

# 1 Allgemeines

---

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stützt sich auf Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) SR 211.412.11.

### **BGBB Art. 10 Ertragswert**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

<sup>3</sup> Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon (nichtlandwirtschaftliche Teile) 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 bäuerliche Bodenrecht (VBB) SR 211.412.110. Deren 1. Abschnitt definiert in Art. 1 (Fassung vom 26. November 2003) den Ertragswert wie folgt:

### **VBB 1. Abschnitt: Ertragswert**

#### **Art. 1 Art der Berechnung und Bemessung**

<sup>1</sup> Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente), zum mittleren Satz für erste Hypotheken, bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die Jahre 1994-2010 kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 4.41 Prozent.

## 1.2 Wirtschaftliche Grundlagen

Der vorliegenden Schätzungsanleitung ist die Bemessungsperiode von 1994 bis 2010 zu Grunde gelegt. Da bei der letzten Revision das Buchhaltungsjahr 1993 bereits für die Bemessungsperiode verwendet wurde, wird vorliegend die Vergangenheitsperiode ab dem Jahr 1994 erfasst. Für die Berechnungen standen die Buchhaltungsergebnisse bis ins Jahr 2001 zur Verfügung. Da das Prognosemodell SILAS<sup>1</sup> am Basisjahr 1999 anknüpft und die effektiven Ergebnisse der Jahre 2000 und 2001 etwas von der Prognose abweichen, kommt es zwischen den Zahlen des Jahres 2001 (letztes verfügbares Buchhaltungsjahr) und dem Jahr 2002 (erstes Prognosejahr) zu einem kleinen Sprung in den Ergebnissen. Dies beeinflusst das gesamte Wertniveau aber nur geringfügig.

Die Prognose sollte den Hauptteil der späteren Gültigkeitsdauer der Schätzungsanleitung umfassen. Aus diesem Grund wurde die Prognose mit einer Trendschätzung, um drei Jahre, bis ins Jahr 2010 verlängert. Für die Verlängerung der Prognose wurde die durchschnittliche Veränderung der Jahre 2002 bis 2007 bis ins Jahr 2010 fortgeschrieben.

Ausgehend von diesen Grundlagen werden mittlere Ertragswerte normaler Landwirtschaftsbetriebe ermittelt, die zur Festsetzung der Bewertungsnormen für Boden, Wohnhäuser und die wichtigsten Ökonomiegebäude dienen. Aus der Aufteilung des Gesamtertragswertes auf die einzelnen Elemente wie Boden, Wohnhaus und Ökonomiegebäude resultieren Mittelwerte, welche für die Höhe der betreffenden Ertragswertansätze massgebend sind. Für die Einzelheiten dieser Ableitung wird auf den Detailbericht der Arbeitsgruppe für die Revision der Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) und der Schätzungsanleitung verwiesen.

<sup>1</sup> Sektorales Informations- und Prognosesystem für die Landwirtschaft Schweiz, FAT

### 1.2.1 Methode der Ertragswertberechnung

Ausgehend von den Buchhaltungsergebnissen der Vergangenheit und den prognostizierten Ergebnissen des Prognose-Modells SILAS für die Zukunft, wurden aus den Durchschnittsergebnissen der Betriebe in der Tal-, Hügel- und Bergregion die Landgutsrente für jedes Jahr einzeln berechnet. In Art. 1 Abs. 2 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht wird dafür die faktorproportionale Aufteilung des Betriebseinkommens vorgeschrieben.

Das Betriebseinkommen besteht aus der Differenz zwischen Rohertrag und sachlichem Aufwand. Es hat die Kosten des Einsatzes von Arbeit und Kapital zu decken und wird deshalb auf diese beiden Produktionsfaktoren aufgeteilt.

Die Kosten des Faktors Arbeit bestehen aus den Angestelltenkosten und der Entschädigung der familieneigenen Arbeitskräfte. Für letztere wird der Vergleichslohn, basierend auf der Lohnstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik (BfS), herangezogen. Der Vergleichslohn entspricht dem standardisierten Jahres-Bruttolohn der Beschäftigten in der Industrie (Sekundärsektor) und im Dienstleistungsbereich (Tertiärsektor) der entsprechenden Agrarregion (Tal, Hügel, Berg).

Die Kosten des eingesetzten Kapitals bestehen aus den Schuld- und Pachtzinsen sowie aus dem ebenfalls nach den oben erwähnten Richtlinien berechneten Zinsanspruch für das Eigenkapital.

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 dieser Verhältniszahl aus Ist-Soll-Betriebseinkommen multipliziert wird. Der Zinsanspruch des Landgutes besteht aus den Pachtzinsen und dem Zinsanspruch des Landgutes im Eigentum. Für dessen Berechnung wird das Landgutsvermögen um das Waldvermögen vermindert, da der Ertragswert des Waldes separat berechnet wird. Im Ertragswert inbegriffen ist aber das Feldinventar, dessen Wert für die Berechnung des Zinsanspruches zum Landgut gezählt wird.

Durch den Einbezug des Pachtzinses in den Zinsanspruch des Landgutes resultiert aufgrund der dargelegten Berechnung als Rente eine Grösse, die sich auf die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche bezieht. Deren Kapitalisierung ergibt demnach den Ertragswert des Durchschnittsbetriebes einschliesslich des Wertes des Pachtlandes.

## 1.3 Allgemeine Grundsätze für die Ertragswertschätzung

### 1.3.1 Abstellen auf landesübliche Bewirtschaftung

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

Eine momentan ungewöhnliche Bewirtschaftung ist ausser Acht zu lassen. Der Ertragswert soll bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden können. Er darf aus diesem Grund auch 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, denn sie sind nicht nur das Resultat der Ertragskraft des Betriebes, sondern auch der Fähigkeiten des Betriebsleiters.

### 1.3.2 Bewertung von speziellen landwirtschaftlichen Betriebsbestandteilen

Sämtliche Betriebe oder Teile von Betrieben für deren Bewertung diese Anleitung Normen enthält, sind nach denselben zu schätzen. Spezielle landwirtschaftliche Betriebsbestandteile, für welche die vorliegende Schätzungsanleitung keine Bewertungsgrundsätze definiert, wie z.B. für die ausserordentlichen Erschliessungseinrichtungen im Gemüsebau, sind nach deren Gestehungskosten sowie deren Zweckmässigkeit zu bewerten. Die Altersentwertung wird dabei über die Kapitalisierung (Kapitel 12) berücksichtigt.

Für die Berechnung des Ertragswertes wird in der Regel von 40% der Gestehungskosten ausgegangen. 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**

Landwirt x hat im Jahr 1993 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 1993		sehr gut
Kapitalisierungssatz im Neuzustand		7.4%
Zustand 2003		gut
Zweckmässigkeit	neu	sehr zweckmässig
	2003	zweckmässig

Berechnung Miet- und Ertragswert im Jahr 2003:

EW (Neuzustand)	40% der Gestehungskosten = Fr. 40'000.--
Mietwert (Neuzustand)	Fr. 40'000.-- x 7.4% = Fr. 2'960.--
Mietwert im Jahr 2003	0.75 (Faktor zweckmässig) x Fr. 2'960.-- = Fr. 2'220.--
Kapitalisierungssatz im Jahr 2003	RND 20 Jahre, Zustand gut = 10%
<b>Ertragswert im Jahr 2003</b>	<b>Fr. 2'220.-- / 10%</b> <b>= <u>Fr. 22'200.--</u></b>

### 1.3.3 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe bzw. Nebenbetriebe

- Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen nicht dem BGG. Für Grundstücke, die nicht dem BGG unterstellt sind, gilt diese Anleitung nicht.
- Grundstücke mit gemischter Nutzung, die im Grundbuch nicht in einen landwirtschaftlichen und 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 nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung miteinbezogen (Art.10 Abs.3 BGG). Beispiele für Grundstücke mit gemischter Nutzung sind:
  - Wohnraum über den Normalbedarf
  - An Dritte vermietete Autogaragen
- Nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe, die eng mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe verbunden sind (Art. 3 Abs. 2 BGG), sind in die Schätzung einzubeziehen. 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 Ertragswerterschätzung nicht. Es ist Sache der Erben bzw. der Vertragsparteien bei Übernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes durch einen Selbstbewirtschaftler eine Schätzung des Verkehrs-

- wertes für das mitübernommene nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe zu verlangen.
- 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).

## **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:

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

Dabei ist der Mietwert von Ausbau und Zweckmässigkeit sowie von der Verkehrslage abhängig, während Alter und Zustand bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes zu berücksichtigen sind.

Für die Wohnhäuser wird der Mietwert mit Hilfe eines Punktersystems bestimmt. Bei den verschiedenen Ställen, den Remisen, Garagen und Lagerräumen erfolgt die Mietwertzuteilung anhand eines Modularsystems. Für die anderen 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 Bemessung des Distanzabzugs von der Entfernung zum Dorfrand oder zum nächsten Weiler auszugehen.

### 1.4.3 Methoden

In der vorliegenden Anleitung kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:

	Normal- betrieb	Gemüse- /Obstbau	Gartenbau	Rebbau	Sömmerung
Boden	Boden- punkte	Boden- punkte	Bodenpunk- te/a-Ansatz	Punk- tierung	Punktierung /Normalstösse
Pflanz- material	-	(Punk- tierung)	-	Wert nach Region	-
Wohnhaus - WR NB <sup>2</sup>	Punktie- rung/RE	Punktie- rung/RE	-	Punktie- rung/RE	Benutzungs- dauer/RE
- WR üNB <sup>3</sup>	ortsübl. Mietzins	ortsübl. Mietzins	ortsübl. Mietzins	ortsübl. Mietzins	ortsübl. Mietzins
Ställe	Modul- System	-	-	-	Benutzungs- dauer/GVP
Futterlager	Modul- System	-	-	-	Benutzungs- dauer/GVP
Hofdünger- lager	Modul- System	-	-	-	Benutzungs- dauer/GVP
Einfache Gebäude,	m <sup>2</sup> -Ansatz	-	-	-	Benutzungs- dauer/GVP
Garagen, Werkstätten, Remisen, Lagerräume	m <sup>2</sup> -Ansatz	m <sup>2</sup> -Ansatz	m <sup>2</sup> -Ansatz	m <sup>2</sup> -Ansatz	Benutzungs- dauer/ m <sup>2</sup> -Ansatz
Tabak- scheunen	m <sup>3</sup> -Ansatz	-	-	-	-
Gebäude allgemein	-	m <sup>2</sup> -/m <sup>3</sup> - Ansatz	m <sup>2</sup> -/m <sup>3</sup> - Ansatz	m <sup>2</sup> -Ansatz	-

<sup>2</sup> Wohnraum innerhalb Normalbedarf

<sup>3</sup> Wohnraum über Normalbedarf



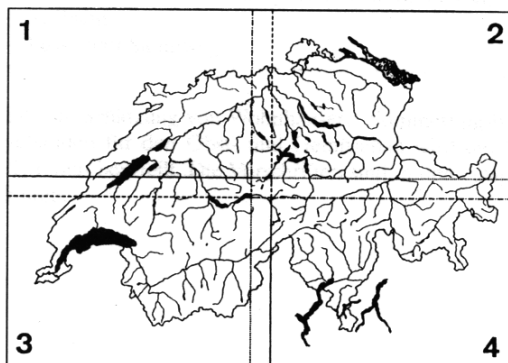
## 1.5 Hilfsmittel

### 1.5.1 Klima

Als Hilfsmittel für die Bodenbewertung benötigt der Schätzer neben der Schätzungsanleitung einen Bohrstock und einen Neigungsmesser. Dazu ist auch die Klimaeignungskarte für die Landwirtschaft, Massstab 1:200000, seinerzeit herausgegeben vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (Bundesamt für Raumplanung) und vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (Bundesamt für Landwirtschaft) unerlässlich. Sie bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Anleitung.

Die Kopie der vergriffenen, vierteiligen Klimaeignungskarte, Bodenbohrstöcke und Neigungsmesser können beim Schweizerischen Bauernverband in Brugg (Tel. 056 462 51 11, Fax 056 462 52 04) bestellt werden. Dort können auch Bewertungsformulare bezogen werden, welche die Arbeit des Schätzers erleichtern. Die vier Blätter der Klimaeignungskarte sind auch einzeln erhältlich.

Aufteilung der Karte:



Benötigte Blätter:

AI 2	NW 2
AG 1, 2	OW 1, 2, 3
AR 2	SG 2
BE 1, 3, 4	SH 2
BL 1	SO 1
BS 1	SZ 2
FR 1, 3	TG 2
GE 3	TI 4
GL 2	UR 2, 4
GR 2, 4	VD 1, 3
JU 1	VS 3, 4
LU 1, 2, 3	ZG 2
NE 1	ZH 2

### 1.5.2 Faktoren für die Umrechnung in Grossvieheinheiten (GVE)

#### Tiere der Rindergattung

##### Zucht und Nutzung

	Faktor je Tier
Kühe (ohne Mutter- und Ammenkühe)	1,0
Stiere und Rinder über 2-jährig	0,6
Jungvieh 1- bis 2-jährig	0,4
Jungvieh unter 1-jährig	0,25
Mutter- und Ammenkuhhaltung	
Mutter- und Ammenkühe (ohne Kälber)	0,8
Kälber von Mutter- und Ammenkühen, zur Mast, unter 1-jährig	0,17
Grossviehmast	
Rinder, Stiere und Ochsen über 4 Monate alt	0,4
Kälber zur Grossviehmast unter 4 Monate alt	0,08
Kälbermast	
Mastkälber (2,8 bis 3 Umtriebe pro Platz)	0,1

	Faktor je Tier
<b>Tiere der Pferdegattung</b>	
Säugende Stuten	1,0
Fohlen bei Fuss (im Faktor der Mutter eingerechnet)	0,0
Andere Pferde über 3-jährig	0,7
Andere Fohlen unter 3-jährig	0,5
Maultiere und Maulesel jeden Alters	0,4
Ponys, Kleinpferde und Esel jeden Alters	0,25
<b>Schafe</b>	
Schafe gemolken	0,25
Andere Schafe über 1-jährig	0,17
Jungschafe unter 1-jährig (in den Faktoren der weiblichen Tiere eingerechnet)	0,0
<b>Ziegen</b>	
Ziegen gemolken	0,2
Andere Ziegen über 1-jährig	0,17
Jungziegen unter 1-jährig (im Faktor des weiblichen Tieres eingerechnet)	0,0
<b>Andere Raufutter verzehrende Nutztiere</b>	
Bisons über 3-jährig (erwachsene Zuchttiere)	0,8
Bisons unter 3-jährig (Aufzucht und Mast)	0,4
Damhirsche jeden Alters	0,1
Rothirsche jeden Alters	0,2
Lamas über 2-jährig	0,17
Lamas unter 2-jährig	0,11
Alpakas über 2-jährig	0,11
Alpakas unter 2-jährig	0,07
<b>Kaninchen</b>	
Zibben (Bock und Ausmast der Jungtiere im Faktor eingerechnet)	0,125
<b>Schweine</b>	
Säugende Zuchtsauen (4 bis 8 Wochen Säugedauer; 5,7 bis 10,4 Umtriebe pro Platz)	0,55
Saugferkel (im Faktor der Mutter eingerechnet)	0,0
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
<b>Nutzgeflügel</b>	
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



## 1.6 Bewertung von Bauten und Anlagen im Baurecht<sup>1</sup> (Art. 779 ZGB)

Die beiden nachfolgenden Tabellen der Seiten 22 und 23 gehören zusammen.

<b>Grundbucheintrag</b>	<b>mit/ohne Baurechtszins (BRZ)</b>
Kein Eintrag = kein Baurecht	-
als Grunddienstbarkeit <sup>2</sup> oder als Personaldienstbarkeit <sup>3</sup>	mit BRZ
	ohne BRZ
Als selbständiges und dauerndes Recht <sup>4</sup>	mit BRZ
	ohne BRZ

<sup>1</sup> 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) ist kein Grundbucheintrag nötig. Sie werden wie Inventar behandelt.

<sup>2</sup> Dienstbarkeit zu Gunsten eines anderen Grundstücks (Eintragung als Last auf dem Bodengrundstück, als Recht auf dem berechtigten Grundstück).

<sup>3</sup> Dienstbarkeit zu Gunsten einer Person (nur Eintragung auf dem Bodengrundstück).

<sup>4</sup> das Baurecht wird wie eine Liegenschaft behandelt: Aufnahme als Grundstück in das Grundbuch unter einer eigenen Nummer. Eintragung als Last auf dem Bodengrundstück.

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

<b>Bewertung Bodengrundstück</b>	<b>Bewertung Baute/Anlage</b>
Bewertung Boden und Gebäude/Anlage beim Bodengrundstück nach den Ansätzen der vorliegenden Anleitung.	
Barwert des BRZ, mindestens EW des Bodens <sup>5</sup>	Der Ertragswert der Baute/Anlage ohne Bodenwert <sup>6</sup> ist im Falle einer Grunddienstbarkeit beim berechtigten Grundstück zu erfassen. Im Falle einer Personaldienstbarkeit kann der Ertragswert der Baute/Anlage ohne Bodenwert <sup>6</sup> für die berechnigte Person <sup>7</sup> festgelegt werden <sup>8</sup> .
EW des Bodens	
Barwert des BRZ, mindestens EW des Bodens <sup>5</sup>	Bewertung der Baute/Anlage (ohne Bodenwert) <sup>6</sup> auf dem Baurechtsgrundstück und damit beim Baurechtsnehmer.
EW des Bodens	

<sup>5</sup> Bestimmung des Barwertes des BRZ gem. Kapitel 1.6.1.

<sup>6</sup> Hierfür wird der EW des Bodens bzw. der Barwert des Baurechtzinses vom Gebäudewert abgezogen.

<sup>7</sup> Technisch zum Beispiel mit Hilfe einer fiktiven Grundstücknummer.

<sup>8</sup> Ist das Baurecht als Personaldienstbarkeit ausgestaltet, darf der Ertragswert der Baute/Anlage nicht für die Ermittlung der Belastungsgrenze einbezogen werden.

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

<b>RD</b>	<b>BWF</b>	<b>RD</b>	<b>BWF</b>	<b>RD</b>	<b>BWF</b>	<b>RD</b>	<b>BWF</b>	<b>RD</b>	<b>BWF</b>
1	0.96	21	13.77	41	19.40	61	21.87	81	22.96
2	1.88	22	14.18	42	19.58	62	21.95	82	22.99
3	2.76	23	14.57	43	19.75	63	22.03	83	23.03
4	3.61	24	14.94	44	19.91	64	22.10	84	23.06
5	4.43	25	15.30	45	20.07	65	22.17	85	23.09
6	5.21	26	15.64	46	20.22	66	22.23	86	23.12
7	5.96	27	15.97	47	20.37	67	22.30	87	23.15
8	6.68	28	16.29	48	20.51	68	22.36	88	23.17
9	7.37	29	16.59	49	20.64	69	22.42	89	23.20
10	8.03	30	16.88	50	20.77	70	22.47	90	23.22
11	8.67	31	17.16	51	20.89	71	22.53	91	23.25
12	9.28	32	17.43	52	21.01	72	22.58	92	23.27
13	9.86	33	17.68	53	21.12	73	22.63	93	23.29
14	10.43	34	17.93	54	21.23	74	22.68	94	23.31
15	10.96	35	18.17	55	21.33	75	22.72	95	23.33
16	11.48	36	18.40	56	21.43	76	22.77	96	23.35
17	11.98	37	18.61	57	21.53	77	22.81	97	23.37
18	12.46	38	18.82	58	21.62	78	22.85	98	23.39
19	12.91	39	19.02	59	21.71	79	22.89	99	23.40
20	13.35	40	19.22	60	21.79	80	22.92	ewig	23.81

Die oben dargestellten Barwertfaktoren basieren auf jährlichen, nachschüssigen Renten beim Zinssatz von 4.2%.

## 2

### Schätzung von Inventar zum Nutzwert und Widmung von Zugehör

---

Das BGGB sieht in Art. 87 Abs. 1<sup>bis</sup> 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 BGGB regeln, wer Anspruch auf die Übernahme von Inventar zum Nutzwert hat. Zudem bestimmt Art. 805 Abs. 1 ZGB, dass Inventar, das die Voraussetzungen für Zugehör erfüllt, vom Grundpfandrecht erfasst wird; Zugehör wird damit in die Berechnung der Belastungsgrenze nach Art. 73 BGGB 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. Die Kapitel 5.3, 6.3.2 Bst.b, 6.4.3, 7.4, 7.7.1, 8.1, 8.8.2, 8.8.8, 8.9, 8.10.1 und 9.6 enthalten Beispiele dafür, welche Sachen (Gegenstände und Einrichtungen) die Eigenschaft von Zugehör haben könnten. 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.

## 3 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 des landwirtschaftlichen Normalbedarfs an Wohnraum
+	Ertragswert der Ökonomiegebäude
+	Ertragswert von Obstanlagen, Reben und Wald
+	Ertragswert von unselbständigen Baurechten (nur Grunddienstbarkeiten <sup>4</sup> )
=	Ertragswert ohne den über den Normalbedarf hinaus vorhandenen Wohnraum
+	Erhöhung 35% dieses Ertragswertes
+	nichtlandwirtschaftlicher Ertragswert <sup>5</sup> von:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnraum der über den Normalbedarf hinaus vorhanden ist</li><li>• nichtlandwirtschaftlichen Teilen von Grundstücken mit gemischter Nutzung</li><li>• nicht landwirtschaftlich genutzten Räumen, die nach Art. 24a RPG (Umnutzung ohne bauliche Massnahmen) dazu bewilligt wurden.</li><li>• Bauten und Bauteilen nach Art. 24b RPG (Nebenbetriebe)</li><li>• nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerben wie Gaststätten, Sägereien, Mühlen usw.</li></ul>
+	Nutzwert der Zugehör
=	Belastungsgrenze

---

#### 4 Mietwertkapitalisierung

---

<sup>4</sup> vgl. Kapitel 1.6

<sup>5</sup> vgl. Kapitel 1.3.3.



