

Wert und Preis von Liegenschaften



Wert und Preis sind meist nicht identisch. Der Verkehrswert entspricht per Definition dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Verkehrswert wird durch eine Bewertung ermittelt. Der Preis ist dann der tatsächlich realisierte Verkaufspreis. Der Verkaufspreis kann je nach Angebot und Nachfrage den Verkehrswert unter- oder überschreiten.

Text: August Köppli, Fachverantwortlicher Immobilien, SBV Agriexpert

In der Landwirtschaft wurde per 1. Januar 1994 für den Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken, welche dem BGGB unterstehen, die Preisgrenze eingeführt. Beim landwirtschaftlichen Boden entspricht der Verkehrswert oft annähernd dem maximal zulässigen Preis, da der Verkehrswert des Bodens über die Vergleichsmethode ermittelt wird und der maximal zulässige Preis durch die Behörde mittels vergleichbarer Objekte der letzten fünf Jahre geprüft wird (Art. 66 BGGB). Bei überbauten Grundstücken erfolgt ebenfalls eine Kontrolle mit vergleichbaren Objekten. Da überbaute landwirtschaftliche Grundstücke sehr unterschiedlich sind, ist bei diesen die Vergleichbarkeit schwieriger.

Bewertung

Der Verkehrswert von Grundstücken wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Sach- und Ertragswert ermittelt. Es gibt auch andere Berechnungsmethoden (z.B. Barwert, DCF), welche vor allem bei Renditeliegenschaften angewendet werden. Der Verkehrswert entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke oder Liegenschaften gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.

Der Verkehrswert wird über den Sach- und Ertragswert ermittelt. Der Sachwert der Gebäude setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, Umgebungs- und Baunebenkosten zuzüglich dem Landwert. Der Zeitwert entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert. Der Ertragswert der Gebäude ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Gebäudes. Je nach Objekt wird der Ertragswert stärker oder schwächer gewichtet. Bei Renditeobjekten wie Mehrfamilien- und Geschäftshäusern steht der Ertragswert im Vordergrund (Gewichtung bis

5-fach). Einfamilienhäuser sind hingegen keine Rendite-, sondern sogenannte Konsumobjekte. Bei Einfamilienhäusern in der Bauzone wird der Ertragswert in der Regel 0- bis 0,1-fach gewichtet. Der Wert eines Einfamilienhauses entspricht dem Zeitwert der Baute zuzüglich Kosten für Umgebung und Baunebenkosten und dem Wert des Landes.

Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften werden der landwirtschaftliche Ertragswert und der Sachwert bei der Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Besonders bei älteren und teilsanierten Gebäuden wird der Zeitwert gerne überschätzt. Auch wenn beispielsweise Fussböden von einem Vorgänger vor nicht allzu langer Zeit verlegt wurden oder eine neue Küchenkombination oder eine neue Stückholzheizung eingebaut wurde, bedeutet das nicht, dass auch die damit verbundenen Gebäudeteile und Installationen auf dem neusten Stand sind und langfristig Bestand halten. Für ein nachhaltiges Gesamtsanierungskonzept spricht, entweder richtig zu sanieren oder nur das Nötigste zu reparieren. Wenn gründlich saniert wird, müssen auch Einrichtungen und Installationen weichen, welche die Nutzungsdauer noch nicht erreicht haben. Bei der Zeitwertermittlung ist auf diesen Umstand zu achten.

Bauland

Beim Bauland war es früher und ist es heute oft noch so, dass in Gemeinden gewisse Verkaufspreise pro Quadratmeter über längere Zeit galten. Die Baulandpreise sind in den letzten Jahren wegen der tiefen Zinsen und des zunehmend knappen Angebotes in gewissen Regionen enorm gestiegen. Preise, welche noch vor zwei Jahren als üblich galten, sind in stark nachgefragten Gebieten bereits überholt. Wert und Preis können beim Baulandverkauf enorm abweichen. Besonders, wenn einwandfreie Grundstü-

cke mit guter Lage und Parzellenform für kleinere und grössere Mehrfamilienhäuser auf den freien Markt kommen. Besonderes Augenmerk wird heute auf Bodenschadstoffe gelegt. Käufer sind nur bereit, den entsprechenden Kaufpreis zu bezahlen, wenn unerwartete Zusatzkosten durch den Verkäufer übernommen werden. Schadstoffe, welche Grenzwerte von unverschmutztem Aushub überschreiten, können auch bei Standorten auftreten, welche nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Nebst chemisch belastetem Boden gibt es auch biologisch belasteten Boden und Untergrund. Vermehrt machen bei ungepflegten Grundstücken auch invasive Neophyten Probleme (z.B. Japanknöterich). Boden und Untergrund mit Knöterichvorkommen gilt als biologisch belastet und muss als solcher deklariert und in einer zugelassenen Kiesgrube oder Deponie Typ B abgelagert und während mindestens zehn Jahren mit mindestens fünf Metern überdeckt werden. Als Richtwert für das Ausmass einer solchen biologischen Belastung durch einen Knöterichbestand gilt eine Tiefe sowie ein Radius von jeweils drei Metern.

Verkauf

Kaufinteressenten von Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben haben eine Vorstellung, wel-

chen Nutzen das zu kaufende Objekt mitzubringen hat. Damit das Grundstück wie geplant genutzt werden kann, sind entsprechende Abklärungen notwendig. Ein Käufer hat sich nebst den Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuchauszug dringend auch über solche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu orientieren.

Bis zum abgeschlossenen Kaufvertrag können je nach Verkaufsobjekt und Rahmenbedingungen umfangreiche Vorbereitungen erforderlich sein. Diese lohnen sich auf jeden Fall, um nicht überrascht zu werden. Abzuklären ist beispielsweise der Umgang mit allenfalls bestehenden Vorkaufs- und Rückkaufsrechten, Miet- oder Pachtverträgen, Wohnrechten und Gewinnanspruchsrechten.

Finden sich Verkäufer und Käufer, sind Preis, Zahlungsweise, Sicherstellung der Kaufpreiszahlung, Antrittszeitpunkt, Zustand bei Übernahme und Gewährleistung vor der Kaufvertragserrichtung durch den Notar zu besprechen und festzuhalten. Eine ausgiebige Besprechung der Vertragsbestimmungen ist wichtig, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.

Bei Fragen helfen wir gerne weiter (Telefon 056 462 51 11). Rufen Sie uns an. Es lohnt sich.



Die Initiative «Für eine Schweiz ohne synthetische Pestizide» und ihre Folgen **Das Klima wird zusätzlich belastet.**

Eine rein biologische Landwirtschaft ist weniger produktiv und braucht deshalb mehr Fläche. Eine britische Studie kommt zum Schluss, dass die Erträge um zirka 40% sinken würden, falls die Landwirtschaft komplett auf Biolandbau umsteigen würden. Die Ertragsausfälle müssten mit klimaschädlichen Importen ausgeglichen oder zusätzliche Grünfläche in Ackerland umgewandelt werden. Insgesamt verschlechtert sich dadurch die Klimabilanz der Landwirtschaft, die biologische Landwirtschaft durch die mechanische Unkrautbekämpfung häufigere Durchfahrten verlangen.

Weitere Infos auf www.extreme-agrarinitiativen-nein.ch