




Referent
Martin Goldenberger
Leiter Bewertung & Recht

12.11.2015 Fachtagung Sachenrecht
Referat Sachenrecht und Bewertung

Schweizer Bauernverband
Brugg, 12.11.2015

1



Inhalt



- Definition *Sache*
- Definition Verkehrswert
- Wertbegriffe
- Bewertungsmethoden
- Wertbestimmung ZGB OZ BGGB
- Bewertungsmethoden in der Landwirtschaft
- Bewertung widerrechtliche Bauten
- Bewertung Wohnhaus auf landw. Grundstück
- Bewertung nichtlandw. Bestandteile für Verkauf
- Beschränkung mit Dienstbarkeit
- Bewertungsbeispiel mit Kiesgrube
- Beispiel Liquidationswert/Alternativ Nutzung
- Entschädigung Pächter-/Mieterinvestitionen

Schweizer Bauernverband | 2

Definition Sache

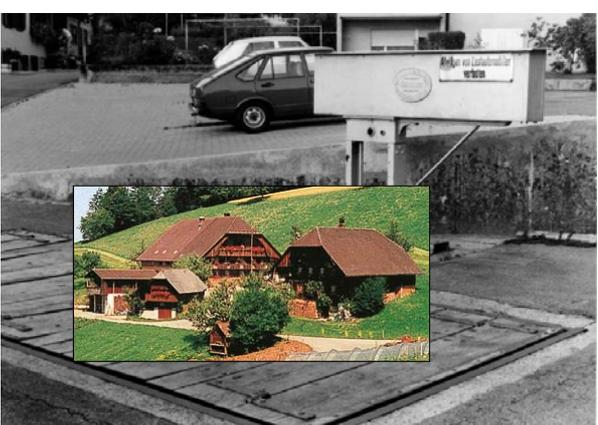
Unpersönliche, körperliche, für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können. Meier-Hayoz



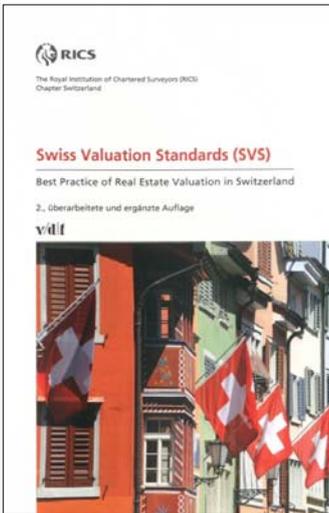
- Bewegliche Sachen z. Bsp. Fahrnisbauten
- Unbewegliche Sachen z. Bsp. Grundstücke
- Zugehör z. Bsp. mechanische Einrichtungen
- Maschinen

Sachenrecht und Bewertung

- Sachen bewerten



Definition Verkehrswert



2.1.1 Rechtsprechung zum Verkehrswert

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

BGE 103 IA 103

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

BGE 128 I 240

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

Wertbegriffe (Auswahl)

- **Fortführungswert**
 - Gegenwärtige Nutzung wird fortgeführt
 - Allfälliges Potential wird nicht berücksichtigt (z. Bsp. Umnutzung)
- **Nutzungswert**
 - Bewertet wird eine spezifische Nutzung
 - Barwert des zukünftigen Cash Flows plus Wert am Nutzungsende
- **Alternativer Nutzungswert**
 - Potentialbewertung einer bisher selbst genutzten Liegenschaft
- **Zwangsverkaufswert**
 - Marktwert unter normalen Verhältnissen
 - Reduktion infolge Verkauf unter Zeitdruck



Wertbegriffe (Auswahl)

Swiss Valuation Standards (SVS)

Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

- **Liquidationswert**
 - Variante 1: Vgl. Zwangsverkaufswert
 - Variante 2: Umnutzung einer bisherigen Betreiberliegenschaft
- **Nutzungswert**
 - Bewertet wird eine spezifische Nutzung
 - Barwert des zukünftigen Cash Flows plus Wert am Nutzungsende
- **Sachwert**
 - Zeitwert der baulichen Anlagen (Wiederbeschaffungswert abzüglich Entwertung)
- **Liebhaberwert**
 - Wert, der nicht nur auf wirtschaftlichen Beweggründen basiert
 - Einfluss subjektive Werte (Einzelkäufer ist bereit mehr zu bezahlen)

Schweizer Bauernverband | 7



Vergleichswertmethoden



Swiss Valuation Standards (SVS)

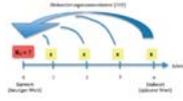
Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

- **Vergleichswertmethode**
 - Vergleich mittels Zu- und Abschlägen auf den Transaktionspreis von Referenzobjekten
 - Ideal für unbebautes Land
 - Für vergleichbare, in Vielzahl vorhandene Wohneigentumsobjekte (EFH/DEFH/REFH/StWE)
- **Kennwertmethode**
 - Vergleich mit Referenzobjekten
 - Unbebautes Bauland m² BGF / Wohneigentum m² HNF
 - Z. Bsp. Festlegung Mietwerte und Abrechnung Nebenkosten
- **Hedonische Methode**
 - Basis Freihandtransaktionen / Immobilienangebote
 - Für vergleichbare, in Vielzahl vorhandene Wohneigentumsobjekte (EFH/MFH/StWE)
 - Ergebnis hängt stark an der Qualität der Datenbasis
 - Von Finanzierungsinstituten bevorzugt für Abklärungen Finanzierung Immobilien

Schweizer Bauernverband | 8



Ertragswertmethoden



Swiss Valuation Standards (SVS)

Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

- **Ertragswert**
 - Entspricht dem Barwert einer ewigen Rente
 - Brutto-/Nettomietwert x 100 / Kapitalisierungsfaktor
 - Mängel des klassischen EW:
 - Bewirtschaftungskosten und Renovationen werden in einem Zuschlag "versteckt"
- **Barwert**
 - Berücksichtigt Finanzflüsse über bestimmte Zeitdauer
 - Zukünftig zu erwartende Aufwendungen werden berücksichtigt (diskontiert)
- **DCF (Discount-Cash-Flow-Methode)**
 - Erweiterte Barwertmethode
 - z. Bsp. Barwert pro Jahr unter Berücksichtigung von veränderten Erträgen und Unterhalt/Investitionen
 - Fortschreibung der Ergebnisse nach z. Bsp. 10 Jahren

Schweizer Bauernverband | 9



Sachwertmethode / Mischwert

Swiss Valuation Standards (SVS)

Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

- **Sachwert- / Substanzwert- / Realwertmethode**
 - Ermittlung Wert der baulichen Substanz (Zeitwert) inkl. Landwert
 - Gut geeignet für Objekte, die keinen effektiven Ertrag abwerfen
 - Wenn Ertrag im Verhältnis zum Bauwert minimal
 - Z. Bsp. Auch als Verkehrswert für Kulturgüter wie ein Schloss
- **Mischwertmethode**
 - Sonderfall Schweiz
 - Gewichtetes Mittel auch Sach- und Ertragswert



Schweizer Bauernverband | 10

Offenlegung Bewertungsmethodik



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

Bewertung



Routine-Bewertungen

Hilfestellung für
Steckengebliebenes



Holzpriges (Stolpersteine) erkennen

Wert und Preis

„Alles hat seinen Preis.
Aber nicht jeder Preis
seinen Wert.“
Walter Ludin

- Wert
 - Wert stellt eine Prognose dar, wie er auf dem Markt erzielt werden könnte
 - Der Wert ist das Ergebnis einer Bewertung (Schätzung)
- Preis
 - Unter Preis ist der effektiv erzielte Erlös zu verstehen
 - Meist liegt der Preis zwischen der Wertvorstellung des Verkäufers und des Käufers
 - Wird beeinflusst durch Rahmenbedingungen wie
 - Markt
 - Umstände

Wertbestimmung; ZGB und BGG

Schweizerisches Zivilgesetzbuch 210

Art. 211
IV. Wertbestimmung
1. Verkehrswert
Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung sind die Vermögensgegenstände zu ihrem Verkehrswert einzusetzen.