## 4.1 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 12.2 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, 1965 und 1985 teilweise renoviert, Schätzung 1995.

Hauptgruppe	Gewichtung <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> 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 12.2 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.

#### 4.2 Unterhaltskosten und Gesamtnutzungsdauer

Kategorie	Gebäude	Bauart	Gesamt nutzungsdauer Jahre
kleine Unterhaltskosten	Wohnhäuser	massiv	70-90
		leicht	50-70
	Garagen	massiv	60-90
		leicht	30-60
	Remisen	massiv	50-70
		leicht	30-50
	Wagenschuppen	leicht	30-50
mittlere Unterhaltskosten	Abwassergruben zu Kompostierplätzen,		30
	Hartbeläge		25-40
	Einfache Ställe (Hühnerhäuser, Weideställe,...)		20-40
	Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere, Pferdeställe, (Milch- und Mastvieh, Pferde, Schafe, Ziegen)		20-50
	Futter- und Hofdüngerlager		30-50
	Rüst-, Wasch-, Sortier-,	massiv	30-50
	Verpackungs- und Lagerge-	leicht	20-30

	bäude		
	Tabaktrocknungsscheunen		25-30
	Weinkeller	massiv	40-60
		leicht	25-40
grosse Unter- haltungskosten	Feste Melkstände auf Söm- merungsbetrieben		15-20
	Fixe Frostberegnungsanlagen		25-35
	Gebäude auf Sömmerungsbe- trieben (Wohngebäude Ställe, Hartplätze, Garagen, Remi- sen und Lagerräume)		30-50
	Gewächshäuser und Früh- beetkasten (vgl. Mietwertta- belle)		
	Käseereien, Milchpipelines		20-30
	Kühlager	massiv	30-40
		leicht	20-30
	Kühlzellen und Tageskühler	massiv	15-20
		leicht	10-15
	Schweine- und Geflügelställe	massiv	25-40
		leicht	15-20

### 4.3 Kapitalisierungssätze

Gebäude- kategorie	Restnutzungs- dauer (RND)	Zustand der periodisch zu erneuernden Gebäudeteile				
		sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
	Jahre					
kleine Unter- haltungskosten	70-90	4.9%	5.2%	-	-	-
	60	5.1%	5.4%	-	-	-
	50	5.4%	5.7%	6.0%	-	-
	40	5.8%	6.1%	6.5%	-	-
	35	6.1%	6.5%	6.9%	7.3%	-
	30	6.6%	7.0%	7.4%	7.9%	-
	25	7.3%	7.7%	8.2%	8.7%	9.3%
	20	8.3%	8.8%	9.4%	10.0%	10.5%
	15	-	10.5%	11.5%	12.0%	13.0%
	10	-	-	16.0%	17.0%	18.0%
	5	-	-	-	30.0%	32.0%
mittlere Unter- haltungskosten	60	5.4%	5.7%	-	-	-
	50	5.7%	6.0%	6.4%	-	-
	40	6.1%	6.5%	6.9%	-	-
	35	6.5%	6.9%	7.3%	7.9%	-
	30	7.0%	7.4%	7.9%	8.5%	9.1%
	25	7.7%	8.2%	8.7%	9.3%	10.0%
	20	8.8%	9.4%	10.0%	10.5%	11.5%
	15	10.5%	11.5%	12.0%	13.0%	14.0%
	10	-	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%
	5	-	-	30.0%	32.0%	35.0%
grosse Unter- haltungskosten	50	6.0%	6.4%	-	-	-
	45	6.2%	6.6%	7.1%	-	-
	40	6.5%	6.9%	7.4%	8.0%	-
	35	6.9%	7.3%	7.9%	8.5%	9.2%
	30	7.4%	7.9%	8.5%	9.1%	9.9%
	25	8.2%	8.7%	9.3%	10.0%	11.0%
	20	9.4%	10.0%	10.5%	11.5%	12.5%
	15	11.5%	12.0%	13.0%	14.0%	15.0%
	10	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	21.0%
	5	-	30.0%	32.0%	35.0%	38.0%

## 5 Wald

---

## 5.1 Allgemeines

### 5.1.1 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 Kapitel der Schätzungsanleitung anzuwenden.

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

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 Waldreservaten ist das Potenzial und nicht der aktuelle Zustand zu schätzen.

### 5.1.2 Waldbauliche Begriffe

Altersdurchschnittszuwachs:	Im Durchschnitt der Jahre seit Bestehen des Bestandes erreichter Zuwachs, stehend in Rinde gemessene m <sup>3</sup> /ha.
Anteil Stammholz an der Nutzung:	Es ist die in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartende Nutzung zu beurteilen.
Baumholzbestand:	Mittlerer 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.
Ernteverluste:	Rinde sowie Äste, Giebel, Stöcke, Faulholz usw., die im Wald liegen bleiben.
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.

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.
Rückegasse:	Einfache bestockungsfreie, ohne Erdarbeiten angelegte Gasse in traktorbefahrbarem Gelände.
Rückestrecke:	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.
Schichtholz:	Brenn- und Industrieholz mit mehr als 8 cm Durchmesser sowie Industrieholz lang.
Stammholz:	Stämme, die nicht zu Schichtholz verarbeitet werden müssen (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 <sup>3</sup> in Rinde.
Waldpflege:	Alle Arbeiten von der Bestandesbegründung bis zum Baumholz.

### 5.1.3 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.

In den folgenden Kantonen sind pflanzensoziologische Kartierungen vorhanden (Stand 2002):

Aargau	Glarus	Schaffhausen	Zug*
Baselland	Luzern	Solothurn	
Baselstadt	Neuenburg*	Thurgau	
Genf*	Obwalden	Zürich	

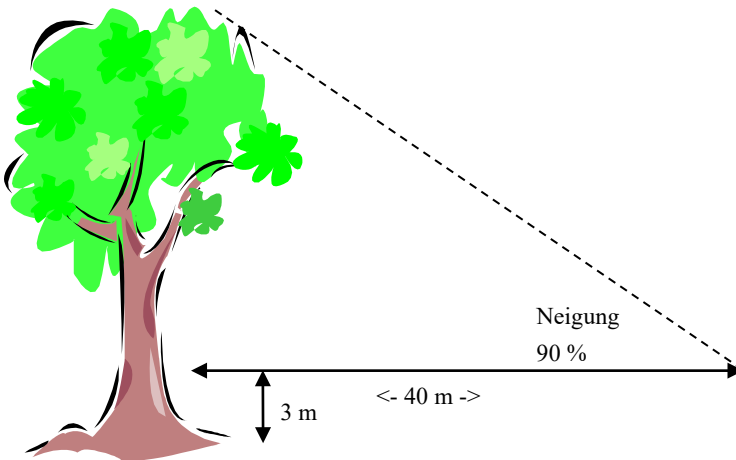
\* Kartierung nach alter Nomenklatur (vor Ellenberg und Klötzli 1972)

In Kantonen ohne pflanzensoziologische Kartierung lässt sich die Standortgüte mit Hilfe der Standortumschreibungen nach den Kapiteln 11.1.5.1 (Region Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite) und 11.1.5.2 (Region Alpen) bestimmen.

### 5.1.4 Hilfsmittel zum Messen von Oberhöhe und Holzvorrat

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

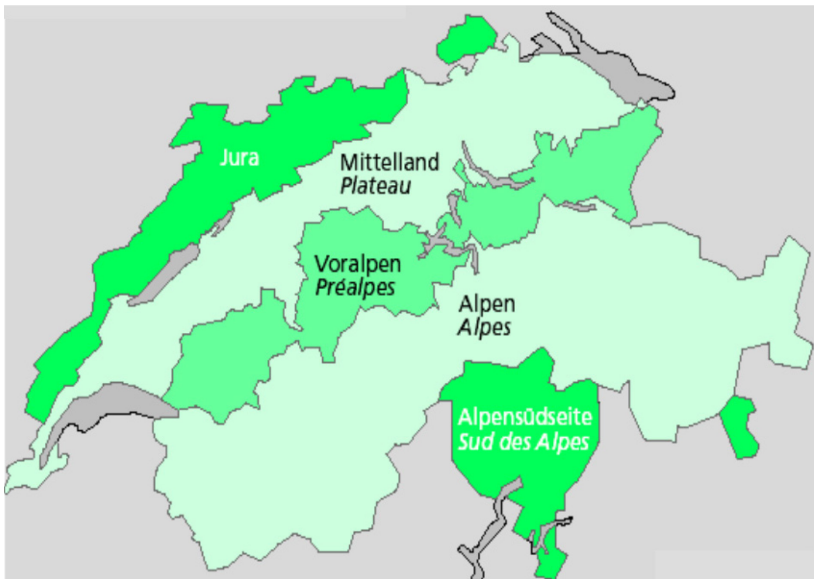
$$\text{Baumhöhe} = \frac{40 \text{ m} \times 90}{100} + 3 \text{ m} = 39 \text{ m}$$



Der Holzvorrat eines Bestandes ( $\text{m}^3$  pro ha) lässt sich unter anderen mit der Winkelzählmethode in Verbindung mit der Oberhöhe ermitteln (Messplättchen nach Bitterlich). Details dazu sind im Forstkalender zu finden (Schweizerischer Forstkalender, Herausgeber: Verlag Huber & Co. AG, Frauenfeld).

### 5.1.5 Zuwachs

Der Altersdurchschnittszuwachs, vermindert um die Ernteverluste, als für die Ertragswerterschätzung 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 11.1.3).



### 5.1.5.1 Jura-Mittelland-Voralpen-Alpensüdseite

#### Standortumschreibung

Höhenlage	Standortgüte			
	Gute	Mittlere	Geringe	Sehr geringe
(Waldgrenze) <b>1'600 m</b>			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) <b>1'200 m</b>	Nördliche Expositionen bis 1000 m ü.M. Hanglagen, Mulden  Tiefgründige Böden, feuchtfrisch.	Nördliche Expositionen bis 1200 m ü.M. Ebenen, Hanglagen, wenig ausgeprägte Kuppen. Mulden in Südexposition Mittelgründige Böden, frisch - trocken.	Nördliche Expositionen über 1200 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
<b>(900 m)</b>	Bevorzugt werden nördliche Expositionen.	Alle Expositionen. Ebenen, Hanglagen, wenig ausgeprägte Kuppen.	Alle Expositionen. Ebenen, südlich exponierte Hänge, deutliche Kuppen	Südexponierte Steilhänge und Kuppen.
<b>700 m</b>	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.

### Zuwachs in m<sup>3</sup> 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 <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /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: Ertragstabeln der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft, WSL, 8903 Birmensdorf ZH

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

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.

### 5.1.5.2 Alpen

#### Standortumschreibung

Höhenlage	Standortgüte		
	Gute	Mittlere	Geringe
(Waldgrenze)			
<b>1'900 m</b> (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,
<b>1'600 m</b> (1'400 m)	Tief- bis mittelgründige Böden,	Mittelgründige Böden	
<b>1'200 m</b>	<i>frisch</i> -trocken	<i>frisch</i> -trocken.	<i>trocken</i> -sehr trocken oder stark vernässte Böden.
(500 m)	Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.	Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.	Nährstoffangebot: <i>mittel</i> -reich.

Westexpositionen sind wie Südexpositionen, Ostexpositionen wie Nordexpositionen einzuteilen.

### Zuwachs in m<sup>3</sup> ohne Rinde, je ha und Jahr

(Altersdurchschnittszuwachs, vermindert um Ernteverluste für die Region **Alpen**)

Oberhöhe	Standortgüte			Holzvorrat
	Gute	Mittlere	Geringe	
m	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /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

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

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 m<sup>3</sup> 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.

## 5.2 Grundlagen der Wertberechnung

### 5.2.1 Punktierung des Bruttoerlöses

Der Bruttoerlös je m<sup>3</sup> 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 erst etwas Schichtholz anfällt, ist der Bruttoerlös aufgrund des Stammholzanteils an der zukünftigen Nutzung zu punktieren.

#### **Bruttoerlös je m<sup>3</sup>**

Anteil Stammholz an der Nutzung		Anteil Nadelholz am Bestand		
		unter 25%	25-75%	über 75%
sehr hoch	in % der Nutzung	über 50	über 60	über 70
	<b>Punkte</b>	80-90	85-95	95-110
hoch	in % der Nutzung	40- 50	48- 60	55- 70
	<b>Punkte</b>	70- 80	75- 85	80- 95
mittel	in % der Nutzung	30- 40	35- 48	40- 55
	<b>Punkte</b>	60- 70	65- 75	70- 80
unter mittel	in % der Nutzung	20- 30	25- 35	25- 40
	<b>Punkte</b>	55- 60	60-65	60- 65
gering	in % der Nutzung	10- 20	10- 25	10- 25
	<b>Punkte</b>	50- 60	50- 60	50- 60
sehr gering	in % der Nutzung	0- 10	0- 10	0- 10
	<b>Punkte</b>	40- 50	40- 45	40- 45

### 5.2.2 Punktierung der Kosten

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Waldpflege, die Holzhauerei, den Rückekosten, den Kosten für den Strassenunterhalt sowie gegebenenfalls dem zusätzlichen Aufwand für die Erhaltung der Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen des Waldes.

Für die Holzgewinnung sind die folgenden gängigen Methoden bekannt:

- Holzhauerei (2); Rücken ohne (4a) / mit Bodenseilzug (4b); weitere Rückestrecke (4a oder b)
- Holzhauerei (2); Reisten (4c) oder Rücken mit Seilkran (4d); weiteres Rücken (4e)
- Holzhauerei (2); Forwarder (4f)
- Harvester (Prozessor) (3a); Forwarder (4f)
- Seilkran mit Prozessor (3b); weiteres Rücken (4e)

Die Waldpflege (1) ist bei allen Methoden zusätzlich zu punktieren.

Für die Punktierung des Aufwandes sind die Positionen entsprechend der eingesetzten Methode auszuwählen.

Bei unterschiedlicher Punktierung zwischen Nadelholz und Laubholz wird die masgebende Punktzahl entsprechend dem Anteil Nadelholz am Bestand ermittelt.

	Nadelholz P.	Laubholz P.
<b>1. Waldpflege</b>		
Grundkosten	17	17
<b>2. Holzhauerei (motormanuell)</b>		
In den Grundkosten ist der Transport der ersten 100 Meter inbegriffen.		
Grundkosten (inkl. Transport erste 100 m)	26.6	29.9
Zuschläge:		
- Hangneigung 50-70%	4.4	3.3
- Hangneigung über 70%	8.7	5.5
- kurzschäftiges, astiges Holz	4.4	4.4
- sehr kurzschäftiges, astiges Holz	10.9	9.8
- starke Behinderung durch Dornen, Steinblöcke, Gräben und Rippen auf der ganzen Parzelle	4.4	3.3

### 3. Vollmechanisierte Holzernteverfahren

	Nadelholz P.	Laubholz P.
<b>3. a) Harvester</b>		
Grundkosten	21.8	29.1
Zuschläge:		
- einfaches Gelände:	0	0
- mittleres Gelände:	2.2	2.7
- schwieriges Gelände (starke Neigung):	3.3	4.4
<b>3. b) Seilkran mit Prozessor</b>		
Grundkosten (darin ist Holzhauerei enthalten)	56.7	70.9

### 4. Transport zum Abfuhrplatz

Die Rückekosten setzen sich aus Grundkosten und Distanzzuschlägen zusammen. Beim Seilkran kommen eventuelle Kosten für Lagerung und Sortierung sowie für die Anmarschzeit bei Parzellen ohne Zufahrt dazu. Diese sind bei den andern Verfahren in Grundkosten und Distanzzuschlägen inbegriffen.

Für die Bemessung der Distanzzuschläge im befahrbaren Gelände sind die Rückeverhältnisse wie folgt zu beurteilen:

Maschinenweg, guter Erdweg	über 20%	aufwärts	ungünstig
	0-20%	aufwärts	günstig
	0-30%	abwärts	günstig
	über 30%	abwärts	ungünstig
Rückegasse, schlechter Erdweg	10-30%	aufwärts	ungünstig
	0-10%	aufwärts	günstig
	0-20%	abwärts	günstig
	20-40%	abwärts	ungünstig

### 4. a) Rücken ohne Bodenseilzug in befahrbarem Gelände, Traktor (oder Pferd)

		Nadelholz P.	Laubholz P.
Grundkosten		19.6	31.6
Zuschlag pro 100 m Rückestrecke			
	Verhältnisse		
	günstig	1.6	1.5
	ungünstig	3.2	3.1



#### 4. b) Rücken mit Bodenseilzug , Traktor (oder Pferd)

		Nadelholz	Laubholz
		P.	P.
Grundkosten		20.7	26.2
Zuschlag pro 10 m Seilzugdistanz			
	Verhältnisse	günstig 1.7	2.1
		ungünstig 3.5	4.1
Zuschlag pro 100 m weitere Rückestrecke			
für den 1. km,	Verhältnisse	günstig 2,9	3.6
		ungünstig 5.8	7.2
über 1 km,	Verhältnisse	günstig 2.2	2.7
		ungünstig 4.3	5.3

#### 4. c) Reisten

Grundkosten, mittlere Distanz	bis 50 m	9.8	9.8
	50-100 m	14.2	14.2
	100-200 m	20.7	20.7
Zuschlag pro weitere 100 m		7.6	7.6

#### 4. d) Rücken mit Seilkran

Moblseilkran	Abwärtstransport	41.4	41.4
	Aufwärtstransport	33.8	33.8
Konventioneller Seilkran			
Grundkosten		36.0	36.0
Zuschlag pro 100 m Distanz			
	Abwärtstransport	1.7	1.7
	Aufwärtstransport	2.5	2.6
Zuschlag, wenn nach Seilen sortieren und lagern mit		13.1	13.1
Traktor erforderlich (kleiner Lagerplatz, viele Sortimen-			
te)			
Zuschlag für die Anmarschzeit:			
bei Parzellen ohne Zufahrt, vom günstigsten Zufahrts-			
weg zum Parzellenschwerpunkt			
	pro 1'000 m Marschdistanz	4.1	4.1
	pro 100 m Höhendifferenz	3.1	3.1

**4. e) Rücken von gereistem oder mit Seilkran gebrachtem Holz mit Traktor (oder Pferd)**

		Nadelholz	Laubholz
		P.	P.
Grundkosten		17.4	24.0
Zuschlag pro 100 m Distanz			
	Verhältnisse		
	günstig	2.2	2.7
	ungünstig	4.3	5.3

**4. f) Forwarder**

Grundkosten		9.4	11.8
Zuschlag pro 100 m Distanz Rückegasse - Strasse:			
- Ebene:		2.2	3.3
- Hang		3.3	4.4

**5. Strassenunterhalt**

Kosten für den Unterhalt von Privatstrassen, Unterhaltsbeiträge an Strassenkooperationen oder öffentliche Strasse		0-20	0-20
---	--	------	------

**6. Erhaltung der Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen des Waldes**

Kosten für besondere Schlagräumung in der Nähe von Siedlungen oder Ausflugszielen, Unterhalt von Spazierwegen, Feuerstellen sowie Wildbach- und Lawinenverbauungen		0-15	0-15
--	--	------	------

### 5.3 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.

#### 5.3.1 Boden

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

	Standortsgüte			
	gut	mittel	gering	sehr gering
	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha
Aufwand				
gering (unter 90 P.)	1'200	1'000	800	600
mittel (90 bis 110 P.)	1'000	800	600	400
gross (111 bis 125 P.)	800	600	400	100
sehr gross (über 125 P.)	600	400	100	100

Die Standortsgüte wird nach den Kapitel 11.1.3 oder 11.1.5 bestimmt.

#### 5.3.2 Jungwaldbestand

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

	Standortsgüte		
	gut	mittel	gering/ sehr gering
	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha
Aufwand			
gering (unter 90 P.)	1'300	450	0
mittel (90 bis 110 P.)	1'100	400	0
gross (111 bis 125 P.)	1'000	350	0
sehr gross (über 125 P.)	900	350	0

### 5.3.3 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- differenz	Zuwachs in m <sup>3</sup> je ha, ohne Rinde										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
P.	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha
45 und mehr	1'000	1'900	2'700	3'500	4'300	5'200	6'000	6'900	7'800	8'700	9'600
40-44	900	1'600	2'400	3'100	3'800	4'600	5'400	6'200	7'000	7'900	8'800
35-39	700	1'400	2'100	2'700	3'400	4'100	4'800	5'500	6'300	7'100	8'000
30-34	600	1'200	1'800	2'300	3'000	3'600	4'200	4'900	5'700	6'400	7'200
25-29	500	1'000	1'500	2'000	2'500	3'100	3'700	4'400	5'000	5'700	6'500
20-24	400	800	1'200	1'700	2'200	2'700	3'200	3'800	4'400	5'100	5'700
15-19	300	700	1'000	1'400	1'800	2'300	2'800	3'300	3'900	4'400	5'100
10-14	200	500	800	1'100	1'500	1'900	2'300	2'800	3'300	3'900	4'400
5-9	200	400	600	900	1'200	1'600	1'900	2'400	2'800	3'300	3'800
0-4	100	300	500	700	1'000	1'200	1'600	1'900	2'300	2'800	3'200
-1--5	100	200	300	500	700	900	1'200	1'500	1'900	2'300	2'700
-6--10	0	100	200	300	500	700	900	1'200	1'500	1'800	2'200
-11--15	0	0	100	200	300	400	600	800	1'100	1'400	1'700
16--20	0	0	0	0	100	200	300	500	700	1'000	1'200
-21--25	0	0	0	0	0	0	100	200	400	600	800
-26--30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	400
-31--35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
unter-35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## 5.4 Vereinfachtes Verfahren

Die Vereinfachung besteht darin, dass einerseits für die Bewertung des Baumholzbestandes wie beim Bodenwert und beim Jungwaldbestand der Aufwand in vier Stufen eingeteilt wird und andererseits der Bruttoerlös nur in Abhängigkeit des Anteils Stammholzes an der Nutzung festgelegt wird. Auch der Zuwachs wird direkt in Abhängigkeit von Holzvorrat und Standortgüte bestimmt. Auf eine Aufteilung nach Anteil Nadel- und Laubholz wird verzichtet. Bei einem Holzvorrat bis 100 m<sup>3</sup> pro ha wird das gesamte Grundstück als Jungwald, bei einem Vorrat pro ha über 100 m<sup>3</sup> als Baumholzbestand bewertet. Auf eine Aufteilung der Grundstücksfläche nach Jungwald oder Baumholzbestand ist zu verzichten.

