+ Direkte Kosten Erstellung (Düngung, Pflanzenschutz)

= Total Kosten Erstellung (ohne eigene Arbeit)

– allgemeine Abzüge je nach Kategorie zwischen 0 bis 50 % (vgl. Tabelle unten)

= Ertragswert, basierend auf Erstellungskosten

Allgemeine Abzüge:

	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
Risiko (Klima, Boden)	gering	mittel	hoch
Marktpotential	sehr hoch	hoch	mittel
Pflege-/Gesundheitszustand	sehr gut	mittel	schlecht
Rationalisierung	sehr gut	mittel	schlecht
Abzüge	0 bis 10 %	10 bis 20%	20 bis 50 %

Abzüge für Junganlagen: 1 Jahr vor Eintritt Vollertrag: Reduktion um 10 %
 2 Jahre vor Eintritt Vollertrag: Reduktion um 20 %
 3 Jahre vor Eintritt Vollertrag: Reduktion um 30 %

Hinweise:

- Mobile Einrichtungen und Maschinen sind Inventar und nicht im Ertragswert inbegriffen.
- Spezielle Gebäude sind nach den Normen oder nach Kap. 1.3.2 zu bewerten.

1.3.4 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe bzw. Nebenbetriebe

- Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen nicht dem BGG. Für diese Grundstücke gilt diese Anleitung nicht.
- Grundstücke mit gemischter Nutzung, welche im Grundbuch nicht in einen landwirtschaftlichen und in einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG), unterstehen dem BGG. Sie werden für den landwirtschaftlichen Teil gemäss dieser Anleitung geschätzt. Der nichtlandwirtschaftliche Teil wird mit dem Ertragswert, der sich aus dessen nichtlandwirtschaftlicher Nutzung ergibt, in die Schätzung miteinbezogen (Art. 10 Abs. 3 BGG).

Beispiele sind:

- an Dritte vermietete Autogaragen, Carports oder Parkplätze
- Photovoltaik- / Windenergie- / Fernwärmeanlagen

Bewertungsbeispiel Photovoltaikanlage:

Anlagekosten	Fr.	185 000
Inbetriebnahme	15. September 2016	
Leistungsklasse	kWp	100
Spezifischer Jahresertrag	kWh / kWp	980
Abnahme Wirkungsgrad je Jahr	%	1
Vergütung Strom KEV	Rp.	17.5
Vergütung Strom ohne KEV	Rp.	6.0
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	30
Nutzungsdauer KEV-Phase	Jahre	20
Zinssatz (mittlerer Zinssatz Betriebsdauer 30 Jahre)	%	4

Barwertberechnung

Nutzungsdauer KEV-Phase

Ertrag (durchschn. Stromproduktion 1.–20. Jahr 88 690 kWh)	Fr.	15 521
./. Bewirtschaftungskosten inkl. Ersatz Wechselrichter (5.0 Rp / kWh x 88 690 kWh)	Fr.	4 435
Nettoertrag	Fr.	11 086
Barwertfaktor, 20 Jahre		13,59
Ertragswert während KEV-Phase		150 659

Nutzungsdauer nach KEV-Phase

Ertrag (durchschn. Stromproduktion 21.–30. Jahr 73 990 kWh)	Fr.	4 439
./ . Bewirtschaftungskosten ohne Ersatz Wechselrichter		
(3.0 Rp / kWh x 73 990 kWh)	Fr.	<u>2 220</u>
Nettoertrag	Fr.	2 219
Barwertfaktor, 10 Jahre		8,11
Barwert	Fr.	17 996
Abzinsungsfaktor 20 Jahre		0,46
Ertragswert nach KEV-Phase	Fr.	8 278
<hr/>		
Ertragswert neuwertige Anlage	rund Fr.	159 000

- Nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe, die eng mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe verbunden sind (Art. 3 Abs. 2 BGG), sind in die Schätzung einzubeziehen.

Dazu gehören auch Räume für die Verarbeitung, Lagerung und Verkauf regionaler landwirtschaftlicher Produkte und die Energieproduktion aus überwiegend hof-fremder Biomasse (bewilligt als Ausnahme von der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone).

Die Bestimmung, wonach dem Übernehmer eines landwirtschaftlichen Gewerbes das mitübernommene Nebengewerbe zum Verkehrswert angerechnet wird (Art. 17 Abs. 2 und 51 Abs. 3 BGG), berührt die Ertragswertschätzung nicht. Als nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe in Frage kommen beispielsweise Restaurants, Schlachtereien, Sägereien, Brennereien und Mostereien. Bei der Hofübergabe setzt sich der Übernahmepreis aus dem Ertragswert des landwirtschaftlichen Gewerbes und zusätzlich dem Verkehrswert des mitübernommenen nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbes zusammen.

- Bewilligte nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24 b RPG) gehören fest zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswert aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Art. 10 Abs. 3 BGG). Als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe in Frage kommen beispielsweise Bauten und Anlagen für Ferien auf dem Bauernhof, für Schlafen im Stroh oder für Besenbeizen.

Bewertungsbeispiel Besenbeiz:

Bruttoertrag (gem. Buchhaltung, 3-Jahresmittel)	Fr.	45 000
./. Warenaufwand	Fr.	21 500
./. Aufwand Aushilfspersonal	Fr.	2 800
./. Aufwand Strom/Wasser/Heizung	Fr.	1 800
./. Unternehmerlohn	Fr.	12 500
./. Aufwand Unterhalt Gerätschaft	Fr.	500
./. Übriger Betriebsaufwand	Fr.	800
Mietwert Immobilie	Fr.	5 100
Ertragswert	Fr. 5 100.- / 6,5 %	Fr. 78 000

Im Kapitalisierungssatz berücksichtigt sind die mit der Liegenschaft zusammenhängenden Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, das Risiko (je nach Branche, Wettereinflüsse etc.) und die Gebäudeabschreibungen.

Das Bewertungssystem ist auch für andere nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe anwendbar.

Die Fischerei (Aquakulturen) gehört gemäss Botschaft zum LwG nicht zur Landwirtschaft. Gebäude und Teichanlagen können gegebenenfalls nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe darstellen oder nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, wenn sie denn als solche bewilligt wurden.

1.4 Schätzungsmethode und Vorgehen

1.4.1 Landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 7 BGG)

Jeder Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Land, Gebäude, Wald usw.) wird für sich nach den betreffenden Vorschriften bewertet (Einzelbewertungsmethode). Für die Berechnung des Ertragswertes des gesamten Gewerbes werden die Werte der einzelnen Elemente zusammengezählt.

Dem Boden wird aufgrund von Klima und Bodenqualität in einer Tabelle direkt ein Ertragswert zugeteilt.

Für die Gebäudebewertung sind durchwegs nach folgender Formel Mietwerte zu kapitalisieren:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Der Mietwert ist vom Ausbau, von der Zweckmässigkeit sowie von der Verkehrslage abhängig. Alter und Zustand der Gebäude werden bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes berücksichtigt.

Für die Wohnhäuser wird der Mietwert mit Hilfe eines Punktersystems bestimmt. Bei den Ställen, den Remisen, den Garagen und den Lagerräumen erfolgt die Mietwertzuweisung anhand eines Modularsystems. Für die übrigen Gebäude wird der Mietwert anhand von Mietwerttabellen bestimmt.

1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 6 BGG) und einzelne Gebäude

Landwirtschaftliche Grundstücke sind nach denselben Grundsätzen zu bewerten, wie die Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes.

Bei der Schätzung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke ist für die Festlegung des Distanzabzugs die Entfernung zum Dorfrand oder zum nächsten Weiler massgebend.

1.5 Hilfsmittel

1.5.1 Allgemeines

Als Hilfsmittel für die Bodenbewertung benötigt der Schätzer / die Schätzerin neben der Schätzungsanleitung einen Bohrstock und einen Neigungsmesser. Die Klimazone kann im Geoportal des Bundes unter map.geo.admin.ch abgefragt werden. Die Geoportale des Bundes und der Kantone ermöglichen auch weitere Abfragen wie Distanzen, Parzellengrössen, Hangneigung, Waldrand, usw.

1.5.2 Faktoren für die Umrechnung in Grossvieheinheiten (GVE)

Die nachfolgenden Faktoren für die Umrechnung in Grossvieheinheiten (GVE) sind unabhängig allfälliger Änderungen der Faktoren in der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV, SR 910.91) während der Geltungsdauer der vorliegenden Schätzungsanleitung für die Berechnung des massgeblichen Tierbestandes anzuwenden.

Tiere der Rindergattung (Gattung Bos) und Wasserbüffel (Bubalus bubalis)

Kühe

Milchkühe	1,00
andere Kühe	1,00

andere Tiere der Rindergattung

über 730 Tage alt	0,60
über 365-730 Tage alt	0,40
über 160-365 Tage alt	0,33
bis 160 Tage alt	0,13

Tiere der Pferdegattung

Säugende und trächtige Stuten	1,00
Fohlen bei Fuss (im Faktor der Mutter eingerechnet)	0,00
Andere Pferde über 30 Monate alt	0,70
Andere Fohlen bis 30 Monate alt	0,50
Maultiere und Maulesel jeden Alters	0,40
Ponys, Kleinpferde und Esel jeden Alters	0,25

Schafe

Schafe gemolken	0,25
Andere Schafe über 1-jährig	0,17
Jungschafe unter 1-jährig (in den Faktoren der weiblichen Tiere eingerechnet)	0,00
Weidelämmer (Mast) unter 1/2-jährig, welche nicht den Muttertieren anzurechnen sind (ganzjährige Weidelämmermast)	0,03

Ziegen

Ziegen gemolken	0,20
Andere Ziegen über 1-jährig	0,17

Jungziegen unter 1-jährig (im Faktor des weiblichen Tieres eingerechnet)	0,00
Zwergziegen über 1-jährig: Nutztierhaltung (grössere Bestände zu Erwerbszwecken)	0,085

Andere Raufutter verzehrende Nutztiere

Bisons über 3-jährig (erwachsene Zuchttiere)	1,00
Bisons unter 3-jährig (Aufzucht und Mast)	0,40
Damhirsche jeden Alters	0,10
Rothirsche jeden Alters	0,20
Lamas über 2-jährig	0,17
Lamas unter 2-jährig	0,11
Alpakas über 2-jährig	0,11
Alpakas unter 2-jährig	0,07

Kaninchen

Produzierende Zibben (= Zibben mit mindestens 4 Würfen pro Jahr) ab 1. Wurf, inkl. Jungtiere bis zum Beginn der Mast bzw. Aufzucht (Alter: ca. 35 Tage)	0,034
Jungtiere (Mast bzw. Aufzucht), Alter: ca. 35 bis 100 Tage (5 Umtriebe pro Platz und Jahr)	0,011

Schweine

Säugende Zuchtsauen (4 bis 8 Wochen Säugedauer; 5,7 bis 10,4 Umtriebe pro Platz)	0,55
Saugferkel (im Faktor der Mutter eingerechnet)	0,00
Nicht säugende Zuchtsauen über 6 Monate alt (ca. 3 Umtriebe pro Platz)	0,26
Zuchteber	0,25
Abgesetzte Ferkel (ausgestallt mit ca. 25 kg, 8 bis 12 Umtriebe pro Platz oder ausgestallt mit ca. 35 kg, 6 bis 8 Umtriebe pro Platz)	0,06
Remonten und Mastschweine (ca. 3 Umtriebe pro Platz)	0,17

Nutzgeflügel

Zuchthennen, Zuchthähne und Legehennen	0,01
Junghennen, Junghähne und Küken (ohne Mastpoulets)	0,004
Mastpoulets jeden Alters (Mastdauer ca. 40 Tage; 6,5 bis 7,5 Umtriebe pro Platz)	0,004
Truten jeden Alters (ca. 3 Umtriebe pro Platz)	0,015
Trutenvormast (ca. 6 Umtriebe pro Jahr)	0,005
Trutenausmast	0,028
Strausse bis 13 Monate	0,14
Strausse älter als 13 Monate	0,26

1.6 Bewertung von Bauten und Anlagen im Baurecht (Art. 779 ZGB)

Im Grundsatz sind bei Baurechten Gebäude und Boden je Eigentümer getrennt zu bewerten. Die Einzelwerte von Gebäude und Boden dürfen zusammen nicht mehr als der Ertragswert des Gebäudes betragen. Bei der Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes ist der Wert des Bodens im Gebäudewert enthalten. Bei Baurechten ist deshalb wie folgt vorzugehen:

1. Feststellen landwirtschaftlicher Ertragswert Gebäude
2. Aufteilen Ertragswert Gebäude auf:
Baurechtsnehmer: Ertragswert Gebäude
abzüglich Fr. 0.75 pro m² für Ertragswert Boden
= Wert Baurecht Gebäude
Baurechtsgeber: Fr. 0.75 pro m² für Ertragswert Boden
3. Falls Baurechtszins vereinbart ist:
Baurechtsnehmer: Ertragswert Gebäude
abzüglich Barwert Pachtzins nach LPG für
Restnutzungsdauer
= Wert Baurecht Gebäude
Baurechtsgeber Barwert Pachtzins nach LPG für Restnutzungsdauer

Bei der Bewertung des Baurechtes werden der tatsächlich vereinbarte Baurechtszins, sofern er den Pachtzins nach LPG übersteigt, und eine allfällige Heimfallsentschädigung nicht bewertet.

Reben und Obstanlagen (Pflanzen und Einrichtungen) werden nach demselben Prinzip bewertet, wenn im Grundbuch eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit eingetragen ist (Art. 678 Abs. 2 ZGB). Für Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) und Fahrnispflanzen (z.B. Baumschulpflanzen, Christbäume) ist kein Grundbucheintrag nötig. Sie werden wie Inventar behandelt.

Zur Bestimmung des Barwertes des Baurechtszinses müssen die Faktoren unter Kapitel 1.6.1 verwendet werden.

1.6.1 Barwertfaktoren (BWF) für die Multiplikation des Baurechtszinseszinses gemäss Restdauer (RD) des Baurechts

RD	BWF	RD	BWF	RD	BWF	RD	BWF	RD	BWF
1	0,96	21	13,72	41	19,29	61	21,71	81	22,77
2	1,88	22	14,13	42	19,46	62	21,79	82	22,80
3	2,76	23	14,51	43	19,63	63	21,86	83	22,83
4	3,61	24	14,88	44	19,79	64	21,93	84	22,86
5	4,42	25	15,23	45	19,95	65	22,00	85	22,89
6	5,20	26	15,57	46	20,09	66	22,06	86	22,92
7	5,95	27	15,90	47	20,24	67	22,12	87	22,95
8	6,67	28	16,21	48	20,37	68	22,18	88	22,97
9	7,35	29	16,51	49	20,50	69	22,24	89	23,00
10	8,01	30	16,80	50	20,63	70	22,30	90	23,02
11	8,65	31	17,08	51	20,75	71	22,35	91	23,05
12	9,26	32	17,34	52	20,86	72	22,40	92	23,07
13	9,84	33	17,59	53	20,97	73	22,45	93	23,09
14	10,40	34	17,84	54	21,08	74	22,49	94	23,11
15	10,93	35	18,07	55	21,18	75	22,54	95	23,13
16	11,45	36	18,30	56	21,28	76	22,58	96	23,15
17	11,94	37	18,51	57	21,37	77	22,62	97	23,16
18	12,42	38	18,72	58	21,46	78	22,66	98	23,18
19	12,87	39	18,92	59	21,55	79	22,70	99	23,20
20	13,31	40	19,11	60	21,63	80	22,73	ewig	23,58

Die oben dargestellten Barwertfaktoren basieren auf jährlichen, nachschüssigen Renten beim Zinssatz von 4,24 %.

2 Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden

Die Qualität der Zufahrt zu den Betriebsgebäuden bestimmt die Note der Verkehrslage. Diese Note hat einen Einfluss auf die Ansätze für die Umrechnung von Punkten in Ertragswerte beim Boden und auf die Mietwerte von Ökonomiegebäuden.

Handelt es sich bei den Zufahrtswegen um Privatstrassen mit grossen Unterhaltskosten, ist die Note um eine Stufe tiefer anzusetzen.

Bei der Beurteilung der Zufahrt ist besonders die schlechteste Teilstrecke zu würdigen.

Note für die Verkehrslage von Böden und Ökonomiegebäuden

Qualität der Zufahrt (ganzjährige Befahrbarkeit des schlechtesten Stückes): Note

- mit Lastwagen befahrbare Strasse	4
- nur mit Traktor oder Transporter befahrbarer Weg	3
- Seilbahn	2
- Fuss- oder Saumweg	1

Beträgt die Distanz zum nächsten Haupt-Bezugs- und -Absatzort für den Betrieb mehr als 15 Kilometer, so ist der Betrieb in die nächst tiefere Verkehrslage einzustufen.

Für die Schätzung von Wohnhäusern und den Allgemeinen Ökonomiegebäuden sowie den Sömmerungsbetrieben und den Spezialgebäuden in den Kapiteln 7 bis 10 wird die Verkehrslage nach anderen Kriterien beurteilt. Die Vorschriften sind in den entsprechenden Kapiteln festgehalten.

3 Boden

Der Boden bei Sömmerungsweiden und der Rebboden sind nach speziellen Vorschriften zu bewerten. In allen anderen Fällen kommen die nachfolgenden Normen zur Anwendung.

Streuland wird gleich wie Boden von schlechter Bodenqualität bewertet. Dabei kann aber maximal der Wert der Klimaregion C5–6 verwendet werden.

Hecken werden wie der angrenzende Boden bewertet.

Das Feldinventar ist im Ertragswert inbegriffen und dem Bodenwert zugeordnet.

3.1 Vorgehen

Weil neben dem Boden auch das Klima in die Beurteilung einbezogen wird, handelt es sich um eine eigentliche Standortsbewertung.

Für die meisten Böden in der Schweiz ist die Basis-Bodenpunktzahl bereits bekannt. Sie hat sich seit der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 18. Juni 1979 nicht mehr verändert. Liegt die Basis-Bodenpunktzahl nicht vor, so wird der Boden aufgrund von Anbaumöglichkeiten und Ertragsaussichten, die dieser bietet, in die Kategorien gut, mittel oder schlecht eingeteilt. Als Hilfsmittel können entweder der nach objektiven Standpunkten geschätzte Futterertrag oder die Basis Bodenpunktzahl gemäss den Tabellen in Kapitel 3.2.3 verwendet werden.

Mit der Bodenpunktzahl wird zunächst aufgrund der Bodenqualität, der Klimaregion und der Verkehrslage der Basisertragswert pro ha bestimmt.

Der Basisertragswert wird bei Bewirtschaftungerschwernissen (Hangneigung, Parzellengrösse und -form, Distanz zu den Gebäuden, Waldanstoss, andere Abzüge) mit Abzügen und beim Vorliegen einer Bewässerungsmöglichkeit mit Zuschlägen korrigiert. Die Erschwernisse können auch mit Hilfe von Karten im Geoportal des Bundes oder der Kantone ermittelt werden.

Gebäudegrundfläche, Hofraum und Strassen gelten nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche und müssen für die Bewertung ausgeschieden werden. Sie sind im Ertragswert der Gebäude inbegriffen mit Ausnahme derjenigen Betriebsteile, für die in Kapitel 5 Werte festgelegt sind.

3.2 Bestimmung des Bodenwertes

3.2.1 Bestimmung der Klimaregion

Die Klimaeignungskarte für die Landwirtschaft teilt die Schweiz in 20 verschiedene Zonen ein, die mit A1, B3, C5–6 usw. bezeichnet sind. Dabei nimmt von A bis G die Vegetationsperiode ab, während mit dem Index von 1 bis 6 die Niederschläge und insbesondere die Niederschlagstage im Sommer zunehmen. Die Klimaeignungskarte ist auf dem Geoportal des Bundes abrufbar.

Weil sich für die Bodenbewertung eine gröbere Einteilung rechtfertigen lässt, werden verschiedene Klimazonen zu Klimaregionen zusammengefasst (Tabelle 3.2.3).

Neben der Einteilung aufgrund der Karte sind stets auch die lokalklimatischen Verhältnisse zu berücksichtigen. So können schattige Nordlagen oder Frostmulden der nächsthöheren Klimazone (z.B. C1–4 anstatt B4) zugeteilt werden.

An den Grenzen sind in der Regel nach Norden exponierte Lagen der höheren und nach Süden exponierte Lagen der tieferen Zone zuzuweisen. Im Windschatten liegende Parzellen sind in die Zone mit dem kleineren Index (weniger Regen) und dem Hauptwind zugewandte Parzellen in jene mit dem grösseren Index einzuteilen.

3.2.2 Beurteilung der Bodenqualität

Die Bodenqualität wird zunächst unabhängig von anderen Standorteigenschaften und Bewirtschaftungsschwernissen nur aufgrund von Zusammensetzung (Körnung, Steingehalt, Humus), Aufbau (pflanzennutzbare Gründigkeit) und Wasserhaushalt beurteilt.

Wird die Bodenqualität in Verbindung mit dem Klima beurteilt, ergibt sich daraus die Bodenpunktzahl.

Boden- qualität	Kriterium Bodeneigenschaften	Kriterium Nutzungseignung
Gut	Der Boden weist eine pflanzennutzbare Gründigkeit von mindestens 50 cm auf. Er ist normal wasserdurchlässig, d.h. die Böden sind selten bis zur Oberfläche porengesättigt. Im Oberboden liegt der Tongehalt zwischen 10–40 % (sandige bis schluffige und tonige Lehmböden), der Humusgehalt zwischen 2–10 % und der Steingehalt unter 20 %.	Diese Böden sind (je nach Klima) vielseitig nutzbar, ackerfähig („Fruchtfolgefleichen-Böden“) und verfügen über ein mittleres bis hohes Ertragspotential sowohl für Acker- als auch für Futterbau.
Mittel	Der Boden weist eine pflanzennutzbare Gründigkeit von mindestens 30 cm auf. Er kann häufig bis in den Oberboden vernässt sein (Vernässungszeichen zwischen 20 und 40 cm unter Terrain) und auch stauende Schichten enthalten. Im Oberboden kann der Tongehalt auch unter 10 oder bis 60 % Ton liegen (sand- bzw. tonreiche Böden), der Humusgehalt weniger als 2 % oder bis 30 % und der Steingehalt bis zu 40 % betragen.	Eine ackerbauliche Nutzung dieser Böden ist wegen der stärker limitierenden Boden-eigenschaften nur noch eingeschränkt und mit Erschwerenissen möglich. Das ackerbauliche Ertragspotential ist nur noch mittel bis gering. Das futterbauliche Ertragspotential kann aber (je nach Klima) immer noch mittel bis hoch sein.
Schlecht	Der Boden hat meistens eine pflanzen-nutzbare Gründigkeit von weniger als 30 cm. Er kann bis in den Oberboden stark vernässt sein (Grundwasserstand meistens oberhalb 30 cm unter Terrain). Im Oberboden kann der Tongehalt über 60 %, der Humusgehalt über 30 % („organische Böden“) und der Steingehalt über 40 % liegen.	Eine ackerbauliche Nutzung kommt bei diesen Böden nicht mehr in Frage. Selbst die futterbauliche Nutzung ist stark eingeschränkt; bei den flachgründigen nicht vernässen Böden ist das futterbauliche Ertragspotential (je nach Klima)mittel bis gering. Bei dauernder Vernässung bis in den Oberboden ist nur noch eine Nutzung als Streuland möglich.

3.2.3 Basis-Bodenpunktzahlen nach Klima und Bodenqualität

Die nachfolgenden Tabellen können zur Bestimmung der Basis-Bodenpunktzahl verwendet werden. Sie können insbesondere bei Grenzfällen Aufschluss geben über die Einteilung in die richtige Bodenqualitätsstufe (gut, mittel, schlecht).

Bodeneigenschaften				Klimaregion					
Wasserhaushalt			Bodenbestandteile	Gefüge	Pflanzennutzbare Gründigkeit	Tieferes Mittelland und Zentralalpentäler trocken, warm,	Mittelland und tiefere Juragebiete, ausgeglichen feucht bis eher trocken, warm,	Mittelland, Alpentäler, bis ca. 600 m ü. Meer, feucht bis sehr feucht, ziemlich kühl,	
1	2	3	1	2	3	4	1	2	3
normal durchlässig									
mässig vernässt									
stark vernässt									
	sandig-lehmig-tonig								
	besonders sandreich oder steinig								
	besonders tonreich oder steinig								
	modrig-torfig								
	krümelig-locker								
	klumpig-kompakt								
	Einzelkorn-lose								
			über 70 cm						
			50–70 cm						
			30–50 cm						
			unter 30 cm						
							Klima-einheiten A1, A2 B1, B2	Klima-einheiten A3, B3	Klima-einheiten A4, A5 B4, B5
							1	2	3
1	1		1				93 - 100	91 - 96	84 - 90
			2				80 - 92	82 - 90	78 - 83
			3				68 - 79	70 - 81	70 - 77
			4				50 - 67	55 - 69	60 - 69
1	1	2	1				85 - 94	85 - 94	80 - 85
			2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
			3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
			4				48 - 59	50 - 61	55 - 61
1	1	3	1				85 - 94	85 - 94	80 - 85
			2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
			3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
			4				48 - 59	50 - 61	55 - 61
1	2	1	1				85 - 92	85 - 92	80 - 85
			2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
			3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
			4				45 - 59	50 - 61	55 - 61
1	2	3	1				80 - 90	80 - 90	82 - 88
			2				68 - 79	70 - 79	74 - 81
			3				55 - 67	58 - 69	65 - 73
			4				45 - 54	50 - 57	56 - 64

Klimaregion					
Tiefere Südalpen- täler sehr feucht, warm, Klima- einheit A6	Süd- alpentäler, bis 1000 m ü. Meer, sehr feucht, mässig warm. Klima- einheit B6	Höheres Mittelland und Plateaujura, bis 900 m ü. Meer, mässig feucht, kühl, Klima- einheiten C1-4	Zentral- Alpentäler, bis 1200 m ü. Meer, ziemlich trocken, mässig warm, Klima- einheiten C1-4 (und teilweise B3 im Rhein- Tal oberhalb Chur)	Hügelland und nörd- liche Voralpen, bis 1300 m ü. Meer, feucht, kühl, Klima- einheiten C5-6	Höheres Voralpen- und Jura- gebiet, bis ca. 1600 m ü. Meer, feucht, sehr kühl, Klima- einheiten D1-4, D5-6, E1-3, E4-6
4	5	6	7	8	9
88 - 96	74 - 80	72 - 80	64 - 70	63 - 68	50 - 60
80 - 87	70 - 71	68 - 71	60 - 63	58 - 62	45 - 49
70 - 79	65 - 67	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
60 - 69	58 - 64	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	72 - 78	64 - 69	62 - 68	50 - 58
74 - 81	62 - 69	68 - 71	60 - 63	58 - 61	45 - 49
63 - 73	55 - 61	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
56 - 62	52 - 54	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	64 - 69	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	60 - 63	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	55 - 59	50 - 54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	50 - 54	46 - 49	36 - 39
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	40 - 44
56 - 61	52 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39

Bodeneigenschaften			Klimaregion			
Text für Unterteilungskriterien siehe Seite 32						
				1	2	3
1	3	1	1	80 - 90	80 - 90	78 - 84
			2	70 - 79	70 - 79	70 - 77
			3	60 - 69	60 - 69	62 - 69
			4	50 - 59	50 - 59	55 - 61
1	3	2	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	45 - 54	45 - 54	54 - 59
1	4	1	1	(75 - 89)	(75 - 89)	(76 - 85)
			2	65 - 80	65 - 80	68 - 81
			3	52 - 72	52 - 72	60 - 73
			4	40 - 53	40 - 53	54 - 59
1	4	2	1	(70 - 84)	(70 - 84)	(76 - 82)
			2	60 - 73	60 - 73	68 - 75
			3	50 - 64	50 - 64	60 - 67
			4	40 - 51	40 - 51	54 - 59
2	1	1	1	85 - 94	85 - 94	76 - 86
			2	72 - 84	73 - 84	68 - 75
			3	60 - 71	62 - 72	60 - 67
			4	48 - 59	50 - 61	54 - 59
2	1	2	1	80 - 90	80 - 90	75 - 80
			2	70 - 79	70 - 79	67 - 74
			3	58 - 69	58 - 69	60 - 66
			4	45 - 57	45 - 57	54 - 59
2	1	3	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	40 - 54	40 - 54	54 - 59
2	2	1	1	78 - 85	78 - 85	76 - 82
			2	68 - 77	68 - 77	68 - 75
			3	54 - 67	54 - 67	60 - 67
			4	40 - 53	42 - 53	54 - 59
2	2	3	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56

Klimaregion					
Text für Unterteilungskriterien siehe Seite 33					
4	5	6	7	8	9
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 64	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
60 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	39 - 44
50 - 59	52 - 54	52 - 54	47 - 53	46 - 49	36 - 38
80 - 90	68 - 75	68 - 75	62 - 65	60 - 64	50 - 58
68 - 79	60 - 67	60 - 67	56 - 61	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	46 - 49	36 - 38
(76 - 85)	(68 - 80)	(68 - 74)	(62 - 70)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 80	60 - 72	60 - 70	56 - 64	55 - 59	45 - 49
60 - 73	54 - 68	54 - 65	50 - 60	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	45 - 49	46 - 49	36 - 38
(76 - 82)	(68 - 75)	(68 - 74)	(61 - 65)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 75	60 - 67	56 - 67	56 - 60	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	49 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	43 - 48	36 - 38
78 - 88	68 - 76	68 - 74	63 - 68	63 - 66	50 - 58
70 - 77	62 - 67	62 - 67	58 - 62	56 - 62	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	52 - 55	40 - 44
50 - 61	50 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 76	68 - 74	62 - 65	62 - 65	50 - 58
69 - 76	62 - 67	62 - 67	56 - 61	56 - 61	45 - 49
58 - 68	55 - 61	55 - 61	52 - 55	52 - 55	40 - 45
47 - 57	50 - 54	50 - 54	48 - 51	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 74	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	54 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	46 - 53	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 75	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	54 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	47 - 52	35 - 39
68 - 78	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 63	47 - 49
57 - 67	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	40 - 46
50 - 56	50 - 53	48 - 53	48 - 53	45 - 49	34 - 39

Bodeneigenschaften				Klimaregion		
Text für Unterteilungskriterien siehe Seite 32						
				1	2	3
2	3	1	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56
2	3	2	2	62 - 74	62 - 74	65 - 72
			3	50 - 61	50 - 61	56 - 64
			4	38 - 49	40 - 49	50 - 55
2	4	1	2	64 - 76	64 - 76	65 - 76
			3	50 - 70	50 - 70	57 - 70
			4	35 - 52	38 - 52	46 - 55
2	4	2	2	58 - 72	58 - 72	56 - 72
			3	48 - 63	48 - 63	57 - 64
			4	35 - 50	38 - 50	48 - 54
3	1	2	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	40 - 49	40 - 49	40 - 49
3	1	3	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	38 - 49	38 - 49	40 - 49
3	2	3	2	60 - 72	60 - 72	62 - 72
			3	50 - 59	50 - 59	52 - 61
			4	38 - 49	38 - 49	42 - 51
3	3	1	2	55 - 65	55 - 65	55 - 64
			3	45 - 54	45 - 54	45 - 54
			4	38 - 44	38 - 44	38 - 44
3	3	2	2	54 - 62	54 - 62	54 - 62
			3	44 - 53	44 - 53	44 - 53
			4	35 - 43	35 - 43	35 - 43
3	4	1	2	50 - 60	50 - 60	50 - 60
			3	40 - 52	40 - 52	40 - 52
			4	30 - 42	30 - 42	30 - 42
3	4	2	2	48 - 58	48 - 58	48 - 58
			3	38 - 47	38 - 47	38 - 47
			4	28 - 37	28 - 37	28 - 37

Klimaregion					
Text für Unterteilungskriterien siehe Seite 33					
4	5	6	7	8	9
68 - 75	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 62	44 - 49
57 - 67	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	39 - 43
50 - 56	50 - 53	50 - 53	48 - 53	45 - 49	33 - 38
65 - 72	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 60	44 - 49
56 - 64	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	39 - 43
50 - 55	50 - 53	48 - 53	48 - 53	44 - 49	33 - 38
64 - 76	60 - 70	60 - 70	58 - 65	50 - 58	43 - 48
53 - 70	54 - 66	54 - 65	54 - 60	47 - 52	38 - 42
46 - 52	50 - 53	50 - 53	48 - 53	43 - 46	32 - 37
60 - 72	60 - 70	60 - 66	57 - 64	50 - 55	43 - 48
49 - 63	54 - 59	54 - 59	53 - 56	45 - 49	38 - 42
40 - 50	50 - 53	48 - 53	46 - 52	38 - 44	25 - 37
60 - 72	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
50 - 59	54 - 59	54 - 59	54 - 57	45 - 49	35 - 39
40 - 49	48 - 53	47 - 53	46 - 53	37 - 44	25 - 34
60 - 70	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
50 - 59	54 - 59	53 - 59	50 - 57	45 - 49	35 - 39
40 - 49	46 - 53	45 - 52	40 - 49	37 - 44	25 - 34
62 - 72	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
52 - 61	54 - 59	53 - 59	50 - 57	45 - 49	35 - 39
42 - 51	46 - 53	45 - 52	40 - 49	36 - 44	25 - 34
55 - 65	58 - 65	58 - 65	56 - 64	48 - 54	40 - 46
45 - 54	52 - 57	52 - 57	50 - 55	40 - 47	35 - 39
38 - 44	40 - 51	42 - 51	40 - 49	32 - 39	25 - 34
54 - 62	56 - 63	56 - 63	53 - 62	48 - 54	38 - 44
44 - 53	46 - 55	46 - 55	43 - 52	40 - 47	30 - 37
35 - 43	36 - 45	35 - 44	32 - 42	30 - 39	18 - 29
50 - 60	56 - 63	55 - 62	50 - 55	45 - 50	35 - 42
40 - 52	46 - 55	45 - 54	40 - 49	36 - 44	27 - 34
30 - 42	34 - 45	34 - 44	30 - 39	27 - 35	15 - 26
48 - 58	50 - 60	50 - 60	45 - 54	40 - 48	30 - 40
38 - 47	40 - 49	40 - 49	35 - 44	30 - 39	20 - 29
28 - 37	30 - 39	30 - 39	25 - 34	20 - 29	10 - 19

3.3 Korrektur des Basisertragswertes

Die Korrekturen des Basisertragswertes werden in Prozent vorgenommen. Dabei ist als Beispiel wie folgt vorzugehen:

Basisertragswert:	pro ha	Fr.	7 730.--
Abzug Hangneigung 19 bis 35 %:	20 %	Fr.	- 1 546.--
Abzug Parzellengrösse 0,5 bis 1,5 ha:	20 %	Fr.	- 1 546.--
Abzug Distanz: kein		Fr.	0.--
Zuschlag Bewässerung:	10 %	Fr.	773.--
Ertragswert Boden, bereinigt	pro ha	Fr.	5 411.--

Mit allen Korrekturen darf jedoch der minimale Ertragswert nicht unterschritten werden.