Art. 212
2. Ertragswert
a. Im Allgemeinen
1 Ein landwirtschaftliches Gewerbe, das ein Ehegatte als Eigentümer selber weiterbewirtschaftet oder für das der überlebende Ehegatte oder ein Nachkomme begründet Anspruch auf ungeteilte Zuweisung erhebt, ist bei Berechnung des Mehrwertanteils und der Beteiligungsforderung zum Ertragswert einzusetzen.

2 Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes oder seine Erben können gegenüber dem andern Ehegatten als Mehrwertanteil oder als Beteiligungsforderung nur den Betrag geltend machen, den sie bei Anrechnung des Gewerbes zum Verkehrswert erhielten.

3 Die erbrechtlichen Bestimmungen über die Bewertung und über den Anteil der Miterben am Gewinn gelten sinngemäss.

Art. 213
b. Besondere Umstände
1 Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.

2 Als besondere Umstände gelten insbesondere die Unterhaltsbedürfnisse des überlebenden Ehegatten, der Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewerbes einschliesslich der Investitionen oder die Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.



Wertbestimmung; ZGB und Enteignungsgesetz



Art. 617³⁹⁹ ZGB
 IV. Grundstücke
 1. Übernahme
 a. Anrechnungswert
 Grundstücke sind den Erben zum Verkehrswert anzurechnen, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt.

Art. 619⁴⁰² ZGB
 V. Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke
 Für die Übernahme und Anrechnung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991⁴⁰³ über das bäuerliche Bodenrecht.

Art. 19 Enteignungsgesetz
 III. Bestandteile der Entschädigung
 Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind zu vergüten:

- a. der volle Verkehrswert des enteigneten Rechtes;
- b. wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert;
- c. alle weitem dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen.

Wertbestimmung; BGBB (Auswahl)

Art. 17 Anrechnung an den Erbteil
 1 Das landwirtschaftliche Gewerbe wird dem selbstbewirtschaftenden Erben zum Ertragswert an den Erbteil angerechnet.
 2 Das Betriebsinventar ist zum Nutzwert und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zum Verkehrswert anzurechnen.

Art. 18 Erhöhung des Anrechnungswerts
 1 Ergibt sich bei der Anrechnung zum Ertragswert ein Überschuss an Erbschaftspassiven, so wird der Anrechnungswert entsprechend erhöht, höchstens aber bis zum Verkehrswert.
 2 Die Miterben können ferner eine angemessene Erhöhung des Anrechnungswerts verlangen, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.

Art. 21 Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks
 1 Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder hier ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück im örtlichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.
 2 Die Bestimmungen über die Erhöhung des Anrechnungswerts bei landwirtschaftlichen Gewerben und die Beschränkung der Verfügungsfreiheit gelten sinngemäss.

Art. 17 Anrechnungswert
 1 Bei der Aufteilung von Mit- oder Gesamterben gehen folgende Anrechnungswerte:
 a. für ein landwirtschaftliches Gewerbe der Ertragswert; für die Erbschaftspassiven Anrechnungswertes gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Übernahmepreises beim Vorkaufsrecht (Art. 51) sinngemäss;
 b. für ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück:
 1. für den Boden, der dem Ertragswert;
 2. für Gebäude und Anlagen, die Ertragswert bilden, mindestens aber der doppelte Verkehrswert.