Der Bodenwert sowie der Ertragswert von Jungwaldbeständen wird nach den Kapiteln 11.3.1 und 11.3.2 ermittelt.

### 5.4.1 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 11.1 und 11.2.

### 5.4.2 Vereinfachte Punktierung des Bruttoerlöses

Es wird von der Tabelle 11.2.1 ausgegangen.

<b>Bruttoerlös je m<sup>3</sup></b>		
Anteil Stammholz an der Nutzung		Punkte
hoch	über 70 %	105
mittel	55 - 70 %	90
unter mittel	40 - 55 %	75
gering	unter 40 %	60

### 5.4.3 Vereinfachte Punktierung der Kosten

Ausgegangen wird von der Punktierung der Kosten gemäss Kapitel 11.2.2, wobei der Mischungsgrad nicht beachtet wird.

Die Kosten werden vereinfacht aufgrund der massgebenden Rückestrecke gruppiert. Dabei wird zwischen den gängigen Holzernteverfahren "Rücken mit Bodenseilzug" und "Rücken mit Seilkran" unterschieden.

Rücken mit Bodenseilzug	Rücken mit Seilkran	Punkte
Waldpflege, Strassenunterhalt, Grundkosten Holzhauerei, Grundkosten Rücken mit Bodenseilzug, Zuschlag für Seilzugdistanz, ohne weitere Rückestrecke	(bei Seilkran nicht möglich)	<b>70</b>
zusätzlich weitere Rückestrecke von 700 m, günstig	Waldpflege, Strassenunterhalt, Grundkosten Holzhauerei, Grundkosten Rücken mit Seilkran, 100 m Seilzugdistanz, 1 km Anmarschdistanz, kein weiteres Rücken	<b>90</b>
zusätzlich weitere Rückestrecke von 1.8 km, günstig	zusätzlich weitere Rückestrecke von 100 m, günstig	<b>110</b>
zusätzlich weitere Rückestrecke von 2.5 km, günstig	zusätzlich weitere Rückestrecke von 800 m, günstig)	<b>125</b>

### 5.4.4 Vereinfachte Ermittlung des Zuwachses

Die Ermittlung des Zuwachses stützt sich auf die Tabelle "Zuwachs in m<sup>3</sup> ohne Rinde je ha und Jahr" im Kapitel 11.1.5 ff.

---

Holzvorrat		Standortgüte	Mittlere	Geringe	Sehr geringe
m <sup>3</sup> / ha		Gute	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
gering	100 bis 150	5	4	3	2
unter mittel	150 bis 300	7	6	5	4
mittel	300 bis 450	8	7	6	4
hoch	über 450	9	7	-	-

---

Waldflächen mit einem Holzvorrat von weniger als 100 m<sup>3</sup> pro ha sind als Jungwald zu schätzen (Kapitel 11.3.2).

### 5.4.5 Wertermittlung beim vereinfachten Verfahren

Die Differenz zwischen Bruttoerlös und Aufwandpunktierung ergibt den Nettoerlös. Zusammen mit dem Zuwachs wird danach über die Tabelle im Kapitel 11.3.3 der Ertragswert des Baumholzbestandes ermittelt.

## 6 Sömmerungsbetriebe

---

### 6.1 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.

## **6.2 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.

## **6.3 Weide**

### **6.3.1 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. 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 gewichtet.

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.

Bei kleinen, schlecht erschlossenen Alpeinheiten, welche nur eine unbefriedigende Ausnützung der Arbeitskraft gestatten, sind Abzüge bis zu 20% angebracht.

Am besten können die Weiden beurteilt werden, wenn sie gegen das Ende der Sömmerungszeit besichtigt werden. Zu diesem Zeitpunkt sind die Milchleistung der Kühe und der Nährzustand des Jungviehs ersichtlich. Sie geben wichtige Anhaltspunkte für die Beurteilung der Qualität der Weide (Boden und Klima). Einflüsse des Betriebsleiters sind dabei nach Möglichkeit ausser Acht zu lassen.



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.

### **6.3.2 Feststellen des normalen Besatzes**

Der Besatz der Weide ist 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:

$$\frac{\text{GVE x Weidedauer in Tagen}}{100 \text{ Tage}} = \text{Normalstösse}$$

Der momentane Besatz ist mit jenem vergangener Jahre zu vergleichen, um den bei landesüblicher Bewirtschaftung möglichen Besatz zu ermitteln. Der gemäss Artikel 6 der Verordnung über Sömmerungsbeiträge (SöBV) von den Kantonen festgelegte Normalbesatz kann dem Schätzer als Hilfsgrösse dienen. Er muss aber in jedem Fall überprüft und bei begründetem Bedarf angepasst werden. Zu bewerten ist somit immer das Potenzial der Weide bei landesüblicher Bewirtschaftung.

### 6.3.3 Erschliessung der Weide und der Algebäude

Die Entfernung des Flächenschwerpunktes 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. Fällt das schlechteste Teilstück infolge der Nutzungsart des Sömmerungsbetriebes nicht ins Gewicht, so ist die Wegqualität in eine höhere Kategorie einzustufen.

Wegqualität, schlechtestes Teilstück				
Distanz	Lastwagen- strasse	Strasse für Traktor mit Anhänger od.		Fussweg
		PW mit 4x4	Seilbahn	
km	Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
bis 5	25	20	12	6
5.1 - 10	21	16	8	2
10.1- 20	17	12	4	0
über 20	13	8	0	0

### 6.3.4 Punktierung der Weide

Bewertungs- kriterium	Beschreibung	Pkte
A Erschliessung	gemäss Ziffer 10.3.3	.....
B Weidequalität	Als Weide für Kühe und alle anderen Tiergattungen geeignet.	gute botanische Zusammensetzung
	Neigung < 40%	verbesserungsfähige Weiden
	keine wesentlichen Einschränkungen	
	Als Rinder und Kleinviehweide geeignet	gute botanische Zusammensetzung
	Neigung 40 - 60% auch kupiertes oder steiniges Gelände mit weniger Neigung	und verbesserungsfähige Weiden
	Nur als Kleinviehweide geeignet	Nutzbare, aber nicht verbesserungswürdige Flächen
C Exposition	Neigung > 60%, auch weniger steiles Gelände mit anderen starken Einschränkungen wie extreme Höhenlage oder sehr steinige Flächen	keine klare Trennung zwischen Wald und Weide, viele Farne und/oder Büsche vorhanden
	Verschiedene Expositionen, frühe bis späte Lagen	5
	Süd, Südwest und ebene Weiden	4
	West	3
	Nord, Ost, gut besonnt	2
Nord, Ost, schlecht besonnt	1	

Bewertungs-kriterium	Beschreibung	Pkte
D Interne Er-schliessung / Distanzen	Eben bis z.T. mässig geneigt (bis 30%), befahrbare Wege, bis 300 m von Stall zu Weidemittelpunkt	5
	grösstenteils mässig geneigt (bis 30%), Wege vorhanden, bis 600 m von Stall zu Weidemittelpunkt	4
	grösstenteils stärker geneigt (30-40%), Wege vorhanden, bis 1'000 m von Stall zu Weidemittelpunkt	3
	grösstenteils steil (40-50%), Wege vorhanden, bis 2'000 m von Stall zu Weidemittelpunkt	2
	grösstenteils sehr steil (> 50%), keine Wege vorhanden, über 2'000 m von Stall zu Weidemittelpunkt	1
E Überschüttungs-, Steinschlag-, Lawinen- und Absturzgefahr	keine Steinschlaggefahr, noch nie ein Tier abgestürzt, kein Bach der zu Überschüttung neigt	5
	geringe Steinschlaggefahr, selten Tierabstürze, Bach neigt kaum zur Überschüttung	4
	geringe Steinschlaggefahr, ca. alle 5 Jahre ein Tierabsturz, Bach überschüttet von Zeit zu Zeit	3
	Steinschlaggefahr vorhanden, jedes Jahr ein Tierabsturz, Bach überschüttet mind. 1-mal pro Jahr	2
	grosse Steinschlaggefahr, jedes Jahr mehrere Tierabstürze, Bach überschüttet häufig	1
F Überwucherungsgefahr	klare Trennung zwischen Wald und Weide, keine Farne und einzelne Büsche	5
	klare Trennung zwischen Wald und Weide, einzelne Farne und/oder Büsche vorhanden	4
	z. T. keine klare Trennung zwischen Wald und Weide, wenig Farne und/oder Büsche vorhanden	3
	meist keine klare Trennung zwischen Wald und Weide, Farne und/oder Büsche vorhanden	2
	keine klare Trennung zwischen Wald und Weide, viele Farne und/oder Büsche vorhanden	1

Bewertungskriterium	Beschreibung	Pkte	
G	Unterhalt von Zäune können stehen gelassen werden	5	
	Grenz- oder Drähte der Zäune müssen eingerollt oder abgelegt werden	4	
	Sicherungszäunen	Zäune müssen teilweise abgelegt werden	3
		Zäune müssen abgelegt werden	2
	Zäune müssen entfernt werden	1	
H	Transportverhältnisse für Unterhalt Weidegrenze befahrbar	5	
	von Grenz- oder Weidegrenze grösstenteils befahrbar	4	
	Sicherungszäunen	Weidegrenze nur teilweise befahrbar	3
		Weidegrenze nicht befahrbar	2
		schwierige Transportverhältnisse, grosse Distanzen	1
I	Wasserversorgung Weiden	Anschluss an Versorgungsnetz / sichere eigene Quellwasserversorgung	10
		sichere Zisternenwasserversorgung	8
		nur bei ausserordentlicher Trockenheit knapp werdendes Quell- oder Zisternenwasser	6
		bei längerer Trockenheit Wassermangel	4
		chronischer Wassermangel	2
J	Tränkestellen	Tränkestellen in jeder Weideabteilung	10
		Einzelne Abteilungen ohne Tränken	8
		Wasser nur bei Stallungen	6
		Distanz zur Tränke bis 500 Meter	6
		Wasser nur bei Stallungen	4
		Distanz zur Tränke 500 bis 1'000 Meter	4
	Wasser nur bei Stallungen	2	
	Distanz zur Tränke über 1'000 Meter	2	

Bewertungskriterium	Beschreibung	Pkte
K 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

### 6.3.5 Ertragswertansätze

Art der gesömmerten Tiere	Ertragswert je Punkt und Normalstoss
	Fr. / Punkt
alle Raufutterverzehrer ohne Schafe nicht gemolken	10.--
Schafe über 1-jährig nicht gemolken	8.--

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.

## 6.4 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, soll mit mindestens 40 Tagen gerechnet werden.

Der Kapitalisierungssatz hängt von Alter und Zustand der Gebäude ab und kann aus der Tabelle in Kapitel 12.3 abgelesen werden.

### 6.4.1 Wohngebäude

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

	Raumeinheiten (RE)
Wohn- und Schlafräume 8-12 m <sup>2</sup>	1.0 (+/- 0.1 RE pro m <sup>2</sup> )
Kochnische	0.4
Küche/Wohnküche	0.5 - 1.2
Dusche/WC	0.4 - 0.8

- einfach: Wohngebäude ohne Strom, ohne fliessend Wasser und ohne WC
- komfortabel: Grosszügig gestaltete und gut isolierte Wohngebäude mit Strom, fliessend Wasser, Dusche und WC

#### Mietwert pro Tag

Erschlies- sung (10.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./RE	Rp./RE	Rp./RE	Rp./RE
20 - 25	61	104	148	191
15 - 19	55	95	133	172
10 - 14	49	84	118	153
5 - 9	43	73	104	134
0 - 4	37	63	89	115

Für Wohnraum, der nicht für den alpwirtschaftlichen Bedarf benötigt wird und ganz oder teilweise an Dritte vermietbar ist, wird, gleich wie beim Wohnraum über Normalbedarf, der erzielbare Mietzins kapitalisiert (vgl. Kapitel 4.7).

Für 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 erzielbaren Mietzins kapitalisiert.

### 6.4.2 Käsereien

- einfach: Käsereien, die zwar die QS-Bestimmungen erfüllen, aber nur einfach und arbeitstechnisch aufwendig eingerichtet sind.
- komfortabel: Käsereien, die arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind und die Herstellung von Spezialitäten ermöglichen.

#### Mietwert pro 1'000 kg

Erschlies- sung (10.2.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Franken pro 1'000 kg verkäsbarer Milch			
20 - 25	9	22	35	48
15 - 19	8	19	31	43
10 - 14	7	17	28	38
5 - 9	6	16	24	33
0 - 4	5	13	21	29

Wasch- und Lagerräume für Käsematerial sind in den obigen Ansätzen inbegriffen

Verkäsbare Milch: Bewertet wird die gesamte Milchmenge die verkäst wird. Berücksichtigt wird dabei die Verarbeitungskapazität einerseits und die zur Verfügung stehende Milchmenge (bewertete Alp und Dritt-Alpen) andererseits. Somit wird die gesamte **ausnutzbare Kapazität** der Käserei bewertet.

### 6.4.3 Lagerräume für Milch und Milchprodukte

- einfach: Lagerräume, die zwar die QS-Bestimmungen erfüllen, aber nur einfach und arbeitstechnisch aufwendig eingerichtet sind.
- komfortabel: Lagerräume mit optimalen Temperaturen und Feuchtigkeitsverhältnissen und solche, die arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind und die Herstellung von Spezialitäten ermöglichen.



## Mietwert pro Tag

Erschlies- sung (10.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./m <sup>2</sup>	Rp./m <sup>2</sup>	Rp./m <sup>2</sup>	Rp./m <sup>2</sup>
20 - 25	4	9	13	17
15 - 19	3	8	11	16
10 - 14	3	7	10	14
5 - 9	3	6	9	12
0 - 4	3	5	8	10

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.

### 6.4.4 Milchpipelines

Mietwert pro Laufmeter und Altag: 1 Rp.

### 6.4.5 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 fliessend Wasser und solche, die generell arbeitstechnisch aufwendig eingerichtet sind.
- komfortabel: Ställe mit guten Licht- und Klimaverhältnissen, Melkeinrichtung, fliessend Wasser, Heulageraum, genügendem Hofdüngerlageraum und solche, die generell arbeitstechnisch sehr günstig eingerichtet sind.

## Mietwert pro Tag

Erschlies- sung (10.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./GVP	Rp./GVP	Rp./GVP	Rp./GVP
20 - 25	17	35	52	70
15 - 19	16	31	47	63
10 - 14	14	28	42	56
5 - 9	12	24	37	49
0 - 4	10	21	31	42

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.

Jungviehställe können maximal in die Kategorie gut eingeteilt werden.

#### 6.4.6 Fest installierte Melkstände und befestigte Plätze zu mobilen Melkständen

##### a) Fest installierte Melkstände

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.

##### Mietwerte pro Tag

Erschliessung (10.3.3)	einfach	mässig	gut	komfortabel
Punkte	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag	Rp./ME und Tag
20 - 25	30	50	70	90
15 - 19	27	45	63	81
10 - 14	24	40	56	72
5 - 9	21	35	49	63
0 - 4	18	30	42	54

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

### Mietwerte pro Tag

---

Erschlies- sung (10.3.3)	
Punkte	Rp./m <sup>2</sup> und Tag
20 - 25	0.50
15 - 19	0.45
10 - 14	0.40
5 - 9	0.35
0 - 4	0.30

---

### 6.4.7 Schweineställe, Garagen, Remisen und Lagerräume

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

## 7 Rebbetriebe

---

### Geltungsbereich

Die nachstehenden Bewertungsvorschriften gelten für die Schätzung von Reben, Spezialgebäuden von Rebbaubetrieben und Weinbehältern. Boden ausserhalb des Rebbaukatasters, Wohnhäuser und andere Gebäude oder Gebäudeteile sind nach den allgemeinen Vorschriften in den Kapiteln 3 bis 5 zu bewerten.

### Rebboden

#### 7.2.1 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 Punktierrsystem. Der Ertragswert ergibt sich aus der Punktzahl multipliziert mit dem Ansatz (Fr. pro Punkt und Are) der entsprechenden Weinbauregion (9.4 Wertansätze).

### 7.2.2 Punktiersystem

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	P.	P.	P.
	Südost bis Südwest	6	8	10
	Ost bis Südost und West bis Südwest	4	6	8
	Ost bis Nordost und West bis Nordwest <sup>1</sup>	2	2	3
	Nordost bis Nordwest <sup>1</sup>	0	0	0

<sup>1</sup>Lagen in unmittelbarer Seenähe sind eine Position höher einzustufen.

Kriterium	Beurteilung	Punkte-Ansatz	
B Höhe über dem Talboden	Deutschschweiz 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 Fröste	1. frostfrei		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. Direktzug: leicht		16-25
	2. Direktzug: möglich		9-15
	3. Direktzug: schwierig		2- 8
	4. Direktzug: unmöglich		1
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.		

Kriterium	Beurteilung	Punkte-Ansatz
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 Entwässerungs-Kanäle	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 <sup>3</sup> /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

## Rebanlage

Der Ertragswert ergibt sich als Prozentsatz des Wertes im ersten Vollertragsjahr. Dieser Wert (100%) erscheint unter 9.4. 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:

unausgeglichenen 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 % des Wertes im ersten Vollertragsjahr

---

### Ansätze nach Alter

---

Jahre	%	Jahre	%	Jahre	%
1	60	11	72	21	27
2	70	12	67	22	22
3	90	13	63	23	18
4	100	14	58	24	13
5	96	15	54	25	9
6	92	16	49	26	4
7	88	17	45		
8	84	18	40		
9	80	19	36		
10	76	20	31		

---

## Wertansätze

Region	Ansatz für Boden- bewertung	Ertragswert im 1. Vollertragsjahr (100%)
	Fr. / P.	Fr. / a
Genf	2.60	690
La Côte III <sup>1</sup>	3.60	690
La Côte I und II <sup>2</sup>	4.60	750
Lavaux III <sup>3</sup>	7.50	1110
Lavaux I und II <sup>4</sup>	9.60	1170
Chablais	7.80	1040
Orbe, Bonvillars, Vully	3.80	680
Neuchâtel	4.20	800
Wallis Ebene	5.90	840
Wallis Hang	8.40	1020
Wallis Terrassen	8.30	1230
Zürich, Aargau, Schaffhausen, Thurgau, Baselland, Luzern	3.40	650
St. Gallen	3,70	800
Graubünden (escluso la Mesolcina)	5.50	850
Bieleree, Thunersee	5.00	910
Tessin, Mesolcina	4.30	840

<sup>1</sup>Weinbauregionen "Morges" und "Nyon"

<sup>2</sup> Alle übrigen Weinbauregionen der "La Côte"

<sup>3</sup> Weinbauregion "Lutry" und "Montreux" / "Vevey"

<sup>4</sup> Weinbauregion "Saint-Saphorin", "Villette", "Eppesses" und "Chardonne"

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.

## Keltereinräume

Nach untenstehenden Mietwerten sind alle der Weinbereitung dienenden Räumlichkeiten wie Pressräume, Arbeitsräume, Tanklager, Flaschenlager usw. zu bewerten, nicht jedoch Keller, die zu Weinhandelsbetrieben (Inhaber der Eidg. Weinhandelskonzession) gehören.

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./m<sup>2</sup>)

Typ 1			
Weinlagerung	Ohne Klimatisierung	Kälteklimatisierung	Wärme- und Kälteklimatisierung
Tank- und Holzfasslager			
Flaschenlager	22	35	44
Typ 2			
Räume	einfach	funktionell	gut eingerichtet
Arbeitsraum			
Pressraum			
Abfüllraum			
Versandraum			
Div. Lagerräume	17	26	35
Typ 3			
Räume	einfach	funktionell	gut eingerichtet
Verkaufsraum			
Degustationsraum			
Büro	24	35	47

Bemerkung: Abzug bis zu 50% des Mietwerts bei Räumen der Typen 1 und 2. Für erschwerte Bewirtschaftsbedingungen (verschiedene Stockwerke, Treppen, enge Zugänge, kaum rationell benutzbare Fläche, etc.).

## 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.

## 8 Betriebe des produzierenden Gartenbaus

---

## 8.1 Allgemeines

Die Schätzer müssen sich der Verantwortung ihrer Schätzung für die Zukunft des Betriebes bewusst sein, wenn sie die Entscheidung treffen, 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 m<sup>2</sup> kann auch ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden (Kapitel 8.5.2). Gebäudegrundflächen und Flächen, die mit Hartbelägen belegt sind gelten nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche und müssen für die Bewertung ausgenommen 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, welche für den Weiterverkauf bestimmt sind, gelten als Inventar.

## 8.2 Geltungsbereich

Baumschulbetriebe und Betriebe des produzierenden Gartenbaus wurden per 1. Januar 1994 dem "Bundesgesetz über das bäuerliche 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. Diese Betriebe erhalten auch einen Normalbedarf an Wohnraum zugeteilt, welcher zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet wird. Bei Wohnhäusern von Betrieben mit mehr als 50% gartenbaulicher Produktion wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert.