3.3.1 Abzüge bei Hangneigung

Hangneigung	Abzug vom Basisertragswert
0–18 %	0 %
19–35 %	20 %
36–50 %	40 %
über 50 %	60 %

3.3.2 Abzüge bei Parzellengrösse und -form

Parzellengrösse	Abzug vom Basisertragswert
> 1,5 ha	0 %
0,5–1,5 ha	20 %
unter 0,5 ha	60 %

Mehrere kleine Parzellen des gleichen Eigentümers, welche ohne Unterbruch (z.B: Strasse, offenes Gewässer) aneinander grenzen, gelten als eine Bewirtschaftungspartzele. Langfristig zugepachtete Grundstücke, welche eigene Grundstücke angrenzen und mit diesen als eine Bewirtschaftungseinheit bewirtschaftet werden, können für die Beurteilung des Abzuges für Parzellengrösse und Form miteinbezogen werden. Für die Bestimmung des Abzuges für Grösse und Form werden die Flächen dieser Parzellen zusammengerechnet.

Bei sehr ungünstiger Grundstücksform ist der Abzug nach der nächstkleineren Parzellengrösse zu bemessen. Die Grundstücksform ist dann sehr ungünstig, wenn mehr als

die Hälfte der Parzellenfläche nicht in einer für die entsprechende Nutzung günstigen Schlaggrösse und -form (z. B. Quadrat oder Rechteck von guter Proportion) bewirtschaftet werden kann (z. B. bei ackerfähigem Kulturland viele Ein- und Ausbuchtungen, viele Randarbeiten und Leerfahrten auf dem Feld).

3.3.3 Abzüge bei Distanz von den Gebäuden

Fahrdistanz	Abzug vom Basisertragswert	
	ackerfähig, Dauerkulturen	Grünland
unter 3 km	0 %	0 %
ab 3 km	10 % pro km	15 % pro km

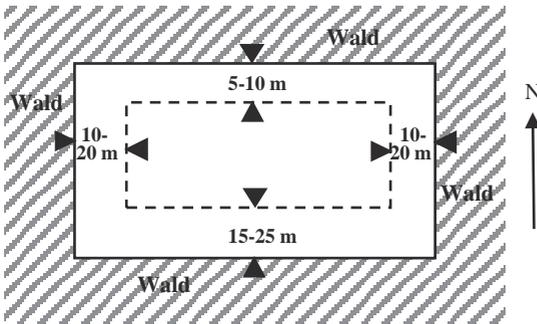
Fruchtfolgeflächen gelten in jedem Fall als ackerfähig.

Massgebend für die Entfernung ist die Fahrdistanz, nicht die Luftlinie.

Die Distanz wird immer auf ganze Kilometer abgerundet (z.B. 2,9 km = 2,0 km). Ein Abzug ergibt sich erst bei einer Distanz von mindestens 3,0 km.

3.3.4 Abzüge bei Waldanstoss

Längs von Waldrändern wird der Ertragswert auf 50 Prozent des angrenzenden Basisertragswertes herabgesetzt. Je nach der Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen (Bildung von Teilflächen):



Zur Berechnung der Streifen sind die oberen Grenzzahlen bei sehr intensiver Beschattung zu verwenden (z.B. geschlossener Hochwald), während die unteren Grenzzahlen bei nur mässigem Schattenwurf zu berücksichtigen sind (z.B. Nieder- und Gebüschwald, lockerer Wald mit grosser Lichtdurchlässigkeit).

3.3.5 Andere Abzüge

Kleinere Bewirtschaftungshindernisse existieren in den meisten Betrieben, auch in den Referenzbetrieben, deren Buchhaltungsergebnisse der Schätzungsanleitung zu Grunde liegen. Abzüge für die folgenden Nachteile sind deshalb nur in besonderen Fällen angebracht.

Für Grundstücke mit unbefriedigenden Zufahrtswegen rechtfertigen sich Abzüge bis zu 15 Prozent.

Auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen im Gewässerraum (andere Bezeichnung: Uferstreifen) wird ein Abzug zwischen 15 Prozent (Eignung für extensive Grünland- und Weidenutzung) bis 25 Prozent (Eignung für intensive Grünland- und ackerbauliche Nutzung) vorgenommen.

Angemessene Abzüge sind angebracht auf Flächen mit besonderen Erschwernissen und Einschränkungen, welche weder periodisch noch einmalig entschädigt werden. Beispiele sind Leitungsträger, Schächte, Überschliessungsrechte, Unterhalt von Drainagen, Wuhr- oder Schwellenpflichten, Dienstbarkeiten, Grundwasserschutzzonen, Gefahren- oder Überflutungszonen, Abstandsvorschriften für Pflanzenschutzmittel, Düngungs- und andere Bewirtschaftungseinschränkungen.

Für sehr steile Böschungen kann der Wert bis auf den minimalen Ertragswert reduziert werden.

3.3.6 Zuschlag für Bewässerungsmöglichkeit

Auf bewässerbaren Flächen kann im Mittel mehrerer Jahre mit höheren durchschnittlichen Erträgen gerechnet werden. Dies rechtfertigt einen Zuschlag zum Basisertragswert.

Der Zuschlag für die Bewässerung darf nur vorgenommen werden, wenn:

- das Grundstück im Bereich einer eigenen oder gemeinschaftlich erstellten und dauerhaft installierten Bewässerungsanlage liegt und mit dieser bewässert wird;
- der Vorteil der Bewässerung nutzbar ist.

Der Zuschlag darf nicht vorgenommen werden auf Flächen, bei denen bereits ein Zuschlag gem. Kapitel 7.3.2 (Gemüsebaubetriebe) vorgenommen wird (kein Doppeltzuschlag).

Zuschlag für Bewässerungsmöglichkeit: 10 bis 20 Prozent des Basisertragswertes

Die dauerhaft installierten Bewässerungsanlagen sind nach dem Kapitel 1.3.2 zu bewerten.

3.4 Ertragswertansätze und Abzüge pro Hektare

Die Einteilung der landwirtschaftlich genutzten Böden in die Qualitätsstufen gut, mittel und schlecht erfolgt nach den folgenden Kriterien (siehe auch Kapitel 3.2.2 vorne):

	gut	mittel	schlecht
Pflanzennutzbare Gründigkeit	> 50 cm	> 30 cm	< 30 cm
Wasserhaushalt	normal wasser-durchlässig, selten bis zur Oberfläche porrengesättigt	häufig bis in Oberboden vernässt (Vernässungszeichen zwischen 20 und 40 cm unter Terrain) ev. stauende Schichten	bis in Oberboden stark vernässt Grundwasserstand meist oberhalb 30 cm unter Terrain)
Tongehalt im Oberboden	10 bis 40 % (sandige bis schluffige und tonige Lehmböden)	unter 10 % (sandreiche Böden) oder bis 60 % (tonreiche Böden)	über 60 %
Humusgehalt im Oberboden	2 bis 10 %	weniger als 2 % oder bis 10 bis 30 %	über 30 % (organische Böden)
Steingehalt im Oberboden	unter 20 %	bis 40 %	über 40 %
Nutzungsseignung	vielseitig nutzbar, ackerfähig ("FFF-Böden")	stärker limitierende Bodeneigenschaften	starke Einschränkung
Ertragspotential			
Bei Ackerbau	mittel bis hoch	gering bis mittel	kein Ackerbau
Bei Futterbau	mittel bis hoch	mittel bis hoch	gering bis mittel; bei dauernder Vernässung nur Streue

Bodenqualität: gut

Klimaregion	dt Futter von bis		Basis-BP von bis		Basisertragswert Fr./ha				Min. Ertragswert Fr./ha
			Verkehrslage:		4	3	2	1	alle Verkehrslagen
A1, A2, B1, B2	-		76	100	7 730	6 570	5 410	4 640	1 290
A3, B3, A6	-		73	96	7 470	6 350	5 230	4 480	1 290
A4, A5, B4, B5	128–150		69	90	7 100	6 030	4 970	4 260	1 290
B6	106–127		64	82	6 620	5 620	4 630	3 970	1 290
C1-4	105–127		61	80	6 430	5 460	4 500	3 860	1 290
C5-6	113–132		52	68	5 650	4 800	3 950	3 390	1 290
D1-6,E1-6	86–104		43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
F	65–81		31	40	3 820	3 250	2 680	2 290	1 290
G	34–46		23	30	3 150	2 680	2 210	1 890	1 290

Bodenqualität: mittel

Klimaregion	dt Futter von bis		Basis-BP von bis		Basisertragswert Fr./ha				minimaler Ertragswert Fr./ha
			Verkehrslage:		4	3	2	1	alle Verkehrslagen
A1, A2, B1, B2	-		52	75	5 910	5 020	4 140	3 540	1 290
A3, B3, A6	-		50	72	5 720	4 860	4 010	3 430	1 290
A4, A5, B4, B5	106–127		48	68	5 500	4 670	3 850	3 300	1 290
B6	84–104		47	63	5 270	4 480	3 690	3 160	1 290
C1-4	84–104		43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
C5-6	95–112		36	51	4 420	3 760	3 090	2 650	1 290
D1-6,E1-6	68–85		27	42	3 750	3 190	2 620	2 250	1 290
F	49–64		21	30	3 080	2 620	2 150	1 850	1 290
G	22–33		17	22	2 630	2 240	1 840	1 580	1 290

Bodenqualität: schlecht

Klimaregion	dt Futter von bis		Basis-BP von bis		Basisertragswert Fr./ha				minimaler Ertragswert Fr./ha
			Verkehrslage:		4	3	2	1	alle Verkehrslagen
A1, A2, B1, B2	-		28	51	4 120	3 500	2 880	2 470	1 290
A3, B3, A6	-		28	49	4 050	3 440	2 830	2 430	1 290
A4, A5, B4, B5	85–105		28	47	3 970	3 380	2 780	2 380	1 290
B6	64–83		30	46	4 010	3 410	2 810	2 410	1 290
C1-4	64–83		25	42	3 670	3 120	2 570	2 200	1 290
C5-6	77–94		20	35	3 230	2 740	2 260	1 940	1 290
D1-6,E1-6	51–67		10	26	2 520	2 140	1 760	1 510	1 290
F	34–48		10	20	2 300	1 950	1 610	1 380	1 290
G	10–21		10	16	2 150	1 820	1 500	1 290	1 290

Basis-BP = Basisbodenpunktzahl

Anwendung der Tabelle:

1. Anhand der Bodenqualität die entsprechende Tabelle wählen.
2. Mit Hilfe der Klimaregion und der Verkehrslage den Basisertragswert pro Hektare bestimmen.
3. Das Total der Abzüge aus den Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.5 und des Zuschlages aus dem Kapitel 3.3.6 errechnen.
4. Mit dem Total der Abzüge und des Zuschlages den bereinigten Bodenertragswert berechnen. Der minimale Bodenertragswert darf nicht unterschritten werden.

4 Wohnhäuser

4.1 Vorgehen

Auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Artikel 5 und 7 BGGB wird der Wohnraum der Betriebsleiterwohnung nach landwirtschaftlichen Normen bewertet (landwirtschaftlicher Normalbedarf). Daher ist zuerst abzuklären, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

Bei Bedarf kann bei der kantonalen Bewilligungsbehörde eine Feststellungsverfügung gem. Art. 84 BGGB verlangt werden, um die Frage zu klären, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt.

Als nächster Schritt muss die Betriebsleiterwohnung bestimmt werden. Die Kriterien und das Vorgehen sind in Kapitel 4.2 beschrieben. Wohnräume im Betriebsleiterhaus, die nicht zu einer anderen Wohnung gehören, werden zur Betriebsleiterwohnung gezählt. Ausgenommen sind agrotouristisch genutzte Wohnräume, welche nach Kapitel 1.3.4 zu bewerten sind.

Für die Betriebsleiterwohnung werden die Raumeinheiten gemäss Kapitel 4.3 und die Punktierung gemäss Kapitel 4.4 bestimmt. Mit dem Umrechnungsfaktor gemäss Kapitel 4.5 wird der landwirtschaftliche Mietwert bestimmt. Der landwirtschaftliche Mietwert der Betriebsleiterwohnung wird bis zur Obergrenze von höchstens 14 Raumeinheiten angewendet. Über dieser Obergrenze vorhandener Wohnraum der Betriebsleiterwohnung wird mit dem doppelten landwirtschaftlichen Mietwert bewertet.

Andere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung werden ausgehend vom auf dem ortüblichen Wohnungsmarkt effektiv erzielbaren Mietzins geschätzt (Kapitel 4.6).

Zum Wohnen nutzbarer Wohnraum ist in jedem Fall als solcher zu schätzen. Nicht nutzbarer Wohnraum ist als Lagerraum zu bewerten.

Eine Wohnung besteht gemäss Artikel 2 Absatz 1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG vom 20. März 2015, SR 702) aus einer Gesamtheit von Räumen, die:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- b. eine bauliche Einheit bilden;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- e. keine Fahrnis darstellen.

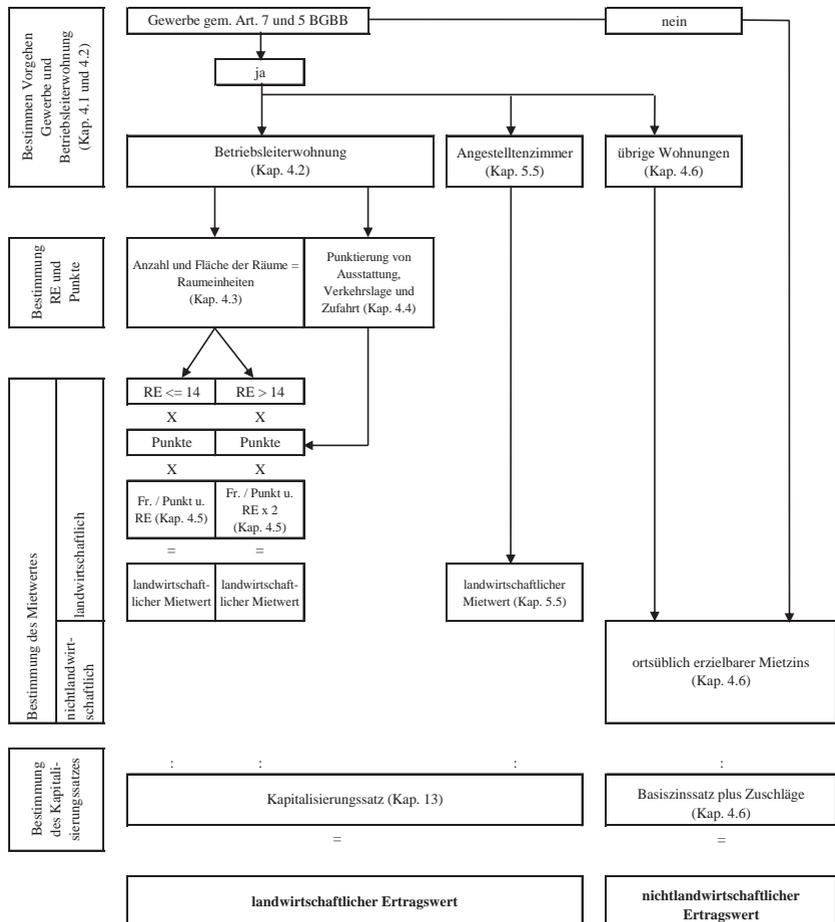
Wohnräume von landwirtschaftlichen Angestellten des Betriebes, die nicht dieser Definition entsprechen und nicht im Betriebsleiterhaus liegen, sind nach den Ansätzen im Kapitel 5.5 zu schätzen.

Nicht ganzjährig nutzbare Wohngebäude in höheren Lagen sind nach den Vorschriften für Sömmerungsbetriebe (Kapitel 11.4.1) zu schätzen.

Die Kapitalisierung der landwirtschaftlichen Mietwerte erfolgt nach den Vorschriften in Kapitel 13. Die Kapitalisierung der anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung ist in Kapitel 4.6 geregelt.

Sämtliche fest eingebauten Einrichtungen und Geräte sind im Ertragswert enthalten.

Schema der Wohnhausbewertung



4.2 Bestimmung der Betriebsleiterwohnung

Liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe vor und gehören dazu mehrere Wohnungen, ist die Betriebsleiterwohnung nach den folgenden Kriterien zu bestimmen:

- Die Wohnung wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt.
- Die Wohnung liegt beim Hauptbetriebszentrum.
- Die Wohnung weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten RE auf.
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Wohngebäudes.

Als Betriebsleiterwohnung wird diejenige Wohnung bezeichnet, die nach diesen Kriterien am meisten mit Ja beurteilt werden kann. Die Betriebsleiterwohnung muss zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vom Betriebsleiter persönlich bewohnt sein.

Diese Wohnung wird nach den Kapiteln 4.3 bis 4.5 dieser Anleitung bewertet.

4.3 Faktoren für die Umrechnung in Raumeinheiten (RE)

Die Raumeinheiten der Wohnung sind aus den Nettoflächen (lichte Masse zwischen den Wänden) für jeden Raum einzeln zu ermitteln.

Voll anzurechnen sind die Grundfläche von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m auf der vollen Raumfläche, die allseitig umschlossen und überdeckt ist; die Grundflächen von Erkern, Wandschränken, Einbaumöbeln, Küchenkombinationen, Cheminées und Kachelöfen sowie Wand- und Fensternischen mit mehr als 0,5 m² Grundfläche, welche bis zum Fussboden herunterreichen.

Nicht anzurechnen sind Grundflächen von Estrich- und Kellerräumen, Wasch- und Trockenräumen, Kellergängen, Geschosstrepfen, Treppenhäusern, Abstellräumen ausserhalb der Wohnung, Geräteräumen, Aussentrepfen, usw.

Angestelltenzimmer, welche im selben Haus wie die Betriebsleiterwohnung liegen, werden zur Betriebsleiterwohnung gezählt, auch wenn sie über einen separaten Eingang verfügen. Angestelltenzimmer in anderen Gebäuden werden gemäss Kapitel 5.5 landwirtschaftlich bewertet.

Büros innerhalb der Betriebsleiterwohnung sind Teil der Betriebsleiterwohnung. Verfügt das Büro über einen separaten Zugang, gehört es nicht mehr zur Wohnung und ist separat gemäss Kapitel 5.4 zu bewerten.

4.3.1 Wohnräume/Zimmer

Für die Berechnung der Raumeinheiten wird die Nettowohnfläche von Wohnräumen/Zimmern (inkl. Einbauten) gemäss nachstehender Tabelle verwendet:

bis	- 3 m ²	= 0,3 RE	13,1	- 15 m ²	= 0,9 RE	30,1	- 34 m ²	= 1,5 RE
3,1	- 5 m ²	= 0,4 RE	15,1	- 18 m²	= 1,0 RE	34,1	- 38 m ²	= 1,6 RE
5,1	- 7 m ²	= 0,5 RE	18,1	- 21 m ²	= 1,1 RE	38,1	- 42 m ²	= 1,7 RE
7,1	- 9 m ²	= 0,6 RE	21,1	- 24 m ²	= 1,2 RE	42,1	- 46 m ²	= 1,8 RE
9,1	- 11 m ²	= 0,7 RE	24,1	- 27 m ²	= 1,3 RE	46,1	- 50 m ²	= 1,9 RE
11,1	- 13 m ²	= 0,8 RE	27,1	- 30 m ²	= 1,4 RE	+ je 5 m ²		= +0,1 RE

Die Berechnung der Raumeinheiten übriger Räume und Flächen wird wie folgt vorgenommen:

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche) = effektive Fläche;
- Wohnräume, Zimmer und Dachschrägen mit einer lichten Raumhöhe < 2 m = ½ der effektiven Fläche;

- Bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1,50 m Raumhöhe berücksichtigt.
- Unbeheizte Wintergärten, Gartenhäuser, Bastel-/Fitnessräume usw. = ½ der effektiven Fläche;
- Unverglaste Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., = ¼ der effektiven Fläche, bei sehr grossen Flächen sind diese angemessen zu reduzieren.
- Fest eingebaute Saunen (und ähnliche Einrichtungen) sind mit 0,3 RE zu bewerten.

4.3.2 Küchen (Raumfläche inkl. Einbauten)

bis	- 4 m ²	= 0,6 RE	7,1	- 8 m ²	= 1,0 RE	14,1	- 16 m ²	= 1,4 RE
4,1	- 5 m ²	= 0,7 RE	8,1	- 10 m ²	= 1,1 RE	16,1	- 18 m ²	= 1,5 RE
5,1	- 6 m ²	= 0,8 RE	10,1	- 12 m ²	= 1,2 RE	18,1	- 20 m ²	= 1,6 RE
6,1	- 7 m ²	= 0,9 RE	12,1	- 14 m ²	= 1,3 RE		+ 3 m ²	= +0,1 RE

Kochnischen für Kleinwohnungen, Studios usw. sind mit 0,4 RE bis 0,7 RE pauschal zu bewerten (die Fläche der Kochnische wird in der Nettowohnfläche mitberechnet).

4.3.3 Nassräume

Für Nassräume wie Bad, WC oder Duschen (ohne Waschküchen und Trocknungsräume) wird eine Normraumfläche angenommen. Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen werden als Zuschlag mitbewertet oder abgezogen. Bei Einrichtungen wie Waschmaschine und Tumbler ist die Fläche um 1 bis 2 m² zu reduzieren.

Separate Lavabos, WC's und Duschen in Schmutzschleusen oder in einem Zimmer des Wohnhauses (ausserhalb Badezimmer oder WC), werden mit einem pauschalen Zuschlag in Raumeinheiten berücksichtigt.

Badezimmer/Duschen: Badewanne **oder** Dusche mit WC und Einzellavabo

bis	- 2 m ²	= 0,5 RE	4,1	- 5 m ²	= 0,8 RE		
2,1	- 3 m ²	= 0,6 RE	5,1	- 7 m ²	= 0,9 RE	+ je 2 m ²	= + 0,1 RE
3,1	- 4 m ²	= 0,7 RE	7,1	- 9 m²	= 1,0 RE		

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im Badezimmer als Zuschlag/Abzug berücksichtigen.

Dusche	0,3 RE	Pissoir	0,1 RE	WC	0,1 RE
Lavabo	0,1 RE	Bidet	0,1 RE		

Norm-WC: WC und Einzellavabo

bis	- 2 m ²	= 0,2 RE	5,1	- 6 m ²	= 0,6 RE	9.1	- 10 m ²	= 1.0 RE
2,1	- 3 m ²	= 0,3 RE	6,1	- 7 m ²	= 0,7 RE		+ 2 m ²	= +0.1 RE
3,1	- 4 m ²	= 0,4 RE	7,1	- 8 m ²	= 0,8 RE			
4,1	- 5 m ²	= 0,5 RE	8,1	- 9 m ²	= 0,9 RE			

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im WC als Zuschlag/Abzug berücksichtigen.

Lavabo	0,1 RE
Pissoir	0,1 RE
Bidet	0,1 RE

4.4 Punktersystem

Bewertungskriterium	Ausstattung	Punkte- ansatz
A Wärmedämmung	1 hervorragend	14 - 16
	2 gut	10 - 13
	3 mittel	5 - 9
	4 schlecht	1 - 4
B Fenster	1 Dreifachverglasung	8 - 9
	2 Doppelverglasung	4 - 7
	3 Einfachverglasung (1 oder 2 Scheiben)	1 - 3
C Heizung	1 Zentralheizung mit Luft-Wärme- Pumpe, Erdsonde, Gas	10 - 11
	2 Zentralheizung mit Schnitzel, Pellets oder 1-Meter-Spälten	8 - 9
	3 Zentralheizung mit Öl oder ½-Meter-Spälten	6 - 7
	4 Zentralheizung vom Kochherd oder Ofen aus	3 - 5
	5 Einzelöfen	1 - 2
Zuschlag von 1 Punkt bei Kombination mit weiterem Heizsystem, max. 11 Punkte. Die Punkte schliessen einen Jahresbedarf an Lagerraum für Brennstoff im gleichen Gebäude ein.		
D Wärmespeicher und/oder Warm- wassersolaranlage	1 vorhanden	1 - 2
E Küche	1 komfortabel	10 - 12
	2 gut	7 - 9
	3 einfach	4 - 6
	4 primitiv	1 - 3

Bewertungskriterium	Ausstattung	Punkte- ansatz
F Waschen	1 eigene Waschmaschine und Wäschetrockner	3 - 4
	2 Waschmaschine und Wäschetrockner für Haus	2 - 3
	3 keine Einrichtung Ist nur eine Waschmaschine und kein Wäschetrockner vorhanden, gilt der untere Wert.	1
G Sanitäre Anlagen	1 komfortables Badezimmer und separater Duschaum	7 - 9
	2 Badezimmer oder entsprechender Duschaum und WC	5 - 6
	3 einfaches Badezimmer oder Dusche mit WC	3 - 4
	4 kein Badezimmer, nur WC	1 - 2
H Wasserversorgung	1 Anschluss Gemeindewasserversorgung und sehr gute Eigenwasserversorgung	9
	2 Anschluss Gemeindewasserversorgung/ gute Eigenwasserversorgung	6 - 8
	3 unsichere Eigenwasserversorgung/ ungenügender Druck	3 - 5
	4 sehr unsichere Eigenwasserversorgung/ nur Zisterne	1 - 2
I Abwasser- beseitigung	1 Kanalisationsanschluss, Anschlussleitung < 50 m	8
	2 Kanalisationsanschluss, Anschlussleitung > 50 m	6 - 7
	3 Kleinkläranlage	5
	4 Ableitung des Abwassers in die Güllegrube	1
J Übrige Kriterien ⁶	1 sehr gut	17 - 20
	2 gut	13 - 16
	3 mittel	9 - 12
	4 schlecht	5 - 8
	5 sehr schlecht	1 - 4

⁶ Raumeinteilung, Bodenbeläge, Einbauschränke, Waschküchen, Trocknungsräume, Wärmerückgewinnung sowie Umgebungsgestaltung wie Sitzplatz, Gartenhaus, Pool, usw.

Bewertungskriterium	Ausstattung	Punkte- ansatz
K Verkehrslage	1 < 5 km	41 - 50
	2 5.1-10 km	31 - 40
	3 10.1-20 km	21 - 30
	4 20.1-35 km	11 - 20
	5 über 35 km	1 - 10
	Als Zentrum gelten alle Ortschaften, die in ihrer Region Zentrumfunktion wahrnehmen (Einkaufsmöglichkeiten, gute Verkehrsanschlüsse, Schulen, Gesundheitsversorgung).	
L Abzug für Schlechte Zufahrt	1 ganzjährig mit PW befahrbar	0 - 5
	2 nur im Sommer mit PW befahrbar	6 - 10
	3 mit 4x4-PW befahrbar	11 - 20
	4 Seilbahn für Personen zugelassen	21 - 30
	5 Materialseilbahn	21 - 35
	6 Fussweg	25 - 40
	Obere Grenze bei Privatstrasse und – seilbahnen sowie besonders schlechten Verhältnissen oder hohen Unterhaltsbeiträgen.	

4.5 Mietwert pro Punkt und Raumeinheit (RE)

Mietwert pro Punkt und Raumeinheit (max. 14 RE): Fr. 6.40

Mietwert für Räume der Betriebsleiterwohnung
über 14 RE, pro Punkt und Raumeinheit Fr. 12.80

Angestelltenzimmer ausserhalb des Betriebsleiterwohnhauses sind nach den Ansätzen in Kapitel 5.5 zu bewerten.

Es ist mit mindestens 10 Punkten zu rechnen.

4.6 Andere Wohnungen als Betriebsleiterwohnung

Für die Schätzung der anderen Wohnungen als der Betriebsleiterwohnung (ausserhalb landwirtschaftlicher Normalbedarf) wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert. Liegt kein landwirtschaftliches Gewerbe vor, sind alle Wohnungen nach diesem Kapitel zu bewerten.

Es ist von Mietzinsen ohne Nebenkosten (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Treppenhausreinigung, usw.) auszugehen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen oder auf entsprechenden Immobilien-Plattformen erhältlich. Diese Werte sind jedoch je nach Lage, Lärm- und Geruchsmissionen sowie dem Ausbaustandard zu korrigieren.

Für vermietete Wohnungen bildet in erster Linie der effektive Mietzins die Basis zur Schätzung des langfristig erzielbaren Mietzinses. Bei der Festsetzung des Mietzinses sind die allgemeine Lage des Betriebes (z.B. Distanz zum Dorf) und die Lage innerhalb des Betriebes (Immissionen) mitzubersichtigen. Übersetzte Mietzinse sind auf das ortsübliche Niveau zu reduzieren. Aus persönlichen Gründen tief angesetzte Mietzinse sind entsprechend zu erhöhen.