Art. 51 Umfang des Vorkaufsrechts, Übernahmepreis
 1 Hat der Veräußerer das Betriebsinventar (Vieh, Gerätschaften, Vorräte usw.) mitverkauft, so kann er erklären, dass er dieses vom Verkauf ganz oder teilweise ausnehme, wenn das Vorkaufsrecht ausübt wird.
 2 Ist mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe ein nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe eng verbunden, so kann der Vorkaufsberechtigte die Zuweisung beider Gewerbe verlangen.
 3 Als Übernahmepreis für das Betriebsinventar und das nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe gilt der Anrechnungswert in der Erbteilung (Art. 17 Abs. 2).

Art. 52 Erhöhung des Übernahmepreises
 1 Der Veräußerer kann eine angemessene Erhöhung des Übernahmepreises verlangen, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.

agriexpert

Korrekte Bewertung

ZGB / OR / Enteignungsgesetz

Verkehrswert



BGBB

- Landwirtschaftlicher Ertragswert
- Doppelter landw. Ertragswert
- Erhöhung Anrechnungswert
- Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen
aber mindestens doppelter Ertragswert
- Verkehrswert für nichtlandw. Bestandteile
- Nutzwert Inventar

Bei Erfüllung von speziellen Anforderungen wie z. Bsp.:

- Landwirtschaftliches Grundstück
- Gewerbe
- Selbstbewirtschafter
- Erbe / Nachkomme / Ehefrau / Miteigentümer / Pächter /

Schweizer Bauernverband | 17

agriexpert

Verkehrswert-Bewertungsmethoden in der Landwirtschaft



- **Unbebaute Grundstücke**
 - Vergleichswert
 - Vergleich mit Bodenpunkten und Rappen pro Punkt
 - Ertragswertfaktormethode
- **Ökonomiegebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung**
 - Mischwertmethode mit landw. Ertragswert
 - Finanzmathematische Methoden gehen selten, es stehen keine Marktmieten zur Verfügung (Betreiberliegenschaften)
- **Wohnbauten**
 - Barwert / DCF / Mischwertmethode
- **Landwirtschaftliches Gewerbe**
 - Ertragswertfaktor mit Ergänzungen wie Investitionen
 - Mischwertmethode
- **Photovoltaik**
 - Barwert (keine Mischwertmethode), Nutzungsdauer nur 30 Jahre

Schweizer Bauernverband | 18

agriexpert

Bewertung widerrechtliche Bauten

Prüfen, ob Baubewilligung nachträglich möglich ist?

- **Ja**
 - Bewertung möglich
 - Abzug für Kosten (Pläne, Baubewilligungsgesuch, Gebühren)
- **Nein**
 - Keine Bewertung (Objekt ist nicht nachhaltig nutzbar)
 - Abzug für Rückbau
- **Unklar** (Abklärungen würden Aufwand Schätzungsgutachten sprengen)
 - Wert widerrechtliche Baute separat ausweisen
 - Auf Rechtsfolgen und mögliche Folgekosten hinweisen



Schweizer Bauernverband | 19

agriexpert

Bewertung Wohnhaus auf landw. Grundstück

Wohnhaus ist ein nichtlandwirtschaftlicher Bestandteil !

- RPV; Wohnraum ausserhalb Baugebiet nur für Gewerbe (Art. 34)
- BGBB; nichtlandw. Bestandteile werden zum Verkehrswert eingesetzt (BGBB Kommentar 2011, Brugg, N14 zu Art. 66)
- Doppelter Ertragswert gilt nur für landwirtschaftliche Bestandteile

Bewertung nach BGBB

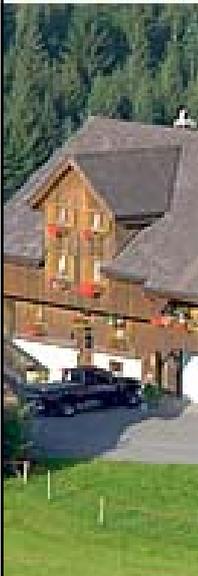
- **Anrechnungswert**
 - nichtlandwirtschaftlicher Mietwert
 - Verkehrswert
 - kein Normalbedarf
- **Belastungsgrenze**
 - Nach Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswertes, teilw. mit Normalbedarf

