

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem Verkaufswert, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Der Verkehrswert wird in der Regel aus Realwert und Ertragswert ermittelt, da diese Faktoren die Höhe eines Kaufpreises oder Verkehrswertes entscheidend beeinflussen. Er gilt in der Regel als Fortführungswert. Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Für die Schätzung sind im Rahmen der allgemeinen Bewertungsgrundsätze folgende Kriterien von Bedeutung: Lage des Objektes, Einteilung, Konstruktion, Isolation, Ausbau, Zustand und bauliche Struktur von Gebäuden, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten von unüberbauten oder nur teilweise überbauten Grundstücken, tatsächliche Renditeverhältnisse oder Renditeerwartungen im Zusammenhang mit notwendigen oder wünschbaren Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen.

Die Würdigung dieser Kriterien erfolgt nach allgemeiner Anschauung, während einseitige, persönliche Objektinteressen sachbezogen sind und nicht Bestandteil der Bewertung sein können.

Marktwert

Der Markt- und Handelswert zielt auf jenen mutmasslichen Grundstückspreis, welcher im Handel unter Dritten aufgrund einer kurzfristigeren Nachfrage und Markterfahrung realisierbar erscheint. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleichbleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr ist der Markt- oder Handelswert geprägt durch die momentanen Renditeverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen sowie den Realwert mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Besonders im Eigenheimbereich wird dem Realwert eine grössere Bedeutung zugemessen.

Mietwert

Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen nachhaltig, das heisst über einen längeren Zeitraum, erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten wie Heizung usw. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Ertragswert

Der Ertragswert entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes nach Abzug der damit verbundenen Unkosten dauernd verzinst werden kann.

Zeitwert

Der Zeit- oder Zustandwert entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Für die Ermittlung des Zeitwertes wird vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

Minderwert

Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnutzung oder aus andern Gründen erlitten hat.

Bodenwert

Der Bodenwert samt den Aufwendungen für Erschliessung und Umgebungsgestaltung ist vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft eine untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Realwert

Der Realwert entspricht dem geschätzten Sachwert einer Liegenschaft, als Summe aus Bauwert, Baunebenkosten und Landwert.