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem Basiszinssatz anerkannter Bewertungsnormen (z.B. Schätzerhandbuch des SVKG & SEK/SVIT) und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen für Betriebskosten, Unterhalt, Mietzinsrisiko, Verwaltung und Rückstellungen für die periodische Erneuerung). In der Regel setzt sich der Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten wie folgt zusammen (abgeleitet aus: Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012):

- Betriebskosten (z. B. Steuern, Gebühren, Versicherungen):	0,1 bis 0,5 %
- Instandhaltungskosten (z. B. Reparaturen, Ersatz Einrichtungen):	0,2 bis 2,2 %
- Verwaltungskosten: in begründeten Fällen	0,1 bis 0,3 %
- Risiko für Mietzinsausfälle: in begründeten Fällen	0,0 bis 0,4 %
- Rückstellungen für die periodische Erneuerung:	0,2 bis 1,0 %

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1 % bis 3 % höher angesetzt als der Basiszinssatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten (wirtschaftliches Gebäudealter unter 30 Jahren) mit guter Ausbaugüte, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude (wirtschaftliches Gebäudealter über 50 Jahre) mit schlechter Ausbaugüte.

Angestelltenräume (Zimmer, Gemeinschaftsräume, usw.), die nicht der Definition einer Wohnung entsprechen, sind nach Kapitel 5.5 zu bewerten. Agrotouristisch genutzte Räume werden nach Kapitel 1.3.4 bewertet.

Beispiel für ein landwirtschaftliches Gewerbe:

vorhandener Wohnraum:	15 RE
Anzahl Punkte	100 Punkte
Betriebsleiterwohnung:	12 RE
Altenteil:	3 RE
erzielbarer Mietzins für 2. Wohnung:	Fr. 5 700.-- / Jahr
Mietwerte:	
Betriebsleiterwohnung:	12 RE x 100 P. x Fr. 6.40 = Fr. 7 680.--
2. Wohnung:	Fr. 5 700.--

5 Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur

5.1 Einleitung

In diesem Kapitel werden Gebäudeteile und Infrastrukturen beschrieben, die im Allgemeinen auf landwirtschaftlichen Betrieben vorkommen, unabhängig von deren Betriebsausrichtung.

5.2 Abgrenzung

Die in diesem Kapitel festgelegten Ansätze werden nur für landwirtschaftlich genutzte Betriebsteile angewendet. Für nichtlandwirtschaftlich genutzte Betriebsteile wird auf das Kapitel 1.3.4 verwiesen.

Werden für bestimmte Betriebsteile in den Kapiteln 6 bis 11 Ansätze festgelegt, sind diese anzuwenden.

Werden die Ansätze nach der Nutzung abgestuft, sind die Ansätze der hauptsächlichen Nutzung zu verwenden.

Für nicht ganzjährig nutzbare Gebäude (z. B. Gebäude auf Sömmerungsbetrieben, Unterkünfte für Erntehelfer) sind die Ansätze in der Regel entsprechend der Nutzungsdauer zu bewerten (Nutzungsdauer mindestens 40 Tage).

Der Wert des überbauten Bodens (Gebäudegrundflächen, Zufahrts- und Abstellflächen und normaler Umschwung, soweit er für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Bewirtschaftung ausser Betracht fällt) ist Bestandteil des Gebäudewertes und in den Mietwerten eingeschlossen. Er ist somit nicht separat zu schätzen.

5.3 Autogaragen und Autoabstellplätze zur Betriebsleiterwohnung

Mit den Ansätzen dieses Kapitels werden höchstens zwei Plätze für die Betriebsleiterwohnung sowie bewilligte Autoabstellplätze zu Angestelltenzimmern bewertet.

Autogaragen und Autoabstellplätze zu anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung oder für nichtlandwirtschaftliche Nutzung sind nach den Grundsätzen des Kapitels 1.3.4 zu bewerten.

Weitere bewilligte Abstellplätze werden als Hartbelagsplätze (vgl. Kapitel 5.11) bewertet.

		Fr./m ²
Autogarage im Wohnhaus		24.50
Abzüge:	kein direkter Zugang ins Wohnhaus	- 5.--
	offen	- 2.--
	kein Strom	- 1.--
Autoabstellplätze:		
	Garagen (geschlossen)	14.70
	Carports	9.--
	Parkplätze	4.--

Bewertungsgrundsätze:

Bei Auto- und Einzelgaragen wird die Erfüllung der feuerpolizeilichen Vorschriften vorausgesetzt. Ist dies nicht der Fall, sind die Garagen als Remisen oder Carports zu bewerten.

5.4 Büro

	Fr./m ²
Büro im Wohnhaus, ausserhalb der Betriebsleiterwohnung	39.--
Büro im Ökonomiegebäude (ab 8 m²):	
einfach eingerichtet	18.--
gehobener Ausbaustandard, klimatisiert	27.--
Mehrplatzbüro in Betrieben mit Dienstleistungscharakter	56.--

Bewertungsgrundsätze:

- Büroraum innerhalb der Betriebsleiterwohnung ist als Wohnraum zu bewerten.
- Büroraum im Ökonomiegebäude mit einer Fläche bis 8 m² ist im Grundansatz des Ökonomiegebäudes inbegriffen (keine separate Bewertung). Für Büroraum mit einer Fläche über 8 m² wird die ganze Fläche mit dem obigen Ansatz bewertet.

5.5 Personalräume für betriebseigene, familienfremde Arbeitskräfte

Personalräume, welche von betriebseigenen, familienfremden Arbeitskräften genutzt werden, sind nur dann separat zu bewerten, wenn sie nicht als Wohnung (vgl. Kapitel 4.1) gelten. Entsprechen die Personalräume der Definition einer Wohnung, sind sie als Wohnung gemäss Kapitel 4.6 zu bewerten.

5.5.1 Angestelltenzimmer

		Fr./m ²
Angestelltenzimmer, keine besonderen Einrichtungen, Container		35.--
Zuschläge:	beheizt	5.--
	gehobener Ausbaustandard, alle Anschlüsse	8.--
	nur Lavabo im Zimmer	3.50
	Nasszelle im Zimmer	10.--

Bewertungsgrundsätze:

- Gemeinschaftlich genutzte Nassräume und sanitäre Anlagen sind separat zu bewerten.
- Die Zuschläge sind für die ganze Fläche des Angestelltenzimmers vorzunehmen.

5.5.2 Aufenthaltsräume, Garderobenräume, Gemeinschaftsküche

		Fr./m ²
Aufenthaltsraum, keine besonderen Einrichtungen		51.--
Zuschläge:	Kochgelegenheit vorhanden	10.--
	Küchenkombinationen vorhanden	19.--
	Abwaschmaschine vorhanden	1.20
	Festbau, alle Anschlüsse, lüftbar	53.--
	komfortable Ausstattung, alle Einrichtungen	106.--
Garderobenraum		17.--
Zuschlag:	grosszügig ausgerüstet, pflegeleicht	17.--

Bewertungsgrundsätze:

- Aufenthaltsräume und Garderoben sind nach den obigen Ansätzen zu bewerten, wenn sie von den Angestellten gemeinsam genutzt werden und auf dem Betrieb in örtlicher Nähe zu den Arbeitsplätzen sind.

-
- Einfache Kochgelegenheiten gehören zu keiner Wohneinheit und stehen allen Angestellten zur Verfügung.
 - Die Zuschläge sind für die ganze Fläche des Raumes vorzunehmen.

5.5.3 Sanitäre Anlagen

Die einzelnen Bestandteile der gemeinschaftlich genutzten sanitären Anlage werden mit einem Mietwert je Einheit bewertet.

	Fr./Einheit
WC	58.--
Lavabo	58.--
Dusche	173.--
Zuschlag: pflegeleichte Ausstattung	20.--

Bewertungsgrundsätze:

- Nach den obigen Ansätzen sind nur Teile der sanitären Anlagen (wie WC, Lavabo oder Dusche) zu bewerten, die nicht Bestandteil einer Wohnung sind.
- Jede Einheit wird direkt mit einem Wertansatz pro Einheit bewertet.

5.6 Werkstätten, Remisen, Lagerräume

	Fr./m ²
Werkstatt, Traktorgarage:	
- bis 3 m Einfahrtshöhe, oder nicht befahrbar	15.70
- über 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar	19.80
Zuschläge:	
Ölabscheider vorhanden	1.10
geschlossen mit Toren	2.40
mit Kraftanschluss 400 V	1.--
Befahrbare Remise:	
- bis 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar	4.20
- über 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar	6.20
- Massive Maschinen-/Lagerhalle, Raumhöhe > 4 m, Gebäudetiefe > 12 m	9.30
Zuschläge:	
mit Bodenbelag	1.10
geschlossen mit Toren	2.40
mit Kraftanschluss 400 V	1.--
Lagerraum (nicht befahrbar):	
- ohne besondere Einrichtungen	2.10
Zuschlag: gut zugänglich, abschliessbar, Raumhöhe > 2.5 m	2.10

Bewertungsgrundsätze:

- Der Ansatz für die Werkstatt gilt grundsätzlich für die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen mit festen Böden.
- Abladetennen und Hocheinfahrten von Stallgebäuden sind im Ansatz der Ställe enthalten. Sie sind als Remise zu bewerten, wenn sie nicht mehr zum Abladen, sondern vorwiegend als Maschineneinstellraum benützt werden und auf dem Betrieb sonst nicht genügend Remisenfläche vorhanden ist.
- Remisenflächen unter dem Vordach werden erst ab einer Vordachtiefe von 3 m ab Gebäudewand bewertet.
- Es sind nur die tatsächlich nutzbaren Räume zu bewerten.

5.7 Technikräume

Nachstehende Ansätze gelten für Räume zur betrieblichen Nutzung. Technikräume zum Wohnhaus (z. B. Heizraum, Lagerraum für Brennstoffe) sind im Mietwertansatz des Wohnhauses enthalten.

	Fr./m ²
Heizraum für Betriebsanlage	21.--
Pflanzenschutzmittelraum	21.--
Bewässerungs-/Fertigungs-Station	21.--
Zuschläge:	
Einrichtungen für Notstromversorgung vorhanden	1.--
fachgerechte Abwasserbeseitigung (Grube, Tank)	1.10
	Fr./m ³
Lagerraum für Brenn- und Treibstoffe (wie Öl, Holzschnitzel, Pellets, Diesel usw.)	16.--

Bewertungsgrundsätze:

- Nur Räume, die für den entsprechenden Zweck ausgebaut sind und entsprechend genutzt werden, sind als Technikräume zu bewerten.
- Bei Heizräumen zu einer Heizung, mit der neben den Betriebsgebäuden auch das Wohnhaus beheizt wird, ist der Anteil des Wohnhauses abzuziehen.
- Bei Wärme- und Energieproduktion mehrheitlich für Dritte sind Heizräume und Brennstofflagerräume nach dem Kapitel 1.3.4 zu bewerten.

5.8 Kühlräume

Fr./m³

Kühlräume:

- konventionell, bis 100 m ³	24.--
- konventionell, 100 bis 1000 m ³	17.--
- konventionell, über 1000 m ³	12.--
- CA-Lager, bis 100 m ³	27.--
- CA-, ULO-, DCA-Lager, 100 bis 1000 m ³	20.--
- CA-, ULO-, DCA-Lager, über 1000 m ³	15.--

(CA = gasdichtes Kühllager mit kontrollierter Atmosphäre; ULO = gasdichtes Kühllager mit konstant tiefem Sauerstoffgehalt; DCA = gasdichtes Kühllager mit dynamisch absenkbarem Sauerstoffgehalt)

Kühlzelle im Gebäude:

- bis 100 m ³ :	12.--
- über 100 m ³ :	8.--

Kriterium	Sehr zweckmässig	Zweckmässig	unzweckmässig
Standort	funktionsgerecht		schlecht zugänglich
Zugang	günstig für Hubstapler und Palettrolli	erschlossen mit Lift	Warenumschlag von Hand oder mit Stapelkarre
Isolation	sehr gut, geschützt und verputzt/Verschalung		ungenügend
Schnellkühlung	leistungsfähige Einrichtung	möglich	nicht vorhanden
Kühlleistung	bis 0°C	bis 5°C	ungenügend
Luftbefeuchtung	bis 95 %	befriedigend	keine
Alarmanlage	vorhanden	keine	keine
Lärmemissionen	keine	leicht störend	stark störend
Ausnutzungsgrad	hoch	mittel	schlecht
Verhältnis Volumen zum Betrieb	angepasst	mittel	zu grosses Volumen
Zuschlag/Abzug	Zuschlag Fr. 5.--	-	Abzug Fr. - 5.--

Bewertungsgrundsätze:

- Kühlräume sind nach dem genutzten Volumen zu bewerten.
- Die Kühlzelle im Gebäude wird zusätzlich zur umliegenden Gebäudehülle (z. B. Remise) bewertet.

5.9 Arbeits- und Verarbeitungsräume

	Fr./m ²
Grundansatz für Arbeits- und Verarbeitungsräume:	
- ohne spezielle Einrichtungen und Ansprüche	8.--
- mit speziellen Ansprüchen (z. B. zur Verarbeitung von küchenfertigen Produkten)	25.--
- für Betriebszweige mit besonderer Wertschöpfung (z. B. Gartenbau- oder Rebbaubetriebe)	35.--
Zuschlag zum Grundansatz:	
- Wasseranschluss	2.--
- Raumanordnung, -höhe	2.10
- Isolation, Heizung	1.--
- klimatisiert	1.--

Bewertungsgrundsätze:

- Sortier- und Pflanzenverarbeitungsräume ohne besonderen Anschlüsse und Einrichtungen sind als Lagerräume, allenfalls als Remise, zu bewerten.
- Rüst-, Wasch- und Verpackungsräume haben Wasseranschluss, evtl. Klimatisierung und pflegeleichte Wand- und Bodenbeläge.
- Räume, die nur während kurzer Zeit als Arbeits- oder Verarbeitungsraum genutzt werden, sind als Remisen oder Lagerraum zu bewerten.

5.10 Verkaufsräume, Degustationsräume

Fr./m²

Verkaufsräume:

- Grundansatz einfacher Hofladen:	8.--
- Grundansatz Direktverkauf bei Spezialbetriebszweigen:	26.--
- Grundansatz Degustationsraum	45.--
Zuschlag zu Grundansätzen:	
- Strom-, Wasseranschluss	3.--
- Heizung	1.--
- klimatisiert	1.--
- Parkplätze vorhanden	1.--

Lebensmittellager:

15.--

Bewertungsgrundsätze:

- Nur Räume, die für den entsprechenden Zweck ausgebaut sind und entsprechend genutzt werden, sind mit den Ansätzen für Verkaufsräume zu bewerten.
- Hinweis: Blumenverkaufsläden und Verkaufsgewächshäuser werden im Kapitel 9, Gartenbau, behandelt.

5.11 Lagerplätze, Hartbeläge, innerbetriebliche Transportwege, Waschplätze, Wasserbassin

	Fr./m ²
Lagerplatz, Kompostierplatz, gekiest	1.70
Innerbetriebliche Transportwege bei Gemüse-/Garten-/Obst-/Beerenbaubetrieben, gekiest	1.70
Hofplätze (ohne die Fläche der Hofzufahrt)	1.70
Zuschlag zum Grundansatz:	
- Hartbelag	1.20
- kontrollierte Entwässerung	1.--
- Ölabscheider	1.10
Bewertungsgrundsätze:	
- Der Zuschlag für die kontrollierte Entwässerung ist anzuwenden, wenn bauliche Massnahmen zur Erfüllung von Gewässerschutzvorschriften vorgenommen wurden.	
Waschplatz (bis maximal 50 m²):	
- für Maschinen	5.--
- für Sprühgeräte (mit Auffangwanne mit Substrat)	6.10
Zuschlag: - gedeckt	1.--
Bewertungsgrundsätze:	
- Als Waschplatz ist nur der tatsächlich zum Waschen benötigte Platz zu bewerten.	
	Fr./m ³
Abwassergruben zu Kompostierplätzen (Volumen bis 100 m³)	10.--
Wasserbassin	
- fest, betoniert, Stahl-/Kunststoffsilo	14.--
- mit Folie ausgelegt	3.50
Bewertungsgrundsätze:	
- Abwassergruben zu Kompostierplätzen mit einem Volumen grösser als 100 m ³ sind mit dem Ansatz für Hofdüngerlager (Kap. 6.3.6) zu bewerten.	
- Ein ehemaliges Gülleloch, das zur Lagerung als Brauchwasser umgenutzt wird, ist mit dem Ansatz für ein Wasserbassin zu bewerten.	

5.12 Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse

Die nachfolgenden Normen finden bei der Bewertung von Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse Anwendung, welche nach Art. 34a RPV zulässig sind und deren Bedingungen erfüllen.

Die Bewertung erfolgt nach der Barwertmethode. Der zu verwendende Zinssatz beträgt 4,24 %. Die Barwertfaktoren befinden sich im Kapitel 1.6.1.

Ertrag (Verkauf Strom)

Der Ertrag ergibt sich aus

- der installierten Leistung der Anlage (ohne Reserve BHKW)
- multipliziert mit durchschnittlich 5 000 Volllaststunden
- zu durchschnittlich 39 Rp./kWh
- einem allfälligen Zuschlag / Abzug von + / - 20 % (gleitend)

Ein Zuschlag ist beispielsweise in folgenden Fällen angezeigt:

- zusätzliche Erträge durch Verkauf von Wärme
- bei hohen Co-Substraterlösen
- durchschnittliche Auslastung höher als 5 000 Volllaststunden pro Jahr

Ein Abzug ist beispielsweise in folgenden Fällen angezeigt:

- durchschnittliche Auslastung tiefer als 5 000 Volllaststunden pro Jahr
- bei Überkapazitäten (überdimensionierte Anlage, zu wenig Biogassubstrat)

Der Ansatz von 39 Rp./kWh gilt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anleitung für Anlagen, welche eine Kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) erhalten. Ändert der Bundesrat die KEV Tarife, so ist der Ansatz entsprechend dem Tarif zu verwenden, welcher für die zu bewertende Anlage zugesagt wird. Bei Anlagen ohne KEV ist mit dem Strompreis zu rechnen, welcher der lokale Anbieter vergütet. Bei Eigengebrauch ist vom Substitutionspreis (Kaufpreis für den Strom ab dem öffentlichen Netz) zuzüglich dem eingesparten Aufwand für die Stromnetzabgabe auszugehen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anleitung kann bei Eigengebrauch mit einem Preis von rund 14 Rp./kWh gerechnet werden.

Kosten

Die Kosten werden in Prozent des Ertrages berechnet. Es gelten folgende Ansätze (können gleitend angewendet werden):

Kosten	Ansätze in % des Ertrages	
	Minimal	Maximal
Direktkosten für Substrate und Gärrestlogistik	18	22
Betriebskosten (Personal, Material, Maschinen)	18	22
Unterhaltskosten (Wartung und Instandhaltung)	8	11
Versicherungs- u. Verwaltungskosten	2	4
Erneuerungskosten Blockheizkraftwerk	6	8
Erneuerungskosten Technik	12	17
Abschreibungen bauliche Anlagen u. Kapital- Kosten	12	17

Die Ansätze sind der Anlage entsprechend anzuwenden:

- sehr hohe oder niedrige Substrat- und Logistikkosten (z.B. Zukäufe Co-Substrat, tiefe / hohe Transportkosten, viele / wenige Lieferanten)
- personal- oder materialintensive/-extensive Produktion (z.B. tiefer / hoher Sortieraufwand, tiefe / hohe Energiekosten)
- hohe oder niedrige Investitionen

Bewertungsbeispiel Biogasanlage:

Anlagekosten	Gebäude	Fr.	700 000
	Technik, BHKW	Fr.	400 000
Installierte Leistung BHKW		kW	100
Nutzungsdauer		Jahre	20
Zinssatz		%	4,24

Barwertberechnung	Anteil in % des Ertrages	Fr.
Ertrag (100 kW x 5 000 h x 39 Rp./kWh)		195 000
+ Zuschlag	18 %	35 100
Total Ertrag		230 100
./. Direktkosten für Substrate und Gärlogistik		- 48 321
./. Betriebskosten	19 %	- 43 719
./. Unterhaltskosten	9 %	- 20 709
./. Versicherungs-/Verwaltungskosten	3 %	- 6 903
./. Erneuerungskosten BHKW	7 %	- 16 107
./. Erneuerungskosten Technik	13 %	- 29 913
./. Bauliche Anlagen und Kapitalkosten	12 %	- 27 612
Nettoertrag		36 816
Barwertfaktor: 13,31		
Ertragswert neuwertige Anlage	rund	490 000

5.13 Tabaktrocknungsschuppen

Bewertungseinheit ist der für die Tabaktrocknung ausnützbare Raum in m³. Die Mietwerte gelten pro Jahr und berücksichtigen die in der Regel nicht ganzjährige Nutzung der Schuppen.

Trockner bzw. Öfen sind nach dem Kapitel 1.3.2 zusätzlich zu bewerten.

	Fr./m ³
Tabaktrocknungsschuppen	
Schuppen mit Handaufzug	2.50
Schuppen mit elektrischem Aufzug	2.75

6 Gebäude für die Nutztierhaltung

6.1 Grundsätze

Bewertet werden vorhandene und längerfristig ausnutzbare Plätze. Unter ausnutzbaren Plätzen ist zu verstehen, dass diese der schweizerischen Gesetzgebung betreffend Tierschutz, Gewässerschutz und Ökologie entsprechen. Die Festlegung der Anzahl Plätze erfolgt nach denselben Grundsätzen (Minimalfläche nach Tierschutz, keine Berücksichtigung von z.B. Label-Programmen).

Nicht ausnutzbare Ställe sind als Lagerraum nach Kapitel 5.6 zu bewerten.

Mobile Einrichtungen zählen zum Inventar. Fest installierte mechanische Einrichtungen gelten als Gebäudebestandteile und sind im Ertragswert inbegriffen.

Bei der Mietwertbestimmung ist nur auf Zweckmässigkeit, Arbeitswirtschaft und Einrichtungen abzustellen. Der Bauzustand und das Alter der Gebäude werden bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes (Kapitel 13) berücksichtigt.

Für die Bewertung von allgemeinen Ökonomiegebäuden und Infrastruktur sind die Ansätze des Kapitels 5 zu verwenden.

6.2 Vorgehen

Die Bewertung der Gebäude für die Nutztierhaltung erfolgt anhand von Modulen gemäss Kapitel 6.3.

Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur oder Spezialgebäude für den Pflanzenbau sind nach den Kapiteln 5, resp. 7 bis 11 zu schätzen.

Die Module der Gebäude für die Nutztierhaltung sind:

- Modul Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere, ohne Pferde
- Modul Pferdeställe
- Modul Schweineställe
- Modul Geflügelställe
- Modul Futter- und Strohlager
- Modul Hofdüngerlager
- Modul Einfache Ställe/Bienenhäuser

Ein Modul wiederum setzt sich aus verschiedenen Bewertungskriterien zusammen. Die Bewertung geht von einem festen Grundansatz pro Einheit (z.B. Tierplatz, m²)

aus. Im Grundansatz nicht enthaltene Einrichtungen werden als Zuschläge berücksichtigt (siehe Kapitel 6.3.1 ff.). Die Kumulation von Zuschlägen ist möglich, sofern nicht Luxus bewertet wird.

Den Ansätzen ist ein modernes, rationell eingerichtetes Gebäude ohne Luxus zu Grunde gelegt. Wird der zu Grunde gelegte Standard nicht erreicht, so können Abzüge anhand eines Korrekturfaktors gemacht werden.

Hinweise zum Korrekturfaktor:

- Der Korrekturfaktor ist ein Abzug auf dem Mietwert und wird pro Modul angewendet. Er beträgt maximal 10 % des Mietwertes, was einem Korrekturfaktor von 0,9 entspricht.
- Der Abzug erfolgt in Abstufungen von 5 % und 10 %. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,95 oder 0,9.
- Arbeitswirtschaft und Zweckmässigkeit bestimmen die Höhe des Abzuges.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwertes jedes einzelnen Moduls.

Der Mietwert ist je nach Modul und Bewertungskriterium pro Grossvieheinheit (GVE), Mastschweineplatz (MSP), Tierplatz, m² oder m³ zu bestimmen. Bei Ställen für raufutterverzehrende Nutztiere wird für die Bewertung der vorhandene Stallraum nach den Faktoren unter Kapitel 1.5.2 in Grossvieheinheiten (GVE) umgerechnet.

Das Hofdüngerlager stellt ein eigenständiges, von den Gebäuden (Wohnhaus, Ställe, Raufutterlager) losgelöstes Modul dar. Die Bewertung desselben erfolgt im Grundsatz separat nach Kapitel. 6.3.6.

Bei Bedarf kann das Hofdüngerlager den einzelnen Gebäuden zugeteilt werden. Die Aufteilung des Hofdüngerlagers auf die einzelnen Gebäude erfolgt nach den Vorschriften des Gewässerschutzes. Für Wohnhäuser wird dabei generell mit 1.5 m³ pro RE und Monat Lagerdauer gerechnet.

Einfache Weidunterstände und Weidställe, Bienenhäuser sowie einfache Schweineställe und Hühnerhäuser, sind nach dem Modul "Einfache Ställe/Bienenhäuser" Kapitel 6.3.7 zu bewerten.

Räume für die Lagerung, Aufbereitung und den Verkauf sind grundsätzlich nach dem Kapitel 5 „Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur“ zu bewerten.

6.3 Modul-System

6.3.1 Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage				
Einheit = Grossvieheinheit	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Rindvieh: Milchkühe	67.95	57.75	47.55	40.75
Rindvieh: Mutterkuhhaltung, Aufzucht	90.55	76.95	63.40	54.35
Rindvieh: Mast	139.75	118.80	97.85	83.85
Schafe/Ziegen: Zucht, Mast und Milchproduktion	56.60	48.10	39.60	33.95
Zuschläge				
Laufstall (nicht für Schafe, Ziegen)	12.30	10.45	8.60	7.40
Laufhof befestigt mit Ablauf in Güllegrube	5.10	4.35	3.55	3.05
Melkanlage inkl. Melkkammer:				
Eimermelkanlage	15.85	13.45	11.10	9.50
Rohrmelkanlage	22.65	19.25	15.85	13.60
Melkstand und Melkroboter	29.40	25.--	20.60	17.65
Milchkühlung: Kühltank (ganz o. teilw. fest installiert)	8.10	6.90	5.65	4.85
Kraffutterzuteilung: Transponder mit Futterstation u. Lager	6.75	5.75	4.75	4.05
Automatische Futtervorlage (Futterband, Futtermischer)	8.90	7.55	6.25	5.35
Automatische Rationenzusammenstellung	19.10	16.25	13.35	11.45
Entmistung automatisch:				
fest: Schubstange, Schieber, Kette	6.75	5.75	4.75	4.05
flüssig: Schwemmkanal, Teilspaltenboden	8.10	6.90	5.65	4.85
flüssig: Spaltenboden	11.30	9.60	7.90	6.80

Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag des Bewertungskriteriums "Laufstall" gilt für sämtliche Laufställe (Boxenlaufställe wie auch Tiefstreu- oder Kompostlaufställe), in denen sich die Tiere frei bewegen können. Dieser Zuschlag ist für die Kategorie Schafe und Ziegen nicht möglich, da der Mietwertansatz des Stalls für diese Tierarten diese Aufstallungsart voraussetzt.
- Die Plätze im Abkalbe- und Krankenstall werden nicht mitgezählt. Sie gehören zum Laufstall und sind im Ansatz des Stalles enthalten. Ebenfalls im Stallansatz enthalten sind Ablade- und Futtertennen.
- Bei Ställen mit teilweise automatischer Entmistung (z.B. Tiefstreulaufstall mit Spaltenboden im Fressplatzbereich), ist der Zuschlag für Teilspaltenboden zu machen.
- Bei Laufställen mit gemischten Entmistungssystemen (z.B. Schieber und Teilspaltenboden) sind für sämtliche GVE beide Zuschläge zu machen.

- Automatische Futtervorlage umfasst das Verteilen des Futters mittels Futterband oder Fütterungsroboter.
- Automatisches Zubereiten der Futterrationen umfasst die automatische Beschickung der Futtermischeinheit. Diese ist der automatischen Futtervorlage vorgelagert.

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %):

- Vieh in mehreren Räumen
- Futtertenne nicht befahrbar, z.B. zu schmal oder zu niedrig
- Sacktenne
- unpraktische Fütterung (z.B. Krippen mit Greifer nicht erreichbar, Hochkrippen, Fütterung von Hand)
- keine oder schlechte Lage der Milchammer
- keine, nicht separat bewertete Nebenräume

6.3.2 Pferdeställe

Mit nachfolgendem Modul sind Pferdeställe und Anlagen zu schätzen, die Teil eines Landwirtschaftsbetriebes sind und der Haltung von Pferden dienen. Es ist unerheblich, zu welcher Nutzungsart (Zucht, Sport, Handel, Hobby, Altersweide oder Fleischproduktion) die Pferde gehalten werden.

Speziell für Kunden und das Personal der Pferdehaltung konzipierte Aufenthalts- und Nassräume werden nach den Richtlinien des Kapitels 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, bewertet.

Modul "Pferdestall"

Pferde/Ponys/Kleinpferde Einheit = GVE

Marktniveau:	Durchschnittliche Boxenpreise pro Monat		
	< 500.- Fr.	dazwischen	> 900.- Fr.
	Mietwerte in Fr. pro Einheit und Jahr		
Innenbox (Türen, Fenster, Öffnungen gegen das Gebäudeinnere)	198	248	297
Aussenbox (Türen, Fenster, Öffnungen gegen aussen)	264	330	396
Aussenbox mit angrenzendem befestigtem Auslauf	350	438	525
	Durchschnittlicher Preis pro Tierplatz und Monat		
	< 450.- Fr.	dazwischen	> 750.- Fr.
	Mietwerte in Fr. pro Einheit und Jahr		
Tierplatz in Gruppenhaltung	287	359	431
<i>Zuschläge</i>			
Sattelkammer	94.80	118.50	142.20
Grosszügige Auslaufläche (ab 24 m ² pro Pferd)	85.45	106.80	128.15

Plätze und Hallen

Einheit = m²

Einfache Plätze zur Nutzung der Pferde	3.25
Reitplatz ab 800 m ²	4.90
Reithalle pro m ² Reitfläche	16.25

Bewertungsgrundsätze:

- Entscheidend für die Berechnung der Anzahl GVE (Stute mit Fohlen, Fohlen über 3-jährig, usw.) ist die Grösse (m²) der Boxe bzw. des Laufstalles.
- Im obigen Ansatz sind neben dem eigentlichen Stallplatz die notwendigen Einrichtungen wie Tränke und Futterkrippe sowie der Stallgang inbegriffen.

- Sind Hallen- und / oder Platzbenützung im Pensionspreis inbegriffen, ist für die Halle 100.-- Fr./Monat und / oder für den Platz 50.-- Fr./Monat abzuziehen.
- Ist das Marktniveau aufgrund der monatlichen Boxenpreise auf einem Betrieb nicht feststellbar (ausschliesslich Pferdezucht oder Fleischproduktion), ist der tiefste Ansatz (< Fr. 500.-- resp. < Fr. 450.--) anzuwenden.
- Als „Reitplatz“ sind nur Plätze zu bewerten, welche minimal über einen zweistufigen Aufbau (Tret- und Tragschicht) und eine Entwässerung verfügen. Plätze, welche nicht dieser Bauweise entsprechen, werden unter „einfache Plätze zur Nutzung der Pferde“ bewertet.
- Futter- und Strohlager sowie das Hofdüngerlager sind nicht im Stallmodul enthalten, sondern sind über die Module "Futter- und Strohlager" bzw. "Hofdüngerlager" zu bewerten.
- Solarium und Laufbänder sind kein Gebäudebestandteil und werden nicht bewertet.
- Föhranlagen und automatische Fütterungseinrichtungen sind nach dem Kapitel 1.3.2. zu bewerten

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %), wenn:

- sehr arbeitsaufwändige Fütterung, Entmistung und Pferdepflege
- Stallgasse < 2m breit

6.3.3 Schweineställe

Nach untenstehendem Modul sind die neuzeitlichen, grösseren Schweineställe mit rationellen Einrichtungen zu schätzen.