Bewertung für steuerliche Belange

- Gemäss kantonalem Steuergesetz

Bewertung LPG; Pacht mit Wohnhaus (kein Gewerbe)

- Landwirtschaftliche Bestandteile Pachtzins gemäss LPG
- Wohnhaus Marktmiete, kein Normalbedarf



Schweizer Bauernverband | 20

Bewertung nichtlandw. Bestandteile für Verkauf



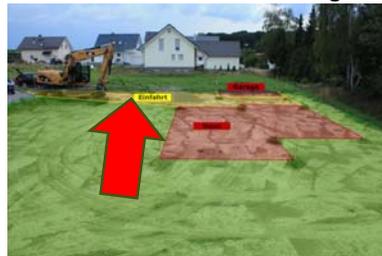
Gemischtes Grundstück (BGBB) mit Restaurant

- Für Belastungsgrenze kapitalisierter Mietwert (Art. 10 BGBB)
- Für Anrechnungswert in der Erbteilung Verkehrswert (Art. 17 BGBB)
- Für Verkehrswert im Rahmen des zulässigen Höchstpreises laut Bundesgericht:
 - Nicht nur kapitalisierter Mietwert nach Art. 10 Abs. 3 BGBB
 - Sachwert muss auch einfließen
 - Der blosse Ertragswert widerspiegelt den Wert nicht und Vorgehen würde nicht der Lehre entsprechen
 - Anzuwenden ist Mischwertmethode von nlw. Ertragswert und Sachwert (was in der Regel einen Anstieg des Wertes zur Folge hat)

Beschränkung mit Dienstbarkeit



- Eingriff in das Eigentum
 - Grunddienstbarkeiten wie Wegrecht, Quellrecht
 - Personaldienstbarkeiten wie Nutzniessung, Wohnrecht
- Teil des Grundstückwertes geht zu Begünstigtem
- Grundprinzip für Bewertung
 - Belasteter verliert Wertanteil
 - Wert verteilt sich neu auf Begünstigten und Belasteten



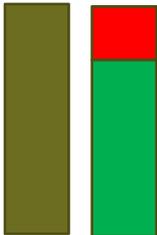
agriexpert

Beschränkung mit Dienstbarkeit

Grundprinzip für Bewertung

- Bisheriger Wert verteilt sich auf:
 - Grundeigentümer
 - Begünstigten der Dienstbarkeit
- Ohne Zusatzleistung/Mehraufwand insgesamt nicht über 100% Wertanteil
- Mehraufwand kann z. Bsp. ein Zusatzaufwand für grössere Distanz sein (Umfahrung Schutzzone S1/S2, generell ein Mehrweg)





Wertanteil Dienstbarkeit

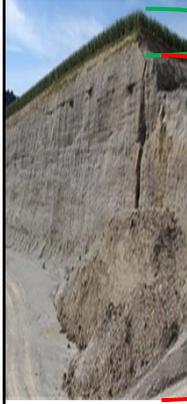
Wertanteil Grundeigentümer

z. Bsp. Wohnrecht bei Hofübergaben:
Der Wert des Wohnrechtes kann nicht höher sein als der Wert des belasteten Gebäudes.

Schweizer Bauernverband | 23

agriexpert

Bewertungsbeispiel Kiesgrube



Landwirtschaft

- Vor Kiesnutzung
 - landw. Ertragswert
- Während Kiesnutzung
 - landw. Ertragswert abgezinst auf Ablauf Rekultivierung
 - Z. Bsp. 30 Jahre, 4.0 %, landw. Ertragswert CHF 4'000.-
 - CHF 4'000.- x Faktor 0.308 = **CHF 1'232.-**