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

## **Gartenbauzonen**

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.

1. ***Gartenbauzonen, die der Landwirtschaftszone überlagert sind.*** 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.
2. ***Gartenbauzonen als Spezialbauzonen für Gewächshäuser und ähnliche Bauten, wobei nur Bauten für den produzierenden Gartenbau zulässig sind.*** Wenn sich die Bauzone tatsächlich nur auf Gebäude für den produzierenden Gartenbau beschränkt, sind die Grundstücke landwirtschaftlich einzustufen. Diese Bauzone ist eher selten.
3. ***Gartenbauzonen, die der Bauzone überlagert sind.*** 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 BGBB.

## **Baugebietsproblematik**

### **Gartenbaubetriebe die vollständig im Baugebiet liegen**

Gewerbe, die flächenmässig ganz in der Bauzone 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 liegen, werden sie zum landwirtschaftlichen Ertragswert geschätzt. Vorbehalten bleibt die Abtrennung von Bauland ohne betriebsnotwendige Bauten.

Wenn sich nur die Gebäude in der Bauzone 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 BGBB).

Betriebsnotwendige Bauten im Baugebiet 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 im Baugebiet befinden, sind diese nicht nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten. Bei gemischten Grundstücken ist eine Aufteilung zu prüfen.

## 8.2.1 Grunddefinitionen "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.

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

Unter den Bedingungen, dass:

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

### **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

### 8.3 Absatzpotenzial und innerbetriebliche Verkehrslage

Die Unterscheidung der Verkehrslagen 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 des Betriebes beurteilt.

gut:	Klar ersichtliche Infrastruktur des Betriebes, gute Zugänglichkeit, genügend Parkplätze, 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.

## 8.4 Wohnhäuser

Für die Bewertung des ganzen Wohnraumes von Betrieben des produzierenden Gartenbaus gelten die gleichen Grundsätze wie für den über den Normalbedarf hinaus vorhandenen Wohnraum bei Landwirtschaftsbetrieben (vgl. Kapitel 4.7).

Für die Schätzung der Wohnhäuser wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten im Mittel der letzten fünf Jahre und den Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen für Betriebskosten, Unterhalt, Amortisation, Mietzinsrisiko und Verwaltung).

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1% bis 3% höher angesetzt als der Hypothekarzinsatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude.

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

Bei Eigengebrauch ist der erzielbare Mietzins aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu schätzen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen erhältlich.

Für vermietete Wohnungen bildet in erster Linie der effektive Mietzins die Basis zur Schätzung des erzielbaren Mietzinses. 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.



## 8.5 Boden im Freiland

### 8.5.1 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.

### 8.5.2 Vereinfachtes Verfahren für kleine Freilandflächen

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):

Zone A1 bis A6	günstige klimatische Lagen	tiefere liegende, wärmere Gebiete, vorteilhafte Expositionen (Süd bis Südwestlagen), Vegetationsperiode über 215 Tage.
Zone B1 bis B6	mittlere klimatische Lagen	Vegetationsperiode zwischen 190 und 215 Tage.
Zone C1 bis G	ungünstige klimatische Lagen	höher liegende Gebiete, rauhe 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.

Die Bodenqualität wird nach folgenden Kriterien beurteilt:

Beste Voraussetzung bieten mittelschwere, tiefgründige Böden des Typs "sandig bis lehmig". Nachteilig ins Gewicht fallen unter anderem Moorböden sowie hoher Ton- oder Sandanteil, Flachgründigkeit, Steinigkeit, Vernässung und Bodenmüdigkeit.

**Ertragswertansätze für kleine Freilandflächen (vereinfachtes Verfahren)**

Klima	Allgemeine Kriterien und Bodenqualität		
	schlecht	mittel	gut
	Fr. / a	Fr. / a	Fr. / a
günstig	30	90	150
mittel	25	75	130
ungünstig	20	60	110

## 8.6 Gewächshäuser

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

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

### 8.6.1 Gewächshaus (Grundausrüstung mit Einfachglasbedachung)

Andere Bedachungen als Einfachglas und die Einrichtungen werden unter Punkt 8.7 zusätzlich bewertet.

#### Bauart und Ausbau

	<u>Sehr zweckmässig</u>	<u>Unzweckmässig</u>
<b>Konstruktion:</b>	Freitragend, stabil, Dachneigungswinkel mindestens 20°, nicht über 25°, keine Tropfstellen, Schneedrucksicher, gute Lichtverhältnisse, wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen).	Nicht freitragend, instabil, z.T. Holzkonstruktion, Dachneigungswinkel unter 20°, sehr undicht, nicht schneedrucksicher, ungenügende Lichtverhältnisse, arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen)
<b>Fundamente:</b>	Solides Mauerwerk, solide Punktfundamente oder gute Verankerung.	Schwache, ungenügende Fundamente, oder schlechte Verankerung.
<b>Schiffbreiten:</b>	Mindestens 11.0 m	Unter 5 m
<b>Eindeckung:</b>	Weitgehend kittlos, leicht auswechselbar, sturmsicher.	Schlecht entfernbare Verkittung, nur mit grossem Aufwand auswechselbar, nicht sturmsicher.
<b>Türen:</b>	Zugang ebenerdig mit üblichen, gärtnerischen Transportmitteln und Maschinen befahrbar (Etagewagen, Kuli, Fräsen).	Ungenügend hoch und breit, nicht mit den üblichen Transportmitteln und Maschinen zugänglich, Zugang nicht ebenerdig.
<b>Wege:</b>	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, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig.

---

Mietwerte	Grundausrüstung in Metall, Breitschiff		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
Fläche			
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	3.7	9.3	14.8
201 - 500	3.0	7.5	12.0
über 500	2.6	6.4	10.2
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	gross		

## **8.6.2 Gewächshäuser mit Kunststoffbedachung und Fundamenten**

	<b>Sehr zweckmässig</b>	<b>Unzweckmässig</b>
<b>Konstruktion:</b>	Freitragend, stabil, gute Lichtverhältnisse, wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen).	Nicht freitragend, instabil, z.T. Holzkonstruktion, Dachneigungswinkel unter 15°, sehr undicht, nicht schneedrucksicher, ungenügende Lichtverhältnisse, arbeitsbehindernde Einrichtungen, (Stützen, Heizrohre, Zahnstangen)
<b>Fundamente:</b>	Solides Mauerwerk, solide Punktfundamente oder gute Verankerung.	Schwache, ungenügende Fundamente, oder schlechte Verankerung
<b>Schiffbreiten:</b>	Mindestens 10.0 m	Unter 5 m
<b>Eindeckung:</b>	Leicht auswechselbar, sturmsicher, Doppelfolie, Giebel- und Seitenwände isoliert.	Nur mit grossem Aufwand auswechselbar, nicht sturmsicher.
<b>Türen:</b>	Zugang ebenerdig mit üblichen, gärtnerischen Transportmitteln und Maschinen befahrbar (Etagewagen, Kuli, Fräsen).	Ungenügend hoch und breit, nicht mit den üblichen Transportmitteln und Maschinen zugänglich, Zugang nicht ebenerdig.
<b>Wege:</b>	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.
<b>Lüftungen:</b>	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
<hr/>		
<b>Zweckmässig:</b>	Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig (z.B. Einfachfolien)	

**Mietwerte Gewächshäuser mit Kunststoffbedachung und Fundamenten**

Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	2.8	7.1	11.4
201 - 500	2.1	5.2	8.3
über 500	1.7	4.3	6.9
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10 - 15		
Unterhaltskosten	gross		

## 8.7 Zusatzausrüstungen zu Gewächshäusern

### 8.7.1 Isolationsbedachungen

#### Hortiplusglas

Sehr zweckmässig: Ganze Aussenhaut mit Hortiplusglas

Zweckmässig: Nur Dachhaut oder nur Seiten- und Giebelwände mit Hortiplusglas

Unzweckmässig: Einzelne Glasscheiben mit Hortiplusglas

#### **Mietwerte Hortiplusverglasung, Mehrpreis auf Grundfläche**

Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	0.3	0.8	1.3
201 - 500	0.3	0.7	1.1
über 500	0.3	0.7	1.1
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	gross		

#### 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	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.0	2.4	3.8
201 - 500	0.8	2.0	3.3
über 500	0.8	2.0	3.2
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	gross		

### 8.7.2 Lüftungen automatisch gesteuert

- 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

<b>Mietwerte First- und Seitenlüftung, Motoren, Steuerung, Elektrisch</b>			
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.2	3.1	4.9
201 - 500	0.5	1.3	2.1
über 500	0.3	0.7	1.1
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15 - 20		
Unterhaltskosten	gross		

### 8.7.3 Feste Wege

- 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

<b>Mietwerte Feste Wege, Beton, Verbundsteine, bis 35% der Grundfläche</b>			
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	0.5	1.2	2.0
201 - 500	0.4	1.1	1.7
über 500	0.4	1.0	1.7
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	klein		

Sind alle Wege befestigt, so sind die Ansätze zu verdoppeln.



### 8.7.4 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	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>		Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	0.9		2.1	3.4
201 - 500	0.6		1.6	2.5
über 500	0.5		1.3	2.1
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		25 - 30		
Unterhaltskosten		gross		

### 8.7.5 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	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>		Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	0.4		1.1	1.7
201 - 500	0.4		0.9	1.4
über 500	0.3		0.6	1.0
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		15-20		
Unterhaltskosten		gross		

### 8.7.6 Fogsysteme

- Sehr zweckmässig: Computergesteuerte rel. Luftfeuchte, störungs- und geräuscharm, pflanzenphysiologisch hohe Wirkung
- Zweckmässig: Halbautomatische Steuerung der rel. Luftfeuchte, weniger hohe pflanzenphysiologische Wirkung
- Unzweckmässig: Handbetrieb, keine Steuerung der rel. Luftfeuchte, hoher Geräuschpegel

<b>Mietwerte</b>		<b>Fogsystem, mit Kompressor oder Airmover</b>		
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig	
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	
bis 200	0.9	2.2	3.5	
201 - 500	0.7	1.7	2.7	
über 500	0.6	1.4	2.2	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		10		
Unterhaltskosten		gross		

### 8.7.7 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%

<b>Mietwerte</b>		<b>Heizzentrale, Brenner, Kessel, Steuerung, ohne Raum (Anteil für jedes Gewächshaus)</b>		
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig	
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	
bis 200	3.0	7.5	11.9	
201 - 500	1.6	4.1	6.5	
über 500	0.9	2.3	3.7	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		20		
Unterhaltskosten		gross		

## 8.7.8 Warmwasser-Raumheizungen

### Raumheizungen ohne Vegetationsheizung mit Umformer

Sehr zweckmässig: Untertischheizung, Vegetationsheizung ohne Umformer,  $\Delta T$  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	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.7	4.3	7.0	
201 - 500	1.0	2.5	4.1	
über 500	0.8	2	3.3	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30			
Unterhaltskosten	gross			

### 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	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.1	2.8	4.5	
201 - 500	0.8	2	3.2	
über 500	0.7	1.7	2.7	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10			
Unterhaltskosten	gross			

### 8.7.9 Warmluftheizungen

- Sehr zweckmässig: Genügende Heizleistung, gut regulierbar, der Luftreinhalteverordnung angepasst (LRV), wenig arbeitsbehindernd, wenig Lärm verursachend, ausgerüstet mit Spiro-Rohren
- 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

<b>Mietwerte Warmluftheizung, Ofen mit Ökobrenner mit Spirorohr</b>			
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.5	3.7	6.0
201 - 500	1.2	3	4.8
über 500	1.1	2.7	4.3
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		10 - 15	
Unterhaltskosten		gross	

### 8.7.10 Schattierungen 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

<b>Mietwerte Innenschattierungen, Energieschirme</b>			
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	1.4	3.6	5.8
201 - 500	0.7	1.9	3.0
über 500	0.6	1.4	2.3
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		10 - 15	
Unterhaltskosten		gross	

Bei Doppelschattierungen muss der doppelte Mietwert eingesetzt werden.

### 8.7.11 Verdunkelungsanlagen

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		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 200	2.4	6.1	9.8
201 - 500	1.4	3.6	5.8
über 500	1.1	2.7	4.3
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	5 - 10		
Unterhaltskosten	gross		

## 8.8 Fest installierte Einrichtungen

### 8.8.1 Hängetablare

- Sehr zweckmässig: Stabile Blech- oder Kunststoffwannen, nicht durchhängend, automatische Giessmöglichkeit, tragbare Aufhängung, wenig arbeitsbehindernd
- Zweckmässig: Stabile Blech- oder Kunststoffwannen, nicht durchhängend, keine automatischen Bewässerungsmöglichkeiten
- Unzweckmässig: Holzlatten mit Eisenbügel, durchhängend, arbeitsbehindernd, viel Lichtabsorbtion

Mietwerte	Hängetablare		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Laufmeter	Fr./Laufmeter	Fr./Laufmeter
	0.3	0.8	1.3
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	klein		

### 8.8.2 Assimilationsbeleuchtungen

- Sehr zweckmässig: Fest montierte Armaturen, genügende Lichtleistung, gut regulierbar, fest und in richtiger Höhe montiert
- Zweckmässig: Ummontierbare Armaturen, knapp genügende Lichtleistung
- Unzweckmässig: Zu schwache Lichtleistung, Armaturen nicht den pflanzenphysiologischen Bedürfnissen entsprechend

Mietwerte	Assimilationsbeleuchtung ohne elektr. Einricht. u. Tableau		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Stück	Fr./Stück	Fr./Stück
	9.0	22.4	35.8
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10 - 15		
Unterhaltskosten	mittel		

Fest installierte Gewächshausbeleuchtungen gelten als Konstruktionseinrichtung. Störlicht wird als Inventar bewertet

### 8.8.3 Düngerstationen

- Sehr zweckmässig: Automatische Regelung der Düngerbeimischung, rezyklierbare Wiederaufbereitung, automatische, selbstreinigende Filteranlage
- Zweckmässig: Halbautomatische Regelung, Wiederaufbereitung schwierig, Reinigung der Filteranlage von Hand
- Unzweckmässig: Regelung von Hand, nicht rezyklierbare Rücklaufanlage, störungsanfällig

Mietwerte	Düngerstation automatisch gesteuert, zentral installiert		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage	Fr./Anlage	Fr./Anlage
	660	1'650	2'640
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10		
Unterhaltskosten	gross		

### 8.8.4 Spezielle Steuergeräte

#### Scannergerät für CO<sub>2</sub>

- Sehr zweckmässig: Vollautomatische Regelung der CO<sub>2</sub>-Abgabe von mehr als 4 Gewächshäusern, gut funktionierende Installationen, Servicestelle sofort verfügbar
- Zweckmässig: Vollautomatische Regelung der CO<sub>2</sub>-Abgabe bis zu 3 Gewächshäusern, gut funktionierende Installationen, Servicestelle verfügbar
- Unzweckmässig: Von Hand regulierbare Installationen, keine genauen CO<sub>2</sub>-Messmöglichkeiten

Mietwerte	Scannergerät für CO <sub>2</sub> -Steuerung inkl. Montage		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Gerät	Fr./Gerät	Fr./Gerät
	176	440	704
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10		
Unterhaltskosten	gross		

### **Klimacomputersteuerung, inkl. Installation und Software**

- Sehr zweckmässig: Vollautomatische Regelung der Klimawerte im Gewächshaus, zentral oder als Satellit gesteuert, handelsübliches Fabrikat, Servicestelle sofort verfügbar, gute Wetterstation
- Zweckmässig: Vollautomatische Regelung der Klimawerte im Gewächshaus, nicht im ganzen Betrieb eingerichtet, nutzbringende Installation, , Servicestelle verfügbar
- Unzweckmässig: Unterdimensionierte Anlage, Servicestelle schwer erreichbar, ungenügende Wetterstation

<b>Mietwerte</b>	<b>Mehrpriess für Klimacomputer, Steuerung inkl. Software</b>		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage 550	Fr./Anlage 1'375	Fr./Anlage 2'200
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10		
Unterhaltskosten	gross		

### **Wetterstation**

- Sehr zweckmässig: Mit allen benötigten Einrichtungen zur computergesteuerten Klimaregelung
- Zweckmässig: Mit den notwendigen Einrichtungen für eine analog gesteuerte Einrichtung
- Unzweckmässig: Ungenügende Einrichtung, z.B. fehlende Windmessung

<b>Mietwerte</b>	<b>Wetterstation</b>		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage 52	Fr./Anlage 129	Fr./Anlage 206
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15		
Unterhaltskosten	gross		



### 8.8.5 Alarmanlagen

- Sehr zweckmässig: Sehr gut ausgebaute Anlage, Telefonalarm, Ringsuche, störungsfrei, akustisch und mit Signallampe ausgerüstet, selbstkontrollierend
- Zweckmässig: Gut ausgebaute Anlage, nur 1 Station des Telefonalarmes, akustisch und mit Signallampe ausgerüstet, selbstkontrollierend
- Unzweckmässig: Nur mit Horn und Signallampe versehen, kein Telefonalarm, nicht selbstkontrollierend

<b>Mietwerte</b>	<b>Alarmanlagen</b>		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage	Fr./Anlage	Fr./Anlage
	132	330	528
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15		
Unterhaltskosten	gross		

### 8.8.6 Notstromanlagen 380 V (fest installiert)

- Sehr zweckmässig: Selbstständige Inbetriebnahme bei Stromausfall, selbstkontrollierend, genügend Leistung für alle Funktionen
- Zweckmässig: Selbstständige Inbetriebnahme bei Stromausfall, genügend Leistung für alle wesentlichen Funktionen, selbstkontrollierend
- Unzweckmässig: Keine selbstständige Inbetriebnahme, ungenügende Leistung, nicht selbstkontrollierend

<b>Mietwerte</b>	<b>Notstromanlagen</b>		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage	Fr./Anlage	Fr./Anlage
	361	903	1'444
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15		
Unterhaltskosten	mittel		

### 8.8.7 Pumpstationen

- Sehr zweckmässig: Vollautomatisch ausgerüstet mit selbstreinigender Filteranlage, genügende Kapazität mit Reserve (2 Pumpen), störungsfrei arbeitend
- Zweckmässig: Vollautomatisch ausgerüstet mit selbstreinigender Filteranlage, genügende Kapazität ohne Reserve (nur 1 Pumpe),
- Unzweckmässig: Handbetrieb, ältere Anlage, ungenügende Kapazität, nicht immer störungsfrei

Mietwerte	Pumpstationen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Pumpe 109	Fr./Pumpe 273	Fr./Pumpe 436
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15 - 20		
Unterhaltskosten	mittel		

### 8.8.8 Transportanlagen

#### Transportbahnen für Mobiltische und Container

- Sehr zweckmässig: Stabile Bauweise, wenig reparaturanfällig, geeignet für vollautomatischen Transport
- Zweckmässig: Stabile Bauweise, wenig reparaturanfällig, nicht geeignet für vollautomatischen Transport
- Unzweckmässig: Nur teilweiser Ausbau der Anlage, kein automatischer Transport möglich, störungsanfällig

Mietwerte	Transportbahnen, Rollbahn für Mobiltische		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Laufmeter 5.6	Fr./Laufmeter 13.9	Fr./Laufmeter 22.2
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10 - 15		
Unterhaltskosten	gross		

Die beweglichen Transportbänder gelten als Inventar.

### Warenlifte

Sehr zweckmässig: Den Bedürfnissen angepasst, optimaler Standort

Zweckmässig: Den Bedürfnissen wenig angepasst, über/unterdimensioniert

Unzweckmässig: Den Bedürfnissen schlecht angepasst, kein optimaler Standort

Mietwerte	Warenlifte		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage 1'293	Fr./Anlage 3'231	Fr./Anlage 5'170
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	15 - 20		
Unterhaltskosten	gross		

### 8.8.9 Pflanzen-Verstellgeräte inkl. Montage

Sehr zweckmässig: Den Bedürfnissen des Betriebes angepasst mit Kapazitätserweiterungen, störungsfrei arbeitend, Servicestelle gut erreichbar

Zweckmässig: Den Bedürfnissen des Betriebes angepasst ohne Kapazitätserweiterungen

Unzweckmässig: Nicht den Bedürfnissen des Betriebes angepasst, nicht störungsfrei arbeitend, Servicestelle weit entfernt

Mietwerte	Verstellgeräte inkl. Montage		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./Anlage 633	Fr./Anlage 1'581	Fr./Anlage 2'530
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	10 - 15		
Unterhaltskosten	gross		

## 8.9 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 Frühbeetkästengrundfläche, Zufahrts- und Abstellflächen sowie normaler Umschwung, soweit er für die Freilandnutzung 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

<b>Mietwerte Frühbeetkästen mit und ohne Heizung, ohne Fenster</b>			
Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup> 1.5	Fr./m <sup>2</sup> 3.7	Fr./m <sup>2</sup> nicht möglich
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	25 - 30		
Unterhaltskosten	gross		

## 8.10 Ökonomiegebäude

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

Garagen, die zu den Wohnbauten gehören, sind in deren Mietzins zu berücksichtigen.

### 8.10.1 Pflanzenverarbeitungsräume und isolierte Lagerräume

Sehr zweckmässig: Günstige Zufahrt, direkt befahrbar, Verladerampe, gute Isolation, Heizung und Beleuchtung gut ausgelegt, Raum ausgerüstet mit Tischen, rationell angeordnete Pflanzenverarbeitungseinrichtungen, nicht arbeitsbehindernd, Verpackungsstation, mechanische, fest eingebaute Ablademöglichkeiten.

Zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig, isolierte Lagerräume mit Heizung

Unzweckmässig: Problematische Platzverhältnisse, nicht direkt befahrbar, nicht wintersicher, ungünstige Zufahrt, schlechte Isolation, ungenügende Einrichtungen, keine speziellen Verlademöglichkeiten, erschwelter Transport, wenig bis keine rationellen Pflanzenverarbeitungsmöglichkeiten, viel Handarbeit beim Fertigmachen für den Versand, isolierte Lagerräume ohne Heizung

#### **Mietwerte Pflanzenverarbeitungsräume inkl. fest install. Einrichtungen**

	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
Raumhöhe m	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
unter 2.5	8	21	34
über 2.5	10	26	42
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		leichte Bauart massive Bauart	20 - 30 30 - 50
Unterhaltskosten		mittel	

Die fest installierten Einrichtungen sind in den Ansätzen inbegriffen, nicht feste gelten als Inventar.

Isolierte Lagerräume können maximal als zweckmässig eingestuft werden.

### 8.10.2 Motorfahrzeuggaragen, Heizräume und gut ausgebaute Werkstätten

Nachstehende Ansätze gelten für die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räume mit festen Böden.

Sehr zweckmässig: Mit Heizung, Licht- und Kraftanschluss

Zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig

Unzweckmässig: Ohne Einrichtungen

Mietwerte	Motorfahrzeuggaragen, Heizräume und gut ausgebaute Werkstätten		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
	13	17	22
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	leichte Bauart	30 - 60	
	massive Bauart	60 - 90	
Unterhaltskosten	klein		

### 8.10.3 Befahrbare Remisen und Wagenschuppen

Sehr zweckmässig: Geschlossen mit Toren, Bodenbelag

Zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig

Unzweckmässig: Mehrere Seiten offen, Naturboden

Mietwerte	Befahrbare Remisen und Wagenschuppen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
	3	7	11
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	leichte Bauart	30 - 50	
	massive Bauart	50 - 70	
Unterhaltskosten	klein		

### 8.10.4 Nicht befahrbare Lagerräume und einfache Werkstätten

- Sehr zweckmässig: Günstige Zufahrt, direkt befahrbar, Laderampe vorhanden, gute Isolation, Heizung und Belichtung, funktionsgerechte Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe mindestens 4 m, ausreichende Tragfähigkeit des Bodens, gute Auslastung der vorhandenen Kapazitäten
- Zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzuweckmässig
- Unzuweckmässig: Räume schlecht zugänglich, Warenumsschlag von Hand, ungenügende Isolation, Heizung und Belichtung, unrationelle Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe unter 2.0 m, schlecht ausgenützte Räume

#### **Mietwerte Nicht befahrbare Lagerräume und einfache Werkstätten**

	unzuweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
	2	3	4
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		leichte Bauart massive Bauart	30 - 50 50 - 70
Unterhaltskosten		klein	

### 8.10.5 Kühlräume

- Sehr zweckmässig: Funktionsgerechter Standort, optimale Beschickungsmöglichkeiten, sehr gute Isolation kühlbar bis 0°C, ausreichende rel. Luftbefeuchtung möglich, kein störender Lärm, an Alarmanlage angeschlossen
- Zweckmässig: Guter Standort, mit Transportgeräten beschickbare Räume, bis 5°C kühlbar, leicht störender Lärm, Luftbefeuchtung möglich, nicht an Alarmanlage angeschlossen
- Unzweckmässig: Schlecht zugänglicher Standort, schlechte Isolation, ungenügende Luftbefeuchtung, lärm erzeugendes Aggregat, schlechte Ausnutzungsmöglichkeiten

<b>Mietwerte Kühlräume, hohe Befeuchtung möglich</b>			
Inhalt	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
bis 8	13	32	52
8.1 - 30	11	27	43
31 - 100	7	17	27
über 100	5	13	21
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		leichte Bauart	10 - 15
		massive Bauart	15 - 20
Unterhaltskosten		gross	

CA-Lager werden gemäss den Mietwertansätzen in Kapitel 6.7 bzw. 7.7.3 geschätzt.

### 8.10.6 Öltankanlagen

- Sehr zweckmässig: Gut zugänglich, ausreichende Lagerkapazität, Warnanlage,
- Zweckmässig: Etwas problematischer Zugang, keine sehr grosse Lagerkapazität,
- Unzweckmässig: Sehr schwer zugänglich, ungenügende Lagerkapazität, keine Warnanlage,

#### **Mietwerte Öltank (Stahltank) mit Raum od. erdverlegter Doppelmantel**

Inhalt	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
bis 8	29	72	116
8.1 - 50	13	32	51
über 50	9	23	37
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		25 - 30	
Unterhaltskosten		mittel	



### 8.10.7 Wasserbassin

- Sehr zweckmässig: Gut zugänglich, Algen- und staubfrei  
 Zweckmässig: Ohne grössere Probleme zugänglich, algenfrei  
 Unzweckmässig: Schwer zugänglich, schwierige Wasserentnahme, kein Schutz vor Algen

<b>Mietwerte</b>		<b>Wasserbassin betoniert</b>		
Inhalt		unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>		Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
bis 8	6		16	25
8.1 - 30	4		10	16
31 - 100	3		8	12
über 100	2		6	9
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		30		
Unterhaltskosten		klein		

Bei Weihern und offenen Bassins sind 1/3, bei Stahltanks 2/3 der Mietwerte einzusetzen.

### 8.10.8 Büro und Personalräume

Zur Bestimmung des Mietwertansatzes müssen die Flächen von Räumen der gleichen Kategorie, die aneinander angrenzen zusammengezählt werden.

#### Büro

- Sehr zweckmässig: Sehr gut ausgerüstet mit allen notwendigen Anschlüssen, gute Raumaufteilung  
 Zweckmässig: Ausgerüstet mit Elektrizität und Telekommunikationsanschlüssen, keine sehr hohen Investitionen für Einrichtungen, einfache Ausstattung  
 Unzweckmässig: Sehr einfach ausgestattet, keine gute Raumaufteilung, keine Telekommunikationsanschlüsse

<b>Mietwerte</b>		<b>Büro</b>		
Fläche		unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>		Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 10	21		52	84
11 - 20	17		42	67
über 20	15		38	60
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		30 - 40		
Unterhaltskosten		mittel		

### **Aufenthalträume einfach bis gut ausgebaut**

Sehr zweckmässig: Komfortable Ausstattung, Koch- und Abwaschmöglichkeit, pflegeleichter Boden

Zweckmässig: Gut eingerichtet, einfache Kochgelegenheit

Unzweckmässig: Unpraktischer Raum mit sehr wenig Einrichtungen

### **Mietwerte Einfache Räume und Aufenthaltsräume mit Einbauküchen**

Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 10	48	120	193
11 - 20	43	108	173
über 20	34	84	135
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	30		
Unterhaltskosten	mittel		

### **Garderoben, Lavabo, Dusche, WC, Nasszellen**

Sehr zweckmässig: Grosszügig geplant, abschliessbare Garderobekästen für jeden Mitarbeiter, pflegeleichte Ausstattung, ausgerüstet mit Dusche, WC, Lavabo

Zweckmässig: Garderobekästen für jeden Mitarbeiter, ausgerüstet mit WC und Lavabo

Unzweckmässig: Keine Garderobekästen, keine pflegeleichte Ausstattung, ausgerüstet mit WC ohne Lavabo und Dusche

### **Mietwerte Garderobe, Nasszellen, WC mit Lavabo**

Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 10	17	42	67
11 - 20	14	35	55
über 20	13	32	50
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	30 - 40		
Unterhaltskosten	mittel		

## 8.10.9 Verkaufsanlagen

### Blumenladen und Bideraum

- Sehr zweckmässig: Kundenfreundliche Anlage, Parkplätze und gute Parkierungsmöglichkeiten, rollstuhlgängig, klares Konzept des Innenausbaus, auch des Bideraumes, 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 Bideraumes, keine speziellen Beleuchtungsmöglichkeiten, Anlaufen der Schaufenster, kleiner Aussenverkauf
- Unzweckmässig: Unübersichtliche und schlecht zugängliche Raumanordnung, kein Aussenverkauf, kein klaren Inneneinrichtungskonzept, keine übersichtliche Arbeitsplatzgestaltung, keine Parkplätze und wenig Parkierungsmöglichkeiten

<b>Mietwerte</b>		<b>Blumenladen und Bideraum</b>		
Fläche		unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>		Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 50	71		178	285
51 - 100	51		127	204
über 100	41		102	163
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		20 - 30		
Unterhaltskosten		gross		

Überdeckte Aussenverkaufsfläche ist als Remisenraum zu bewerten.

## 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			
	Fläche	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
bis 50	15	38	61	
51 - 100	10	24	39	
über 100	8	20	33	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	20 - 30			
Unterhaltskosten	gross			

## 8.11 Hartbeläge (innerbetriebliche Transportwege, Lager- und Kompostierplätze)

Es handelt sich um Beton-, Asphalt- und Verbundsteinbeläge ausserhalb der Gebäude, zu messen ab der Aussenkante Dachvorsprung. Zu bewerten sind nur jene Flächen, welche einem rationellen, innerbetrieblichen Transport dienen. Unter sehr zweckmässig können nur mit Lieferwagen befahrene Flächen eingestuft werden.

Der Wert, des durch Hartbeläge beanspruchten Bodens ist in den untenstehenden Mietwertansätzen eingeschlossen. Er ist somit nicht zusätzlich zu bewerten.

- Sehr zweckmässig: Ebene Fläche ohne stehendes Wasser, befahrbar mit Pneu- oder Raupenlader, gute Reinigungsmöglichkeit, genügend grosse Platzverhältnisse, in der Nähe der Arbeitsplätze
- Zweckmässig: Gut ausgebaute, ebene Fläche, die weniger als 3% Gefäll aufweist
- Unzweckmässig: Unebene Fläche, mit schlechtem Wasserabzug, nicht mit Raupen- oder Pneu- lader befahrbar, ungenügende Platzverhältnisse, weit von den Arbeitsplätzen entfernt

### Mietwert

Hartbelag	Bauart		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
Mit Entwässerung	2.1	3.2	4.2
Ohne Entwässerung	1.4	2.1	2.8

## 9 Obst- und Beerenproduktionsbetriebe

### 9.1 Allgemeines

Die nachstehenden Bewertungsvorschriften gelten für die Schätzung von Obst- und Strauchbeerenanlagen sowie von Spezialgebäuden für den Obstbau.

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.

Die Wohnhäuser werden nach den allgemeinen Vorschriften in Kapitel 4 geschätzt. Ställe, Remisen, Garagen und Werkstattträume werden nach den allgemeinen Vorschriften in Kapitel 5 bewertet.

Verkaufsräume werden gleich wie die Verkaufsräume auf Gemüsebaubetrieben nach Kapitel 6.6 bewertet.

## **9.2 Absatzpotenzial für die Bewertung von Spezialgebäuden für den Obstbau**

Die Unterscheidung verschiedener Absatzpotenziale dient der Bewertung von Spezialgebäuden für den Obstbau (Kapitel 7.7).

### **Gutes Absatzpotenzial**

Betriebe mit der Möglichkeit eines ausgedehnten Direktabsatzes.

### **Mittleres Absatzpotenzial**

Betriebe mit beschränkten Möglichkeiten für den Direktverkauf oder Betriebe in Hauptproduktionsgebieten mit Absatzmöglichkeiten an Genossenschaften oder Lagerhalter.

### **Schlechtes Absatzpotenzial**

Betriebe in Nebenproduktionsgebieten ohne direkte Absatzmöglichkeiten.

## **9.3 Boden**

Die Bewertung des Bodens wird nach den allgemeinen Vorschriften des Kapitels 3 vorgenommen. Die Verkehrslage wird gemäss Kapitel 2 bestimmt. Für das Zentralwallis findet die Übergangsbestimmung unter Kapitel 15 Anwendung.

## **9.4 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.

Installationen für Beregnung, Bewässerung und Witterungsschutz sind im Ertragswert der Obstanlagen nicht inbegriffen. Für fixe Frostberegnungsanlagen gelten die Mietwertansätze in Kapitel 7.4.2.5. Mobile Frostberegnungsanlagen und Installationen für Bewässerung und Witterungsschutz sind als Maschinen, aufgrund von Anschaffungspreis und Abschreibung zu schätzen.

Man unterscheidet zwischen Junganlagen (Aufbauphase) und Ertragsanlagen, wobei die Einstufung aufgrund des Alters gemäss der nachfolgenden Tabelle vorzunehmen ist.

### Aufbau- und Ertragsphasen von Obstkulturen

Obstart/Anbauform	Aufbau-	Ertragsphase		
	phase	1. Drittel	2. Drittel	3. Drittel
	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
<b>Tafeläpfel, Tafelbirnen</b>				
Anzahl Bäume je Hektare:				
- 3'000 und mehr	1.-3.	4.- 7.	8.-11.	12.-14.
- 2'000	1.-3.	4.- 8.	9.-12.	13.-16.
- 1'200	1.-4.	5.- 9.	10.-14.	15.-18.
- 600 und weniger	1.-5.	6.-10.	11.-15.	16.-20.
<b>Mostobst</b>				
Hecken (600)	1.- 7.	8.-13.	14.-19.	20.-25.
Halbstamm (200)	1.-12.	13.-20.	21.-28.	29.-35.
<b>Kirschen</b>				
Spindel (800)	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.
Spindel (400)	1.- 7.	8.-12.	13.-17.	18.-22.
Hecken (250)	1.- 9.	10.-16.	17.-23.	24.-30.
Halbstamm (150)	1.-14.	15.-21.	22.-28.	29.-35.
<b>Zwetschgen</b>				
Spindel (1'000)	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.
Hecken (500)	1.- 6.	7.-11.	12.-16.	17.-20.
Halbstamm (250)	1.-10.	11.-15.	16.-20.	21.-25.

### Aufbau- und Ertragsphasen von Obstkulturen

Obstart/Anbauform	Aufbau-	Ertragsphase		
	phase	1. Drittel	2. Drittel	3. Drittel
	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
<b>Aprikosen</b>				
Neue Anbausysteme	1.- 5.	6.-11.	12.-17.	18.-25.
Traditionelle Anlagen	1.- 6.	7.-11.	12.-17.	18.-25.
<b>Pfirsiche</b>	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.

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.

### 9.4.1 Junganlagen

Die nachstehenden Werte gelten für Anlagen unter günstigen Klimaverhältnissen, welche sich in gutem bis sehr gutem Zustand befinden.

#### Ertragswert (inkl. Einzäunung, jedoch ohne Boden)

Standjahr	Äpfel und Birnen, Anzahl Bäume je Hektare			
	3'000 und mehr	2'000	1'200	600 und weniger
	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha
1	27'000	20'000	15'000	10'500
2	28'000	21'500	15'500	11'500
3	31'000	24'000	17'000	12'000
4	siehe	siehe	19'000	13'500
5	Ertrags- anlagen	Ertrags- anlagen	siehe	16'000
6			Ertrags- anlagen	siehe Ertrags- anlagen

Die Ansätze der vorstehenden Tabelle gelten für Anlagen in gutem bis sehr gutem Zustand und in günstigen Klimaverhältnissen (die nähere Umschreibung dieser Faktoren siehe unter 7.4.2.2).



Stand- jahr	Obstart, Anzahl Bäume je Hektare				Kirschen			Zwetschgen			Aprikosen		Pfirsiche
	800	400	250	150	1000	500	250	400	350	350			
	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha	Fr./ha		
1	20'000	13'000	10'750	6'500	24'000	12'500	8'500	18'000	11'500	11'500			
2	22'000	15'000	11'500	7'000	25'000	13'000	9'000	20'000	12'250	13'000			
3	25'000	18'000	12'250	7'500	28'000	13'500	9'500	22'000	13'250	14'500			
4	27'000	20'000	13'000	8'000	31'000	14'000	10'000	24'000	14'250	16'250			
5	siehe	23'000	14'000	8'750	siehe	14'750	10'500	26'000	15'250	siehe			
6	Ertrags-	25'000	15'000	9'500	Ertrags-	15'500	11'250	siehe	16'500	Ertrags-			
7	anlagen	28'000	16'000	10'250	anlagen	siehe	12'000	Ertrags-	siehe	anlagen			
8		siehe	17'000	11'000		Ertrags-	12'750	anlagen	Ertrags-				
9		Ertrags-	18'000	11'750		anlagen	13'500		anlagen				
10		anlagen	siehe	12'500			siehe						
11			Ertrags-	13'250			Ertrags-						
12			anlagen	14'000			anlagen						
13				15'000									
14				16'000									
15				siehe									
				Ertrags-									
				anlagen									

### Abzüge

- 10-30% für Anlagen in mässigem Zustand und / oder in nur befriedigenden Klimaverhältnissen
- 30-50% für Anlagen in schlechtem Zustand und / oder unbefriedigenden Klimaverhältnissen
- 10-50% für Anlagen mit Wachstumsstörungen nach Wiederbepflanzung derselben Parzelle
- Fr. 4000.-/ha für Anlagen, bei denen eine Einzäunung notwendig wäre, jedoch fehlt

## 9.4.2 Ertragsanlagen

### 9.4.2.1 Vorgehen

Die Anlagen werden aufgrund ihrer Ertragsmöglichkeiten in die Kategorien A bis E eingestuft (7.4.2.3). Tabelle 7.4.2.4 enthält für alle Kategorien, Obstarten und Anbauformen Basiswerte. Mit Hilfe des Punktiersystems unter 7.4.2.2, 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:

Anzahl Punkte x Basiswert

$$40 \quad = \text{Ertragswert pro ha}$$

### 9.4.2.2 Punktiersystem

<b>A. Absatzpotenzial</b>		Punkte
günstig	Betriebe mit ausgedehntem Direktabsatz	4-6
mittel	Betriebe mit teilweisem Direktverkauf oder Abnahmeverträgen oder Betriebe in Hauptproduktionsgebieten mit Lieferung an Genossenschaften oder Lagerhalter	1-3
ungünstig	Betriebe in Nebenproduktionsgebieten ohne Direktabsatz und ohne Abnahmeverträge	0

### **B. 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)	10-12
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- 2
unbefriedigend	Obstlagen mit mässiger bis starker Blütenfrost- und Winterfrostgefahr und/oder mittlerer bis starker Hagelgefährdung	0

<b>C. Obstarten und -sorten</b>		Punkte
Gruppe a	Tafelkernobstsorten, die in Klasse I und II kotiert sind, Tafelkirschen, Konservenkirschen, neue Anbausysteme Aprikosen	6-12
Gruppe b	Tafelkernobstsorten, bei denen nur Klasse I kotiert ist und noch nicht kotierte Tafelkernobstsorten Tafelzwetschgen Brennkirschen Pfirsiche traditionelle Anlagen Aprikosen	2-4
Gruppe c	Tafelkernobstsorten, die nicht mehr als Tafelobst kotiert sind. Sorten, die aufgrund der Klimaverhältnisse und Ve- getationsdauer falsch platziert sind Brennzwetschgen Mostäpfel Mostbirnen	0

#### **D. 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

### **E. 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	1-2
unbefriedigend	0

### **F. Einzäunung**

günstig	Vorhanden, zweckmässig, sehr guter Zustand oder Gebiete, in denen keine notwendig ist	4
mittel	Vorhanden, befriedigender bis guter Zustand	2
unbefriedigend	Notwendig, aber nicht vorhanden oder in schlechtem Zustand	0

### **G. 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	5-6
gut	Anlagen mit guten Produktionsvoraussetzungen	3-4
befriedigend	Anlagen mit mittleren bis mässig guten Produktionsvoraussetzungen	1-2
unbefriedigend	Anlagen mit mässigen bis ungenügenden Produktionsvoraussetzungen	0

### 9.4.2.3 Einstufung der Ertragsmöglichkeiten

Wesentlich für die Wirtschaftlichkeit und die Nutzungsdauer ist das Alter und der Kulturzustand der Anlage. Entsprechend sind die Obstanlagen in die nachfolgenden Kategorien einzustufen (über die Alterseinstufung siehe 7.4 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

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

### 9.4.2.4 Basiswert von Obstkulturen im Ertragsalter (inkl. Einzäunung, jedoch ohne Boden, Beregnungsanlagen und Witterungsschutz)

Obstarten / Anbauform	Kategorie				
	A	B	C	D	E
	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha	Fr. / ha
<b>Tafeläpfel und Tafelbirnen</b>					
Anzahl Bäume je Hektare					
-3'000 und mehr	31'000	21'000	10'000	5'000	-
-2'000	24'000	16'000	8'000	4'000	-
-1'200	19'000	13'000	6'000	3'000	-
-600	16'000	11'000	5'000	3'000	-
<b>Mostäpfel und Mostbirnen</b>					
Hecken (600)	12'000	8'000	4'000	2'000	-
Halbstammanlagen (200)	11'000	7'000	4'000	2'000	-
<b>Kirschen</b>					
Spindel (800)	27'000	18'000	9'000	5'000	-
Spindel (400)*	28'000	19'000	9'000	5'000	-
Hecken (250)	19'000	13'000	8'000	4'000	-
Halbstammanlagen (150)	17'000	11'000	6'000	3'000	-
<b>Zwetschgen</b>					
Spindel (1'000)	31'000	21'000	10'000	5'000	-
Hecken (500)	16'000	10'000	5'000	2'500	-
Halbstammanlagen (250)	14'000	8'500	4'500	2'500	-
<b>Pfirsiche und traditionelle Anlagen Aprikosen</b>					
Anlagen Aprikosen	18'000	12'000	6'000	3'000	-
<b>Neue Anbausysteme</b>					
Aprikosen	26'000	17'000	8'500	4'000	-

\* auch moderne Industrie- oder Brennkirschenanlagen

### 9.4.2.5 Fixe Frostberechnungsanlagen

Mietwert: Fr. 0,16/m<sup>2</sup>

## 9.5 Hochstämme in geschlossenen Beständen oder Reihenpflanzungen

### 9.5.1 Allgemeines

Es werden nur die Hochstämme geschätzt, die in weitgehend geschlossenen Beständen (auch Reihenpflanzungen) stehen und von wirtschaftlicher Bedeutung sind (z.B. Kirschbaumbestände). 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 (Süskirschen) je ha, werden gemäss Abschnitt 7.4 geschätzt.