Modul "Schweinestall"		Mietwert pro Einheit			
		4	3	2	1
Verkehrslage		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Einheit = Mastschweineplatz (MSP)	MSP pro Tierplatz				
<i>Zuchtschweinestall</i>					
Abferkelstall: Muttersau mit Ferkel	3,24	143.35	121.85	100.35	86.--
Deckzentrum mit Eberbuchten	1,47	27.35	23.25	19.15	16.40
Galtsauen, nicht säugende Zuchtsauen	1,53	89.05	75.70	62.35	53.45
Remontenplätze (bis 6 Monate)	1,00	39.40	33.50	27.60	23.65
Absetzferkel: Jäger bis 25 kg	0,35	56.45	48.--	39.50	33.85
<i>Mastschweinestall</i>					
Mastschweine bis 110 kg	1,00	37.85	32.15	26.50	22.70
<i>Zuschläge</i>					
Mehrflächenbucht mit eingestreuter Liegefläche		3.10	2.65	2.15	1.85
Laufhof befestigt mit Ablauf in Güllegrube		2.40	2.05	1.70	1.45
Fütterung					
	teilautomatisch	1.90	1.60	1.35	1.15
	vollautomatisch	3.70	3.15	2.60	2.20

Bewertungsgrundsätze:

- Im Stallansatz inbegriffen sind:
 - a. automatische Entmistung
 - b. Lüftung, wo eine solche erforderlich ist.
 - c. Strohlager
 - d. Kraftfutterlager
- Als teilautomatische Fütterung wird z.B. die Schlauchfütterung bezeichnet, als vollautomatische die Abruffütterung oder die Computerfütterung.
- Unter Einhaltung der Vorgaben in Kapitel 6.1 sind sämtliche vorhandenen Tierplätze ohne Berücksichtigung der Gestaltung der Umtriebe zu bewerten.
- Die Umrechnung der Tierplätze in MSP erfolgt nach den oben angegebenen Faktoren. In der Schweinemast sind für die Bestimmung der Plätze die Faktoren der Endmast zu verwenden.

- Bei alten und nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Ställen ist die Restnutzungsdauer und damit der Kapitalisierungssatz entsprechend zu wählen.

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %), wenn:

- keine automatische Entmistung
- komplizierter Tierverkehr
- fehlende Hygienezone (Garderobe, Dusche oder Schleuse)
- kein/zu wenig Futterlagerraum,
- fehlende Verladeeinrichtung
- keine, nicht separat bewertete Nebenräume, z.B. fehlendes Büro, fehlende Schmutzschleuse

6.3.4 Geflügelställe

Nach untenstehendem Modul sind die neuzeitlichen, grösseren Geflügelställe mit rationellen Einrichtungen zu schätzen. Ställe mit abweichender Nutzung vom untenstehenden Modul sind aufgrund der vorhandenen Stallfläche dem nach Bauart am ehesten vergleichbaren Modul mit den entsprechenden Tierplätzen zuzuordnen.

Modul "Geflügelstall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Geflügelmast (Bodenhaltung)				
Einheit = m ² Stallfläche ohne Wintergarten				
Stall inkl. Lüftung und Heizung	25.42	21.61	17.80	15.25
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	4.30	3.65	3.01	2.58
Wärmerückgewinnung	1.80	1.53	1.26	1.08
Legehennen (Bodenhaltung mit Kotgrube)				
Einheit = Tierplatz				
Stall inkl. Lüftung, Legenester, Eierband, Sitzstangen, Kotgrube	2.30	1.96	1.61	1.38
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.38	0.32	0.27	0.23
Legehennen (Bodenhaltung mit Volieren)				
Einheit = Tierplatz				
Stall inkl. Lüftung, Legenester, Eierband und Entmistungsbänder	3.69	3.13	2.58	2.21
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.62	0.53	0.43	0.37
Aufzucht Legehennen (Volieren)				
Einheit = Tierplatz				
Stall inkl. Lüftung, Heizung, Entmistung	2.64	2.24	1.85	1.58
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.41	0.34	0.28	0.24

Bewertungsgrundsätze:

- Im Stallansatz inbegriffen sind die Tränke- und Fütterungseinrichtungen, das Licht, Eier- und Kotbänder sofern erforderlich und eine einwandfreie Lüftungs- und Heizanlage.
- In der Geflügelmast wird der Stall nach Anzahl m² Stallfläche bewertet. Die Legehennenställe und Junghennenställe sind nach Tierplätzen zu bewerten.

- Ebenfalls im Stallansatz enthalten sind die Futtersilos.
- Mobile Geflügelställe sind als Inventar zu bewerten, sofern sie nicht als Zugehör im Grundbuch angemerkt sind.
- Eiersortiermaschinen (Farmpacker) sind als Inventar zu bewerten.

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %), wenn:

- keine automatische Fütterung
- kein/zu wenig Futterlagerraum (Futtersilo)
- fehlende Nebenräume für Verpackung, Lagerung, Sortierung
- manuelle Lüftung

6.3.5 Futter- und Strohlager

Der Mietwertansatz für den Dürrfutterlagerraum wird in Abhängigkeit des Lagerangebots (ausreichend – knapp - zu wenig) und des Anteils Silo in der Fütterung bestimmt. Wobei ausreichend bedeutet, dass Reserven gelagert werden können. Die Ansätze gelten nur für das Dürrfutterlager.

Der Strohlagerraum wird nach Anzahl GVE und nach dem Entmistungssystem bewertet.

Der Silolagerraum wird separat nach m^3 , das Getreidelager nach Tonnen bewertet.

Modul "Futterlager"		Mietwert pro Einheit			
Verkehrslage	4	3	2	1	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	

Einheit = GVE

Angebot Dürrfutter

a = ausreichend, k = knapp, zw = zu wenig

Fütterungsart:	a	k	zw									
keine Silofütterung	44	35	18	37	30	15	31	25	13	26	21	11
< als 50 % Anteil Silofütterung	33	26	13	28	22	11	23	18	9	20	16	8
> als 50 % Anteil Silofütterung	22	18	9	19	15	8	15	12	6	13	10	5

Zuschläge

Einheit = GVE

Heubelüftung:				
Kaltbelüftung	11.80	10.--	8.30	7.10
Warmbelüftung PV, Sonnendach, Wärmepumpe	18.70	15.90	13.10	11.20
Ein- und Auslagerung:				
Greiferanlage	15.60	13.30	10.90	9.40
Entnahmegreifer	6.60	5.60	4.60	4.--
Abladegebläse, Verteilung von Hand	3.90	3.30	2.70	2.30
Abladegebläse mit Teleskopverteiler	7.80	6.60	5.50	4.70

Strohlager

Einheit = GVE nach Mistsystem

Anbindehaltung/Boxenlaufstall	5.60	4.80	3.90	3.40
Matratzen und Tiefstreusystem	22.50	19.10	15.80	13.50

Silage

Einheit = m³

Silolagerraum ohne Entnahmefräse / Greiferentnahme	1.70	1.40	1.20	1.--
Zuschlag Entnahmefräse, Greiferentnahme	1.--	0.90	0.70	0.60

Getreidelager

Einheit = t	10.60	9.--	7.40	6.40
-------------	-------	------	------	------

Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag für die Siloentnahmefräse/Greiferentnahme ist für sämtliche m^3 Silolagererraum zu machen, für welche die Fräse/der Greifer eingesetzt werden kann. Wird also eine Silofräse/ein Greifer für mehrere Silos benutzt (wechseln der Fräse von einem Silo zum anderen), so ist der Zuschlag für alle Silos anzuwenden.
- Siloballen sind nicht als Silolagererraum in m^3 zu bewerten. Sie sind aber für die Festlegung des Anteils Silofütterung bei der Bewertung des Dürrfutterlagers zu berücksichtigen. Das Angebot des Dürrfutterlagers (ausreichend = mit Reserve / knapp / zu wenig) muss anhand des entsprechenden Dürrfutterbedarfs (100 %; > 50 %; < 50 %) beurteilt werden.
- Ist vom Dürrfutterlager weniger als 70 % Heustock, ist das Angebot an Dürrfutterlagererraum von ausreichend auf knapp zu setzen.
- In den obigen Ansätzen inbegriffen sind Abladetennen und Hocheinfahrten.
- Lagerplätze für Siloballen sind gemäss den Vorgaben des Kapitels 5 zu bewerten

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %), wenn:

- Raufutter- und Strohlager an über 3 verschiedenen Orten
- Abladen unpraktisch (z.B. kein ebenerdiger Abladeplatz, lange, gefährliche Hocheinfahrt)
- Futterentnahme unpraktisch (z.B. Futtertransport zum Stall)
- ungenügende Arbeitssicherheit (z.B. Aufstieg mit mobilen Leitern, fehlende Geländer)

6.3.6 Hofdüngerlager

Modul "Hofdüngerlager"		Mietwert pro Einheit			
Verkehrslage		4	3	2	1
	Einheit	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gülle	m ³	3.30	2.80	2.30	2.--
Mistplatte	m ²	3.30	2.80	2.30	2.--
<i>Zuschläge</i>					
Güllerührwerk fest eingebaut	m ³	0.35	0.30	0.25	0.20
Mistförderung Hochförderer, Druckentmistung, Stationärer Mistkran	m ²	0.65	0.55	0.45	0.40

Kriterien für die Anwendung des Korrekturfaktors (total max. -10 %), wenn:

- mehrere kleine, nicht verbundene Gruben
- schlechte Lage von Grube und Mistplatz (verkehrsmässig, niveaumässig, Immissionen)
- schwierige Entnahme von Gülle und Mist
- ungenügende Arbeitssicherheit
- keine Abdeckung von Silos (zur Verringerung von Ammoniakemissionen)

6.3.7 Einfache Ställe/Bienenhäuser

Modul "Einfache Ställe/Gebäude"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	4	3	2	1
Einheit = m²	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Einfache, mehrseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden	3.10	2.65	2.15	1.85
Einseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden und einfacher Fütterungseinrichtung	4.20	3.55	2.95	2.50
Weitgehend geschlossene Ställe mit einfacher Fütterungseinrichtung (Vorsäss, Maiensäss, Unterstafel usw.)	5.25	4.45	3.70	3.15
Bienenhäuser	5.25	4.45	3.70	3.15
Einfache Schweineställe, einfache Hühnerhäuser, geschlossene Ställe mit Fenster, Türe, befestigtem Boden, Fütterungseinrichtung (Krippe, Raufe, Tränke), Beleuchtung, Futter- und Güllelager	7.30	6.20	5.10	4.40

Bewertungsgrundsätze:

- Nach obigen Ansätzen zu bewerten sind einfache Ställe/Gebäude wie etwa Unterstände für Robustrinder, einfache Weidställe, die nur im Sommer mit Vieh genutzt werden, einfache Schweineställe, Hühnerhäuschen sowie Bienenhäuser.
- Bewertungseinheit ist die m²-Geschossfläche (sämtliche Geschosse wie Stall, Heubühne, usw.).
- Hofdüngerlager sind, falls vorhanden, in den obigen Ansätzen inbegriffen.
- Die obigen Mietwertansätze werden voll angewendet. Es erfolgt keine Reduktion aufgrund der Benutzungsdauer des Gebäudes (Maiensäss).
- Gebäude mit sehr kurzer Benutzungsdauer sind in die nächst tiefere Kategorie einzustufen.

7 Gemüsebaubetriebe

7.1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Normen finden bei der Schätzung von dem Gemüsebau dienenden Betriebsteilen Anwendung, welche ausschliesslich oder überwiegend der Produktion dienen. Dazu zählen vor allem folgende Betriebsarten:

- a) Landwirtschaftsbetriebe mit Freilandgemüsebau
- b) Gemüsebaubetriebe mit Freilandanbau und/oder Gewächshäusern
- c) Gemischte Betriebe des produzierenden Gartenbaus mit überwiegend gemüsebaulicher Nutzung

Zu einem Produktionsbetrieb gehören auch jene Gebäude und festen Einrichtungen, welche zur Lagerung und zum marktgerechten Verkauf der vorwiegend selbsterzeugten Produkte notwendig sind.

Sind einem Betrieb andere, nichtlandwirtschaftliche Zweige angegliedert, so sind diese gemäss den Hinweisen in Kapitel 1.3.4 zu bewerten.

Wohnhäuser werden nach den Richtlinien in Kapitel 4 bewertet. Keller, Remisen und Garagen sowie andere allgemeine Ökonomiegebäude werden nach den Normen in Kapitel 5 geschätzt.

Die Abgrenzung gegenüber den Betrieben des produzierenden Gartenbaus, welche nach speziellen Normen geschätzt werden, ist zu Beginn des Kapitels 9 geregelt.

7.2 Absatzpotenzial für die Bewertung von Spezialgebäuden und -anlagen für den Gemüsebau

Die Unterscheidung der Absatzpotenziale dient der Bewertung von Gewächshäusern für den Gemüsebau (Kapitel 7.4). Das Absatzpotenzial wird wie folgt beurteilt:

Gutes Absatzpotenzial

Betriebe mit gutem Absatzpotenzial sind Betriebe mit guten direkten Absatzmöglichkeiten an Grossverteilerorganisationen, Engrosmärkte, Genossenschaften, Detaillisten, Kollektivküchen, Wochenmärkte usw.

Mittleres Absatzpotenzial

Entspricht den Übergängen zwischen gutem und schlechtem Absatzpotenzial.

Schlechtes Absatzpotenzial

Betriebe mit schlechtem Absatzpotenzial sind Betriebe ohne oder mit sehr beschränkten direkten Absatzmöglichkeiten.

7.3 Boden im Freiland

7.3.1 Landwirtschaftliches Kulturland

Die genutzten Freilandflächen mit natürlich gewachsenem Kulturboden ohne besondere Verbesserungen werden nach den Ertragswertschätzungsnormen für landwirtschaftliches Kulturland (Kapitel 3) bewertet.

7.3.2 Wertsteigernde Massnahmen an Kulturland

Die wertsteigernden Massnahmen an Kulturland werden einerseits anhand der ausserordentlichen Erschliessungseinrichtungen und andererseits anhand der Möglichkeiten der Bewässerung geschätzt.

Zum Ertragswert des gewöhnlichen Kulturlandes sind je nach den Verhältnissen folgende Zuschläge zu machen:

a) ausserordentliche Erschliessungseinrichtungen

Für spezielle, in den vorstehenden Normen nicht berücksichtigte wertsteigernde Erschliessungsinvestitionen (z.B. Elektrizitäts-, Telefon- oder Dampfleitungen), kommen die Vorschriften zur Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen unter Kapitel 1.3.2 zur Anwendung.

b) Bewässerungsmöglichkeit

Die Eignung eines Grundstückes für den Gemüsebau hängt in hohem Masse von den Bewässerungsmöglichkeiten ab. Zuschläge sind nur angezeigt, sofern der Vorteil der Bewässerung dank günstiger Lage eines Grundstückes nutzbar ist. Die mobilen Bewässerungseinrichtungen sind als Inventar zu schätzen.

Zuschläge zum Ertragswert des Bodens

Wassermenge, -qualität, -zufuhr und -verteilung	Beschreibung	Zuschlag
Keine oder nur kleine Einschränkungen	Alle Kulturen können während des ganzen Sommers angebaut werden.	60 – 80 %
Einschränkungen vorhanden	In den Sommermonaten können wasserintensive Kulturen nicht angebaut werden	20 – 60 %

Den Zuschlag beeinflussende Kriterien:

- Quantitativ eingeschränkter Zugang zu Wasser
- Einschränkungen aufgrund der Qualität des Wassers
- Nachtbewässerung wegen Lärm nicht möglich (Nähe Wohngebiet) und kein Stromanschluss für Elektropumpe vorhanden
- Fernsteuerung der Bewässerung aufgrund der Topographie des Grundstückes nur beschränkt oder gar nicht möglich
- Bodenleitungen für das Bewässerungswasser zum Grundstück nur teilweise oder gar nicht vorhanden

7.4 Gewächshäuser

Für die Berechnung des Mietwertes eines Gewächshauses ist die gesamte den Pflanzen zur Verfügung stehende Grundfläche, inkl. Transportwege in den Kulturen, jedoch ohne die Fläche für Heizanlage, Öltank und Wasserbassin, massgebend.

Die nachgenannten Bestandteile einer Gewächshausanlage sind in den Mietwertansätzen eingeschlossen und somit nicht zusätzlich zu bewerten:

- der überbaute Boden (Gewächshausgrundfläche, Zufahrts- und Abstellflächen und normaler Umschwung, soweit er für die Freilandnutzung ausser Betracht fällt);
- die gesamte Heizungsanlage inkl. Tanklager;
- die Installationen zur Düngerzugabe (Fertigation);
- das Wasserbassin.

7.4.1 Lage

günstig: - guter Zugang
 - befestigte Zufahrtswege mit Hartbelag

ungünstig: - schlechter Zugang
 - Zufahrtswege ohne Hartbelag
 - Beeinträchtigung (z.B. Schattenwurf) durch Nebengebäude

7.4.2 Bauart, Ausbau und Einrichtung

Sehr zweckmässig

		Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Folien- gewächshäuser (mehrschiffig)	Folientunnel
Konstruktion		Stabil, Material von ausreichender Stärke, dichte tragfähige Konstruktion, ausreichender Dachneigungswinkel, Schneelast min. 50 kg/m ² , Windlast min. 25 kg/m ² , gute Lichtverhältnisse und wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kulturraum		
Fundament/ Verankerung		Solide, frostsichere Betonfundamente		Gute Verankerung im Boden
Stehwände		Mindestens 4.5 m hoch	Mindestens 4 m hoch	Gute maschinelle Bearbeitung bis zu den Aussenwänden
		Senkrecht stehend		
Giebelwände		Öffnung bei Bewirtschaftung möglich		
Türenhöhe und -breite		Mindestens 3.5 m hoch und 3.5 m breit		
Eindeckung (Dach)		Polycarbonatplatten / kittlose Spezialverglasung	Doppelfolie evtl. Clean Folie	Leicht auswechsel- bare Einfachfolie (mindestens 0,15 mm)
Eindeckung (Steh- wände/ Giebelwände)		Polycarbonatplatten oder Doppelglas	Doppelfolie bzw. Poly- carbonatplatten	
Haus- oder Abteil- grösse (Klimaeinheit)		Mindestens 2 500 m ²		Mindestens 1 000 m ² mit guten Voraussetzungen für maschinelle Bearbeitung
Schiffbreite		Mindestens 8 m	Mindestens 8 m	
Klimasteuerung	X	Vollklimatisiert über Computer (Lüftung, Heizung, Energieschirm)		
Bewässerungsanlage	X	Automatisch mit Düngerzugabe		
Elektrizität	X	Vorhanden		
Transporteinrich- tungen für die Ernte	X	Vorhanden		
Heizbare Häuser: Heizung	X	Gut regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warmluftverteilung mit Wärmeverteilerohren, inkl. Vegetationsheizung bei Fruchtgemüse		

		Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Folien- gewächshäuser (mehrschiffig)	Folientunnel
Energieträger		Alternative Energieträger vorhanden		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	X	30°C	30°C	15°C
Notstromgruppe	X	Vorhanden		
Auffangbecken für Regenwasser		Vorhanden		
Energieschirm	X	Vorhanden		
Schattierungsschirm		Vorhanden		
CO ₂ Begasung	X	Vorhanden		
Lüftung		Genügend Lüftungsmöglichkeiten, Firstlüftung vorhanden		Genügend Lüf- tungsmöglichkeiten
Sicherheit		Fluchtwege und Fluchttüren vorhanden		

Erfüllt ein Gewächshaus alle gekennzeichneten Bedingungen (X), so darf dieses als sehr zweckmässig eingestuft werden. Sind nicht alle gekennzeichneten Bedingungen erfüllt, ist das Gewächshaus als zweckmässig zu bewerten.

Zweckmässig

Mittlere Verhältnisse, entsprechen den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig.

Unzweckmässig

	Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Folien- gewächshäuser (mehr- schiffig)	Folientunnel
Konstruktion	Wenig stabil oder teilweise Holzkonstruktion, zu geringer Dachneigungs- winkel, ungenügende Lichtverhältnisse und zahlreiche arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kultur- raum.		
Fundament/ Verankerung	Ungenügendes Fundament		Schlechte Verankerung
Türenhöhe und -breite	Ungenügende Höhe bzw. Breite mit üblichen Maschinen nicht passierbar.		
Eindeckung	Verkittete Glaseindeckung	Platten oder Folien nur mit grossem Aufwand auswechselbar	
Haus- oder Abteilgrös- se (Klimaeinheit)	Kleiner als 500 m ²		
Schiffbreite	Weniger als 6 m		< 6m als Inventar bewerten
Bewässerungsanlage	fehlt		
Heizbare Häuser: Heizung	Ungenügend regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warm- luftverteilung ohne Wärmeverteilrohre		
Energieträger	Keine alternativen Energieträger vorhanden		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	Unter 10°C		Unter 8°C

7.4.3 Mietwerte

Gewächshaus- typ	Absatz- potenzial (Kap. 7.2)	Gesamt- nutzungs- dauer	Lage (7.4.1) sowie Bauart (7.4.2)			
			ungünstig, unzweck- mässig	mittel, zweck- mässig	günstig, sehr zweck- mässig	
			Jahre	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
Glasgewächshäuser						
Mit Warmwasser- heizung	gut	30	6.40	9.50	12.70	
	mittel	30	5.80	8.70	11.60	
	schlecht	30	5.20	7.80	10.40	
Mit Warmluft- heizung	gut	30	5.70	8.60	11.40	
	mittel	30	5.20	7.80	10.40	
	schlecht	30	4.70	7.--	9.30	
Kunststoff- und Foliengewächshäuser (mehrschiffig)						
Mit Warmluft- heizung	gut	20	5.--	7.50	10.--	
	mittel	20	4.60	6.80	9.10	
	schlecht	20	4.10	6.10	8.20	
Folientunnel*						
Mit Warmluft- heizung	gut	15	3.30	4.90	6.60	
	mittel	15	3.--	4.50	6.--	
	schlecht	15	2.70	4.--	5.40	
Ohne Heizung	gut	15	2.60	3.90	5.20	
	mittel	15	2.30	3.50	4.70	
	schlecht	15	2.10	3.20	4.20	

* Besonders leichte Folientunnel unter 6 m Schiffbreite, sowie Folientunnel ohne festes Fundament sind als Inventar zu schätzen.

Glasgewächshäuser ohne Heizung sind als Folientunnel ohne Heizung mit der Gesamtnutzungsdauer von Glasgewächshäusern (30 Jahre) zu bewerten.

Foliengewächshäuser ohne Heizung sind als Folientunnel ohne Heizung mit der Gesamtnutzungsdauer von Foliengewächshäusern (20 Jahre) zu bewerten.

8 Obst- und Beerenproduktionsbetriebe

8.1 Allgemeines

Die nachstehenden Bewertungsvorschriften gelten für die Schätzung von Obst- und Strauchbeerenanlagen einschliesslich deren Infrastrukturbestandteile.

Die Bodenbewertung erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften in Kapitel 3.

Der Gesamtwert eines mit Obst- oder Beerenanlagen bepflanzten Grundstückes besteht aus der Summe der Werte von Boden und Anlagen. Infrastrukturbestandteile werden kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte (vgl. Kapitel 8.7) aufgerechnet.

Die Wohnhäuser werden nach den allgemeinen Vorschriften in Kapitel 4 geschätzt.

Remisen, Garagen, Werkstatträume, Personalräume und weitere allgemeine Ökonomiegebäude wie Lager-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume für vorwiegend eigene Produkte werden nach den allgemeinen Vorschriften in Kapitel 5 bewertet.

8.2 Absatzpotenzial

Die Unterscheidung verschiedener Absatzpotenziale dient der Bewertung von Obst-Ertragsanlagen (Kapitel 8.4.2).

8.3 Boden

Die Bewertung des Bodens wird nach den allgemeinen Vorschriften des Kapitels 3 vorgenommen. Die Verkehrslage wird gemäss Kapitel 2 bestimmt.

8.4 Obstkulturen

Das nachstehende Bewertungsverfahren gilt für die Schätzung von intensiv genutzten Obstanlagen (gemulchte Anlagen, Baumdichte mindestens 150, bei Kirschen mindestens 100 Bäume je ha). Anlagen von weniger als 20 Aren, welche der Selbstversorgung dienen, werden nicht geschätzt.

Infrastrukturbestandteile werden kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte (vgl. Kapitel 8.7.) aufgerechnet.

Aufbau- und Ertragsphasen von Obstkulturen

Obstart/Anbauform	Aufbau- phase	Ertragsphase		
		1. Drittel	2. Drittel	3. Drittel
Anzahl Bäume je Hektare:	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Tafeläpfel				
3 000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2 000– 2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–17.
1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–18.
1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–29.
Tafelbirnen				
3 000 und mehr	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
2 000–2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–19.
1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–20.
1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–24.
800–999	1.–4.	5.–11.	12.–16.	17.–24.
Mostobst				
5 000 und mehr	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1 000–4 999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
800–999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
Kirschen				
1 200 und mehr	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1 000–1 199	1.–4.	5.–8.	9.–13.	14.–18.
800–999	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–18.
600–799	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Schüttelkirschen				
300	1.–5.	6.–11.	12.–17.	18.–22.
Zwetschgen				
1 200 und mehr	1.–4.	5.–7.	8.–11.	12.–15.
900–1 199	1.–5.	6.–9.	10.–14.	15.–18.
600–899	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Aprikosen, neue Sorten				
1 200 und mehr	1.–3.	4.–10.	11.–15.	16.–20.
900–1 199	1.–4.	5.–15.	16.–25.	26.–30.
600–899	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–40.
Aprikosen, Luizet				
400	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–50.

Aufbau- und Ertragsphase können je nach Obstart, Sorte, Unterlage, Pflege- und Gesundheitszustand usw. von diesen Normzahlen abweichen.

Im Einzelfall kann der Ertragswert der Obstkulturen in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bestimmt werden. Beispielsweise wird eine eng gepflanzte Obstanlage unbekanntes Alters mit einer geschätzten Restnutzungsdauer von 5 Jahren im 2. Drittel der Vollertragsphase eingeteilt.

Neue Kulturen wie z.B. Haselnüsse, Walnüsse und Trüffel werden gemäss Kapitel 1.3.3 bewertet.

8.4.1 Junganlagen

Abzüge

Für Anlagen, die noch nicht in der Ertragsphase sind (Junganlagen), ist ein Abzug von 10 % (2 Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) oder 20 % (3 und mehr Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) vom Basiswert (Kap. 8.4.2.4) vorzunehmen.

8.4.2 Ertragsanlagen

8.4.2.1 Vorgehen

Die Anlagen werden aufgrund ihrer Ertragsmöglichkeiten in die Kategorien A bis E eingestuft (8.4.2.3). Tabelle 8.4.2.4 enthält für alle Kategorien, Obstarten und Anbauformen Basiswerte. Mit Hilfe des Punktersystems unter 8.4.2.2, welches im Maximum 60 Punkte ergibt, wird die Abweichung von diesen Basiswerten bestimmt. Die Basiswerte gelten bei 40 Punkten und der Ertragswert berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Anzahl der Punkte} \times \text{Basiswert}}{40} = \text{Ertragswert pro ha}$$

8.4.2.2 Punktersystem

Absatzpotenzial		Punkte
Günstig	Betriebe mit der Möglichkeit zu ausgedehntem Direktabsatz	4–6
mittel	Betriebe mit beschränktem Direktabsatz Betriebe in Hauptproduktionsgebieten mit Absatz an Lagerhalter	1–3
ungünstig	Betriebe in Nebenproduktionsgebieten ohne Direktabsatz und ohne Abnahmeverträge	0

Klima und Lage

Neben der Exposition des Grundstückes (Besonnung, Bildung von Kaltluftseen = Blütenfrostgefahr) ist auch die Winterfrostgefahr und die Hagelgefährdung zu berücksichtigen. Ebenso muss die Höhenlage (Frühfröste, Schneedruckschäden) in die Beurteilung miteinbezogen werden. Die Nachteile der Höhenlage können durch Vorteile der Exposition (Süd- bis Südwest) überdeckt werden oder umgekehrt. Daher sind beide Faktoren in ihrem Gesamteinfluss zu berücksichtigen. Im Weiteren sind stark dem Wind ausgesetzte Lagen ohne entsprechenden Windschutz tiefer zu punktieren.

		Punkte
sehr gut	Gute Obstlagen ohne Frost- und Hagelgefahr (z.B. Westschweiz)	9–12
gut	Obstlagen mit leichter Frost- und Hagelgefahr (z.B. Egnacher Gebiet) oder frostsichere Lagen mit mässiger bis mittlerer Hagelgefahr	6–8
befriedigend	Obstlagen mit mässiger Frost- und Hagelgefahr	1–5
unbefriedigend	Obstlagen mit mässiger bis starker Blütenfrost- und Winterfrostgefahr und/oder mittlerer bis starker Hagelgefährdung	0

Obstarten und -sorten		Punkte
Gruppe a	Tafelkernobstsorten, in Klasse I und II kotiert, sowie Premiumsorten Tafelkirschen, in Klasse 24+, 28+ kotiert Tafelzweitschgen, 33mm und Sorte Fellenberg neue Aprikosensorten	6–12
Gruppe b	Tafelkernobstsorten, bei denen nur Klasse I kotiert ist übrige Tafelzweitschgen Tafelkirschen 21+ Konservenkirschen, Brennkirschen traditionelle Anlagen Aprikosen	2–5
Gruppe c	Tafelkernobstsorten, die nicht mehr als Tafelobst kotiert sind. Sorten, die aufgrund der Klimaverhältnisse und Vegetationsdauer falsch platziert sind Brennzweitschgen Mostäpfel Mostbirnen	0–1

Ertragsfähigkeit (Pflege und Gesundheit)

Hier ist insbesondere der physiologische Zustand zu beurteilen (Gleichgewicht zwischen Fruchtansatz, Blütenknospenbildung und Triebwachstum). Das physiologische Gleichgewicht wird vor allem durch den Schnitt, die Düngung, den Pflanzenschutz und das chemische Ausdünnen beeinflusst.

Eine gute Pflege wirkt sich auch auf die Ausgeglichenheit einer Anlage aus. Schlecht bzw. falsch gepflegte Anlagen sind zum Teil uneinheitlich oder auch überbaut (falsche Erziehung).

Beim Gesundheitszustand besonders zu beachten sind: Besenwuchs, Virus- und Bakterienkrankheiten, Baumsterben, Obstbaumkrebs sowie Winterfrostschäden.

	Punkte
sehr gut	10–12
gut	6–9
befriedigend	2–4
unbefriedigend	0–1

Kombination von Sorte, Unterlage, Baumform und Pflanzdistanz

Für die Erzielung von hohen Erträgen mit guter innerer und äusserer Fruchtqualität ist eine gute Kombination der im Titel erwähnten Faktoren Voraussetzung. Stimmen einzelne Kombinationen nicht überein, ist eine entsprechend tiefere Einstufung vorzunehmen.