Schweizer Bauernverband | 24

agriexpert

Bewertungsbeispiel Kiesgrube



Kies

- **Vor Kiesnutzung**
 - Abbaureserve 1'200'000 m³
 - Abbauzeit 20 Jahre, Zinssatz 4.0%
 - Wert pro m³ CHF 4.- (ohne Abzinsung 4.8 Millionen)
 - Barwert: 1'200'000m³ x CHF 4.- x Faktor 0.456= CHF **2'188'800.-**
- **Auffüllung 10 Jahre** (bis zum 30. Jahr)
 - 80% des Volumen
 - Wert pro m³ CHF 2.-, Zinssatz 4.0%
 - Barwert: 1'200'000m³ x 0.8 x CHF 2.- x 0.308 = **CHF 591'360.-**

Schweizer Bauernverband | 25

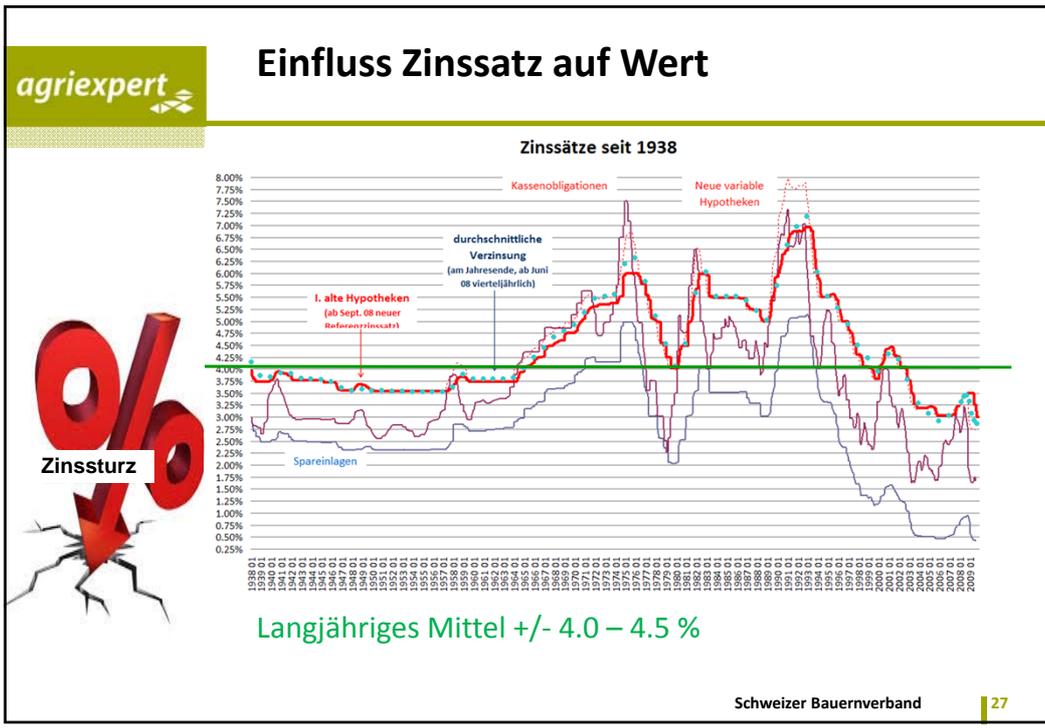
agriexpert

Bewertungsbeispiel Kiesgrube



▪ Landwirtschaft	CHF	1'232.-
▪ Wert Kies	CHF	2'188'800.-
▪ Wert Auffüllung	CHF	<u>591'360.-</u>
Wert Grundstück	CHF	2'781'392.-

Schweizer Bauernverband | 26



agriexpert

Beispiel Liquidationswert/Alternativ Nutzung

Dienstag, 26. August 2014, Wyssentaler Blatt Nr. 64

MICHELSAMT

Gunzwiler «Grasteri» geht in den Besitz der Landi Sursee. An der ausserordentlichen GV der Trocknungsgenossenschaft Gunzwil-Winon stimmten die 78 anwesenden Genossenschafter mit insgesamt 91 Stimmrechten dem Verkauf grossmehrheitlich zu. (Bild: WB-Archiv)