### 9.5.2 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. Für Jungbäume, die kurz vor dem Eintritt in den Ertrag stehen, können diese Werte den Ansätzen der folgenden Tabelle angepasst werden.

### 9.5.3 Hochstämme im Ertragsalter

Der Ertrag ist in Kilogramm je Baum zu schätzen. Dabei darf nicht nur der Ertrag des letzten Jahres berücksichtigt werden, sondern es ist auf den Durchschnittsertrag mehrerer Jahre abzustellen (siehe Tabelle). Aufgrund dieser Einschätzung kann der Ertragswert je Baum der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

### Ertragswert von Hochstämmen im Ertragsalter (ohne Boden)

Durchschnittlicher Ertrag in kg je Baum	Obstarten				
	Tafeläpfel Tafelbirnen	Mostäpfel Mostbirnen	Kirschen	Zwetschgen	Aprikosen Pflirsiche
	Fr. / Baum	Fr. / Baum	Fr. / Baum	Fr. / Baum	Fr. / Baum
40	-	-	20	20	35
60	-	-	30	30	50
80	-	-	45	45	65
100	35	20	65	60	80
120	45	30	85	-	-
140	55	40	110	-	-
160	65	50	135	-	-
180	75	60	160	-	-
200	85	70	185	-	-
250	100	85	-	-	-
300	120	100	-	-	-
350	-	115	-	-	-

### Mittlere Erträge von Hochstämmen

Obstart und Sorte	Pflegezustand und Baumgrösse		
	ungepflegt	wenig gepflegt	sehr gepflegt
	klein, mittel, gross	klein, mittel, gross	klein, mittel, gross
	kg pro Baum	kg pro Baum	kg pro Baum
Tafeläpfel	30- 50-100	60-120-200	100-200-300
Mostäpfel	70-140-200	90-180-280	100-220-350
Tafelbirnen	70-110-150	90-150-220	100-200-300
Mostbirnen	100-220-350	100-220-350	100-220-350
Kirschen	30- 70-100	50-110-170	60-150-250
Zwetschgen	10- 25	20- 50	30- 70
Aprikosen	20- 50	40- 80	50-100

Die obigen Ansätze gelten für Bäume, die einen günstigen Standort bezüglich Klima und Lage aufweisen (nähere Umschreibung dieser Faktoren siehe unter 7.4.2.2) 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.



## **Ertragswert von Walnussbäumen**

Bei der Schätzung sind die Grösse des Baumes, die Nussqualität, der Alters- und Gesundheitszustand sowie die Klima- und Standortverhältnisse zu berücksichtigen.

Ertragswert hofnaher Bäume

Fr. 70.- bis Fr. 150.-

Ertragswert hofentfernter Bäume

Fr. 40.- bis Fr. 100.-

## **9.6 Strauchbeerenanlagen**

### **9.6.1 Allgemeines**

Zu den Strauchbeeren zählen die mehrjährigen Beerenkulturen auf verholzten Sträuchern. Die in der Regel nur ein- bis zweijährigen Erdbeerkulturen sind nicht im Ertragswert enthalten.

Beerenobstkulturen gedeihen am besten in freien, sonnigen Lagen. Im Halbschatten befriedigen bestenfalls noch Himbeeren. 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 200 m<sup>2</sup> 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.

### **9.6.2 Boden**

Der Wert des Bodens ist in den Wertansätzen nicht enthalten; dieser ist gemäss Kapitel 7.3 bzw. 3 zu bewerten.

### 9.6.3 Erträge und Lebensdauer

#### Ertragseintritt, Lebensdauer und Erträge verschiedener Beerenarten

Beerenart	Eintritt in Ertrags- phase	Dauer Ertrags- phase	Ertrag in Ertragsphase		
			mässig	gut	sehr gut
	Jahr	Jahre	kg/a	kg/a	kg/a
Himbeeren	1.-2.	8	60	100	140
Brombeeren	2.	10	100	140	180
Johannisbeeren	3.	10	90	120	150
Cassis	3.	10	60	100	140
Stachelbeeren	4.	10	70	110	150
Heidelbeeren	5.-6.	20-25	60	90	120

### 9.6.4 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 in sehr gutem Wachstums- und Pflegezustand in den ersten Jahren der Ertragsphase
- Kategorie B Gesunde Beerenkulturen in gutem Wachstums- und Pflegezustand in der Ertragsphase mit Tendenz abnehmender Erträge
- Kategorie C Beerenkulturen in gutem Pflegezustand im Alter der abnehmenden Erträge oder jüngere Beerenkulturen mit Lücken oder Krankheits-symptomen
- Kategorie D Beerenkulturen, die überaltert oder krank sind oder einen schlechten Pflegezustand aufweisen  
Kulturen mit grossen Bestandeslücken

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 und Einzäunung, jedoch ohne Boden, Tröpfchenbewässerung und Witterungsschutz)**

Beerenart	Kat. A	Kat. B	Kat. C	Kat. D
	Fr./a	Fr./a	Fr./a	Fr./a
Sommerhimbeeren	400.-	200.-	100.-	-
Herbsthimbeeren	250.-	125.-	60.-	-
Brombeeren	300.-	150.-	75.-	-
Johannisbeeren (inkl. Cassis)	250.-	125.-	60.-	-
Stachelbeeren	350.-	175.-	85.-	-
Heidelbeeren	250.-	125.-	60.-	-

- Abzüge
- Für Beerenobstanlagen mit ungünstigen Produktionsvoraussetzungen (Klima, Boden usw.) und/oder mit schlechtem Absatzpotential ist ein Abzug bis zu 30% angezeigt.
  - Für Anlagen, bei denen eine Einzäunung notwendig ist, aber fehlt, ist ein Abzug von Fr. 40.- je Are vorzunehmen.
  - Für Anlagen, die noch nicht in der Ertragsphase sind (Junganlagen), ist ein Abzug von 10% (1 Jahr vor Eintritt in die Ertragsphase) bis 20% (2 Jahre vor Eintritt in die Ertragsphase) angezeigt.

## 9.7 Spezialgebäude für den Obstbau

### 9.7.1 Vorgehen

Es handelt sich um Aufbereitungsräume (Sortierräume) und Lagerräume. Der vorhandene Raum wird bewertet, soweit er ausgenützt werden kann.

Mobile Einrichtungen werden als Maschinen aufgrund von Anschaffungspreis und Abschreibung bewertet (Sortiermaschinen, Förderbänder usw., vgl. Kapitel 14). Hingegen zählt man die stationären Einrichtungen (Kälteeinrichtungen, Ventilatoren, Scrubber, Gasmessapparaturen usw.) zu den Gebäuden.

Bei der Mietwertbestimmung ist nur auf die Zweckmässigkeit von Bauart, Ausbau und Einrichtungen sowie auf das Absatzpotenzial abzustellen. Der Bauzustand und das Alter der Gebäude werden bei der Wahl des Kapitalisierungssatzes berücksichtigt.

Die Beurteilung des Absatzpotenzials ist gemäss Abschnitt 7.2 vorzunehmen.

## 9.7.2 Sortierräume

Die Mietwerte sind in Fr. pro m<sup>2</sup> ausnutzbarer Bodenfläche angegeben. Gebäude, welche nur während kurzer Zeit als Sortierraum genutzt werden, sind als Remisen zu bewerten. Bei der Beurteilung der Bauart ist vor allem die Raumhöhe ein entscheidender Faktor.

### Beurteilung der Bauart, des Ausbaus und der Einrichtungen

sehr zweckmässig	Günstige Zufahrt direkt befahrbar mit Hubstapler (oder Palettrolli, sofern Laderampe vorhanden), gute Isolation, Heizung und Belichtung, funktionsgerechte Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe mindestens 4 m, ausreichende Tragfähigkeit des Bodens, den Betriebsverhältnissen angemessene Gebäudekapazitäten
zweckmässig	Mittlere Gebäudeverhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig, nutzbare Raumhöhe aber mindestens 2.5 m
unzweckmässig	Gebäude schlecht zugänglich, Warenumschlag von Hand oder mit Förderband, ungenügende Isolation, Heizung und Belichtung, unrationelle Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe unter 2.5 m, den Betriebsanforderungen nicht genügende oder schlecht ausgenützte Gebäude

### Mietwerte für Sortierräume

Absatzpotenzial (siehe Kapitel 7.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
gut	9	12	17
mittel	8	11	15
schlecht	7	10	14

### 9.7.3 Lagerräume

Man unterscheidet drei Gruppen von Lagerräumen, nämlich Naturlager, konventionelle Kühllager und CA- und ULO-Lager. Die Mietwerte sind in Fr. pro m<sup>3</sup> ausnutzbaren Raumes angegeben. Dabei benötigt man für 1 Tonne Lagergut durchschnittlich 5 m<sup>3</sup> Raum. Bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit ist vor allem zu beachten, dass die Grösse der Kühllager den Betriebsverhältnissen angepasst ist; sie dürfen insbesondere nicht zu gross sein, da sie innerhalb von 10 Tagen gefüllt und abgeschlossen werden sollten. Bei Kühlräumen von über 400 m<sup>3</sup> im gleichen Gebäude sind die tieferen Ansätze der entsprechenden Gruppe einzusetzen. Wichtig ist auch eine gute Leistung des Kühlaggregates, damit die Feldwärme beim Einfüllen des Lagers rasch abgeführt werden kann.

#### Beurteilung der Bauart, des Ausbaus und der Einrichtungen

sehr zweckmässig	Günstige Zufahrt mit Hubstapler; funktionsgerechter Standort, hoher Ausnutzungsgrad, sehr gute Isolation, hohe Kühlleistung, kühlbar bis 0°C ausreichende Luftbefeuchtungsmöglichkeit (bis 95% relative Luftfeuchtigkeit), den Betriebsverhältnissen angepasstes Kühlraumvolumen
zweckmässig	Zufahrt mit Gabelhubwagen (Palettrulli) möglich, bei untererdigen Anlagen Lift oder andere Aufzugsmöglichkeit vorhanden, mittlerer Ausnutzungsgrad, rechte Isolation, befriedigende Kühlleistung und Luftbefeuchtungsmöglichkeit
unzweckmässig	Zufahrt schlecht und mit Palettrulli nicht befahrbar, Warenumschlag von Hand oder mit Stapelkarren für Harasse, schlechter Ausnutzungsgrad, ungenügende Isolation, geringe Kühlleistung, fehlende oder ungenügende Luftbefeuchtungsmöglichkeit, schlechte Auslastung

### **Naturlager = naturgekühltes Lager**

Es sind Kellerräume, deren Decken und Wände isoliert sind. Die kalte Aussenluft wird durch einen Luftschaft eingelassen und die wärmere Kellerluft lässt man durch eine Abluftlücke entweichen. Die Luftzirkulation kann auch durch einen automatischen Ventilator mit Thermostat und Frostschutzschalter geregelt werden.

### **Mietwert für Naturlager**

Absatzpotenzial (siehe Kapitel 7.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
gut	6	8	10
mittel	5	7	9
schlecht	5	6	8

### **Konventionelles Kühllager = normalgekühltes Lager**

Es sind vollisolierte Räume. Die Frischluft wird über ein Kühleaggregat zugeführt, wobei normalerweise ein Ventilator für die Luftzirkulation sorgt. Die Lager sollen je nach Sorte eine Temperatur von 0-4°C und eine Luftfeuchtigkeit von 90-93% aufweisen.

### **Mietwert für konventionelle Kühllager**

Absatzpotenzial (siehe Kapitel 7.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
gut	10	15	20
mittel	9	14	18
schlecht	8	13	16

## CA- und ULO-Lager

Es sind Kühllager mit den folgenden Installationen:

- Innenhaut aus Metall oder Kunststoff, welche einen Gasaustausch durch die Mauern verhindert.
- Einrichtung für die Regulierung und Kontrolle von CO<sub>2</sub> und Sauerstoff.

## Mietwert für CA- und ULO-Lager

Absatzpotenzial (siehe Kapitel 7.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>	Fr./m <sup>3</sup>
gut	13	19	25
mittel	12	17	23
schlecht	11	15	21

## Berechnung der Ertragswerte

Die vorstehenden Mietwertansätze sind gemäss den Vorschriften von Kapitel 12 zu kapitalisieren.

Sind die Einrichtungen (Kühlaggregate, Ventilatoren usw.) über 5jährig, so ist der Bauzustand bei der Kapitalisierung um mindestens 1 Klasse schlechter einzustufen (z.B. anstelle von "mittel" als "schlecht"); sind die Einrichtungen über 10jährig, so ist der Bauzustand um mindestens 2 Klassen schlechter einzustufen.

## 10 Gemüsebaubetriebe

---

### 10.1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Normen finden bei der Schätzung von dem Gemüsebau dienenden Betriebsteilen Anwendung, die 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 die Gebäude und festen Einrichtungen, welche zur Lagerung und zum marktgerechten Verkauf der vorwiegend selbst-erzeugten Produkte notwendig sind.

Sind einem Betrieb andere, nicht landwirtschaftliche Zweige angegliedert, so fällt in der Regel die Anwendung der vorliegenden Schätzungsnormen für die Bewertung dieser Teile ausser Betracht.

Wohnhäuser werden nach den allgemeinen Richtlinien in Kapitel 4 bewertet. Keller, Remisen und Garagen sowie andere nicht speziell für den Gemüsebau konzipierte Ökonomiegebäude werden nach den Normen in Kapitel 5 geschätzt.

Die Abgrenzung gegenüber den Betrieben des produzierenden Gartenbaus, welche nach speziellen Mietwertansätzen geschätzt werden, ist zu Beginn des Kapitels 8 geregelt.

### 10.2 Absatzpotenzial für die Bewertung von Spezialgebäuden und -anlagen für den Gemüsebau

Die Unterscheidung der Absatzpotenziale dient der Bewertung von Spezialgebäuden und -anlagen für den Gemüsebau (Kapitel 6.4 bis 6.8).

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.



## 10.3 Boden im Freiland

### 10.3.1 Landwirtschaftliches Kulturland

Die genutzten Freilandflächen mit natürlich gewachsenem Kulturboden ohne besondere Verbesserungen werden nach den Ertragswertschätzungsnormen für landwirtschaftliches Kulturland bewertet (Kapitel 3 Boden bzw. Kapitel 2 für die Verkehrslage).

Für das Zentralwallis findet die Übergangsbestimmung unter Kapitel 15 Anwendung.

### 10.3.2 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.
- Eine Fernsteuerung der Bewässerung ist aufgrund der Topographie des Grundstückes nur beschränkt oder gar nicht möglich.
- Bodenleitungen für das Bewässerungswasser zum Grundstück sind nur teilweise oder gar nicht vorhanden.

## **10.4 Gewächshäuser**

Für die Berechnung des Mietwertes eines Gewächshauses ist die gesamte überbaute Gewächshausgrundfläche, 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;
- das Wasserbassin.

### **10.4.1 Lage**

günstig:                   - guter Zugang  
                                  - befestigte Zufahrtswege mit Hartbelag

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

## 10.4.2 Bauart, Ausbau und Einrichtungen

### Sehr zweckmässig

	Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Foliengewächshäuser	Folientunnel
Konstruktion	Stabil, Material von ausreichender Stärke, dichte tragfähige Konstruktion, ausreichender Dachneigungswinkel (Tropfenfall durch Schwitzwasser, Schneedruck, Schneestützen beim Folienhaus), gute Lichtverhältnisse und wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kulturraum		
Fundament / Verankerung	Solide, frostsichere Betonfundamente		Gute Verankerung im Boden
Stehwände	Mindestens 4m hoch	Mindestens 3m hoch	Gute maschinelle Bearbeitung bis zu den Aussenwänden
	Senkrecht stehend		
Giebelwände	Mit Doppelverglasung		
	Öffnung bei Bewirtschaftung möglich		
Türenhöhe und -breite	Mindestens 3.5 m		
Eindeckung	Weitgehend kittlose Verglasung	Leicht auswechselbare Hohlkammerplatten oder Doppel- folie	Leicht auswechselbare Einfachfolie (mindestens 0.15 mm)
Haus- oder Abteilgrösse	Mindestens 1'000 m <sup>2</sup> , mit guten Voraussetzungen für maschinelle Bearbeitung		
Schiffbreite	Mindestens 6.4 m	Mindestens 8 m	
Klimasteuerung	Vollklimatisiert über Computer (Lüftung, Heizung)		
Bewässerungsanlage	Automatisch, eventuell mit Düngerbeimischung		
Elektrizität	Vorhanden		
Transporteinrichtungen für Ernte	Vorhanden		
Heizbare Häuser: Heizung	Gut regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warmluftverteilung mit Wärmeverteilrohren		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	30°C	30°C	15°C
Notstromgruppe	Vorhanden		
Auffangbecken für Regenwasser	Vorhanden		
Energieschirm	vorhanden		
CO <sub>2</sub> -Begasung	vorhanden		

## Zweckmässig

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

## Unzweckmässig

	Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Foliengewächshäuser	Folientunnel
Konstruktion	Wenig stabil oder teilweise Holzkonstruktion, zu geringer Dachneigungswinkel (Tropfenfall durch Schwitzwasser, Schneedruck, Schneestützen beim Folienhaus), ungenügende Lichtverhältnisse und zahlreiche arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kulturraum		
Fundament / Verankerung	Ungenügendes Fundament		Schlechte Verankerung
Türen	Ungenügende Höhe bzw. Breite, mit üblichen Maschinen nicht passierbar		
Eindeckung	Schlecht entfernbare Verklebung	Platten oder Folien nur mit grossem Aufwand auswechselbar	
Haus- oder Abteilgrösse	Kleiner als 500 m <sup>2</sup>		
Schiffbreite	Weniger als 6m		< 6m als Inventar bewerten
Lüftung	Nicht automatisiert, ungenügend - weniger als 10% der Gewächshausoberfläche lüftbar oder schlechte Ventilatorleistung		
Bewässerungsanlage	fehlt		
Heizbare Häuser: Heizung	ungenügend regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warmluftverteilung ohne Wärmeverteilrohre		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	unter 10°C		unter 8°C

### 10.4.3 Mietwerte

Gewächshaus- haustyp	Absatz- poten- zial (6.2)	Ge- sam- nut- zungs- dauer	Lage (6.4.1) sowie Bauart, Ausbau und Einrichtungen (6.4.2)			
			ungünstig, unzweck- mässig	mittel, zweck- mässig	günstig, sehr zweckmässig	
			Jahre	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
<b>Glasgewächshäuser</b>						
mit Warm- wasser heizung	gut	30	5.9	8.9	11.9	
	mittel	30	5.4	8.1	10.8	
	schlecht	30	4.9	7.3	9.7	
mit Warm- luftheizung	gut	30	5.3	8.0	10.7	
	mittel	30	4.8	7.3	9.7	
	schlecht	30	4.3	6.6	8.7	
<b>Feste Kunststoffgewächshäuser/Foliengewächshäuser</b>						
mit Warm- luftheizung	gut	20	4.7	7.0	9.4	
	mittel	20	4.3	6.4	8.6	
	schlecht	20	3.9	5.8	7.7	
<b>Folientunnel*</b>						
mit Warm- luftheizung	gut	15	3.1	4.6	6.1	
	mittel	15	2.8	4.2	5.6	
	schlecht	15	2.5	3.8	5.0	
ohne Heizung	gut	15	2.4	3.6	4.8	
	mittel	15	2.2	3.3	4.4	
	schlecht	15	2.0	3.0	4.0	

\*Besonders leichte Folientunnel unter 6m Schiffbreite 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.

**Frühbeetkästen**

Für Frühbeetkästen sind die Ansätze unter dem Kapitel 8.9, Betriebe des produzierenden Gartenbaus, zu verwenden.

## 10.5 Rüst-, Wasch-, Verpackungs- und Lagerräume

### Bauart, Ausbau und Einrichtungen

- sehr zweckmässig: Günstige Zufahrt, direkt befahrbar und Laderampe vorhanden, gute Isolation, Heizung und Belichtung, funktionsgerechte Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe mindestens 4m, ausreichende Tragfähigkeit des Bodens, gute Auslastung der vorhandenen Kapazitäten
- zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig
- unzweckmässig: Räume schlecht zugänglich, Warenumsschlag von Hand oder mit Förderband, ungenügende Isolation, Heizung und Belichtung, unrationelle Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe unter 2.2m, schlecht ausgenützte Räume

### Mietwert

Absatzpotenzial (6.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
gut	17	23	32
mittel	15	21	29
schlecht	14	19	26

## 10.6 Verkaufsräume

Mit den nachfolgenden Ansätzen sind Räume zu schätzen, die dem Direktverkauf an Kunden dienen.

- 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 Parkplätze und wenig Parkierungsmöglichkeiten

## Mietwert

Absatzpotenzial (6.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>
gut	26	39	52
mittel	24	35	47
schlecht	22	32	42

## 10.7 Kühlräume

### Bauart, Ausbau und Einrichtungen

sehr zweckmässig:	Günstige Zufahrt mit Gabelhubwagen und Palettroli, funktionsgerechter Standort, hoher Ausnutzungsgrad, sehr gute Isolation (unter Verputz oder durch Verschalung geschützt), hohe Kühlleistung, kühlbar bis +2°C, ausreichende Luftbefeuchtungsmöglichkeit (85 bis 95% relative Luftfeuchtigkeit)
zweckmässig:	Mittlere Gebäudeverhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig
unzweckmässig;	Schlecht zugänglich, Warenumschlag von Hand oder mit Stapelkarren für Harasse, schlechter Ausnutzungsgrad, ungenügende Isolation, ungenügende Kühlleistung, fehlende oder ungenügende Luftbefeuchtungsmöglichkeit



## Mietwert

Verkehrslage	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>
<b>konventionelle Kühlräume bis 100 m<sup>3</sup> Volumen</b>			
gut	15	22	30
mittel	14	20	27
schlecht	13	18	24
<b>konventionelle Kühlräume über 100 m<sup>3</sup> Volumen</b>			
gut	10	15	20
mittel	9	14	18
schlecht	8	13	16
<b>CA-Lager</b>			
gut	13	19	25
mittel	12	17	23
schlecht	11	15	21

## 10.8 Hartbeläge (innerbetriebliche Transportwege, Lager- und Kompostierplätze)

Es handelt sich um Ansätze für Schwarzbeläge (geteert), Beton- und Verbundsteinbeläge ausserhalb der Gebäude (zu messen ab Aussenkante Dachvorsprung). Zu bewerten sind nur jene Flächen, welche einem rationellen innerbetrieblichen Transport dienen. Unter sehr zweckmässig können nur lastwagenbefahrbarere Flächen eingestuft werden.