	Punkte
sehr gut	7–8
gut	4–6
befriedigend	1–3
unbefriedigend	0

Allgemeiner Eindruck, Rationalisierungs- und Mechanisierungsmöglichkeit

Zu beurteilen ist der Gesamteindruck. Insbesondere sind auch die Parzelle (Erschliessung, Lage, Form und Grösse) sowie die Rationalisierungsmöglichkeiten bezüglich Maschineneinsatz und Ernteanteil vom Boden aus zu berücksichtigen.

		Punkte
sehr gut	Anlagen mit besten Produktionsvoraussetzungen	6–10
gut	Anlagen mit guten Produktionsvoraussetzungen	3–5
befriedigend	Anlagen mit mittleren bis mässig guten Produktionsvoraussetzungen	1–2
unbefriedigend	Anlagen mit mässigen bis ungenügenden Produktionsvoraussetzungen	0

8.4.2.3 Einstufung der Ertragsmöglichkeiten

Wesentlich für die Wirtschaftlichkeit und die Nutzungsdauer sind das Alter und der Kulturzustand der Anlage. Entsprechend sind die Obstanlagen in die nachfolgenden Kategorien einzustufen (über die Alterseinstufung siehe 8.4 Tabelle „Aufbau- und Ertragsphasen von Obstkulturen“).

- Kategorie A: - Ausgeglichene Kulturen in sehr gutem Pflege- und Gesundheitszustand im ersten Drittel des Vollertrages mit sehr guten Ertragsmöglichkeiten in Bezug auf Menge und Qualität
- Kategorie B: - Ausgeglichene Kulturen in gutem Pflege- und Gesundheitszustand im zweiten Drittel des Vollertrages
- Kulturen im ersten Drittel des Vollertrages mit guten Voraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität, jedoch in nur mässigem Zustand oder zu dicht gepflanzt
- Kategorie C: - Kulturen in gutem Zustand im dritten Drittel des Vollertrages
- Kulturen im zweiten Drittel des Vollertrages mit noch guten Voraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität, jedoch in nur mässigem Zustand oder zu dicht gepflanzt
- Kulturen im ersten Drittel des Vollertrages mit unterdurchschnittlichen Produktionsvoraussetzungen in Bezug auf Menge und Qualität
- Kategorie D: - Gut gepflegte Kulturen mit qualitativ abnehmenden Erträgen
- Unausgeglichene Kulturen mit mittleren Erträgen
- Kategorie E: - Bestände mit grossen Lücken
- Abgehende Bestände
- Zu rodende Bäume

Beim Übergang von der einen zur andern Kategorie ist der Mittelwert der beiden Kategorien zu berücksichtigen.

8.4.2.4 Basiswert von Obstkulturen im Ertragsalter ohne Boden

Obstarten / Anbauform Verkehrslage	Kategorie				
	A	B	C	D	E
	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha
Tafeläpfel					
Anzahl Bäume je Hektare					
- 3 000 und mehr	37 000	24 000	12 000	6 000	0
- 2 000–2 999	29 000	19 000	10 000	5 000	0
- 1 600–1 999	24 000	16 000	8 000	4 000	0
- 1 000–1 599	18 000	12 000	6 000	3 000	0
Tafelbirnen					
- 3 000 und mehr	40 000	26 000	13 000	7 000	0
- 2 000–2 999	32 000	21 000	11 000	6 000	0
- 1 600–1 999	28 000	18 000	9 000	5 000	0
- 1 000–1 599	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 800–999	20 000	13 000	7 000	3 000	0
Mostobst					
- 5 000 und mehr	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 1 000–4 999	10 000	7 000	4 000	2 000	0
- 800–999	9 000	6 000	3 000	1 000	0
Kirschen					
- Tafelkirschen (1 200 und mehr)	40 000	27 000	14 000	7 000	0
- Tafelkirschen (1 000–1 199)	35 000	23 000	12 000	6 000	0
- Tafelkirschen (800–999)	30 000	20 000	10 000	5 000	0
- Tafelkirschen (600–799)	28 000	18 000	9 000	4 000	0
- Schüttelkirschen (300)	7 000	4 000	2 000	1 000	0
Zwetschgen					
- 1 200 und mehr	24 000	16 000	8 000	4 000	0
- 900–1 199	20 000	13 000	7 000	3 000	0
- 600–899	15 000	10 000	5 000	2 000	0
Aprikosen					
- 1 200 und mehr	42 000	28 000	14 000	7 000	0
- 900–1 199	36 000	24 000	12 000	6 000	0
- 600–899	30 000	20 000	10 000	5 000	0
- Luizet (400)	24 000	16 000	8 000	4 000	0

8.5 Hochstämme in geschlossenen Beständen oder Reihenpflanzungen

8.5.1 Allgemeines

Es werden nur die Hochstämme geschätzt, die in weitgehend geschlossenen Beständen (auch Reihenpflanzungen) stehen. Obstanlagen, die mehrheitlich der Selbstversorgung dienen, und Einzelbäume (Streuobstbau) werden nicht bewertet.

Gemulchte Hochstammanlagen mit einem Baumbesatz von mindestens 150 Bäumen (Zwetschgen, Mostobst) bzw. 100 Bäumen (Süsskirschen) je ha werden gemäss Abschnitt 8.4 geschätzt.

8.5.2 Hochstamm-Jungbäume

Jungbäume sind je nach Alter und Gesundheitszustand mit Fr. 40.-- bis Fr. 60.-- (Walnussbäume mit Fr. 60.-- bis Fr. 100.--) je Baum zu bewerten.

8.5.3 Hochstämme im Ertragsalter

Aufgrund der Einschätzung kann der Ertragswert je Baum der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Ertragswert von Hochstämmen im Ertragsalter (ohne Boden)

Ertrag	Obstarten
Pflegezustand	
Lage	Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen
je Baum	Aprikosen, Wallnussbäume
	Fr. / Baum
sehr gut	100.--
gut	50.--
mittel	30.--
schlecht	0.--

Mostobst, Brennobst = wie Tafelobst

Die obigen Ansätze gelten für Bäume, die einen günstigen Standort bezüglich Klima und Lage aufweisen (nähere Umschreibung dieser Faktoren siehe unter 8.4.2.2) und noch während mindestens 10 Jahren einen vollen Ertrag abwerfen werden.

Wenn die Voraussetzungen in Bezug auf die Produktionsmöglichkeiten nur mässig sind oder / und die zu erwartende volle Produktionsdauer weniger als 10 Jahre beträgt, sind die Werte angemessen zu reduzieren bzw. die Bäume mit 0 zu bewerten.

8.6 Strauchbeerenanlagen

8.6.1 Allgemeines

Zu den Strauchbeeren zählen die mehrjährigen Beerenkulturen auf verholzten Sträuchern. Ein- und zweijährige Erdbeer- und Himbeerkulturen sind nicht im Ertragswert enthalten.

Infrastrukturbestandteile werden kumulativ über die Kapitalisierung der Mietwerte (vgl. Kapitel 8.7.) aufgerechnet.

Strauchbeerenanlagen gedeihen am besten in freien, sonnigen Lagen. Lagen mit regelmässigen Frühjahrsfrösten sind ungeeignet. Beerenanbau ist nur dort lohnend, wo man Beeren für den Verkauf in passender Sorte, auf bestem Kulturland und in frostsicherer Lage anbaut. Eine wichtige Voraussetzung ist ein sicherer Absatz.

Anlagen, die im Rahmen der Selbstversorgung aufgebaut werden und eine Fläche unter 1 000 m² aufweisen, werden nicht geschätzt. Ebenfalls sind Beerenkulturen, die nur versuchsweise oder nur vorübergehend angebaut werden, nicht zu bewerten oder zumindest die Ansätze stark zu reduzieren. Dementsprechend beziehen sich die nachstehenden Angaben auf den mehrjährigen Anbau von Beerenkulturen in geeigneten Gebieten und auf grössere Pflanzungen.

8.6.2 Boden

Der Wert des Bodens ist in den Wertansätzen nicht enthalten; dieser ist gemäss Kapitel 8.3 bzw. 3 zu bewerten.

8.6.3 Erträge und Lebensdauer

Ertragseintritt, Lebensdauer und Erträge verschiedener Beerenarten

Beerenart	Eintritt	Dauer	Ertrag in Ertragsphase		
	in Ertrags-	Ertrags-	mässig	gut	sehr gut
	phase	phase	kg/ha	kg/ha	kg/ha
Jahr	Jahre				
Himbeeren	2.	5	10 000	15 000	20 000
Brombeeren	2.	8	12 000	18 000	24 000
Johannisbeeren	3.	8	7 000	11 000	15 000
Stachelbeeren	3.	6	7 000	11 000	15 000
Heidelbeeren	5.	15	6 000	9 000	12 000
Aronia	3.	12	3 000	5 000	7 000
Mini-Kiwi	4.	10	4 000	6 000	8 000

8.6.4 Ertragswert

Wesentlich für die Wirtschaftlichkeit und damit für den Ertragswert ist der Kulturzustand. Bei der Besichtigung der Kultur ist der Zustand nach folgenden Kriterien einzustufen:

- Kategorie A Gesunde Beerenkulturen mit sehr gutem Ertragspotenzial sowie hoher Produktionssicherheit mit wirtschaftlicher Parzellengrösse.
- Kategorie B Gesunde Beerenkulturen mit gutem Ertragspotenzial, mit wirtschaftlicher Parzellengrösse.
- Kategorie C Gesunde Beerenkulturen in gutem Wachstums- und Pflegezustand in der Ertragsphase.
- Kategorie D Beerenkulturen inkl. Verarbeitungsrohstoffe* in gutem Pflegezustand im Alter der abnehmenden Erträge oder jüngere Beerenkulturen mit Lücken oder Krankheitssymptomen.
- Kategorie E Beerenkulturen inkl. Verarbeitungsrohstoffe*, die überaltert oder krank sind oder einen schlechten Pflegezustand aufweisen
Kulturen mit grossen Bestandeslücken, sowie zu rodende Bestände

* Verarbeitungsrohstoffe = Beeren, die als Pulpe, Saft, Pulver oder in anderer Form in der Lebensmittelindustrie, der Gastronomie oder der bäuerlichen Obstverarbeitung verwendet werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ertragswerte von Beerenkulturen zusammengestellt, welche sich im Vollertrag befinden. Die Werte für Kategorie A und B gelten für Beerenkulturen in gutem bis sehr gutem Zustand und in günstigen Klimaverhältnissen.

Ertragswerte von Erwerbsbeerenkulturen (inklusive Stützvorrichtung, ohne Boden)

Beerenart	Kat. A Fr./ha	Kat. B Fr./ha	Kat. C Fr./ha	Kat. D Fr./ha	Kat. E Fr./ha
Himbeeren	35 000	18 000	9 000	5 000	0
Brombeeren	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Johannisbeeren	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Stachelbeeren	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Heidelbeeren	60 000	30 000	15 000	8 000	0
Mini-Kiwi	15 000	8 000	4 000	2 000	0
Aronia	5 000	3 000	2 000	1 000	0

- Abzüge
- Für Strauchbeerenanlagen mit ungünstigen Produktionsvoraussetzungen (Klima, Boden usw.) und/oder mit schlechtem Absatzpotential ist ein Abzug bis zu 30 % angezeigt.
 - Für Anlagen, die noch nicht in der Ertragsphase sind (Junganlagen), ist ein Abzug von 10 % (2 Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase), 20 % (3 Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) bis 30 % (4 und mehr Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) vorzunehmen.

8.7 Mietwerte Grundinfrastruktur

Infrastruktur	Sehr	zweckmässig	Nicht
	zweckmässig		zweckmässig
	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
Einzäunung	0.04	0.03	0.02
Bewässerung	0.05	0.04	0.02
Fixe Frostberegnung	0.10	0.08	0.05
Hagelnetz	0.16	0.12	0.08
Regendach Steinobst	0.29	0.22	0.15
Regendach Steinobst inkl. Hagelnetz	0.36	0.27	0.18
Regendach Strauchbeeren	0.47	0.35	0.23
Tunnel Strauchbeeren	0.70	0.53	0.35

Berechnungsbeispiel: Hagelnetzkonstruktion 1 Hektare:

Vergleiche Kapitel 13.

	Ansatz	Fr./ha
Mietwert neu	16 Rp./m ²	1 600
Kapitalisierungssatz:	17,8 %	
- Unterhaltskosten: gross		
- Zustand gut		
- Zweckmässigkeit: sehr zweckmässig		
- Erstellungsjahr 2008		
- Schätzungsjahr: 2018		
- Restnutzungsdauer: 10 Jahre		
Faktor Zweckmässigkeit	1,0	
Ertragswert 2018		8 989

9 Betriebe des produzierenden Gartenbaus

9.1 Allgemeines

Der Schätzer / die Schätzerin muss sich der Verantwortung ihrer Schätzung für die Zukunft des Betriebes bewusst sein, wenn er / sie die Entscheidung trifft, ob der Betrieb landwirtschaftlich oder gewerbemässig geschätzt werden soll.

Es gelten die allgemeinen Grundsätze für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, wie sie in Kapitel 1 umschrieben sind.

Jeder Bestandteil eines Betriebes (Gewächshäuser, Wohnhäuser, Boden im Freiland usw.) wird für sich nach den betreffenden Vorschriften bewertet (Einzelbewertungsmethode). Für die Berechnung des Ertragswertes der gesamten Liegenschaft werden die Werte der einzelnen Elemente zusammengezählt.

Die Schätzung des Bodens wird gemäss Kapitel 3 vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für unbefestigte Containerflächen und Flächen von Gärtnereien und Baumschulbetrieben unabhängig davon, ob sie mit Pflanzen belegt sind oder nicht. Für Freilandflächen bis ca. 5 000 m² kann auch ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden (Kapitel 9.5.2). Gebäudegrundflächen und Flächen, die mit Hartbelägen belegt sind, gelten nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche und müssen für die Bewertung ausgeschieden werden. Sie sind im Ertragswert der Gebäude bzw. der Hartbeläge inbegriffen.

Fest installierte mechanische Einrichtungen gelten als Gebäudeteile, sind also Grundstücksbestandteil, welche im Ertragswert inbegriffen sind. Sind für bestimmte Bauten oder Anlagen keine Mietwertansätze vorhanden, so ist nach den Richtlinien unter Kapitel 1.3.2 vorzugehen.

Mobile Einrichtungen und Pflanzen, inkl. Christbäume, welche für den Weiterverkauf bestimmt sind, gelten als Inventar.

9.2 Geltungsbereich

Baumschulbetriebe und Betriebe des produzierenden Gartenbaus wurden per 1. Januar 1994 dem "Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt. Die Unterstellung bedeutet unter anderem auch, dass diese Betriebe von den Ämtern gleich wie die herkömmlichen Landwirtschaftsbetriebe behandelt werden müssen. Auch die Regelungen über Zuweisungsansprüche, Vorkaufsrechte und die Belastungsgrenze finden dieselbe Anwendung.

Gemüse-, Obst-, Beerenproduktionsbetriebe und Gemischtbetriebe mit weniger als 50 % gartenbaulicher Produktion sind nach den Normen des einschlägigen Kapitels zu schätzen. Die Schätzung des Wohnhauses dieser Betriebe erfolgt nach Kapitel 4. Bei Betrieben mit mehr als 50 % gartenbaulicher Produktion wird der langfristig erzielbare Mietzins für das Wohnhaus kapitalisiert.

Nachfolgende zwei Abschnitte dienen der Information. Im Zweifelsfall ist ein Entscheid der Bewilligungsbehörde einzuholen.

Gartenbauzonen / Speziallandwirtschaftszone

In den Kantonen werden Gartenbauzonen unterschiedlich bezeichnet. Diese Bezeichnungen allein vermögen aber keinen Beweis dafür zu sein, ob ein Objekt nach landwirtschaftlichen Normen zu schätzen ist oder nicht. Diese Zonen können verschiedenen Zwecken dienen und auch verschieden rechtswirksam sein.

Seit dem 1. Januar 2004 ist der Geltungsbereich des BGBB ausdrücklich auf Grundstücke beschränkt, die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes liegen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a BGBB). Damit sind insbesondere auch Bauten und Anlagen für den produzierenden Gartenbau, die in der Landwirtschaftszone liegen, dem BGBB unterstellt, einschliesslich Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung und auch Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 1, 2 und 3 RPG). Zonenkonforme Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, liegen in einem Gebiet, das in einem Planungsverfahren festgelegt wurde (Art. 16a Abs. 3 RPG) (sogenannte Speziallandwirtschaftszone).

Die vorkommenden Gartenbauzonen können betreffend der Unterstellung unter das BGBB wie folgt beurteilt werden:

1. **Gartenbauzonen, die der Landwirtschaftszone überlagert sind (Speziallandwirtschaftszonen für produzierenden Gartenbau, Art. 16a Abs. 3 RPG).** Damit wird der Zweck verfolgt, dass vor allem Gewächshäuser und andere betriebsnotwendige Bauten nicht auf dem ganzen Gemeindegebiet erstellt werden können, was eine Einschränkung für den produzierenden Gartenbau darstellt. In solchen Zonen kann aus der Sicht der Raumplanung uneingeschränkt landwirtschaftlich geschätzt werden. Das Grundstück ist dem BGBB unterstellt.

-
2. ***Gartenbauzonen als Spezialzonen für Gewächshäuser und ähnliche Bauten, wobei nur Bauten für den produzierenden Gartenbau zulässig sind (Spezialzone für produzierenden Gartenbau ausserhalb Baugebiet, Art. 18 RPG).*** Wenn sich die Spezialzone tatsächlich nur auf Gebäude für den produzierenden Gartenbau beschränkt, sind die Grundstücke landwirtschaftlich einzustufen. Diese Spezialzonen sind eher selten. Das Grundstück ist dem BGGB unterstellt.
 3. ***Gartenbauzonen, die der Bauzone überlagert sind (Spezialzone innerhalb Bau- oder Gewerbezones, Art. 15 RPG).*** Zur Schaffung solcher Zonen haben hauptsächlich nachbarrechtliche Gründe Anlass gegeben. Auf solchen Grundstücken sind aber auch andere, hauptsächlich Industriebauten, Gewerbebauten oder Lagerhallen, zum Teil auch Wohnbauten, zulässig. Diese Zone schützt den produzierenden Gartenbauer lediglich vor massiven baulichen und nachbarrechtlichen Einschränkungen, unterstellt jedoch die Grundstücke nicht dem BGGB.

Baugebietsproblematik

Gartenbaubetriebe, die vollständig im Baugebiet liegen

Gewerbe, die flächenmässig ganz in der Bauzone nach Art. 15 RPG liegen, sind nicht nach den Ansätzen dieser Schätzungsanleitung zu bewerten. Dies gilt für alle Betriebsbestandteile (Gebäude, Boden, Einrichtungen, usw.).

Gartenbaubetriebe, die teilweise im Baugebiet liegen

Wenn produzierende Gartenbaubetriebe flächenmässig mehrheitlich ausserhalb der Bauzone nach Art. 15 RPG (und daher in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG oder allenfalls in einer Spezialzone nach Art. 18 RPG) liegen, werden sie zum landwirtschaftlichen Ertragswert geschätzt. Vorbehalten bleibt die Abtrennung von Bauland ohne betriebsnotwendige Bauten.

Wenn sich nur die Gebäude in der Bauzone nach Art. 15 RPG befinden, die Produktionsflächen aber in der Landwirtschaftszone liegen, wird die ganze Einheit landwirtschaftlich bewertet (trifft bei Baumschulen häufig zu). Dieses Vorgehen deckt sich mit der Bewertung und Gerichtspraxis von "normalen" Landwirtschaftsbetrieben (Art. 2 Abs. 2 BGGB).

Betriebsnotwendige Bauten in einer Bauzone nach Art. 15 RPG können nur solange landwirtschaftlich bewertet werden, als der Wert der Bauten nicht in einem krassen Missverhältnis zum Bodenpreis steht. Ein Missverhältnis besteht dann, wenn der Wert des Bodens wesentlich höher ist als der Wert der darauf stehenden Bauten; anders ausgedrückt, wenn mit dem Verkauf von einem Teil des Bodens bessere und zweckmässigere Ersatzbauten ausserhalb der Bauzone errichtet werden können. Dieses Prinzip lässt sich nur dann vorbehaltlos übernehmen, wenn ausserhalb des Baugebietes für eine Ersatzbaute eine Baubewilligung erhältlich ist.

Spezialfälle

Besteht eine Betriebseinheit aus einem produzierenden Teil und aus einem gewerblichen Teil (beispielsweise Depot von Landschaftsgärtner), so ist nur der produzierende Teil nach der vorliegenden Schätzungsanleitung zu schätzen.

Wenn sich bei einem Gewerbe nach BGGB einzelne Grundstücke mit nicht betriebsnotwendigen Bauten in der Bauzone nach Art. 15 RPG befinden, sind diese nicht nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten. Bei gemischten Grundstücken ist eine Aufteilung zu prüfen.

9.2.1 Grunddefinition "produzierender Gartenbau"

Produzierender Gartenbau:

Als produzierend werden Betriebe bezeichnet, wenn entweder das Einkommen des Betriebes aus der Produktion oder die Arbeitsleistung sowie Handel und Verarbeitung der eigenen Erzeugnisse mehr als 50 % ausmachen.

Ein Gartenbaubetrieb wird nach der vorliegenden Schätzungsanleitung bewertet, wenn:

1. > 50 % des Einkommens aus der Produktion generiert wird oder > 50 % der Arbeitsleistung Produktion, Handel und Verarbeitung der eigenen Erzeugnisse ausmachen, und
2. der Betrieb flächenmässig mehrheitlich ausserhalb einer Bauzone liegt.

Dabei wird Eigenproduktion wie folgt definiert:

Bei Topfpflanzen und Schnittblumen

Unter Eigenproduktion sind Kulturen zu verstehen, die während einer Kulturphase von mindestens vier Wochen und mindestens zur Hälfte der Kulturdauer ab Steckling, Zwiebel oder Jungpflanze im Betrieb kultiviert werden. Weniger lange im Betrieb betreute Pflanzen gelten als Handelsware.

Bei Baumschulpflanzen

Kulturen, die im Betrieb aufgeschult (Freilandproduktion) bzw. getopft (Container-/Staudenproduktion) werden, gelten als Eigenproduktion.

- Unter "aufgeschult" wird verstanden, dass die Ware mindestens eine Produktionsperiode im Betrieb bleibt.
- Unter "getopft" ist gemeint, dass die Ware bis zur Durchwurzelung im Betrieb bleibt.

Beispiele produzierender Gartenbaubetriebe

Als produzierend gelten insbesondere folgende Betriebe, in denen Pflanzen *generativ* oder *vegetativ vermehrt* oder *gepflanzt* werden und *aufwachsen*:

- Topfpflanzenbetriebe
- Schnittblumenbetriebe
- Baumschulen
- Stauden- und Kleingehölzbetriebe
- Gewürzkräuter-, Medizinalpflanzenbetriebe
- Hors-Sol Produktionsbetriebe
- Kombinationen obgenannter Betriebe

Beispiele nichtproduzierender Gartenbaubetriebe

Nichtproduzierend sind Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe ohne Eigenproduktion wie:

- Blumenläden / Endverkaufsbetriebe
- Gartencenter
- Garten- und Landschaftsgestaltungsbetriebe
- Blumen- und Pflanzenbörsen
- Abholmärkte für Pflanzen
- nicht produzierende Teile von:
 - Friedhofgärtnereien
 - Stadt- und Gemeindegärtnereien
 - Heim- und Hotelgärtnereien

9.3 Absatzpotenzial, Arrondierung und Erschliessung des Betriebs

Die Verkehrslage wird bei der Bewertung aller Betriebssteile, Gewächshäuser, Ökonomiegebäude etc. einschliesslich der Zusatzausrüstungen, der fest installierten Einrichtungen sowie der Hartbeläge, jedoch ohne Wohnungen und Boden, berücksichtigt.

Das Absatzpotenzial und die innerbetriebliche Verkehrslage werden anhand der Absatzmöglichkeiten und der Infrastruktur/Erschliessung des Betriebes beurteilt.

gut:	Klar ersichtliche Infrastruktur des Betriebes, gute Zugänglichkeit, genügend Parkplätze, gute Erschliessung, übersichtliche Betriebsabläufe, sehr gute, möglichst gesicherte Absatzverhältnisse, gepflegte Anlagen, Betriebe mit einem klaren baulichen Konzept, topografisch ideal gelegen, arrondierte Grundstücke.	+10 %
schlecht:	Kein bauliches Konzept, Infrastruktur ungenügend, schlecht zugänglich, fehlende Parkplätze, unlogische Betriebsabläufe, ungünstige Absatzverhältnisse, schlecht unterhaltene Anlagen, kein bauliches Betriebskonzept, Hanglage.	-10 %

Die Bewertung der Verkehrslage bei Wohnhäusern erfolgt direkt über die Mietzinse; Zuschläge bzw. Abzüge für die Verkehrslage erübrigen sich.

9.4 Wohnhäuser

Für die Bewertung des ganzen Wohnraumes von Betrieben des produzierenden Gartenbaus gelten die gleichen Grundsätze wie für die Bewertung von anderen Wohnungen als der Betriebsleiterwohnung auf Landwirtschaftsbetrieben (vgl. Kapitel 4.6).

Es ist von langfristig erzielbaren Mietzinsen ohne Nebenkosten (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Treppenhausreinigung, usw.) auszugehen.

Bei Eigengebrauch ist der langfristig erzielbare Mietzins aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu schätzen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen oder auf entsprechenden Immobilien- Plattformen erhältlich. Diese Werte sind jedoch je nach Lage, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie dem Ausbaustandard zu korrigieren.

Für vermietete Wohnungen bildet in erster Linie der effektive Mietzins die Basis zur Schätzung des langfristig erzielbaren Mietzinses. Bei der Festsetzung des Mietzinses sind die allgemeine Lage des Betriebes (z.B. Distanz zum Dorf) und die Lage innerhalb des Betriebes (Immissionen) mitzubeherrücksichtigen. Übersetzte Mietzinse sind auf das ortsübliche Niveau zu reduzieren. Aus persönlichen Gründen tief angesetzte Mietzinse sind entsprechend zu erhöhen.

Zum Wohnen nutzbarer Wohnraum ist in jedem Fall als solcher zu schätzen. Nicht nutzbarer Wohnraum ist als Lagerraum zu bewerten.

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem Basiszinssatz anerkannter Bewertungsnormen (z.B. Schätzerhandbuch des SVKG & SEK/SVIT) und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen für Betriebskosten, Unterhalt, Mietzinsrisiko, Verwaltung und Rückstellungen für die periodische Erneuerung).

In der Regel setzt sich der Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten wie folgt zusammen (abgeleitet aus: Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012):

- Betriebskosten (z. B. Steuern, Gebühren, Versicherungen):	0,1 bis 0,5 %
- Instandhaltungskosten (z. B. Reparaturen, Ersatz Einrichtungen):	0,2 bis 2,2 %
- Verwaltungskosten: in begründeten Fällen	0,1 bis 0,3 %
- Risiko für Mietzinsausfälle: in begründeten Fällen	0,0 bis 0,4 %
- Rückstellungen für die periodische Erneuerung	0,2 bis 1,0 %

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1 % bis 3 % höher angesetzt als der Basiszinssatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten (wirtschaftliches Gebäudealter unter 30 Jahren) mit guter Ausbaugqualität, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude (wirtschaftliches Gebäudealter über 50 Jahre) mit schlechter Ausbaugqualität.

9.5 Boden Freiland

9.5.1 Normales Vorgehen

Es gelten die gleichen Grundsätze und Normen wie für die Bewertung des Bodens im Freiland von Gemüsebaubetrieben (vgl. Kapitel 3 bzw. Kapitel 6.3). Der Wert des Bodens, welcher durch Hartbeläge, Gewächshäuser oder andere Bauten belegt ist, ist im Wert der Baute inbegriffen und muss nicht noch zusätzlich als Boden im Freiland bewertet werden.

9.5.2 Vereinfachtes Vorgehen

Für Betriebe, die lediglich sehr kleine Freilandflächen (insgesamt unter ca. 50 Aren) bewirtschaften, kann auch ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden. Es werden dabei die klimatischen Voraussetzungen, die allgemeinen Kriterien und die Bodenqualität qualitativ bewertet.

Klima

In der Regel gilt folgende Zuteilung (Zonen A1, B1 und C1 mit Bewässerung):

Zonen A1 bis A6	günstige klimatische Lagen	tiefer liegende, wärmere Gebiete, vorteilhafte Expositionen (Süd bis Südwestlagen), Vegetationsperiode über 215 Tage.
Zonen B1 bis B6	mittlere klimatische Lagen	Vegetationsperiode zwischen 190 und 215 Tage.
Zonen C1 bis G	ungünstige klimatische Lagen	höher liegende Gebiete, raue Gegenden und nachteilige Expositionen, Vegetationsperiode kürzer als 190 Tage.

Sehr schwer gefährdete Hagelgebiete gemäss Hagelkarte und Kältesee-Lagen sind eine Stufe tiefer einzuteilen (ein Boden in der Klimazonengruppe A1 bis A6 mit schwerer Hagelgefährdung wäre somit der Zonengruppe B1 bis B6 zuzuweisen).

Allgemeine Kriterien und Bodenqualität

Soweit jeweils von Bedeutung, müssen berücksichtigt und entsprechend gewichtet werden:

Neigung, Zufahrt, Parzellenform und -grösse, innerbetriebliche Verkehrsverhältnisse, Bewässerungsmöglichkeiten, Nutzungsmöglichkeiten, Arrondierung, Immissionen (wie z.B. Verschmutzungsgefahr, Schattenwurf usw.) und Servitute.

Ertragswertansätze für kleine Freilandflächen (vereinfachtes Verfahren)

Allgemeine Kriterien und Bodenqualität

Klima	schlecht	mittel	gut
	Fr. / a	Fr. / a	Fr. / a
günstig	30.--	90.--	150.--
mittel	25.--	75.--	130.--
ungünstig	20.--	60.--	110.--

9.5.3 Containerquartiere / Aufstellflächen für Pflanzen in Töpfen / Wertsteigernde Massnahmen an Kulturland

Die wertsteigernden Massnahmen an Kulturland werden einerseits anhand der ausserordentlichen Erschliessungseinrichtungen und andererseits anhand der Möglichkeiten der Bewässerung geschätzt.

Erschliessungs- und Kultureinrichtungen

- mit Kies, Split oder ähnlichen Materialien befestigte Kulturflächen
- Zwischenwege innerhalb der Kulturfläche
- elektrische Leitungen, Magnetventile
- Anbindevorrichtungen für Pflanzen
- Be- und Entwässerungsmöglichkeiten

Bauart und Ausbau

	Sehr zweckmässig	Unzweckmässig
Kulturwege:	Koffierung von min. 50 cm Deckbelag Asphalt/Beton Zwischenwege vorhanden	nur Fahrspuhr leicht gekoffert keine Zwischenwege
Kulturfläche:	Abdeckung mit Folie/Gewebe, darunter Planiekies oder Split 10 cm leichte Koffierung (20 bis 30 cm) stabile Anbindevorrichtung	Abdeckung mit Folie/Gewebe, Kulturerde planiert, kein Unterbau
Bewässerung:	Einzeltröpf- oder Sprühbe- wässerung Steuerung über Magnetventile, Beete	Grossflächenregner keine Ansteuerung pro Beet Handsteuerung

Zum Ertragswert des gewöhnlichen Kulturlandes sind je nach den Verhältnissen folgende Zuschläge zu machen:

Mietwerte	Containerquartiere / Aufstellflächen		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	3.60	5.40	7.20
201 - 500	3.--	4.50	6.--
über 500	2.40	3.60	4.80
Gesamtnutzungsdauer:	15 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.6 Gewächshäuser

Bewertungseinheit ist die gesamte überbaute Gewächshausgrundfläche (Aussenmasse), jedoch ohne die Flächen für Heizungsanlagen, Öltanks und Wasserbassin.