Gunzwil: Ausserordentliche GV der Trocknungsgenossenschaft Gunzwil-Winon in der «Oeli»

«Grasteri» geht an die Landi Sursee

Am 1. September 2014 geht die Trocknungsanlage Gunzwil-... loten Möglichkeiten schien der Verkauf der Anlage an die Landi Sursee die beste Alternative, um den Trock... soll die «Teri» in der Winon weitergeführt werden und befestigt, dass es keine Sierer und Verlierer geben soll. Die...

Schweizer Bauernverband | 28



Praxistexter Blatt Nr. 64



geht in den Besitz der Landt Sursee. An d
ren die 78 anwesenden Genossenschafter mit in

erordentliche GV der Trocknungsge

steri» geht an

ber 2014 geht loteten Möglichkeiten s
age Gunzwil kauf der Anlage an die

Beispiel Liquidationswert/Alternativ Nutzung

Wertbeitrag 1

- Restnutzung als Trocknungsanlage
- Solange technische Einrichtung noch aufrecht zu erhalten ist
- Wertermittlung mit **Barwert**

Jahre →

→

Wertbeitrag 2

- Nutzung nach Betrieb Trocknungsanlage
- Ermittlung von:
 - **Sachwert** per Datum Schätzung
 - ./.. Rückbaukosten Trocknungsanlage
 - ./.. Umnutzungskosten z. Bsp. als Maschinenhalle (RPG beachten)
 - **Ertragswert**
 - Neue Nutzung
 - **Mischwert**
 - **Abgezinst** auf Datum Nutzung (Dauer Wertbeitrag 1 plus Zeit für Umnutzung)

Wertbeitrag 1 und Wertbeitrag 2 ergeben zusammen den Verkehrswert

Schweizer Bauernverband | 29



agriexpert

Das landw Pachtrecht

Kommentar zum Bundesges
landwirtschaftliche Pacht vor

Vollständig überarbeitete 2. Aufla
Brugg, 2014

Autoren
Benno Studer
Eduard Hofer

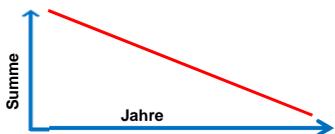
Stephan Berglas
Mischa Berner
Kurt Fricker
Martin Goldenberger
Manuel Müller
Ulrich Ryser
Frich Stieger
Lorenz Strebel
Robert Waider

Entschädigung Pächterinvestitionen

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

- Art. 23 Abs. 1
.... kann der Pächter bei Beendigung der Pacht ... für Verbesserungen angemessen entschädigt werden.
- Kommentar *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*
 - nicht wie bei Miete nach Mehrwert (OR 260a)
 - **Zeitwert** (ausgenommen andere vertragliche Regelung)
 - Aufwendungen Pächter abzüglich Abschreibungen
 - Arbeitszeit Pächter darf mitberücksichtigt werden

Summe
Jahre



Schweizer Bauernverband | 30

agriexpert

Entschädigung Investitionen eines Mieters

OR Art. 260a:
Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen (ausgenommen andere vertragliche Regelung)

Das schweizerische Mietrecht
 Kommentar
 3. Auflage

Kommentar *Das schweizerische Mietrecht, SVIT* :

- Massgebend ist nur der noch vorhandene **Ertragswert**
 - Kapitalisierter Betrag des zusätzlichen Mietzinses
 - Nach Restlebensdauer
 - Kap.-Satz: erste Hypotheken plus Zuschlag Unterhalt/Abschreibungen/ usw.



Schweizer Bauernverband | 31

agriexpert

Fazit

Preisbestimmung

Käufer

Verkäufer

Verkehrswert

Jeder tut was er kann, dass der Preis stimmt!
 Besten Dank für die Aufmerksamkeit

and | 32