<b>Mietwert</b>				
Hartbelag	Absatzpotenzial (6.2)	<b>Bauart</b>		
		unzweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>
Mit Entwässerung	gut	2.3	3.5	4.6
	mittel	2.1	3.2	4.2
	schlecht	1.9	2.9	3.8
Ohne Entwässerung	gut	1.5	2.3	3.1
	mittel	1.4	2.1	2.8
	schlecht	1.3	1.9	2.5

## 10.9 Abwassergruben zu Kompostierplätzen

<b>Mietwert</b>			
Absatzpotenzial (6.2)	<b>Bauart</b>		
	unzweckmässig Fr./m <sup>3</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>3</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>3</sup>
gut	5.0	7.5	9.9
mittel	4.5	6.8	9.0
schlecht	4.1	6.1	8.1

# 11 Ökonomiegebäude

---

## 11.1 Grundsätze

Die vorhandenen und längerfristig ausnutzbaren Plätze werden bewertet. Unter ausnutzbarem Stallraum ist zu verstehen, dass dieser der schweizerischen Gesetzgebung betreffend Tierschutz, Gewässerschutz und Ökologie entsprechen muss. Die Festlegung der Anzahl Plätze erfolgt nach denselben Grundsätzen (Minimalfläche nach Tierschutz, keine Berücksichtigung von z.B. LABEL-Programmen).

Nicht ausnutzbare Ställe sind nach Kapitel 5.3.7 zu bewerten.

Für nicht ganzjährig benutzte Gebäude sind die Mietwerte zu kürzen. Die Reduktion ist in der Regel entsprechend der Benützungsdauer vorzunehmen. Bei Rindviehscheunen, welche im Sommer infolge der Viehhaltung teilweise leer stehen, ist die vorzunehmende Kürzung kleiner, weil der Futterlagerraum vollständig ausgenützt wird. Die Benützungsdauer wird dann nur durch 300 Tage dividiert. Eine Kürzung darf aber nur vorgenommen werden, wenn

- zum Betrieb eine eigene Alp oder Alprechte gehören
- oder die eigene Futterbasis zur Scheunengrösse zu knapp ist.

Formel für die Mietwertreduktion:

$$\frac{\text{Benützungsdauer}}{365 \text{ bzw. } 300 \text{ Tg}} \times \text{Mietwert für das volle Jahr} = \text{reduzierter Mietwert für Ertragswertberechnung}$$

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 12) berücksichtigt.

Für die Bewertung von Spezialgebäuden des Gemüse-, Obst-, Reb- und produzierenden Gartenbaus sowie der Sömmerungsbetriebe sind die Ansätze des jeweiligen Kapitels zu verwenden.

## 11.2 Vorgehen

Die Bewertung der Ökonomiegebäude (mit Ausnahme der Tabaktrocknungsscheunen) erfolgt anhand von sogenannten Modulen gemäss Kapitel 5.3.

Es sind dies:

- Modul Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere
- Modul Pferdeställe
- Modul Schweineställe
- Modul Geflügelställe
- Modul Futterlager
- Modul Hofdüngerlager
- Modul Garagen/Werkstätten/Remisen/Lagerräume
- Modul Einfache Ställe/Gebäude

Ein zu bewertendes Ökonomiegebäude setzt sich in der Regel aus verschiedenen Modulen zusammen (z.B. Modul Stall, Modul Futterlager, Modul Hofdüngerlager).

Ein Modul wiederum setzt sich aus verschiedenen Bewertungskriterien zusammen. Die Bewertung geht von einem festen Grundansatz für den Tierplatz aus. Im Grundansatz nicht enthaltene Einrichtungen werden als Zuschläge berücksichtigt (siehe Kapitel 5.3.1 ff). Grundsätzlich ist die Kumulation von Zuschlägen möglich. Jedoch darf damit nicht Luxus bewertet werden.

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 0.90 entspricht.
- Der Abzug erfolgt in Abstufungen von 5% und 10%. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0.95 oder 0.90.
- Arbeitswirtschaft und Zweckmässigkeit bestimmen die Höhe des Abzuges.
- Für die Module "Garagen/Werkstätten/Remisen/Lagerräume" (Kapitel 5.3.7) und "Einfache Ställe/Gebäude" (Kapitel 5.3.8) ist kein Abzug möglich.

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

Der Mietwert ist je nach Modul und Bewertungskriterium pro Grossvieheinheit (GVE), Schweinemastplatz (SMP), Geflügelplatz (GFP), Pferdeplatz, m<sup>3</sup> oder m<sup>2</sup> 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. Die Bewertung der Pferde-, Schweine- und Geflügelställe erfolgt nach Tierplätzen, diejenige der Garagen/Werkstätten/ Remisen/Lagerräume und Einfachen Ställe/Gebäude nach m<sup>2</sup>.



Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag des Bewertungskriteriums "Laufstall" gilt für sämtliche Laufställe (Boxenlaufställe wie auch Tiefstreuelaufställe) in denen sich die Tiere frei bewegen können.
- Einzelne, einfache Pferdeboxen (max. 3 GVE) sind in der Regel nach dem obigen Modul "Stall für raufutterverzehrende Nutztiere" zu bewerten. Grössere, neuzeitliche Pferdeställe sind nach den Ansätzen unter Kapitel 5.3.2 zu schätzen.
- 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. Tiefstreuelaufstall 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.

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

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

### 11.3.2 Pferdeställe

Mit nachfolgendem Modul sind Pferdeställe zu schätzen, die Teil eines Landwirtschaftsbetriebes sind und der Haltung von Pferden dienen, die ganz oder weitgehend auf betriebseigener Futterbasis gehalten werden. In Frage kommen Landwirtschaftsbetriebe mit eigenen Zug- und / oder Sportpferden und Landwirtschaftsbetriebe mit Pensionspferden.

Speziell für das Personal der Pferdehaltung konzipierte Aufenthaltsräume und Duschanlagen werden nach den allgemeinen Richtlinien des Kapitels 8.10.8 bewertet.

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	4	3	2	1
<b>Einheit = GVE</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Pferde/Ponys/Kleinpferde	252	214	177	151
<i>Zuschläge</i>				
Sattelkammer	44	37	30	26
arbeitsparende Fütterung/Entmistung/Pferdepflege	78	67	55	47
Ausläufe (Kleinausläufe/Paddocks)	61	52	43	37

Bewertungsgrundsätze:

- Entscheidend für die Berechnung der Anzahl GVE (Stute mit Fohlen, Fohlen über 3-jährig, usw.) ist die Grösse (m<sup>2</sup>) der Boxe bzw. des Laufstalles und nicht was effektiv darin gehalten wird.
- Im obigen Ansatz inbegriffen sind neben dem eigentlichen Stall mit den notwendigen Einrichtungen die Ablade- und Futtertennen.
- Futterlager sowie das Hofdüngerlager sind nicht im Stallmodul enthalten, sondern sind über die Module "Futterlager" bzw. "Hofdüngerlager" zu bewerten.
- Zweckmässige Ausläufe (Kleinausläufe/Paddocks) sind über den Zuschlag zu bewerten, grosse Reitplätze nach dem Kapitel 1.3.2.

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

- sehr arbeitsaufwändige Fütterung, Entmistung und Pferdepflege

### 11.3.3 Schweineställe

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

<b>Modul "Stall"</b>		Mietwert pro Einheit			
Verkehrslage		4	3	2	1
<b>Einheit = Schweinemastplatz (SMP)</b>	<b>SMP pro Tierplatz</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<i>Zuchtschweinestall, Eberbuchten</i>					
Abferkelstall: Muttersau mit Ferkel	3.24	115.70	98.30	81.00	69.40
Eberbuchten	1.47				
<i>Galtstall</i>					
Galtsauen: nicht säugende Zuchtsau	1.53	70.20	59.70	49.10	42.10
Remontenplätze (bis 6 Monate)	1.00	28.60	24.30	20.00	17.20
Absetzferkel: Jäger bis 25 kg	0.35	42.90	36.50	30.00	25.70
<i>Mastschweinestall</i>					
Mastschweine bis 110 kg	1.00	27.30	23.20	19.10	16.40
<i>Zuschläge</i>					
Mehrflächenbucht mit eingestreuter Liegefläche		2.60	2.20	1.80	1.60
Laufhof befestigt mit Ablauf in Güllegrube		2.00	1.70	1.40	1.20
Fütterung					
teilautomatisch		1.60	1.40	1.10	1.00
vollautomatisch		3.10	2.60	2.20	1.90
Entmistung automatisch					
Schwemmkanal, Spaltenboden, Schubstange, Schieber		4.40	3.70	3.10	2.60

#### Bewertungsgrundsätze:

- Im Stall-Ansatz inbegriffen ist das Strohlager sowie eine einwandfreie Lüftung, wo eine solche erforderlich ist.
- Ebenfalls im Stall-Ansatz enthalten ist das Kraftfutterlager.
- Als teilautomatische Fütterung wird z.B. die Schlauchfütterung bezeichnet, als Vollautomatische die Abruffütterung oder die Computerfütterung.
- Unter Einhaltung der Vorgaben in Kapitel 5.1 sind sämtliche vorhandenen Tierplätze ohne Berücksichtigung der Umtriebsgestaltung zu bewerten.
- Die Umrechnung der Tierplätze in Schweinemastplätze erfolgt nach den oben angegebenen Faktoren. In der Schweinemast sind für die Bestimmung der Plätze die Faktoren der Endmast zu verwenden.



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

- komplizierter Tierverkehr
- kein/zu wenig Futterlagerraum
- keine, nicht separat bewertete Nebenräume

### 11.3.4 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 (z. B. Nutzung Junghennenaufzucht Bodenhaltung; Bewertung als Geflügelmast).

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	4	3	2	1
<b>Einheit = Tierplatz</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Geflügelmast (Bodenhaltung)</b>				
Stall inkl. Lüftung und Heizung	1.29	1.10	0.90	0.77
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.24	0.20	0.17	0.14
automatische Fütterung	0.13	0.11	0.09	0.08
<b>Legehennen (Bodenhaltung)</b>				
Stall inkl. Lüftung, Heizung, Legenester und Eierband	1.77	1.50	1.24	1.06
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.32	0.27	0.22	0.19
automatische Fütterung	0.16	0.14	0.11	0.10
<b>Legehennen (Volieren)</b>				
Stall inkl. Lüftung, Heizung, Legenester und Eierband	2.83	2.41	1.98	1.70
<i>Zuschläge</i>				
Wintergarten	0.52	0.44	0.36	0.31
automatische Fütterung	0.26	0.22	0.18	0.16

Bewertungsgrundsätze:

- Im Stall-Ansatz inbegriffen sind die Tränkeeinrichtungen sowie eine einwandfreie Lüftung, wo eine solche erforderlich ist.
- In der Geflügelmast sind für die Bestimmung der Plätze, die Ansätze der Normalmast zu verwenden.
- Ebenfalls im Stall-Ansatz enthalten ist das Kraftfutterlager.

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

- kein/zu wenig Futterlagerraum (Futtersilo)
- fehlende Tränkeeinrichtung
- fehlende Legenester/Eierband bei Legehennenställen
- fehlende Nebenräume für Büro, Verpackung, Lagerung, Sortierung

### 11.3.5 Futterlager

Der Mietwertansatz für den Dürrfutter- und Strohlagererraum wird in Abhängigkeit des Lagerangebots (gut - knapp - zu wenig) und des Anteils Silo in der Fütterung bestimmt. Die Ansätze gelten nur für das Dürrfutter- und Strohlager.

Der Silolagererraum wird separat nach m<sup>3</sup>, das Getreidelager nach t bewertet.

<b>Modul "Futterlager"</b>				Mietwert pro Einheit											
Verkehrslage				4	3	2	1								
<b>Dürrfutter und Stroh</b>				Fr.	Fr.	Fr.	Fr.								
Einheit = GVE				Angebot Dürrfutter- und Strohlagererraum: (g=gut, k=knapp, zw=zu wenig)											
Fütterungsart:				g	k	zw	g	k	zw	g	k	zw			
keine Silofütterung				32	26	13	27	22	11	23	18	9	19	16	8
< als 50% Anteil Silofütterung				24	19	10	21	16	8	17	14	7	15	12	6
> als 50% Anteil Silofütterung				20	16	8	17	14	7	14	11	6	12	10	5
<b>Zuschläge</b>															
Einheit = GVE															
<b>Heubelüftung</b>															
Kaltbelüftung				9.85	8.35	6.90	5.90								
Warmbelüftung: Sonnenkollektor, Wärmepumpe				15.70	13.35	11.00	9.40								
<b>Ein- und Auslagerung</b>															
Greiferanlage				13.10	11.15	9.15	7.85								
Entnahmegreifer				5.50	4.70	3.85	3.30								
Abladegebläse, Verteilung von Hand				3.25	2.75	2.30	1.95								
Abladegebläse mit Teleskopverteiler				6.50	5.55	4.55	3.90								
<b>Getreidelager</b>															
Einheit = t				8.90	7.55	6.25	5.35								
<b>Silage</b>															
Einheit = m <sup>3</sup>															
Silolagererraum ohne Entnahmefräse				1.40	1.20	1.00	0.85								
Zuschlag Entnahmefräse				0.85	0.70	0.60	0.50								

### Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag für die Siloentnahmefräse ist für sämtliche  $m^3$  Silolagererraum zu machen, für welche die Fräse eingesetzt werden kann. Wird also eine Silofräse 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 (gut-knapp-zu wenig) muss anhand des entsprechenden Dürrfutterbedarfs (100%; >50%; <50%) beurteilt werden.
- Gebäudeteile für die Lagerung von Siloballen sind dem entsprechenden Gebäude zuzuordnen und zu bewerten.
- In den obigen Ansätzen inbegriffen sind Abladetten und Hocheinfahrten.

### 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)
- Futter-Entnahme unpraktisch (z.B. Futtertransport zum Stall)
- ungenügende Arbeitssicherheit (z.B. Aufstieg mit mobilen Leitern, fehlende Geländer)

## 11.3.6 Hofdüngerlager

Modul "Hofdüngerlager"		Mietwert pro Einheit					
		4		3		2	
Verkehrslage	Einheit	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gülle	m <sup>3</sup>	2.75	2.35	1.95	1.65		
Mistplatte	m <sup>2</sup>	2.75	2.35	1.95	1.65		
<i>Zuschläge</i>							
Güllerührwerk fest eingebaut	m <sup>3</sup>	0.30	0.25	0.20	0.20		
Mistförderung: Hochförderer, Druckentmist., Maulwurf	m <sup>2</sup>	0.55	0.45	0.40	0.35		

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

- mehrere, nicht verbundene Gruben
- Schlechte Lage von Grube und Mistplatz (verkehrsmässig, niveaumässig, Immissionen)
- schwierige Entnahme von Gülle und Mist
- ungenügende Arbeitssicherheit

### 11.3.7 Garagen, Werkstätten, Remisen und Lagerräume

Modul "Garagen, Werkstätten, Remisen, Lagerräume"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage				
<b>Einheit = m<sup>2</sup></b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Lagerraum (nicht befahrbar)</b>	1.70	1.45	1.20	1.00
<i>Zuschläge</i>				
Lagerraum sehr zweckmässig und gut zugänglich	1.70	1.45	1.20	1.00
<b>Remise unter 3.0 m Höhe</b>	3.50	3.00	2.45	2.10
<b>Remise über 3.0 m Höhe</b>	5.20	4.40	3.65	3.10
<i>Zuschläge</i>				
Remise sehr zweckmässig mit Bodenbelag	0.90	0.75	0.65	0.55
Geschlossen mit Toren	0.90	0.75	0.65	0.55
mit Kraftanschluss (390 V)	0.90	0.75	0.65	0.55
massive Maschinen-/Lagerhalle Höhe > 4.0 m	2.60	2.20	1.80	1.55
<b>Garage, Werkstatt</b>	13.10	11.15	9.15	7.85
<i>Zuschläge</i>				
Garage, Werkstatt sehr zweckmässig	3.50	3.00	2.45	2.10
<b>Autogarage in Wohnhaus</b>	21.80	18.55	15.25	13.10

#### Bewertungsgrundsätze:

- Der Ansatz für Garage/Werkstatt gilt grundsätzlich für die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räume mit festen Böden.
- Abladetennen und Hocheinfahrten sind im Ertragswert der Ställe inbegriffen. Sie sind als Remise zu bewerten, wenn sie nicht mehr zum Abladen, sondern als Maschineneinstellraum benützt werden und auf dem Betrieb sonst nicht reichlich Einstellraum vorhanden ist.
- Es sind nur die tatsächlich benutzbaren Räume zu bewerten.

### 11.3.8 Einfache Ställe/Gebäude

Modul "Einfache Ställe/Gebäude"	Mietwert pro Einheit			
	Verkehrslage 4	3	2	1
<b>Einheit = m<sup>2</sup></b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Einfache, mehrseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden	2.60	2.20	1.80	1.55
Einseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden und einfacher Fütterungseinrichtung	3.50	3.00	2.45	2.10
Weitgehend geschlossene Ställe mit einfacher Fütterungseinrichtung; Bienenhäuser	4.40	3.75	3.10	2.65
Einfache Schweineställe, einfache Hühnerhäuser; geschlossene Ställe mit Fenster, Türe, befestigtem Boden, Fütterungseinrichtung (Krippe, Raufe, Tränke), Beleuchtung, Futter- und Güllelager	6.10	5.20	4.25	3.65

#### 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 m<sup>2</sup> -Bruttofläche (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.

### 11.4 Tabaktrocknungsschuppen

Bewertungseinheit ist der für die Tabaktrocknung ausnutzbare Raum in m<sup>3</sup>. Die Mietwerte gelten pro Jahr und müssen nicht reduziert werden, obschon die Schuppen in der Regel nicht ganzjährig benutzt werden.

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

#### Mietwert

Verkehrslage	Schuppen mit Handaufzug	Schuppen mit elektrischem Aufzug
Note	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>
4	1.90	2.10
3	1.60	1.80

## 12 Wohnhäuser

---

### 12.1 Vorgehen

Der vorhandene Wohnraum wird mit den Ansätzen unter 4.2 in Raumeinheiten (RE) umgerechnet.

Ausgehend von Betriebstyp und -grösse (4.3) wird der **landwirtschaftliche Normalbedarf** an Wohnraum festgestellt (4.4). Bis zu dieser Grösse wird der vorhandene Wohnraum mit Hilfe des Punktiersystems unter 4.5 und der Umrechnungsfaktoren unter 4.6 geschätzt. Wohnungen, die sich in Bezug auf Ausbau und Ausstattung stark unterscheiden, sind separat zu punktieren, auch wenn sie sich im gleichen Gebäude befinden.

Nicht ganzjährig nutzbare Wohngebäude in höheren Lagen sind nach den Vorschriften für Sömmerungsbetriebe (Kapitel 10.4.1) zu schätzen. Mindestens eine Wohnung pro Betrieb ist jedoch nach dem Punktiersystem zu schätzen, soweit sie den Normalbedarf nicht übersteigt.

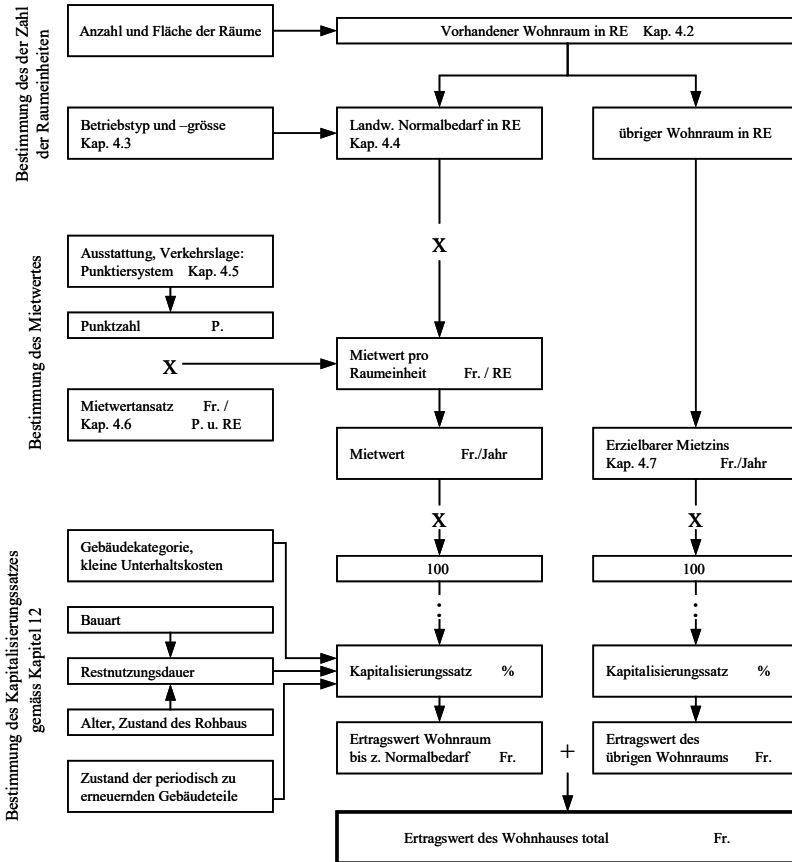
Zum Wohnen nutzbarer Wohnraum ist in jedem Fall als solcher zu schätzen. Nicht nutzbarer Wohnraum ist als Lagerraum zu bewerten.