Der durch Bauten und Anlagen beanspruchte Boden (Gewächshausgrundflächen, Zufahrtsflächen und normaler Umschwung, soweit er für die gartenbauliche Bewirtschaftung ausser Betracht fällt) ist Bestandteil der Gewächshausanlagen und in den Mietwertansätzen eingeschlossen. Er ist somit nicht zusätzlich zu bewerten.

9.6.1 Gewächshaus (Grundausrüstung mit Einfachverglasung)

Andere Bedachungen als Einfachglas und die Einrichtungen werden unter Punkt 9.7 zusätzlich bewertet.

Bauart und Ausbau

	Sehr zweckmässig	Unzweckmässig
Konstruktion	freitragend, stabil Dachneigungswinkel mindestens 20°, nicht über 25°, keine Tropfstellen, Schneedrucksicher, gute Lichtverhältnisse, wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen)	nicht freitragend, instabil, z.T. Holzkonstruktionen, Dachneigungswinkel unter 20°, sehr undicht, nicht schneedrucksicher, ungenügende Lichtverhältnisse, arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen)
Fundamente:	solides Mauerwerk, solide Punktfundamente oder gute Verankerung	schwache, ungenügende Fundamente, oder schlechte Verankerung.
Schiffbreiten:	mindestens 11 m	unter 5 m
Stehwandhöhe:	mindestens 3,5 m	unter 2,4 m
Eindeckung:	weitgehend kittlos, leicht auswechselbar, sturmsicher	schlecht entfernbar Verkitzung, nur mit grossem Aufwand auswechselbar, nicht sturmsicher
Türen:	Zugang ebenerdig mit üblichen, gärtnerischen Transportmitteln und Maschinen befahrbar (Etagenwagen, Kuli, Fräsen)	ungenügend hoch und breit, nicht mit den üblichen Transportmitteln und Maschinen zugänglich, Zugang nicht ebenerdig

Wege:	ohne Behinderung befahrbar, Asphalt-, Beton-, Plattenbelag ohne Verbundsteine, nicht mehr als 3 % Gefälle	Kies oder Erdwege, mehr als 5 % Gefälle, schlecht befahrbar, ohne Beet- und Tischabschlüsse
Steuerung:	einzelne Anteile mit Klimacomputer oder gleichwertige Regelung (Heizung, Lüftung)	Lüftung nicht automatisch, Heizung mit einfacher Thermostatregelung.
Überwachung:	vollständige Überwachung durch ein Alarmsystem und Weiterleitung des Alarmsignal an eine externe Stelle	keine oder mangelhafte Überwachung
Lüftungen:	automatisch wind-, licht- und temperaturabhängig gesteuert, mindestens 15 % der Grundfläche belüftbar oder Einsatz von fest installierten Ventilatoren oder Wasserkühlung sowie Steuerung der rel. Luftfeuchtigkeit	unter 10 % der Grundfläche belüftbar, mangelhafte Ventilationsleistung
Zweckmässig:	mittlere Verhältnisse, entsprechen den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig.	

Mietwerte		Grundausrüstung in Metall, Breitschiff		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²			
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig	
bis 200	10.30	15.40	20.50	
201–500	8.--	12.--	16.--	
über 500	7.--	10.50	14.--	
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre			
Unterhaltskosten:	gross			

9.6.2 Gewächshäuser mit Kunststoffbedachung und Fundamenten

	Sehr zweckmässig	Unzweckmässig
Konstruktion:	freitragend, stabil, gute Lichtverhältnisse, wenige arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen)	nicht freitragend, instabil, z.T. Holzkonstruktion, Dachneigungswinkel unter 15°, sehr undicht, nicht schneedrucksicher, ungenügende Lichtverhältnisse, arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahn-Stangen)
Fundamente:	solides Mauerwerk, solide Punktfundamente oder gute Verankerung	schwache, ungenügende Fundamente, oder schlechte Verankerung
Schiffbreiten:	mindestens 11 m	unter 5 m
Stehwandhöhe:	mindestens 3 m	unter 2,2 m
Eindeckung:	leicht auswechselbar, sturmsicher, Doppelfolie, Giebel- und Seitenwände isolieren	nur mit grossem Aufwand auswechselbar, nicht sturmsicher
Türen:	Zugang ebenerdig mit üblichen, gärtnerischen Transportmitteln und Maschinen befahrbar (Etagenwagen, Kuli, Fräsen)	ungenügend hoch und breit, nicht mit den üblichen Transportmitteln und Maschinen zugänglich, Zugang nicht ebenerdig
Wege:	ohne Behinderung befahrbar, Asphalt-, Beton-, Plattenbelag ohne Verbundsteine, nicht mehr als 3 % Gefälle	Kies- oder Erdwege, mehr als 5 % Gefälle, schlecht befahrbar, ohne Beet- und Tischabschlüsse
Lüftungen:	automatisch wind-, licht- und temperaturabhängig gesteuert, mindestens 15 % der Grundfläche belüftbar oder Einsatz von fest installierten Ventilatoren oder Wasserkühlung sowie Steuerung der rel. Luftfeuchtigkeit	unter 10 % der Grundfläche belüftbar, mangelhafte Ventilationsleistung
Zweckmässig:	Mittlere Verhältnisse, entsprechen den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig (z. B. Einfachfolien).	

Mietwerte		Gewächshäuser mit Kunststoffbedachung und Fundamenten		
Fläche		Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²		unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200		6.70	10.10	13.40
201–500		5.30	8.--	10.70
über 500		4.70	7.10	9.50
Gesamtnutzungsdauer:		30 Jahre		
Unterhaltskosten:		gross		

9.7 Zusatzausrüstungen zu Gewächshäusern

9.7.1 Isolierglas, Stegdoppelplatten

Sehr zweckmässig: Ganzes Haus isoliert

Zweckmässig: Nur Dachhaut oder nur Seitenwände isoliert

Unzweckmässig: Nur einzelne Teile isoliert

Sedo-Gläser (Doppelverglasungen) sind maximal als zweckmässig zu bewerten.

Mietwerte		Isolierverglasung und Acryl 16 mm, auf Grundfläche		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²			
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig	
bis 200	1.90	2.80	3.70	
201–500	1.60	2.40	3.20	
über 500	1.50	2.30	3.10	
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre			
Unterhaltskosten:	gross			

9.7.2 Lüftung automatisch

Sehr zweckmässig: sehr gute Lüftungsmöglichkeit, z.B. First- und Seitenlüftung

Zweckmässig: gute Lüftungsmöglichkeit, z.B. nur First- oder nur Seitenlüftung

Unzweckmässig: ungenügende Lüftungsmöglichkeit, z.B. nur Klappenlüftung

Mietwerte		First- und Seitenlüftung, Motoren, Steuerung		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²			
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig	
bis 200	2.40	3.60	4.80	
201–500	1.30	1.90	2.50	
über 500	0.90	1.30	1.70	
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre			
Unterhaltskosten:	gross			

9.7.3 Feste Wege in Gewächshäusern

Sehr zweckmässig: ohne Behinderung befahrbar, Asphalt-, Beton-, Plattenbeläge, ohne Verbundsteine, nicht mehr als 3 % Gefälle

Zweckmässig: schmale, z.T. leicht defekte Wege

Unzweckmässig: unbefahrbare Wege

Mietwerte Feste Wege, Beton, Verbundsteine bis 35 % der Grundfläche

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	1.--	1.40	1.90
201–500	0.80	1.30	1.70
über 500	0.80	1.20	1.60
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre		
Unterhaltskosten:	klein		

9.7.4 Gewächshaustische

Sehr zweckmässig: Stahlkonstruktion, höhenverstellbar, Roll- oder Mobiltische, Tischbreite bis 2,25 m, ebene Stellfläche, gut zugänglich, Ebbe-Flut- oder Rinnensystem

Zweckmässig: feste Tische, automatische Bewässerung möglich

Unzweckmässig: Holzkonstruktion, keine ebene Stellfläche, schlecht zugänglich, über 2,3 m breit

Mietwerte Gewächshaustische

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	1.90	2.80	3.80
201–500	1.40	2.10	2.80
über 500	1.20	1.80	2.40
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.5 Bewässerung

- Sehr zweckmässig: automatische Bewässerung mit Düngemöglichkeiten, Wasserrückgewinnung und Rezyklierung
- Zweckmässig: halbautomatische Bewässerung, Düsenbewässerung, Bewässerungsmatte
- Unzweckmässig: Ungenügende Bewässerungsmöglichkeiten, nicht rezyklierbar, nur Handbetrieb

Mietwerte Tisch- und Beetbewässerung

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	0.90	1.40	1.80
201–500	0.80	1.20	1.60
über 500	0.60	0.90	1.30
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.6 Heizzentralen

- Sehr zweckmässig: Genügende Heizleistung, gut regulierbar, erfüllt die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung (LRV), ausbaubar, Zutritt nicht erschwert, Heizverlust nicht mehr als 8 %, hohe Betriebssicherheit
- Zweckmässig: Erfüllt die Vorschriften der LRV nur teilweise, knapp genügende Heizleistung, Zutritt etwas erschwert, Heizverlust zwischen 9 - 15 %, genügende Betriebssicherheit
- Unzweckmässig: Ungenügende Heizleistung, genügt der LRV nicht, schlecht auswechselbare, veraltete Kessel und Brenner, Kesselwärmeverluste über 15 %

Mietwerte	Heizzentrale, Brenner, Kessel, Steuerung, ohne Raum (Anteil für jedes Gewächshaus)		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	5.80	8.60	11.50
201–500	4.10	6.20	8.30
über 500	3.--	4.50	6.--
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.7 Warmwasserraumheizung

Raumheizung ohne Vegetationsheizung mit Umformer

- Sehr zweckmässig: Untertischheizung, Vegetationsheizung ohne Umformer, ΔT 30° mit separater Mischstation, Schneeschmelzung möglich, Kulturen nicht behindernd
- Zweckmässig: genügende Raumtemperatur, keine Vegetationsheizung, Kulturen leicht behindernd
- Unzweckmässig: ungenügende Raumtemperatur, Kulturen stark behindernd, sehr gross dimensionierte Heizrohre

Mietwerte	Warmwasser-Raumheizung		
Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	3.20	4.70	6.30
201–500	2.40	3.60	4.70
über 500	2.--	3.--	4.--
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.8 Vegetationsheizung mit Umformer

- Sehr zweckmässig: automatisch steuerbare Temperaturen, genügende Heizleistung, Kulturen wenig behindernd, problemlos entfernbar
- Zweckmässig: halbautomatische Temperaturregelung, Kulturen leicht behindernd, grösserer Aufwand zum Betreiben
- Unzweckmässig: nur von Hand steuerbar, ungenügende Heizleistung, grosser Installationsaufwand bei Kulturwechsel

Mietwerte Vegetationsheizung

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	1.50	2.30	3.10
201–500	1.20	1.80	2.40
über 500	1.10	1.60	2.10
Gesamtnutzungsdauer:	15 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.9 Warmluftheizung

- Sehr zweckmässig: genügende Heizleistung, gut regulierbar, der Luftreinhalteverordnung angepasst (LRV), wenig arbeitsbehindernd, wenig Lärm verursachend, ausgerüstet mit Spirorohren
- Zweckmässig: knapp genügende Heizleistung, der LRV knapp genügend, arbeitsbehindernd, Luftverteilung mit Kunststoffschläuchen
- Unzweckmässig: ungenügende Heizleistung, veraltete Kessel und Brenner, die der LRV nicht genügen, schlechte Wärmeverteilung ohne Luftschläuche, stark arbeitsbehindernd, Lärm verursachend

Mietwerte Warmluftheizung, Ofen mit Ökobrenner mit Spirorohr

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	2.40	3.60	4.80
201 - 500	1.90	2.90	3.80
über 500	1.70	2.60	3.40
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.7.10 Schattierung und Energieschirme

Sehr zweckmässig: stabiles, bei Stegdoppelplatten UV-beständiges Schattiermaterial, energiesparend montiert, genügender Schattierwert, hitzestaumindernd, schlechte Brennbarkeit

Zweckmässig: stabil, noch genügende energiesparende, auch horizontale Installation

Unzweckmässig: veraltete Installationen, wenig energiesparend, ungenügender Schattierwert, nicht hitzestaumindernd, Handbetrieb, nicht automatisierte Reflektoren

Mietwerte Innenschattierungen, Energieschirme

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	2.70	4.10	5.50
201 - 500	1.50	2.20	2.90
über 500	1.10	1.70	2.30
Gesamtnutzungsdauer:	15 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

Bei Doppelschattierungen muss der doppelte Mietwert eingesetzt werden.

9.7.11 Verdunklungsanlagen

Sehr zweckmässig:	automatisch gesteuert, pflanzenphysiologisch gut geeignet, reissfest
Zweckmässig:	halbautomatisch gesteuert, Material reissfest
Unzweckmässig:	Handbetrieb, Kunststofffolien, Material nicht reissfest, störungsanfällige Aufhängung

Mietwerte Verdunkelung mit Tuch, Aufhängung und Steuerung

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	4.60	6.80	9.10
201 - 500	3.20	4.90	6.50
über 500	2.50	3.70	5.--
Gesamtnutzungsdauer:	10 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

9.8 Betriebseinrichtungen

Die Einrichtungen sind als Inventar zu bewerten.

9.9 Frühbeetkästen mit und ohne Heizung (ohne Fenster)

Bewertungseinheit für die Frühbeetkästen ist die Fensterfläche.

Hölzerne und demontierbare Objekte sowie die Frühbeetfenster gelten als Inventar.

Der überbaute Boden wie Frühbeetkästengrundfläche, Zufahrtsflächen sowie normaler Umschwung, soweit er für die gartenbauliche Bewirtschaftung ausser Betracht fällt, ist Bestandteil der Frühbeetkästen und in den Mietwerten eingeschlossen. Er ist somit nicht zusätzlich zu bewerten.

Zweckmässig: Mit Heizung ausgerüstet, dicht schliessend, guter baulicher Zustand

Unzweckmässig: Nicht heizbar, nicht dicht, schmale Zwischenwege

Mietwerte Frühbeetkästen mit und ohne Heizung, ohne Fenster

Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
in m ²	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
	1.50	3.70	nicht möglich
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25–30		
Unterhaltskosten	gross		

9.10 Ökonomiegebäude

Allgemeine Ökonomiegebäude wie Büro, Aufenthaltsräume, Nasszellen, werden nach den Normen in Kapitel 5 geschätzt.

Der überbaute Boden (Gebäudegrundflächen, Zufahrts- und Abstellflächen und normaler Umschwung, soweit er für die gartenbauliche Bewirtschaftung ausser Betracht fällt) ist Bestandteil der Ökonomiegebäude und in den Mietwerten eingeschlossen. Er ist somit nicht zusätzlich zu bewerten.

Überdimensionierte Bauten werden höchstens als "zweckmässig", gelegentlich sogar als "unzweckmässig" bewertet.

9.10.1 Blumenladen

Sehr zweckmässig: Kundenfreundliche Anlage, Parkplätze und gute Parkierungsmöglichkeiten, rollstuhlgängig, klares Konzept des Innenausbaus, auch des Binderaumes, ersichtlich wie Kundenstrom verläuft, optimale Beleuchtungsmöglichkeiten, kein Anlaufen der Schaufenster, pflegeleichte Inneneinrichtung, Verladeplatz für Kunden, übersichtlicher Aussenverkauf

Zweckmässig: Eher knapp bemessene Anlage, beschränkte Parkplätze und Parkierungsmöglichkeiten, nicht rollstuhlgängig, kein klares Konzept des Innenausbaus und des Binderaumes, keine speziellen Beleuchtungsmöglichkeiten, Anlaufen der Schaufenster, kleiner Aussenverkauf

Unzweckmässig: Unübersichtliche und schlecht zugängliche Raumanordnung, kein Aussenverkauf, kein klares Inneneinrichtungskonzept, keine übersichtliche Arbeitsplatzgestaltung, keine Parkplätze und wenig Parkierungsmöglichkeiten

Mietwerte Blumenladen

Fläche	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	39.--	58.--	77.--
201–500	34.--	51.--	68.--
über 500	29.--	44.--	59.--

Gesamtnutzungsdauer: 25 Jahre

Unterhaltskosten: gross

Der Binderaum ist als Arbeitsraum gemäss Kapitel 5.9 zu bewerten.

Überdeckte Aussenverkaufsfläche ist als Remisenraum nach Kapitel 5.6 zu bewerten.

9.10.2 Verkaufsgewächshaus

Sehr zweckmässig:	Kundenfreundliche Anlage, Parkplätze und gute Parkierungsmöglichkeiten, rollstuhlgängig, klares Konzept des Innenausbaus, ersichtlich wie Kundenstrom verläuft, optimale Beleuchtungsmöglichkeiten, pflegeleichte Inneneinrichtung, Verladeplatz für Kunden, übersichtlicher Aussenverkauf
Zweckmässig:	Eher knapp bemessene Anlage, beschränkte Parkplätze und Parkierungsmöglichkeiten, nicht rollstuhlgängig, kein klares Konzept des Innenausbaus, keine speziellen Beleuchtungsmöglichkeiten, kleiner Aussenverkauf
Unzweckmässig:	Unübersichtliche und schlecht zugängliche Raumanordnung, kein Aussenverkauf, kein klares Inneneinrichtungskonzept, keine übersichtliche Arbeitsplatzgestaltung, keine Parkplätze und wenig Parkierungsmöglichkeiten

Mietwerte	Verkaufsgewächshaus		
	Mietwert in Fr. / m ²		
in m ²	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
bis 200	32.--	48.--	64.--
201–500	26.--	39.--	52.--
über 500	22.--	33.--	43.--
Gesamtnutzungsdauer:	25 Jahre		
Unterhaltskosten:	gross		

10 Rebbetriebe

10.1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bewertungsvorschriften gelten für die Schätzung von Reben, Spezialräumen zur Weinlagerung sowie von Weinbehältern. Boden ausserhalb des Rebbaukatasters, Wohnhäuser und andere Gebäude oder Gebäudeteile sind nach den allgemeinen Vorschriften in den Kapiteln 3 bis 5 zu bewerten. Tafeltrauben sind nach den Normen des Kapitels 1.3.3, „Neue Kulturen mit mehrjähriger Aufbauphase“, zu bewerten.

10.2 Rebboden

10.2.1 Grundsätze

Im Bodenwert inbegriffen sind neben dem nackten Boden auch die baulichen Einrichtungen im Rebberg wie Mauern, Rebhäuschen, Treppen und Schutzvorrichtungen gegen das Abschwemmen. Die Beurteilung erfolgt nach dem untenstehenden Punktersystem. Der Ertragswert ergibt sich aus der Punktzahl multipliziert mit dem Ansatz (Fr. pro Punkt und Are) der entsprechenden Weinbauregion (10.4 Wertansätze).

10.2.2 Punktersystem

Neben dem Boden werden auch Klima und Terroir in die Punktierung einbezogen. Es handelt sich deshalb eigentlich um eine Standortbeurteilung.

		Neigung		
		0-15 %	16-30 %	über 30 %
A	Exposition	Punkte	Punkte	Punkte
	Südost bis Südwest	4	8	10
	Ost bis Südost und West bis Südwest	2	6	8
	Ost bis Nordost und West bis Nordwest ¹	1	2	3
	Nordost bis Nordwest ¹	0	0	0

¹Lagen in unmittelbarer Seenähe sind eine Position höher einzustufen.

Kriterium	Beurteilung	Punkte-Ansatz	
B Höhe über dem Talboden	Deutsch- und Westschweiz, ohne Wallis	Wallis und Tessin	
	1. bis 50 m	bis 100 m	7–8
	2. 51–100 m	101–200 m	5–6
	3. 101–150 m	201–300 m	3–4
	4. über 150 m	über 300 m	1–2
	Es ist von der Höhe des Gewässers im Haupttal auszugehen.		
C Risiko für Fröste, Hagel	1. sehr gering	8–10	
	2. möglich	4–6	
	3. häufig	1–2	
	Als "Frostjahre" werden Jahre mit über 50 % Frostschaden bezeichnet.		
D Winde	1. Föhnlage	4	
	2. nicht extrem windexponiert	3	
	3. Muldenlage ohne Wind	2	
	4. Bisenlage oder Joran (Windbruch)	1	
E Eignung des Bodens für den Weinbau, nach Gebiet	1. gut	8–12	
	2. mittel	4–7	
	3. genügend	1–3	
	Die Punktzahl muss bei Anzeichen von Erosion oder ungenügender Entwässerung um 1-2 reduziert werden.		
F Eignung zur Mechanisierung	1. leichte Mechanisierung (mechanische Weinlese ist möglich)	20–25	
	2. Mechanisierung mit Traktor oder Raupenfahrzeug möglich	9–15	
	3. Mechanisierung schwierig (Raupenfahrzeug ist möglich für Abtransport des Erntegutes und für Pflegearbeiten)	5–8	
	4. Mechanisierung unmöglich	1	

Kriterium	Beurteilung	Punkte-Ansatz
G Grösse der Wirtschaftsparzelle	1. über 50 a	5–7
	2. 21 bis 50 a	2–4
	3. unter 20 a	1
Als Wirtschaftsparzelle gilt eine zusammenhängende Fläche, die von einem Ort aus bewirtschaftet werden kann.		
H Zufahrt	1. Strasse oben und unten	11–13
	2. Strasse oben oder unten	8–10
	3. Seilbahn, Monorail usw. (keine Strasse)	5–7
	4. nächste Strasse bis 50 m entfernt	3–4
	5. nächste Strasse über 50 m entfernt	1–2
I Stützmauern und Entwässerungskanäle	Zustand	
	1. gut	5–8
	2. mittel	1–4
	3. schlecht	0
Zu bewerten sind nur für die Erhaltung des Rebberges notwendige Stützmauern (in der Regel über 300 m ³ /ha), nicht jedoch Trennmauern.		
J Marktwert der Lage (Bodenschätzung)	1. Innerhalb des Weinbaugebietes besonders anerkannter Name	13–18
	2. Gute Lage des entsprechenden Weinbaugebietes	7–12
	3. Keine besondere Lage	1–6

10.3 Rebanlage

Der Ertragswert ergibt sich als Prozentsatz des Wertes im ersten Vollertragsjahr. Für die Wahl des Prozentsatzes ist bei jüngeren Reben vom Alter auszugehen. Die Ansätze gelten für gesunde, ausgeglichene Reben. Bei fehlerhaften Beständen ist von einer höheren Altersklasse auszugehen. Die Korrektur beträgt bei:

unausgeglichene Reben	1–3 Jahre
5 % Fehlstellen	2–3 Jahre
10 % Fehlstellen	3–4 Jahre
reparaturbedürftiger Unterstützungsvorrichtung	1–2 Jahre

Unter besonderen Umständen kann der Kapitalwert im Zusammenhang mit der verbleibenden Lebensdauer bestimmt werden, indem die Tabelle von unten nach oben angewendet wird.

Ertragswert in Prozent des Wertes im ersten Vollertragsjahr

Ansätze nach Alter

Jahre	%	Jahre	%	Jahre	%
1	60	11	72	21	32
2	70	12	68	22	28
3	90	13	64	23	24
4	100	14	60	24	20
5	96	15	56	25	16
6	92	16	52	26	12
7	88	17	48	27	8
8	84	18	44	28	4
9	80	19	40		
10	76	20	36		

Ertragswert im 1. Vollertragsjahr (100 %)

enger Anbau, nicht oder wenig mechanisiert	1 290 Fr./Are
enger Anbau, mit leichter Mechanisierung	930 Fr./Are
enger Anbau, Mechanisierung mit Hochtraktor	780 Fr./Are
mittlerer Anbau, nicht mechanisiert oder leichte Mechanisierung möglich	880 Fr./Are
mittlerer oder weiter Anbau, Mechanisierung mit Traktor	740 Fr./Are

Pergolaanlagen sind mit Fr. 1 000.-- pro Are im ersten Vollertragsjahr zu bewerten. Ihre normale Lebensdauer beträgt 35 Jahre. Sie können bedeutend älter werden und sind dann aufgrund der Lebenserwartung zu schätzen.

Zuschlag für mechanisierbare Terrassen:

Für eine Rebanlage, die auf einer mechanisierbaren Terrasse (Raupenfahrzeug) mit einer Grundhangneigung von mehr als 30 % gepflanzt ist, kann ein Zuschlag von 200 Fr./Are vorgenommen werden.

Zuschlag für Hagelschutznetz:

Diese Installation ist nach der Tabelle mit den Mietwerten in Kapitel 8.7, Obst- und Beerenbau, Grundinfrastruktur, zu bewerten.

10.4 Wertansätze

Region	Ansatz für Bodenbewertung
	Fr./Punkt
Genf	3.50
La Côte (Féchy, Mont s/Rolle, Luins, Vinzel)	5.10
La Côte (übrige Weinbauregionen)	4.10
Lavaux (Epesses, St-Saphorin, Calamin, Dézaley)	14.20
Lavaux (übrige Weinbauregionen)	10.70
Chablais (Aigle, Yvorne)	13.80
Chablais (Bex, Ollon, Villeneuve)	9.30
Côtes de l'Orbe, Bonvillars	4.--
Vully (VD und FR)	7.--
Neuenburg	7.50
Wallis Ebene	6.50
Wallis Hang	11.40
Wallis Terrassen	12.10
Zürich, Aargau, Schaffhausen, Thurgau, Basel, Luzern, Solothurn	3.70
St. Gallen	5.10
Graubünden (ohne Misox)	8.60
Bielensee, Thunersee	6.90
Tessin, Misox	7.50

10.5 Keltereiräume

Nach untenstehenden Mietwerten sind alle der Weinlagerung und -bereitung dienenden Räumlichkeiten zu bewerten, nicht jedoch Keller, die zu Weinhandelsbetrieben (Inhaber der Eidg. Weinhandelskonzession) gehören. Andere Räume (Pressräume, Abfüllräume, andere Lagerräume, Auslieferung, Büro, Degustationsräume, Verkaufsräume usw.) sind nach den Normen im Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, zu bewerten.

Die Mietwerte werden nach der Grundfläche bemessen, weshalb die Raumausnutzung von grosser Bedeutung ist. Sie ist bei neueren Kellern meistens gut, während ältere Keller oft grosse, nicht ausnutzbare Flächen aufweisen.

Mietwert der Räume (Fr./m²)

Weinlagerung	ohne Klimatisierung	Kälteklimatisierung	Wärme- und Kälteklimatisierung
Tank- und Holzfasslager, Flaschenlager	22	35	44

Bemerkung: Abzug bis zu 50 % des Mietwerts bei Räumen mit erschwerten Bewirtschaftungsbedingungen (verschiedene Stockwerke, Treppen, enge Zugänge, kaum rationell benutzbare Fläche, etc.).

10.6 Weinbehälter

Weinbehälter sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Ertragswertes und werden nicht bewertet. Als Zugehör und nach dem klaren Willen des Eigentümers werden sie jedoch in die Belastungsgrenze miteinbezogen (vgl. Kapitel 14). In diesem Fall erfolgt die Bewertung der Weinbehälter nach den Vorschriften des Kapitels 1.3.2.

11 Sömmerungsbetriebe

11.1 Geltungsbereich

Nach untenstehenden Vorschriften sind Sömmerungsweiden und dazugehörige Gebäude in Alpen, Voralpen und Jura zu schätzen. Als Sömmerungsbetriebe gelten namentlich Grundstücke, auf denen sich Mensch und Vieh nur im Sommer befinden.

Wo auf ganzjährig bewohnten Betrieben (Jahresbetrieben) Sömmerungsvieh gehalten wird, ist die Liegenschaft in Jahres- und Sömmerungsbetrieb aufzuteilen und jeder Teil nach den entsprechenden Normen zu schätzen, sofern dies einwandfrei möglich ist.

Ist eine Trennung in Jahres- und Sömmerungsbetrieb entweder räumlich oder nach Futtertagen nicht möglich, ist der ganze Betrieb nach den Vorschriften für Sömmerungsbetriebe zu schätzen, wenn der Charakter des Sömmerungsbetriebes überwiegt.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn mehr als die Hälfte der Futtertage (Normaltage) auf das Sömmerungsvieh (fremdes und eigenes nur im Sommer vorhandenes Vieh) entfallen. Sonst ist der ganze Betrieb nach den Vorschriften für Jahresbetriebe zu bewerten.

Maiensässe sind in der Regel nach den Vorschriften für Jahresbetriebe zu schätzen.

Nur alpwirtschaftlich genutzte Seilbahnen sind in der Erschliessung berücksichtigt. Für grössere Seilbahnen, die auch öffentlich genutzt werden können (z.B. touristische Nutzung), ist eine auf die Anlage spezifische Kalkulation für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung vorzunehmen.

Erträge aus Pistenentschädigungen, Durchleitungsrechten etc. sind in den Bewertungen nicht enthalten.

11.2 Anteils- und Nutzungsrechte

Für die Bewertung von Anteils- und Nutzungsrechten (z.B. Kuh- oder Alprechte) ist die ganze Alp zu schätzen. Der Gesamtwert wird anschliessend auf die einzelnen Anteils- und Nutzungsrechte aufgeteilt.

11.3 Weide

11.3.1 Grundsätze

Bei mehrstafiligen Alpen ist in der Regel jeder Stafel für sich zu bewerten. Dies gilt ganz besonders, wenn die Stafel räumlich getrennt sind und unterschiedliche Produktionsbedingungen aufweisen. Die Weiden werden nicht nach ihrer Fläche, sondern nach dem bei landesüblicher Bewirtschaftung möglichen Besatz bewertet. Als Bewertungsgrundlage der Bestossung dient der amtlich verfügte Normalbesatz. Die Bewertungseinheit ist der Normalstoss. Damit wird die anfallende Futtermenge erfasst.

Jene Faktoren, welche Gesundheit und Leistung der Tiere sowie den bei der Bewirtschaftung entstehenden Aufwand beeinflussen, werden bei der Punktierung der Weide berücksichtigt. Die einzelnen Positionen werden nach ihrer wirtschaftlichen Bedeutung aufzustellen und der Endwert entsprechend zu korrigieren.

Ist der Einfluss einer Einzelposition auf den Ertragswert so gross, dass er bei der Punktierung nicht genügend berücksichtigt werden kann, ist eine Ergänzungsrechnung aufzustellen und der Endwert entsprechend zu korrigieren.

Heuweiden im Sömmerungsgebiet, für welche Beiträge gemäss landwirtschaftlicher Nutzfläche ausbezahlt werden, werden nach den Richtlinien unter Kapitel 3 geschätzt und bei der Schätzung der Weide nicht berücksichtigt.

11.3.2 Feststellen des normalen Besatzes

Der Besatz der Weide richtet sich nach dem amtlich verfügten Normalbesatz gemäss Artikel 39 und 40 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (DZV, SR 910.13). Werden bei mehrstafeligen Alpen die einzelnen Alpen separat bewertet, ist der amtlich verfügte Normalbesatz entsprechend der Bestossungsdauer aufzuteilen. Liegt kein amtlich verfügbarer Normalbesatz vor oder weicht der aktuelle Besatz erheblich vom Normalbesatz ab (unter 75 % oder über 115 %), ist der Besatz der Weide anhand der Faktoren unter Kapitel 1.5.2 in Grossvieheinheiten (GVE) umzurechnen. Die GVE sind anschliessend aufgrund der durchschnittlichen Weidedauer in Normalstösse zu 100 Tagen umzurechnen.

Der aktuelle Besatz ist mit jenem vergangener Jahre zu vergleichen, um den bei landesüblicher Bewirtschaftung möglichen Besatz zu ermitteln. Der gemäss Artikel 40 DZV von den Kantonen festgelegte Normalbesatz dient dem Schätzer / der Schätzerin als Grundlage. Er muss in jedem Fall überprüft und bei begründetem Bedarf angepasst werden. Gibt es Anzeichen, wie z.B. Über- oder Unternutzung, dass der amtlich verfügte Normalbesatz wesentlich vom Potential der Weide bei landesüblicher Bewirtschaftung abweicht, ist immer das Potential zu bewerten.

11.3.3 Erschliessung der Weide und der Alpegebäude

Die Entfernung der Alpegebäude zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für alltägliche Produkte ist zu ermitteln. Anschliessend ist das schlechteste Teilstück zu bestimmen. Dieses ist massgebend für die Einteilung in die entsprechende Kategorie der Wegqualität. Bei Alpen ohne Gebäude wird die Entfernung zum Flächenschwerpunkt der Alp verwendet. Die Distanz berechnet sich aus der Länge aller Teilstücke der Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit. Bei einer Materialtransportseilbahn ist die Länge des Weges am Boden massgebend.

Wegqualität, schlechtestes Teilstück				
Distanz	Lastwagen- Strasse	Strasse für Traktor mit Anhänger od. PW mit 4x4	Personentransport- Seilbahn	Fussweg und/oder Materialtransport- Seilbahn
km	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
bis 10	25	20	15	4
10,1 - 20	20	15	10	0
über 20	15	10	5	0

11.3.4 Punktierung der Weide

Bewertungs- kriterium	Beschreibung		Punkte
A Erschliessung	gemäss Ziffer 11.3.3	
B Weidequalität	für Kühe und alle anderen Tier- gattungen geeignet	Fettweiden, geringe Einschränkungen	25
	Neigung < 40 %	Fettweiden und Magerweiden, mit Einschränkungen	23
	für Rinder und Kleinviehweide geeignet	Fettweiden und Magerweiden, geringe Ein- schränkungen	20
	Neigung 40 – 60 % Auch kupiertes oder steinig Gelände mit wenig Neigung	Hoher Anteil Ma- gerweiden, Wald- weidecharakter, Einschränkungen	15
	Nur für Kleinvieh geeignet	geringe Einschränkungen	10
	Neigung > 60 %, auch weniger steiles Gelände mit anderen starken Ein- schränkungen	Einschränkungen	8

Dem Schätzenden können die kantonalen Erfassungen der Biodiversitätsförderflächen bei der Feststellung des Verhältnisses zwischen Fett- und Magerweiden als unterstützende Hilfe dienen.

Als Einschränkungen gelten zum Beispiel: mehrere Geländekammern, unübersichtliches Gelände für die Tierüberwachung, topographische Erschwernisse für die Umsetzung von Herdenschutzmassnahmen, Vernässungen etc.

Bewertungs-kriterium	Beschreibung	Punkte	
C	Interne Erschliessung/	eben bis z.T. mässig geneigt (bis 30 %), befahrbare Wege, bis 300 m vom Stall zum Weidemittelpunkt	5
	Distanzen	grösstenteils mässig geneigt (bis 30 %), Wege vorhanden, bis 600 m vom Stall zum Weidemittelpunkt	4
		grösstenteils stärker geneigt (30-40 %), Wege vorhanden, bis 1 000 m vom Stall zum Weidemittelpunkt	3
		grösstenteils steil (40-50 %), Wege vorhanden, bis 2 000 m vom Stall zum Weidemittelpunkt	2
		grösstenteils sehr steil (> 50 %), keine Wege vorhanden, über 2 000 m vom Stall zum Weidemittelpunkt	1
		Abzug 1 Punkt bei für den Viehtrieb ungünstiger Beschaffenheit der Viehtriebwege	
D	Aufwand Weidepflege, Räumungen	sehr geringer Aufwand (keine Verbuschungsgefahr, keine Problempflanzen vorhanden)	10
		geringer Aufwand (geringe Verbuschungsgefahr, einzelne Problempflanzen vorhanden)	8
		mässiger Aufwand (grosse Verbuschungsgefahr, wenig Problempflanzen vorhanden)	6
		grosser Aufwand (grosse Verbuschungsgefahr, Problempflanzen vorhanden)	4
		sehr grosser Aufwand (sehr grosse Verbuschungsgefahr, viele Problempflanzen vorhanden)	2
		Abzug: 2 Punkte: alle 3–5 Jahre Räumungen wegen Naturereignissen 4 Punkte: alle 1–2 Jahre Räumungen wegen Naturereignissen Zu Naturereignissen zählen insbesondere: Murgänge, Lawinen-niedergänge, Felsabbrüche Unter dem Begriff Verbuschung versteht man das verstärkte Vordringen von Sträuchern, Zwergsträuchern und Bäumen ins Weideland. Verbuschungsgefahr besteht insbesondere auf Alpen mit einem ausgeprägten Mosaik von Weide und Wald, abgelegenen Weiden, natürlich bedingter Sukzession von Erlen oder Zwergstrauchgebüsch. Als Problempflanzen gelten Farne, Kreuzkräuter, Disteln, Weisser Germer, Wiesen- und Alpenblacken, grosse Brennessel, grosse, horstbildende Binsen sowie weitere Arten, die lokal ein Problem darstellen.	

Bewertungs- kriterium	Beschreibung	Punkte
E Zaunaufwand	sehr geringer Aufwand (Zäune können stehen gelassen oder die Drähte der Zäune können abgelegt werden, kein Aufwand für Sicherungszäune und Auszäunen von Wegen)	10
	geringer Aufwand (Zäune müssen teilweise abgelegt werden, geringer Aufwand für Sicherungszäune und Auszäunen von Wegen)	8
	mässiger Aufwand (Zäune müssen abgelegt werden, mässiger Aufwand für Sicherungszäune und Auszäunen von Wegen)	6
	grosser Aufwand (Zäune müssen teilweise entfernt werden, grosser Aufwand für Sicherungszäune und Auszäunen von Wegen, grosse Distanzen)	4
	sehr grosser Aufwand (Zäune müssen entfernt werden, sehr grosser Aufwand für Sicherungszäune und Auszäunen von Wanderwegen, sehr grosse Distanzen)	2
	Zuschlag: 1 Punkt: Weidegrenze mit Zweiachsmäher und Transporter befahrbar (total max. 10 Punkte)	
F Wasserversorgung	Anschluss an Versorgungsnetz / sichere eigene Quellwasserversorgung	15
	sichere Zisternenwasserversorgung	12
	nur bei ausserordentlicher Trockenheit knapp werdendes Quell- oder Zisternenwasser	9
	bei längerer Trockenheit Wassermangel	6
	chronischer Wassermangel	0

Bewertungs- kriterium	Beschreibung	Punkte
G Tränkestellen	Tränkestellen in jedem Weideteil	5
	Einzelne Weideteile ohne Tränken, Distanz zur Tränke unbedeutend	4
	Einzelne Weideteile ohne Tränken, Distanz zur Tränke bis 500 Meter	3
	Einzelne Weideteile ohne Tränken, Distanz zur Tränke 500 bis 1 000 Meter	2
	Einzelne Weideteile ohne Tränken, Distanz zur Tränke über 1 000 Meter	1
	Abzug: 1 Punkt, wenn keine festen Tränkeeinrichtungen mit befestigtem Platz um die Tränkestelle vorhanden sind.	
H Besondere Lasten	keine Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse, keine Drainagen, keine Servitute	5
	kleine Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse oder Drainagen, keine Servitute	4
	mässige Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse oder/und Drainagen, kaum Servitute	3
	grosse Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse und/oder Drainagen, kaum Servitute	2
	grosse Unterhaltskosten an Erschliessungsstrasse und Drainagen, gewichtige Servitute	1

11.3.5 Ertragswertansätze

Art der gesömmerten Tiere	Ertragswert je Punkt und Normalstoss
	Fr. / Punkt
alle Raufutterverzehrer, ohne Schafe nicht gemolken	11.--
Schafe über 1-jährig, nicht gemolken	10.--

Es ist mit total mindestens 10 Punkten zu rechnen.

Der Ansatz für Weiden mit Schafen über 1-jährig, die nicht gemolken werden, wird verwendet, wenn mehr als die Hälfte der Normalstösse von Schafen über 1-jährig stammen, die nicht gemolken werden. Ansonsten kommt der Ansatz für alle anderen Raufutterverzehrer zur Anwendung.

11.4 Gebäude

Als Ertragswert gilt der kapitalisierte Mietwert. Für die Berechnung des Mietwertes ist der Ansatz pro Tag mit der durchschnittlichen Benützungsdauer zu multiplizieren. Der Mietwertansatz pro Tag richtet sich nach Ausbau und Ausrüstung der Wohn- und Ökonomiegebäude sowie nach der Erschliessung.

Bei der Beurteilung des Ausbaues dürfen nicht zu hohe Ansprüche gestellt werden. Die kurze Benützungsdauer rechtfertigt nur eine einfache Ausrüstung.

Wenn die Benützungsdauer sehr kurz ist (z.B. Nutzung während einer kurzen Alpzeit eines Weideteils oder Stafels, als Krankenstall, für kurzes Einstellen bei Schlechtwetterperioden, Sammeln und Bereitstellen der Tiere für den Verlad), soll mit mindestens 40 Tagen gerechnet werden.

Werden Stallplätze infolge Unterbestossung nicht mehr belegt, ist das Potential der Nutzung zu bewerten. Ebenso sind die Räumlichkeiten im Falle einer erfolgten und bewilligungsfähigen Umnutzung von bestimmten Gebäudeteilen zu bewerten. Regelt das Kapitel 11 die Bewertung der umgenutzten Gebäudeteile nicht, so hat die Bewertung gemäss dem Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, oder gemäss Kapitel 1.3, Allgemeine Grundsätze zur Ertragswertschätzung, zu erfolgen.

Büroräume, spezielle Personalräume (z.B. Garderobenraum), grössere gemeinschaftlich genutzte sanitäre Anlagen, Remisen, Lagerräume, Technikräume (z.B. Heizräume, Milchtankräume), Kühlzellen, Arbeits- und Verarbeitungsräume (z.B. Verpackungsräume), Verkaufsräume (z.B. Laden mit Verkaufsvitrine) und Degustationsräume sind gemäss Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, entsprechend der Nutzungsdauer zu bewerten.

Werden Gebäudeteile auch während des Winters genutzt, so sollen die Gebäudeteile für diese Zeit und nach der effektiven Nutzung (z.B. Remise für die Überwinterung von Maschinen und Gerätschaften des Heimbetriebes) nach Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, bewertet werden.

Der Kapitalisierungssatz hängt von Alter und Zustand der Gebäude ab und kann aus der Tabelle in Kapitel 13.3 abgelesen werden.

11.4.1 Wohngebäude

Als Bewertungseinheit gilt die Raumeinheit. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind mit folgenden Faktoren umzurechnen.

	Raumeinheiten (RE)
Wohn- und Schlafräume 10 m ²	1,0 (+/-0,1 RE pro m ²)
Kochnische < 4 m ²	0,4
Küche 8 m ²	1,0 (+/-0,1 RE pro m ²)
Dusche / WC	0,4 – 0,6

Kellerräume sind als Lagerräume gemäss Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, zu bewerten.

Wohnküchen werden anteilmässig bewertet. Der ausgeschiedene Küchenteil wird analog der Küche bewertet. Der Wohnteil wird als Wohnraum bewertet.

einfach:	Wohngebäude ohne Strom, fliessend Wasser und ohne WC
komfortabel:	Grosszügig gestaltete und isolierte Wohngebäude mit fliessend Wasser, Dusche und WC, die über Installationen mit einer sicheren Stromversorgung (Kleinkraftwerk oder Netzanschluss) und Küchengeräte verfügen.

Erschliessung (11.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./RE	Rp./RE	Rp./RE	Rp./RE
25	67	114	171	231
20	61	105	154	208
15	54	92	136	185
10	47	80	120	162
0–5	41	69	103	139

Abstellräume sind als Lagerräume gemäss Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, zu bewerten.

Für Wohnraum, der nicht für den alpwirtschaftlichen Bedarf benötigt wird und ganz oder teilweise an Dritte vermietbar ist, wird, gleich wie beim Wohnraum in anderen Wohnungen als der Betriebsleiterwohnung, der erzielbare Mietzins kapitalisiert (vgl. Kapitel 4.6).

Wohnraum, der regelmässig und massgeblich der Bewirtung fremder Gäste dient, und Alphütten, die jeden Winter vermietet werden können, werden für diese Zeit ebenfalls mit dem kapitalisierten erzielbaren Mietzins bewertet.

11.4.2 Käseereien

- einfach: Käseereien, in denen die Leitlinie für die gute Verfahrenspraxis bei der Milchgewinnung und -verarbeitung in Sömmerungsbetrieben (Branchenleitlinie SAV) zwar eingehalten werden kann, die aber nur einfach, ohne Strom und arbeitstechnisch aufwendig, eingerichtet sind.
- komfortabel: Käseereien, die arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind und über moderne Produktionsanlagen mit automatischem Rührwerk, Bruchpumpe, Käsefertiger, Pasteur für die Herstellung von Spezialitäten, Milchlagertanks und Wärmerückgewinnung verfügen.

Mietwert pro 1 000 kg verkäsbarer Milch

Erschliessung (11.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Franken pro 1 000 kg verkäsbarer Milch			
25	10	24	43	64
20	9	21	38	58
15	8	19	35	52
10	7	18	31	47
0–5	6	14	28	42

Verkäsbare Milch: Bewertet wird die gesamte Milchmenge, die in einem Durchschnittsjahr verkäst wird.

11.4.3 Lagerräume für Milch und Milchprodukte

- einfach: Lagerräume für Milch (z.B. Kühlkeller mit Milchlagerwanne) und Milchlagerräume (z.B. Käsekeller), in denen die Leitlinie für die gute Verfahrenspraxis bei der Milchgewinnung und -verarbeitung in Sömmerungsbetrieben (Branchenleitlinie SAV) zwar eingehalten werden kann, die aber nur einfach und arbeitstechnisch aufwendig eingerichtet sind.
- komfortabel: Lagerräume mit optimalen Temperaturen und Feuchtigkeitsverhältnissen und solche, die arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind.

Mietwert pro Tag

Erschliessung (11.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²	Rp./m ²
25	4	10	14	19
20	3	9	12	18
15	3	8	11	15
10	3	7	10	13
0–5	3	6	9	11

Separate Kühlzellen im Gebäude und separate Lagerräume für Milchtanks sind nach dem Kapitel 5, Allgemeine Ökonomiegebäude und Infrastruktur, zu bewerten.

Werden die Milchlagerräume über die Alpzeit hinaus genutzt, so ist auch die Lagerdauer ausserhalb der Sömmerungszeit zu bewerten und die effektiv genutzte Fläche ist anteilmässig zu berücksichtigen. Räume zur Beschickung beziehungsweise zum Auffangen der Milch von Pipelines werden ebenfalls mit den Ansätzen für Lagerräume für Milch und Milchprodukte bewertet. Die Einrichtungen sind in den Ansätzen inbegriffen.

11.4.4 Milchpipelines

Mietwert pro Laufmeter und Alptag: 1 Rp.

11.4.5 Ställe

Bewertungseinheit ist der GVE-Platz (GVP). Es sind die Umrechnungsfaktoren von Kapitel 1.5.2 zu benutzen.

einfach: Ställe mit ungünstigen Licht- und Klimaverhältnissen, ohne Melkeinrichtung, ohne Strom, ohne fliessend Wasser und solche, die generell arbeitstechnisch aufwendig eingerichtet sind.

komfortabel: Ställe mit guten Licht- und Klimaverhältnissen, Melkeinrichtung, Milchzimmer, fliessend Wasser, Heulagerraum, genügendem Hofdüngerlagerraum und solche, die generell arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind und über Installationen mit einer sicheren Stromversorgung (Kleinkraftwerk oder Netzanschluss) verfügen.

Mietwert pro Tag

Erschliessung (11.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./GVP	Rp./GVP	Rp./GVP	Rp./GVP
25	19	39	57	77
20	18	34	52	69
15	15	31	46	62
10	13	26	41	54
0-5	11	23	34	46

Bewertet werden nur die ausnutzbaren GVE-Plätze. Das heisst, es werden nur jene Plätze bewertet, die im Durchschnitt mehrerer Jahre mit der vorhandenen Alpfläche auch besetzt werden können und welche die geltenden Tier- und Gewässerschutzvorschriften erfüllen.

11.4.6 Fest installierte Melkstände und befestigte Plätze zu mobilen Melkständen

a) Fest installierte Melkstände

Als fest installierte Melkstände gelten Melkstände, die fix installiert im Freien stehen oder in Gebäudeteile (z.B. ehemalige Ställe) eingebaut wurden. Separate Melkplätze in Laufställen sind wie einfache Melkstände zu bewerten.

einfach: Einfache Melkstände sind Durchtreibe oder Side by Side-Melkstände ohne Absauganlage mit Melken in Kannen oder Eimer und ohne befestigten Warteraum für die Kühe.

komfortabel: Komfortable Melkstände sind Tandem-Melkstände mit Absauganlage in einen Tank und einem grosszügigen befestigten Warteraum für die Kühe.

Mietwert pro Tag

Erschliessung (11.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag
25	33	55	77	99
20	30	50	69	89
15	26	44	62	79
10	23	39	54	69
0-5	20	33	46	59

Bewertungseinheit sind die Melkeinheiten (ME). Für einen 4-er Melkstand ist somit mit dem 4-fachen Ansatz zu rechnen. In den obenstehenden Ansätzen sind die befestigten Plätze inkl. Warteplätze inbegriffen.

b) Befestigte Plätze zu mobilen Melkständen

Mietwert pro Tag

Erschliessung
(11.3.3)

Punkte	Rp./m ² und Tag
25	0.65
20	0.60
15	0.50
10	0.50
0–5	0.40

11.4.7 Schweineställe, Garagen, Remisen, Lagerräume und Schottenkompostieranlagen

Die Bewertung erfolgt nach den Normen der Heimbetriebe (Kapitel 5 und 6). Der Mietwert ist entsprechend der Benützungsdauer zu reduzieren. Die Verkehrslage muss analog der Heimbetriebe bestimmt werden (Kapitel 2).

Schottenkompostieranlagen sind nach den Ansätzen für "Befestigte Plätze zu mobilen Melkständen", Kapitel 11.4.6 b), dividiert durch 5, entsprechend ihrer Grundfläche zu schätzen.

12 Wald

12.1 Allgemeines

12.1.1 Grundsätze

Die nachstehenden Richtlinien dienen der Bewertung von Wald, der zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Bei der Bewertung von Wald nach diesem Kapitel sind auch die Richtlinien in den allgemeinen Kapiteln der Schätzungsanleitung anzuwenden.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Bestandeswert zusammen. Bei der Schätzung des Bestandeswerts wird zwischen Baumholzbeständen und Jungwaldbeständen unterschieden.

Für überdurchschnittlich wertvolle Bestände können beim Baumholzbestand (Bruttoerlös) entsprechende Zuschläge gemacht werden.

Jede Waldparzelle ist für sich zu beurteilen. Bestehen innerhalb einer Parzelle nach Standort, Bestand und Entwicklungsstufe beträchtliche Unterschiede, oder sind in einer grossen Parzelle die Verhältnisse unübersichtlich, so ist sie zu unterteilen.

Für beweideten Wald oder bestockte Weiden sind die Flächen jeder Kultur auszuscheiden und der Wald auf Vollbestockung zu reduzieren.

Auf einem Waldgrundstück vorhandene andere Objekte wie Gebäude, Kiesgruben, Lehmgruben, Steinbrüche, Kulturland usw. sind gesondert zu bewerten.

Bei Schutzwald und Waldreservaten ist das forstwirtschaftliche Potenzial (nach den Grundsätzen zu Standortgüte, Zuwachs, Bruttoerlös und Holzerntekosten) und nicht der aktuelle Zustand zu schätzen. Abgeltungen im öffentlichen Interesse (z. B. Abgeltungen für waldbauliche Massnahmen in Schutzwäldern) sind in der Ertragswert-schätzung nicht zu berücksichtigen.

12.1.2 Waldbauliche Begriffe

Altersdurchschnittszuwachs:	Im Durchschnitt der Jahre seit Bestehen des Bestandes erreichter Zuwachs, stehend in Rinde gemessene m^3/ha .
Anteil Stammholz an der Nutzung:	Es ist die in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartende Nutzung zu beurteilen.
Baumholzbestand:	Mittlerer Brusthöhendurchschnitt (BHD) über 20 cm.
Bonität:	Spezielle Qualifikation des Standortes bezüglich des Wachstums einer bestimmten Art. Auf einem Standort mit der Bonität "Fichte 30" erreicht ein Fichtenbestand im Alter von 50 Jahren eine Oberhöhe von 30 m.
Brusthöhendurchmesser (BHD):	In 1,3 m Höhe über die Rinde gemessener Stammdurchmesser.

Energieholz:	Holz, das ausschliesslich für die Energiegewinnung durch Verbrennung genutzt wird (Brennholz, Stückholz, Schnitzel, Pellets).
Ernteverluste:	Rinde sowie Äste, Giebel, Stöcke, Faulholz usw., die im Wald liegen bleiben.
Forwarder:	Rückefahrzeug, das aufgerüstetes Holz im Bestand aufladen und an den LKW-befahrbaren Waldweg transportieren kann.
Harvester:	Holzvollernter. Harvester ermöglichen ein vollmechanisiertes Holzernteverfahren. Sie fixieren die Bäume, fällen sie, können die Stämme entasten und für den Abtransport ablegen.
Holzvorrat:	Holzmasse aller Bäume mit mehr als 20 cm BHD, stehend in Rinde gemessen, Tfm/ha.
Jungwaldbestand:	Mittlerer BHD bis 20 cm.
Maschinenweg:	Durch bauliche Massnahmen geschaffener Weg, der normalerweise mit geländegängigen Fahrzeugen befahren werden kann.
Mobilseilkran:	Holzernteverfahren mit motormanuellem Fällern, anschliessendem Transport zur Waldstrasse mit mobiler Seilkrananlage und Aufrüsten mit Prozessor.
Oberhöhe:	Mittlere Höhe der 100 stärksten Bäume pro ha.
Reisten:	Abwärts rücken mit Hilfe einfacher Werkzeuge an Hängen mit mindestens 40 % Neigung.
Rücken:	Transport des Holzes vom Schlag an die nächste mit Lastwagen befahrbare Strasse.
Rückedistanz:	Distanz zwischen dem Parzellenschwerpunkt und der Ausfahrt auf die mit Lastwagen befahrbare Strasse. Eine eventuelle Distanz zwischen der Ausfahrt auf die mit Lastwagen befahrbare Strasse und dem Lagerplatz zählt nicht zur Rückestrecke. Bei Seilzug und Seilkran ist die Distanz schräg zu messen. Aus der Karte eben gemessene Distanzen sind entsprechend der Mehrlänge infolge der Neigung zu erhöhen. Bei einem Seilkran ist die Rückedistanz die mittlere Fahrdistanz der Laufkatze.
Rückegasse:	Einfache bestockungsfreie, ohne Erdarbeiten angelegte Gasse in traktorbefahrbarem Gelände.
Stammholz:	Lang- und Mittellangholz, Trämel, Klötze, Schwellenholz und Ähnliches sowie Imprägnierstangen.
Standortsgüte:	Allgemeine Qualifikation des Standortes bezüglich des Wachstums der Waldbäume.
Tariffestmeter (Tfm):	Einheit für stehend gemessenen Vorrat entsprechend einem m ³ in Rinde.
Waldpflege:	Alle Arbeiten von der Bestandesbegründung bis zum Baumholz.

12.1.3 Pflanzensoziologische Kartierung

Für die Bestimmung der Standortgüte kann in verschiedenen Kantonen auf die pflanzensoziologische Kartierung zurückgegriffen werden. Mit der pflanzensoziologischen Kartierung werden die Waldstandorte in verschiedene Waldgesellschaften eingeteilt.

Die einschlägigen Waldgesellschaften nach Ellenberg und Klötzli sind einer Standortgüte zugeteilt, womit aufgrund der kartierten Waldgesellschaften für ein Waldgrundstück sofort die Standortgüte bestimmt werden kann:

Standortgüte: Gut

- 7 Typischer Waldmeister-Buchenwald
- 8 Waldhirschen-Buchenwald
- 11 Aronstab-Buchenmischwald
- 12 Typischer Zahnwurz-Buchenwald
- 20 Farnreicher Tannen-Buchenwald
- 26 Ahorn-Eschenwald
- 27 Seggen-Bacheschenwald
- 28 Typischer Ulmen-Eschen-Auenwald
- 29 Zweiblatt-Eschenmischwald
- 30 Traubenkirschen-Eschenwald

Standortgüte: Gering

- 1 typischer Waldsimsen-Buchenwald
- 10 Lungenkraut-Buchenwald
mit Immenblatt
- 14 Typischer Weissseggen-Buchenwald
- 15 Bergseggen-Buchenwald
- 17 Eiben-Buchenwald
- 19 Tannen-Buchenwald mit Waldsimse
- 21 Ahorn-Buchenwald
- 41 Platterbsen-Eichenmischwald
- 61 Pfeifengras-Föhrenwald
- 62 Orchideen-Föhrenwald
- 64 Geissklee-Föhrenwald
- 65 Schneeheide-Föhrenwald
- 66 Wintergrün-Föhrenwald
- 71 Torfmoos-Bergföhrenwald

Standortgüte: Mittel

- 6 Waldmeister-Buchenwald mit
Hainsimse
- 9 Typischer Lungenkraut-Buchenwald
- 13 Linden-Zahnwurz-Buchenwald
- 18 Typischer Tannen-Buchenwald
- 22 Hirschezungen-Ahorn-Schluchtwald
- 46 Peitschenmoos-Fichten-Tannenwald
- 49 Schachtelhalm-Tannenmischwald

Standortgüte: Sehr gering

- 2 Waldsimsen-Buchenwald mit
Weissmoos
- 16 Blaugras-Buchenwald
- 23 Mehlbeeren-Ahornwald
- 25 Turinermeister-Lindenmischwald
- 35 Waldlabkraut-
Hainbuchenmischwald
- 38 Turmkressen-Flaumeichenwald
- 39 Kronwicken-Eichenmischwald

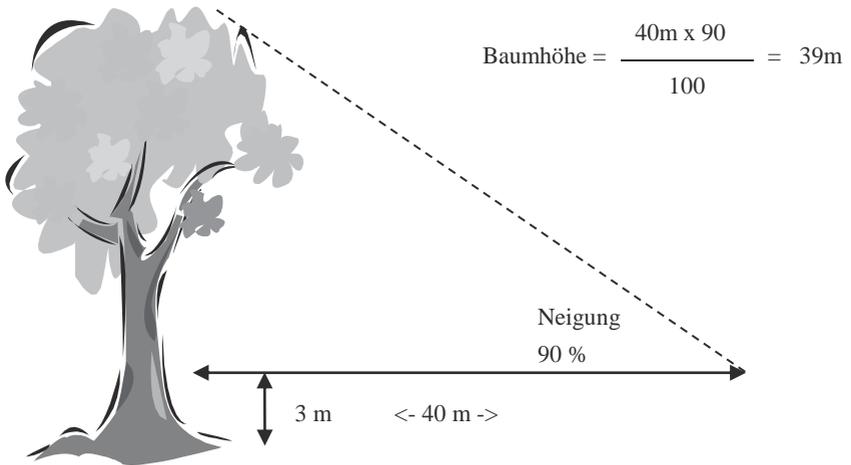
In Kantonen ohne pflanzensoziologische Kartierung lässt sich die Standortsgüte mit Hilfe der Standortumschreibungen nach den Kapiteln 12.1.5.1 (Region Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite) und 12.1.5.2 (Region Alpen) bestimmen oder anhand einer Karte zum mittleren Holzzuwachs bestimmen (siehe Geoportale).

12.1.4 Verwendung von GIS-Daten

Als Hilfsmittel zur Beurteilung von Standorten stehen viele Geokarten der Kantone auf den kantonalen Geoportalen zur Verfügung.

12.1.5 Hilfsmittel zum Messen von Oberhöhe und Holzvorrat

Die Oberhöhe kann anhand gefällter Bäume bestimmt oder mit Hilfe des Neigungsmessers nach folgendem Prinzip geschätzt werden:



Der Holzvorrat eines Bestandes (m^3 pro ha) lässt sich unter anderen mit der Winkelzählmethode in Verbindung mit der Oberhöhe ermitteln (Messplättchen nach Bitterlich). Details dazu sind im Detailbericht zu finden.

12.1.6 Zuwachs

Der Altersdurchschnittszuwachs, vermindert um die Ernteverluste, als für die Ertragswertschätzung massgebende Grösse kann ausgehend von Standortgüte und Oberhöhe bestimmt werden. Es wird zwischen den Gebieten Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite einerseits und Alpen andererseits unterschieden, welche in der nachstehenden Karte eingezeichnet sind.



Die Standortgüte wird mit Hilfe der angeführten Standortumschreibungen bestimmt. Für Forstfachleute sind in den Zuwachstabellen die entsprechenden Bonitäten angegeben.

In Kantonen mit pflanzensoziologischer Kartierung lässt sich die Standortgüte mit Hilfe der vorkommenden Waldgesellschaften bestimmen (siehe 12.1.3).

12.1.6.1 Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite

Höhenlage	Standortgüte			
	Gute	Mittlere	Geringe	Sehr geringe
(Waldgrenze) 1 600 m			Alle Expositionen. Mulden, Ebenen, Hänge.	Alle Expositionen. Mulden, Ebenen, Hänge, Steilhänge und Kuppen.
(1 400 m)			Nährstoffangebot: reich - mittel	Nährstoffangebot: arm - mittel
(1 400 m) 1 200 m	Nördliche Expositionen bis 1 000 m ü.M. Hanglagen, Mulden Tiefgründige Böden, feucht-frisch.	Nördliche Expositionen bis 1 200 m ü.M. Ebenen, Hanglagen, wenig ausgeprägte Kuppen. Mulden in Südexposition Mittelgründige Böden, frisch - trocken.	Nördliche Expositionen über 1 200 m ü.M. Ebenen, Hanglagen, Mulden, wenig ausgeprägte Kuppen. Mittelgründige Böden, frisch - trocken.	Südexponierte Hänge und Kuppen. Trockene bis sehr trockene Böden. Nährstoffangebot: reich - arm. Oder: Alle Expositionen.
(600 m)	Nährstoffangebot: reich - mittel	Nährstoffangebot: mittel - reich	Nährstoffangebot: reich - arm	Nährstoffangebot: sehr arm
(900 m)	Bevorzugt werden nördliche Expositionen.	Alle Expositionen. Ebenen, Hanglagen, wenig ausgeprägte Kuppen.	Alle Expositionen. Ebenen, südlich exponierte Hänge, deutliche Kuppen	Südexponierte Steilhänge und Kuppen.
700 m	Hanglagen, Mulden. Tiefgründige Böden, feucht - frisch.	Mittelgründige Böden, z.T. wechselfeucht, frisch - trocken.	Mittel- bis flachgründige Böden, z.T. frisch - trocken oder wechselfeucht.	Flachgründige Böden, trocken bis sehr trocken. Wasserangebot sehr beschränkt.
(400 m)	Nährstoffangebot: reich - mittel	Nährstoffangebot: mittel - reich	Nährstoffangebot: arm	

Westexpositionen sind wie Südexpositionen, Ostexpositionen wie Nordexpositionen einzuteilen.

Standortgüte:	Gute	Mittlere	Geringe	Sehr geringe
Bonitäten:	Fichten 24	Fichten 21	Fichten 18	Fichten 15
	Buchen 20	Buchen 18	Buchen 16	Buchen 14
	Tannen 20	Tannen 16	Tannen 12	Tannen 9
	Lärchen 28	Lärchen 23	Lärchen 19	Lärchen 14
	Föhren 24	Föhren 22	Föhren 20	Föhren 16

Lesebeispiel: Wenn an einem Standort die Fichten im Alter von 50 Jahren eine Oberhöhe von 24 Metern erreichen, hat der Standort die Standortgüte gut.

Zuwachs in m³ ohne Rinde, je ha und Jahr

(Altersdurchschnittszuwachs, vermindert um Ernteverluste für die Region)

Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite)

Oberhöhe	Standortgüte				Holzvorrat
	Gute	Mittlere	Geringe	Sehr geringe	
m	m ³ /ha				
	Nadelholz				
bis 15	5	4	3	2	bis 150
15–22	8	7	6	4	150–300
22–28	10	8	7	5	300–450
über 28	11	9	7	5	über 450
	Laubholz				
bis 17,5	4	3	3	2	bis 150
17,5–25	5	5	4	3	150–300
über 25	6	5	-	-	300–450

Basis: Ertragstabellen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft, WSL, 8903 Birmensdorf ZH

Die Vorratsangaben basieren auf den Werten von Fichten bzw. Buchen.

Sofern der tatsächliche Holzvorrat den der Oberhöhe entsprechenden Vorrat nach den Zuwachstabellen nicht erreicht, ist für die Festsetzung des Zuwachses von der nächst niedrigeren Kategorie auszugehen. Dies ist vor allem in lockeren Beständen der Fall.

12.1.6.2 Alpen

Standortumschreibung

Höhenlage	Standortgüte		
	Gute	Mittlere	Geringe
(Waldgrenze)			
1 900 m (1 500 m)	-	-	Alle Standorte
(1 800 m)	Alle Expositionen.	Alle Expositionen. Hänge, Kuppen, vernässte Mulden. Mittelgründige Böden	Südliche Expositionen bevorzugt. Hänge, ausgeprägte Kuppen. Mittel- bis flachgründige Böden,
1 600 m (1 400 m)	Tief- bis mittelgründige Böden,		
1 200 m (500 m)	<i>frisch</i> -trocken Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.	<i>frisch</i> -trocken. Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.	<i>trocken</i> -sehr trocken oder stark vernässte Böden. Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.

Westexpositionen sind wie Südexpositionen, Ostexpositionen wie Nordexpositionen einzuteilen.

Standortgüte:	Gute		Mittlere		Geringe	
Bonitäten:	Fichten	19	Fichten	14	Fichten	10
	Buchen	16	Buchen	12	Buchen	10
	Tannen	13	Tannen	8	Tannen	6
	Lärchen	20	Lärchen	12	Lärchen	8
	Föhren	20	Föhren	14	Föhren	10

Lesebeispiel: Wenn an einem Standort die Fichten im Alter von 50 Jahren eine Oberhöhe von 14 Metern erreichen, hat der Standort die Standortgüte mittel.

Zuwachs in m³ ohne Rinde, je ha und Jahr

(Altersdurchschnittszuwachs, vermindert um Ernteverluste für die Region

Alpen)

Oberhöhe	Standortgüte			Holzvorrat
	Gute	Mittlere	Geringe	
m	m ³	m ³	m ³	m ³ /ha
	Nadelholz			
bis 14	3	2	1	bis 100
14–19	4	3	2	100–200
19–23	6	4	-	200–300
über 23	7	-	-	über 300
	Laubholz			
bis 14,5	2	1	1	bis 100
14,5–20	3	2	2	100–200
über 20	4	-	-	200–300

Basis: Ertragstabellen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft, WSL, 8903 Birmensdorf ZH

Die Vorratsangaben basieren auf den Werten von Fichten bzw. Buchen.

Junge Lärchenreinbestände bis 20 m Oberhöhe werden bei guter Standortgüte mit einem Zuschlag von 1 m³ bewertet.

Sofern der tatsächliche Holzvorrat den der Oberhöhe entsprechenden Vorrat nach den Zuwachstabellen nicht erreicht, ist für die Festsetzung des Zuwachses von der nächst niedrigeren Kategorie auszugehen. Dies ist vor allem in lückigen Beständen der Fall.

12.2 Grundlagen der Wertberechnung

Der Ertragswert des Waldes wird nach dem folgenden Schema ermittelt:

Ertragswert Wald	Bodenwert	
	Bestandeswert	<p>Bestimmungsfaktoren:</p> <p>> Standortgüte > Aufwand</p> <p>Jungwald > Standortgüte > Aufwand</p> <p>Baumholz > Bruttoerlös > Aufwand > Zuwachs</p>

Der Ertragswert eines Waldgrundstückes setzt sich aus dem Bodenwert und dem Bestandeswert zusammen. Bei der Schätzung des Bestandeswertes wird zwischen Jungwaldbeständen und Baumholzbeständen unterschieden.

Für die Bestimmung der Standortgüte wird auf die Kapitel 12.1.3 und 12.1.5 verwiesen. Für die Bestimmung des Aufwandes wird auf Kapitel 12.2.2 verwiesen.

Beim Baumholzbestand wird der Bestandeswert mit Hilfe des Zuwachses und des Nettoerlöses (Bruttoerlös, Kap. 12.2.1, abzüglich Holzerntekosten, Kap. 12.2.2) ermittelt. Der Zuwachs lässt sich in Abhängigkeit von Standortgüte und Holzvorrat bestimmen (Kap. 12.1.6).

12.2.1 Punktierung des Bruttoerlöses

Der Bruttoerlös je m³ ist aufgrund des Stammholzanteiles an der Nutzung und des Anteils Nadelholzes am Bestand anhand der nachstehenden Tabelle zu punktieren. Der mittlere Stammholzanteil nimmt mit steigendem Brusthöhendurchmesser und grösserer Schaftlänge zu.

Für jüngere Baumholzbestände, in denen im Rahmen der Durchforstungen erstes Stammholz anfällt, ist der Bruttoerlös aufgrund des Stammholzanteils an der zukünftigen Nutzung zu punktieren.

Bruttoerlös je m³

Anteil Stammholz	Anteil Nadelholz			
	< 10 %	10–50 %	50–90 %	> 90 %
> 70 %	-	-	87	85
50–70 %	82	80	77	75
30–50 %	73	70	67	65
10–30 %	64	61	58	55
< 10 %	55	52	48	45

In besonderen Fällen kann zu den obigen Werten ein Zuschlag bis 20 Punkte vorgenommen werden. Diese Zuschläge sind möglich, wenn es sich um besonders wertvolle Bestände handelt, z.B. bei hohem Anteil wertvoller Holzarten (Eichen, Douglasien, Lärchen, Ahorn, usw. oder Stämmen mit Fournierholzqualität). Bei einem Wertholzanteil von 25 % ist ein Zuschlag von 10 Punkten, ab einem Wertholzanteil von 50 % ein Zuschlag von 20 Punkten angemessen.

12.2.2 Punktierung der Kosten

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Waldpflege, die Holzernte (Aufarbeitungs- und Rückprozesse), den Strassenunterhalt, die Erhaltung der Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen des Waldes (sofern von einiger Bedeutung) und die Verwaltung.

Die Verfahren für die Holzernte werden in Aufarbeitungs- und Rückprozesse unterteilt. Es sind die folgenden gängigen Verfahren bekannt:

Aufarbeitung:

- motormanuell (Motorsäge)
- vollmechanisiert (Harvester)

Rückprozess:

- Traktor mit Seilwinde
- Forwarder
- Seilkran (inkl. Sortieren und Lagern)

Ein Holzernteverfahren besteht aus einem Aufarbeitungsprozess und 1 bis 2 Rückprozessen.

Die Holzernte mit dem Seilkran mit Prozessor wird als kombinierter Prozess bezeichnet.

Für die Punktierung des Aufwandes sind die Positionen entsprechend dem nach forstwirtschaftlichen Kriterien günstigsten Verfahren auszuwählen.

	Nadel-/Laubholz
	Punkte
1. Verwaltung	5
2. Holzernte	
A. Aufarbeitungsprozesse	
A. a) motormanuell (Motorsäge)	
In den Grundkosten ist das Fällen bis 50 % Hangneigung inbegriffen.	
Grundkosten:	24
Zuschläge bei:	
- Hangneigung > 50 %:	4
- kurzschaftiges Holz:	4
- starke Behinderung:	4
A. b) vollmechanisiert (Harvester)	
Die Kosten gelten für einen Rückegassenabstand von 40 m.	
Grundkosten:	20
Bei Rückegassenabstand > 40 Meter ist der Aufwand für das anteilmässige Zufällen zusätzlich zu bewerten (Ansätze gemäss Abschnitt A. a)).	
B. Rückeprozesse	
Die Rückekosten setzen sich aus Grundkosten und Zuschläge oder Abzüge zusammen.	
B. a) Traktor mit Seilwinde (Seilschlepper):	
In den Grundkosten sind ein Traktor mit Seilwinde, eine Fahrdistanz bis 300 Meter und ein seitlicher Zuzug bis 20 Meter inbegriffen.	
Grundkosten	17

Zuschläge:

- für grössere Fahrdistanzen ab 300 m, pro 100 m:	1
- für grösseren seitlichen Zuzug ab 20 m, pro 10 m::	1
- für weitere Hindernisse:	0 bis 5

B. b) Forwarder

In den Grundkosten sind eine Fahrdistanz bis 200 Meter und eine Hangneigung bis 25 % inbegriffen.

	Nadel-/Laubholz
	Punkte
Grundkosten:	12

Zuschläge:

- für grössere Fahrdistanzen ab 200 m, pro 100 m	1
- für grössere Hangneigung über 25 %	1
- für viele Hindernisse	1

Abzüge:

- bei vorgeliefertem Holz, das an die Arbeitsgasse oder an den Maschinenweg abgelegt wurde (hauptsächlich bei Seilbahnen):	- 2
--	-----

B. c) Seilkran (inkl. Sortieren und Lagern)

Das Holzernteverfahren Seilkran besteht nur aus dem Prozess "Rücken von Holz". Das Fällen und Aufrüsten ist darin nicht enthalten.

Der Kostenansatz ist abhängig von mittleren Fahrdistanz des Laufwagens (bis 50 % der Linienlänge, über 50 % der Linienlänge) und dem Holzanfall auf die Linie (Holzmenge, die mit dem Seilkran abtransportiert wird).

Mobilseilkran (Linienlänge bis 500 m und mittlere Zuzuglänge 15 m):

Fahrdistanz in % der Linienlänge:	bis 50 %	über 50 %
Holzanfall pro Meter Linienlänge:		
weniger als 1,0 m ³	45	58
mehr als 1,0 m ³	43	55

Konventioneller Seilkran (Linienlänge 500 bis 1500 m und mittlere Zuzuglänge 20m):

	Fahrdistanz in % der Linienlänge:	
	bis 50 %	über 50 %
Holzanfall pro Meter Linienlänge:		
weniger als 1,0 m ³	56	62
mehr als 1,0 m ³	49	54

C. Kombiniertes Prozess Aufarbeiten / Rücken (Seilkran mit Prozessor)

Das Holzernteverfahren besteht aus den Prozessen Fällen, Rücken von Vollbäumen und Aufarbeiten mit Prozessor und kommt vor allem in nichtbefahrbarem Gelände zur Anwendung.

Der Kostenansatz ist abhängig von mittleren Fahrdistanz des Laufwagens (bis 50 % der Linienlänge, über 50 % der Linienlänge) und dem Holzanfall auf die Linie (Holzmenge, die mit dem Seilkran abtransportiert wird).

Im Kostenansatz sind die Montage und Demontage der Anlage und das Seilen mit 3.5 Personen unter einfachen Bedingungen mit einer Linienlänge bis 400 m inbegriffen. Das Seilen besteht aus dem Fällen der Bäume im Bestand und dem Rücken der Vollbäume mit Mobilseilkran und dem Aufarbeiten mit Prozessor.

	Fahrdistanz in % der Linienlänge:	
	bis 50 %	über 50 %
Holzanfall pro Meter Linienlänge:		
weniger als 1,0 m ³	63	68
mehr als 1,0 m ³	56	60

Nadel-/Laubholz
Punkte

3. Strassenunterhalt

Kosten für den Unterhalt von Privatstrassen, Unterhaltsbeiträge an Strassenkorporationen oder öffentliche Strasse

0–20

4. Erhaltung der Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen

Kosten für besondere Schlagräumung in der Nähe von Siedlungen oder Ausflugszielen, Unterhalt von Spazierwegen, Feuerstellen oder Wildbach- und Lawinenverbauungen

0–15

12.3 Wertermittlung

Die Wertermittlung von Waldbeständen auf Grundstücken, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, setzt sich zusammen aus dem Wert des Bodens und, je nach Alter des Baumbestandes, aus dem Ertragswert des Jungwaldbestandes oder des Baumholzbestandes.

12.3.1 Boden

Der Wert des Bodens (Bodenwert) wird in Abhängigkeit von Standortsgüte und Aufwand für die Holzgewinnung bestimmt.

	Standortsgüte			
	gut Fr./ha	mittel Fr./ha	gering Fr./ha	sehr gering Fr./ha
Aufwand				
gering (unter 60 Punkte)	1 800	1 400	900	400
mittel (61 bis 80 Punkte)	1 500	1 100	700	300
gross (81 bis 100 Punkte)	1 200	800	400	100
sehr gross (über 100 Punkte)	900	500	100	100

12.3.2 Jungwaldbestand

Der Ertragswert des Jungwaldbestandes wird aufgrund der Standortsgüte und des bei der zukünftigen Nutzung zu erwartenden Aufwandes für die Holzernte mit Hilfe der nachstehenden Tabelle geschätzt. Die Wertansätze gelten für gesunde und gepflegte Bestände. Für ungepflegte Bestände sind sie zu reduzieren.

	Standortsgüte		
	gut Fr./ha	mittel Fr./ha	gering/ sehr gering Fr./ha
Aufwand			
gering (unter 60 Punkte)	1 300	450	0
mittel (61 bis 80 Punkte)	1 100	400	0
gross (81 bis 100 Punkte)	1 000	350	0
sehr gross (über 100 Punkte)	900	350	0

12.3.3 Baumholzbestand

Für die Bestimmung des Ertragswertes von Baumholzbeständen sind die Differenz der Punktierung von Bruttoerlös abzüglich Aufwand sowie der Zuwachs massgebend. Aufgrund dieser beiden Grössen lässt sich der Ertragswert des Baumholzbestandes je ha aus der folgenden Tabelle ablesen:

Punkte Diffe- renz	Zuwachs in m ³ je ha, ohne Rinde											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Punkte	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha
>55	1 075	2 151	3 226	4 302	5 377	6 453	7 528	8 604	9 679	10 755	11 830	
50–54	981	1 962	2 943	3 925	4 906	5 887	6 868	7 849	8 830	9 811	10 792	
45–49	887	1 774	2 660	3 547	4 434	5 321	6 208	7 094	7 981	8 868	9 755	
40–44	792	1 585	2 377	3 170	3 962	4 755	5 547	6 340	7 132	7 925	8 717	
35–39	698	1 396	2 094	2 792	3 491	4 189	4 887	5 585	6 283	6 981	7 679	
30–34	604	1 208	1 811	2 415	3 019	3 623	4 226	4 830	5 434	6 038	6 642	
25–29	509	1 019	1 528	2 038	2 547	3 057	3 566	4 075	4 585	5 094	5 604	
20–24	415	830	1 245	1 660	2 075	2 491	2 906	3 321	3 736	4 151	4 566	
15–19	321	642	962	1 283	1 604	1 925	2 245	2 566	2 887	3 208	3 528	
10–14	226	453	679	906	1 132	1 358	1 585	1 811	2 038	2 264	2 491	
5–9	132	264	396	528	660	792	925	1 057	1 189	1 321	1 453	
0–4	38	75	113	151	189	226	264	302	340	377	415	
<-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

12.4 Vereinfachtes Verfahren

Die Vereinfachung besteht darin, dass einerseits für die Bewertung des Baumholzbestandes wie beim Bodenwert und beim Jungwaldbestand der Aufwand in vier Verfahren mit entsprechenden Kostenstufen eingeteilt wird. Andererseits erfolgt bei der Bestimmung des Bruttoerlöses eine Einteilung in zwei Kategorien mit überwiegend Nadelholz und überwiegend Laubholz. Der Zuwachs wird vereinfacht aufgrund des Holzvorrates und für überwiegend Nadelholz und überwiegend Laubholz bestimmt. Bei einem Holzvorrat bis 100 m³ pro ha wird das gesamte Grundstück als Jungwald, bei einem Vorrat über 100 m³ pro ha als Baumholzbestand bewertet.

Der Bodenwert sowie der Ertragswert von Jungwaldbeständen werden nach den Kapiteln 12.3.1 und 12.3.2 ermittelt.

12.4.1 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Das vereinfachte Verfahren eignet sich für Massengeschäfte (z.B. Steuerschätzungen) und kleinere Waldflächen, deren Ertragswert einen unbedeutenden Anteil am Ertragswert des Gewerbes ausmachen. Es stützt sich jedoch vollständig auf die Grundlagen nach den Kapiteln 12.1 und 12.2.

12.4.2 Vereinfachte Punktierung des Bruttoerlöses

Es wird von der Tabelle 12.2.1 ausgegangen.

Bruttoerlös je m³

Anteil Stammholz an der Nutzung		Laubholz	Nadelholz
		Punkte	Punkte
hoch	über 70 %	-	86
mittel	50–70 %	81	76
unter mittel	30–49 %	72	66
gering	10–29 %	63	57
sehr gering	unter 10 %	54	47

12.4.3 Vereinfachte Punktierung des Aufwandes

Ausgegangen wird von der Punktierung der Kosten gemäss Kapitel 12.2.2. Analog der Holzerntekosten zur Berechnung des Bodenwertes und des Jungwaldes werden vier Verfahren mit entsprechenden Kostenstufen unterschieden. Dazu werden die Kostenansätze für die Verwaltung (5 Punkte) und für den Strassenunterhalt (durchschnittlich 10 Punkte) hinzugezählt.

Stufe	Geeignetes Verfahren am betreffenden Standort	Punkte
1	befahrbares Gelände, Spezialforstmaschinen Neigung < 35 %, mit modernen Forstmaschinen befahrbar, Rückedistanz ohne Forwarder bis 300 m , mit Forwarder bis 1 000 m	50
2	nicht befahrbares Gelände, motormanuell - Neigung > 35 %, mit Forstmaschinen nicht befahrbar, mo- tormanuelle Aufrüstung, Zuseilen bis 40 m, Rückedistanz bis 300 m - Neigung < 35 %, nicht befahrbar (z. B. wegen Nässe), Rückedistanz bis 300 m	60
3	Seilkrananlagen bis 400 m (Mobilseilkran und Kombiseilanla- gen) Kippmastseilkran oder Gebirgharvester, Parzellenschwerpunkt 200 m	80
4	Seilkrananlagen über 500 m (konventioneller Seilkran) Seilkran 500 m bis 1 500 m inkl. aufrüsten.	100

12.4.4 Vereinfachte Ermittlung des Zuwachses

Die Ermittlung des Zuwachses stützt sich auf die Tabelle "Zuwachs in m³ ohne Rinde je ha und Jahr" im Kapitel 12.1.6 ff.

Die Bestimmung des Zuwachses erfolgt getrennt nach überwiegend Nadelholz und überwiegend Laubholz.

Holzvorrat		Standortgüte							
		gut		mittel		gering		sehr gering	
		Nadel	Laub	Nadel	Laub	Nadel	Laub	Nadel	Laub
	m ³ / ha	m ³							
gering	100–150	5	4	4	3	3	3	2	2
unter mittel	150–300	7	6	6	5	5	4	4	3
mittel	300–450	9	7	7	6	6	5	5	3
hoch	über 450	10	7	8	6	6	5	5	3

Waldflächen mit einem Holzvorrat von weniger als 100 m³ pro ha sind als Jungwald zu schätzen (Kapitel 12.3.2).

12.4.5 Wertermittlung beim vereinfachten Verfahren

Die Differenz zwischen Bruttoerlös und Aufwandpunktierung ergibt den Nettoerlös. Zusammen mit dem Zuwachs wird danach über die Tabelle im Kapitel 12.3.3 der Ertragswert des Baumholzbestandes ermittelt und anschliessend der Bodenwert (Tabelle 12.3.1) addiert.

13 Mietwertkapitalisierung

13.1 Vorgehen

Der Kapitalisierungssatz wird bestimmt durch Unterhaltskosten, Restnutzungsdauer (RND) und Bauzustand.

Die Unterhaltskosten sind abhängig von der Art des Gebäudes. Sie sind klein bei Gebäuden mit wenig funktionellen Teilen und gross bei Gebäuden mit vielen mechanischen Einrichtungen. In der Liste unter 13.2 sind die wichtigsten Gebäudearten nach der Höhe der Unterhaltskosten in die drei Kategorien eingeteilt, die für die Wahl des Kapitalisierungssatzes massgebend sind.

Die Restnutzungsdauer ist im Prinzip die Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter. Bei renovierten Gebäuden ist dabei nicht das absolute, sondern das mittlere Alter massgebend.

Das Mittel wird nach dem Wiederbeschaffungswert der verschiedenartigen Anteile am Gebäude gewichtet. Für sehr alte Gebäudeteile ist dabei höchstens die für die Schätzung angenommene normale Gesamtnutzungsdauer als Alter einzusetzen.

Beispiel:

Massives Wohnhaus, über 100 Jahre alt, normale Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, 1985 und 2005 teilweise renoviert, Schätzung 2015.

Hauptgruppe	Gewichtung ¹	geschätztes Alter		Total
Rohbau 1	1	80	=	80
Rohbau 2	2	80	=	160
Ausbau	3	40	=	120
Installationen	4	20	=	80
	10			440

Berechnung des wirtschaftlichen Alters: $440 : 10 = 44$ Jahre

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 44 Jahre = rund 35 Jahre

¹ Für Ökonomiegebäude kann nicht vorbehaltlos von der gleichen Gewichtung wie bei Wohnhäusern ausgegangen werden.

Bei alten Gebäuden in gutem Zustand kann die nach obiger Regel berechnete Restnutzungsdauer erhöht werden, besonders wenn sich überhaupt keine Restnutzungsdauer mehr ergeben würde. Die Erhöhung darf jedoch höchstens 1/3 der Gesamtnutzungsdauer betragen.

Bei Gebäuden mit starken Mauerrissen, Mängeln am Dachgebälk oder an den Fundamenten oder Feuchtigkeitseinflüssen ist die Restnutzungsdauer herabzusetzen.

Die Gesamtnutzungsdauer der wichtigsten Gebäudearten ist unter 13.2 angegeben. Dabei bedeutet "massiv" vorwiegend aus Stein und "leicht" vorwiegend aus Holz, Eternit oder andern relativ leicht zerstörbaren Materialien. Allerdings können auch sehr stabile Holzbauten (Chalets, Remisen, Alpställe) in die Kategorie der massiven Bauten eingereiht werden.

Für die Beurteilung des Zustandes der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile ist vor allem auf den Zustand von Einrichtungen und Installationen sowie Fenstern, Türen, Fussböden, Anstrichen, Tapeten, Fassade und anderer sich stark abnutzender Teile zu achten. Bei einem zehnjährigen Schweinestall z. B., dessen Einrichtungen erneuerungsbedürftig sind, muss der Bauzustand als schlecht bis sehr schlecht bezeichnet werden, auch wenn die Gebäudehülle keine Mängel aufweist. Sind die Einrichtungen gerade erneuert, ist der Bauzustand als gut oder sehr gut zu beurteilen.

13.2 Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer

Kategorie	Gebäude	Bauart	Gesamtnutzungsdauer Jahre
kleine Unterhaltskosten	Wohnhäuser, Garagen im Wohnhaus,	massiv	70–90
	Büro, Angestelltenzimmer	leicht	50–70
	Garagen (ohne Garagen im Wohnhaus), Autoabstellplätze	massiv leicht	60–90 30–60
	Werkstätten, Traktorgaragen, Remisen, Wagenschuppen, Lagerraum	massiv leicht	50–70 30–50
	Lagerplätze, Waschplatz		25–40
mittlere Unterhaltskosten	Aufenthaltsräume, Garderoben, WC/Lavabo/Dusche		20–30
	Technikräume	massiv leicht	30–40 20–30
	Arbeits- und Verarbeitungsräume, Lebensmittellager	massiv leicht	30–50 20–30
	Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere, Pferdeställe, Reitplätze, Reithallen		20–50
	Einfache Ställe (Hühnerhäuser, Weideställe,...)		20–40

Kategorie	Gebäude	Bauart	Gesamt- nut- zungs- dauer Jahre
	Futter- und Strohlager, Hofdüngerlager		30–50
	Tabaktrocknungsschuppen		25–30
	Weinkeller (Tank-, Flaschenlager)	massiv leicht	40–60 25–40
	Abwassergruben zu Kompostierplätzen		30
	Hartbeläge, innerbetriebliche Trans- portwege		25–40
grosse Unter- haltskosten	Kühlräume	massiv leicht	30–40 20–30
	Kühlzelle	massiv leicht	15–20 10–15
	Verkaufsräume, Degustationsräume		20–30
	Wasserbassin		30
	Schweine- und Geflügelställe	massiv leicht	25–40 15–20
	Biomasseanlagen		20
	Grundinfrastruktur zu Obst- und Strauchbeeranlagen:		
	- Einzäunung		15–20
	- Bewässerung, fixe Frostberegnung		20–30
	- Hagelnetz, Regendach		20–30
	- Strauchbeeren: Regendach, Tunnel		15–20
	Gemüsebaubetriebe:		
	- Glasgewächshäuser		30
	- Kunststoff- und Foliengewächshäuser		20–30
	- Folientunnel		15–20
Sömmungsbetriebe:			
- Wohngebäude, Ställe, Hartplätze, Garagen, Remisen und Lagerräume		30–50	
- Feste Melkstände		15–20	
- Käsereien, Milchpipelines		20–30	

Für die Spezialgebäude und -infrastruktur von Gartenbaubetrieben ist die Zuteilung zur Stufe der Unterhaltskosten und die Gesamtnutzungsdauer gemäss Kapitel 9 zu verwenden.

13.3 Kapitalisierungssätze

Gebäude- kategorie	Restnut- zungs- dauer (RND) Jahre	Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile:				
		sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
kleine Unter- haltskosten	70–90	5,3 %	5,6 %	-	-	-
	60	5,4 %	5,8 %	-	-	-
	50	5,7 %	6,1 %	6,5 %	-	-
	40	6,2 %	6,5 %	7,0 %	-	-
	35	6,5 %	6,9 %	7,4 %	7,9 %	-
	30	7,0 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	-
	25	7,7 %	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %
	20	8,8 %	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %
	15	-	11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %
	10	-	-	16,6 %	17,8 %	19,2 %
mittlere Unter- haltskosten	5	-	-	-	32,3 %	34,8 %
	60	5,8 %	6,2 %	-	-	-
	50	6,1 %	6,5 %	6,9 %	-	-
	40	6,5 %	7,0 %	7,5 %	-	-
	35	6,9 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	-
	30	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %
	25	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %
	20	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %
	15	11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %
	10	-	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %
grosse Unter- haltskosten	5	-	-	32,3 %	34,8 %	37,7 %
	50	6,5 %	6,9 %	-	-	-
	45	6,7 %	7,2 %	7,7 %	-	-
	40	7,0 %	7,5 %	8,1 %	8,7 %	-
	35	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	10,1 %
	30	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %	10,8 %
	25	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %	11,9 %
	20	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %	13,7 %
	15	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %	16,6 %
	10	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %	22,7 %
5	-	32,3 %	34,8 %	37,7 %	41,1 %	

14 Belastungsgrenze

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswertes und des Ertragswertes der nichtlandwirtschaftlichen Teile (Art. 73 Abs. 1 BGG). Ausnahmen von dieser Regel sind die in Artikel 75 BGG erwähnten Fälle (Investitionskredit, Grundpfandrecht für Bodenverbesserungen usw.). Teile eines Grundstücks können, solange dessen Teilung im Grundbuch nicht erfolgt ist, nicht mit einem Grundpfandrecht belastet werden (Art. 798 Abs. 3 ZGB).

Die Ermittlung der Belastungsgrenze kann wie folgt dargestellt werden:

	Ertragswert des Bodens
+	Ertragswert der Betriebsleiterwohnung
+	Ertragswert der Ökonomiegebäude
+	Ertragswert von Obstanlagen, Reben und Wald
+	Ertragswert von Biomasseanlagen
+	Ertragswert von unselbständigen Baurechten (nur Grunddienstbarkeiten ¹)
=	Landwirtschaftlicher Ertragswert
+	Erhöhung 35 % dieses Ertragswertes
+	nichtlandwirtschaftlicher Ertragswert ² von:
	• anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung; allen Wohnungen auf Gartenbaubetrieben
	• nichtlandwirtschaftlichen Teilen von Grundstücken mit gemischter Nutzung
	• nicht landwirtschaftlich genutzten Räumen, die nach Art. 24a RPG (Umnutzung ohne bauliche Massnahmen) dazu bewilligt wurden.
	• Bauten und Bauteilen nach Art. 24b RPG (Nebenbetriebe)
	• nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerben wie Gaststätten, Sägereien, Mühlen usw.
	• Photovoltaikanlagen
+	Nutzwert der Zugehör
=	Belastungsgrenze

¹ vgl. Kapitel 1.6

² vgl. Kapitel 1.3.4

15 **Schätzung von Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör**

Das BGBB sieht in Art. 87 Abs. 1^{bis} vor, dass wer berechtigt ist die Schätzung des Ertragswertes zu verlangen, auch beantragen kann, dass das Inventar zu seinem Nutzwert geschätzt wird.

Die Artikel 613a ZGB und 15 und 51 BGBB regeln, wer Anspruch auf die Übernahme von Inventar zum Nutzwert hat. Zudem bestimmt Art. 805 Abs. 1 ZGB, dass Inventar, welches die Voraussetzungen für Zugehör erfüllt, vom Grundpfandrecht erfasst wird; Zugehör wird damit in die Berechnung der Belastungsgrenze nach Art. 73 BGBB einbezogen. Die Zugehör kann im Grundbuch auf Begehren des Eigentümers angemerkt werden (Art. 946 Abs. 2 ZGB); die Anmerkung ist aber nicht Voraussetzung dafür, dass die Zugehör in die Berechnung der Belastungsgrenze einbezogen wird.

Zugehör (Art. 644 Abs. 2 ZGB) zu einem landwirtschaftlichen Grundstück sind bewegliche Sachen, die dauernd für die Bewirtschaftung oder Benutzung des Grundstücks bestimmt sind und die durch Verbindung, Anpassung oder andere Weise in Beziehung zum Grundstück gebracht sind, in der sie ihm zu dienen haben. Gegenstände und Einrichtungen werden aber nicht von selbst zu Zugehör, sondern nur, wenn dies der am Orte üblichen Auffassung entspricht oder wenn der Eigentümer darüber den klaren Willen äussert (Widmung).

Was Bestandteil (Art. 642 ZGB) eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist, kann nicht als Zugehör gewidmet werden.

Für die Widmung von Gegenständen und Einrichtungen als Zugehör wird folgendes Vorgehen empfohlen: Der Eigentümer verlangt bei der Behörde deren Schätzung und unterschreibt nach durchgeführter Schätzung das Protokoll, das die Gegenstände und Einrichtungen mit ihrem Nutzwert einzeln aufführt und sie als Zugehör bezeichnet.

Wird nebst der Schätzung von Zugehör auch die Schätzung des übrigen Inventars verlangt, so ist dieses gesondert aufzulisten und zu schätzen.