**Über den Normalbedarf hinaus vorhandener Wohnraum** wird ausgehend vom auf dem Wohnungsmarkt effektiv erzielbaren Mietzins geschätzt (4.7).

Die Kapitalisierung der Mietwerte des landwirtschaftlichen Normalbedarfes an Wohnraum erfolgt nach den Vorschriften in Kapitel 12. Die Kapitalisierung des Wohnraumes der über den Normalbedarf hinaus vorhanden ist, ist in Kapitel 4.7 geregelt.

Sämtliche fest eingebauten Einrichtungen und Geräte sind im Ertragswert enthalten.

# Schema der Wohnhausbewertung



## 12.2 Faktoren für die Umrechnung in Raumeinheiten (RE)

### 12.2.1 Wohnräume/Zimmer

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

bis	- 1 m <sup>2</sup>	= 0.1 RE	11.1	- 13 m <sup>2</sup>	= 0.8 RE	30.1	- 34 m <sup>2</sup>	= 1.5 RE
1.1	- 2 m <sup>2</sup>	= 0.2 RE	13.1	- 15 m <sup>2</sup>	= 0.9 RE	34.1	- 38 m <sup>2</sup>	= 1.6 RE
2.1	- 3 m <sup>2</sup>	= 0.3 RE	<b>15.1</b>	- <b>18 m<sup>2</sup></b>	= <b>1.0 RE</b>	38.1	- 42 m <sup>2</sup>	= 1.7 RE
3.1	- 5 m <sup>2</sup>	= 0.4 RE	18.1	- 21 m <sup>2</sup>	= 1.1 RE	42.1	- 46 m <sup>2</sup>	= 1.8 RE
5.1	- 7 m <sup>2</sup>	= 0.5 RE	21.1	- 24 m <sup>2</sup>	= 1.2 RE	46.1	- 50 m <sup>2</sup>	= 1.9 RE
7.1	- 9 m <sup>2</sup>	= 0.6 RE	24.1	- 27 m <sup>2</sup>	= 1.3 RE	50.1	- 55 m <sup>2</sup>	= 2.0 RE
9.1	- 11 m <sup>2</sup>	= 0.7 RE	27.1	- 30 m <sup>2</sup>	= 1.4 RE	+ je 5 m <sup>2</sup>		= +0.1 RE

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

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche)  
= 1/1 der effektiven Fläche;
- Bei Wohnräumen unter 2.00 m Raumhöhe kann die Fläche um bis zu 50% reduziert werden;
- Bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1.50 m Raumhöhe berücksichtigt;
- Wintergärten, Gartenhäuser, Bastelräume, Fitnessräume usw., die nicht beheizt sind  
= ½ der effektiven Fläche;
- Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., die nicht verglast sind  
= ¼ der effektiven Fläche, bei sehr grossen Flächen sind diese angemessen zu reduzieren;
- Bei ungünstiger Gestaltung können die Flächen reduziert werden (z.B. Grundriss, Zugang).

### 12.2.2 Küchen (Raumfläche inkl. Einbauten)

bis	- 4 m <sup>2</sup>	= 0.6 RE	8.1	- 10 m <sup>2</sup>	= 1.1 RE	18.1	- 20 m <sup>2</sup>	= 1.6 RE
4.1	- 5 m <sup>2</sup>	= 0.7 RE	10.1	- 12 m <sup>2</sup>	= 1.2 RE	20.1	- 23 m <sup>2</sup>	= 1.7 RE
5.1	- 6 m <sup>2</sup>	= 0.8 RE	12.1	- 14 m <sup>2</sup>	= 1.3 RE			
6.1	- 7 m <sup>2</sup>	= 0.9 RE	14.1	- 16 m <sup>2</sup>	= 1.4 RE	+ je 3 m <sup>2</sup>		= +0.1 RE
<b>7.1</b>	- <b>8 m<sup>2</sup></b>	= <b>1.0 RE</b>	16.1	- 18 m <sup>2</sup>	= 1.5 RE			



Kochnischen für Kleinwohnungen, Ferienhäuser, Studios usw. sind mit 0.4 RE bis 0.7 RE pauschal zu bewerten (die Fläche der Kochnische wird in der Nettowohnfläche mitberechnet).

### 12.2.3 Badezimmer/Duschen/WC:

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

bis	- 2 m <sup>2</sup>	=	0.5 RE	4.1	- 5 m <sup>2</sup>	=	0.8 RE		
2.1	- 3 m <sup>2</sup>	=	0.6 RE	5.1	- 7 m <sup>2</sup>	=	0.9 RE	+ je 2 m <sup>2</sup>	= + 0.1 RE
3.1	- 4 m <sup>2</sup>	=	0.7 RE	<b>7.1</b>	- <b>9 m<sup>2</sup></b>	=	<b>1.0 RE</b>		

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		

#### **WC:** WC und Einzellavabo

bis	- 2 m <sup>2</sup>	=	0.2 RE	5.1	- 6 m <sup>2</sup>	=	0.6 RE	<b>9.1</b>	- <b>10 m<sup>2</sup></b>	=	<b>1.0 RE</b>
2.1	- 3 m <sup>2</sup>	=	0.3 RE	6.1	- 7 m <sup>2</sup>	=	0.7 RE	10.1	-		
3.1	- 4 m <sup>2</sup>	=	0.4 RE	7.1	- 8 m <sup>2</sup>	=	0.8 RE	+ je 2 m <sup>2</sup>		=	+0.1 RE
4.1	- 5 m <sup>2</sup>	=	0.5 RE	8.1	- 9 m <sup>2</sup>	=	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

Bei Einrichtungen wie Waschmaschine und Tumbler ist die Fläche um 1 bis 2 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Waschküchen und Trocknungsräume werden nicht bewertet.

## 12.3 Betriebstyp und -grösse

Die Ermittlung des Betriebstyps erfolgt nach den Indikatoren wie sie unter Punkt 4.3.1 aufgeführt sind. Zu deren Ermittlung werden die auf dem Betrieb vorhandenen und entsprechend bewerteten Bestandteile verwendet. Beim Tierbestand werden die GVE der bewerteten Stallplätze verwendet. Zugepachtete Gebäude, soweit diese ausnutzbar sind, sowie die für längere Zeit zugepachteten Grundstücke (Art. 7 BGBB) sind ebenfalls mitzuberechnen. Anhand der berechneten Indikatoren kann der Betrieb unter Punkt 4.3.2 dem entsprechenden Betriebstyp zugewiesen werden.

### 12.3.1 Indikatoren

Die Definition der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) sowie allen anderen Flächengruppen richtet sich nach der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91).

1. Anteil offene Ackerfläche (OA) an der LN	ha OA / ha LN
2. Viehbesatz je ha LN	GVE total / ha LN
3. Anteil Spezialkulturen (SKul) an der LN	ha SKul / ha LN
4. Anteil Rindvieh-GVE (RiGVE) am Gesamtviehbestand	RiGVE / GVE
5. Anteil Verkehrsmilchkühe (VMiK) am Rindviehbestand	VMiK / RiGVE
6. Anteil Mutter- und Ammenkühe (MAK) am Rindviehbestand	MAK / RiGVE
7. Anteil Schweine und Geflügel-GVE (SG) am Gesamtviehbestand	SG / GVE

### 12.3.2 Betriebstypen

Typ	OA/LN	GVE/LN	SKul/LN	RiGVE/ GVE	VMiK/ RiGVE	MAK/ RiGVE	SG/GVE	Andere Bedingungen
A Ackerbau (> 0.16 GVE/ha)	> 70%	0.16 - 1	max. 10%					
B Ackerbau (≤ 0.15 GVE/ha)	> 70%	max 0.15	max. 10%					
C Spezialkulturen (11-40% SKul/LN)			11 - 40%					
D Spezialkulturen (41-70% SKul/LN)			41 - 70%					
E Spezialkulturen (>70% SKul/LN)			> 70%					
F Mutterkühe	max. 25%		max. 10%	> 75%	max. 25%	> 25%		
G V.milch, anderes Rindv., Pfe/Schal/Zi	max. 25%		max. 10%					nicht F
H Veredelung	max. 25%		max. 10%				> 50%	
I Kombiniert Mutterkühe				> 75%	max. 25%	> 25%		nicht A - H
J andere Kombinierte								nicht A - I

Als Verkehrsmilchkühe (VMiK) gelten lediglich Kühe deren Milch vermarktet wird (Verkehrsmilch). Betriebe mit Kühen ohne Milchkontingent, also spezialisierte Kälbermäster oder Aufzuchtbetriebe im Berggebiet, sind dem Betriebstyp "Anderes Rindvieh" zuzuordnen.

## 12.4 Landwirtschaftlicher Normalbedarf an Wohnraum

Betriebs- typ	Einheit	Anzahl Raumeinheiten (RE)										
		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	+ 1 pro
A	ha LN	7.1-9.5	9.6-12	12.1-14.5	14.6-17	17.1-21	21.1-25	25.1-36	36.1-50	50.1-65	>65	25
B	ha LN	12-15	15.1-18	18.1-21	21.1-24	24.1-29	29.1-34	34.1-46	46.1-60	60.1-78	>78	30
C	ha LN	3-4	4.1-5	5.1-6	6.1-7	7.1-8.5	8.6-9.5	9.6-11.5	11.6-15	15.1-18	>18	10
D	ha LN	2.1-2.7	2.8-3.3	3.4-3.9	4-4.5	4.6-5	5.1-6	6.1-7.5	7.6-9	9.1-11	>11	8
E	ha LN	1.3-1.6	1.7-1.9	2-2.2	2.3-2.5	2.6-3.1	3.2-4	4.1-5	5.1-6	6.1-7.5	>7.5	5
F	GVE	7.1-9.5	9.6-12	12.1-14.5	14.6-17	17.1-21	21.1-25	25.1-36	36.1-50	50.1-65	>65	25
G	GVE	6-8	8.1-10	10.1-12	12.1-14	14.1-17	17.1-21	21.1-31	31.1-45	45.1-60	>65	25
H	GVE	10-15	15.1-20	20.1-25	25.1-30	30.1-36	36.1-43	43.1-56	56.1-70	70.1-85	>90	30
I	ha LN	6-8	8.1-10	10.1-12	12.1-14	14.1-17	17.1-21	21.1-30	30.1-40	40.1-52	>52	20
J	ha LN	4-5.5	5.6-7	7.1-8.5	8.6-10	10.1-11	11.1-13.5	13.6-18	18.1-25	25.1-37	>37	25

## 12.5 Punktersystem

Bewertungskriterium	Ausstattung	Punkte- Ansatz
A Isolation	1 gut (heutigen Anforderungen entsprechend)	12 - 16
	2 mittel	6 - 11
	3 schlecht	1 - 5
B Fenster	1 Doppel- oder Isolierverglasung	6 - 8
	2 Einfachverglasung, gut schliessend	3 - 5
	3 Einfachverglasung, schlecht schliessend	1 - 2
C Heizung	1 Zentralheizung	9 - 12
	2 Zentralheizung von Kochherd oder Ofen aus (Etagenheizung)	4 - 8
	3 Einzelöfen	1 - 3
	Die Punkte schliessen einen Jahresbedarf an Lagerraum für Brennstoff mit ein.	
D Wärmespeicher	1 vorhanden	1 - 2
E Küche	1 komfortabel	11 - 12
	2 gut (Kombination, Einbauschränke)	7 - 10
	3 einfach (Schüttstein, wenig Schränke)	4 - 6
	4 primitiv	1 - 3
F Waschen	1 Waschmaschine und Tumbler vorhanden	2 - 4
	2 keine Einrichtungen	1

Bewertungskriterium	Ausstattung	Punkte- Ansatz
G Sanitäre Anlagen	1 Badezimmer oder entsprechender Duschraum und WC	6 - 8
	2 einfaches Badezimmer oder Dusche mit WC	3 - 5
	3 kein Badezimmer, nur WC oder Abort ohne Wasserspülung	1 - 2
H Wasserversorgung	1 sehr gute Eigenwasserversorgung / Eigenwasser und Anschluss	10 - 11
	2 Anschluss Gemeindewasserversorgung / gute Eigenwasserversorgung	6 - 9
	3 unsichere Eigenwasserversorgung / ungenügender Druck	3 - 5
	4 sehr unsichere Eigenwasserversorgung / nur Zisterne	1 - 2
I Abwasserbeseitigung	1 Kanalisationsanschluss oder Kleinkläranlage	5 - 7
	2 Ableitung des Abwassers in die Güllegrube	1
J Übrige Kriterien (Raumeinteilung, Bodenbeläge, Einbauschränke, Umgebungsgestal- tung, Waschküchen, Trocknungsräume, Keller, Estrich, usw.)	1 sehr gut	17 – 20
	2 gut	13 – 16
	3 mittel	9 – 12
	4 schlecht	5 - 8
	5 sehr schlecht	1 - 4

Bewertungskriterium	Ausstattung
---------------------	-------------

K Verkehrslage	Grösse der Ortschaft, in welcher sich das Wohnhaus befindet (Agglomeration, Gemeinde, Dorf)	Entfernung des Wohnhauses vom nächsten Zentrum*				
		Anzahl km				
		unter 5	5 - 10	10 - 20	20 - 35	über 35
	Einwohner **	P.	P.	P.	P.	P.
	Über 50 000	47 - 50	-	-	-	-
	10 000 - 50 000	45 - 46	-	-	-	-
	5 000 - 10 000	44	42	40	38	36
	3 000 - 5 000	43	39	35	31	27
	1 500 - 3 000	42	36	30	24	18
	500 - 1 500	41	33	25	17	9
	unter 500	40	30	20	10	0

Einzelhöfe und in Weilern stehende Wohnhäuser: Die sich aus obiger Tabelle ergebende Punktzahl wird in der Regel um 1 Punkt pro km Distanz zwischen Wohnhaus und Ortschaft vermindert.

\* Als Zentren gelten alle Ortschaften die in ihrer Region Zentrumsfunktionen wahrnehmen. Sie verfügen in der Regel über wichtige Einrichtungen wie Berufs- und Mittelschulen, Spital, gute Verkehrsanschlüsse und Einkaufsmöglichkeiten.

\*\* Bei Dörfern unter 1500 Einwohnern können umliegende grössere Gemeinden bei der Beurteilung der Verkehrslage berücksichtigt werden. Bezüglich Gemeindegrösse ist dann vom Mittel zwischen dem betreffenden Dorf und der benachbarten grösseren Ortschaft auszugehen.

L Abzüge für schlechte Zufahrt	Abzug Punkte
1 Sommer und Winter mit PW befahrbar	0 – 5
2 nur im Sommer mit PW befahrbar	5 – 10
3 mit Transporter oder PW mit 4x4 befahrbar	10 – 20
4 Seilbahn für Personen zugelassen	15 – 30
5 Materialseilbahn	20 – 35
6 Fussweg	25 – 40
Obere Grenze bei Privatstrassen und -seilbahnen sowie besonders schlechten Verhältnissen oder hohen Unterhaltsbeiträgen.	

## 12.6 Mietwert pro Punkt und RE

---

Mietwert pro Punkt und Raumeinheit:

Fr. 5.70

---

Es ist mit mindestens 10 Punkten zu rechnen.

## 12.7 Über den Normalbedarf hinaus vorhandener Wohnraum

Für die Schätzung des über den Normalbedarf hinaus vorhandenen Wohnraumes wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnbauten der letzten fünf Jahre und den Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen für Betriebskosten, Unterhalt, Amortisation, Mietzinsrisiko und Verwaltung).

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1% bis 3% höher angesetzt als der Hypothekarzinsatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude.

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

Bei Eigengebrauch ist der erzielbare Mietzins aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu schätzen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen erhältlich.

Für vermietete Wohnungen bildet in erster Linie der effektive Mietzins die Basis zur Schätzung des erzielbaren Mietzinses. 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.

Wird der Mietwert einer Wohnung nur teilweise nach dem Punktersystem geschätzt, so ist für den Rest vom erzielbaren Mietzins für die ganze Wohnung auszugehen.

### Beispiel:

Verkehrsmilchbetrieb mit 22 GVE

vorhandener Wohnraum:	15 RE, 100 Punkte
erzielbarer Mietzins	Fr. 28'500.- / Jahr
Normalbedarf:	12 RE

Mietwert:

Normalbedarf	100 P. x Fr. 5.70 / P. und RE x 12 RE	= Fr. 6'840.-
Übriger Wohnraum	Fr. 28'500.- / 15 RE x 3 RE	= Fr. 5'700.-

## 13 Ökonomiegebäude

---

### 13.1 Grundsätze

Die vorhandenen und längerfristig ausnutzbaren Plätze werden bewertet. Unter ausnutzbarem Stallraum ist zu verstehen, dass dieser der schweizerischen Gesetzgebung betreffend Tierschutz, Gewässerschutz und Ökologie entsprechen muss. Die Festlegung der Anzahl Plätze erfolgt nach denselben Grundsätzen (Minimalfläche nach Tierschutz, keine Berücksichtigung von z.B. LABEL-Programmen).

Nicht ausnutzbare Ställe sind nach Kapitel 5.3.7 zu bewerten.

Für nicht ganzjährig benutzte Gebäude sind die Mietwerte zu kürzen. Die Reduktion ist in der Regel entsprechend der Benützungsdauer vorzunehmen. Bei Rindviehscheunen, welche im Sommer infolge der Viehhaltung teilweise leer stehen, ist die vorzunehmende Kürzung kleiner, weil der Futterlagerraum vollständig ausgenützt wird. Die Benützungsdauer wird dann nur durch 300 Tage dividiert. Eine Kürzung darf aber nur vorgenommen werden, wenn

- zum Betrieb eine eigene Alp oder Alprechte gehören
- oder die eigene Futterbasis zur Scheunengrösse zu knapp ist.

Formel für die Mietwertreduktion:

$$\frac{\text{Benützungsdauer}}{365 \text{ bzw. } 300 \text{ Tg}} \times \text{Mietwert für das volle Jahr} = \text{reduzierter Mietwert für Ertragswertberechnung}$$

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 12) berücksichtigt.

Für die Bewertung von Spezialgebäuden des Gemüse-, Obst-, Reb- und produzierenden Gartenbaus sowie der Sömmerungsbetriebe sind die Ansätze des jeweiligen Kapitels zu verwenden.

### 13.2 Vorgehen

Die Bewertung der Ökonomiegebäude (mit Ausnahme der Tabaktrocknungsscheunen) erfolgt anhand von sogenannten Modulen gemäss Kapitel 5.3.



Es sind dies:

- Modul Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere
- Modul Pferdeställe
- Modul Schweineställe
- Modul Geflügelställe
- Modul Futterlager
- Modul Hofdüngerlager
- Modul Garagen/Werkstätten/Remisen/Lagerräume
- Modul Einfache Ställe/Gebäude

Ein zu bewertendes Ökonomiegebäude setzt sich in der Regel aus verschiedenen Modulen zusammen (z.B. Modul Stall, Modul Futterlager, Modul Hofdüngerlager).

Ein Modul wiederum setzt sich aus verschiedenen Bewertungskriterien zusammen. Die Bewertung geht von einem festen Grundansatz für den Tierplatz aus. Im Grundansatz nicht enthaltene Einrichtungen werden als Zuschläge berücksichtigt (siehe Kapitel 5.3.1 ff). Grundsätzlich ist die Kumulation von Zuschlägen möglich. Jedoch darf damit nicht Luxus bewertet werden.

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 0.90 entspricht.
- Der Abzug erfolgt in Abstufungen von 5% und 10%. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0.95 oder 0.90.
- Arbeitswirtschaft und Zweckmässigkeit bestimmen die Höhe des Abzuges.
- Für die Module "Garagen/Werkstätten/Remisen/Lagerräume" (Kapitel 5.3.7) und "Einfache Ställe/Gebäude" (Kapitel 5.3.8) ist kein Abzug möglich.

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

Der Mietwert ist je nach Modul und Bewertungskriterium pro Grossvieheinheit (GVE), Schweinemastplatz (SMP), Geflügelplatz (GFP), Pferdeplatz, m<sup>3</sup> oder m<sup>2</sup> 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. Die Bewertung der Pferde-, Schweine- und Geflügelställe erfolgt nach Tierplätzen, diejenige der Garagen/Werkstätten/ Remisen/Lagerräume und Einfachen Ställe/Gebäude nach m<sup>2</sup>.

Das Hofdüngerlager stellt ein eigenständiges, von den Gebäuden (Wohnhaus, Ställe, Raufutterlager) losgelöstes Modul dar. Die Bewertung desselben erfolgt im Grundsatz separat nach Kapitel. 5.3.6.

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 m<sup>3</sup> pro RE und Monat Lagerdauer gerechnet.

Einfache Weidunterstände und Weidställe, Bienenhäuser sowie einfache Schweineställe und Hühnerhäuser, sind nach dem Modul "Einfache Ställe/Gebäude" Kapitel 5.3.8 zu bewerten.

Verkaufsräume sind grundsätzlich nach dem Kapitel Gemüse zu bewerten (Kapitel 6.6). Bei Betrieben mit Rebbau oder Betrieben des produzierenden Gartenbaus sind die Ansätze des entsprechenden Kapitels zu verwenden.

### 13.3 Modul-Systeme

#### 13.3.1 Ställe für raufutterverzehrende Nutztiere

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage				
<b>Einheit = Grossvieheinheit</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Rindvieh: Milchkühe	61.20	52.00	42.80	36.70
Rindvieh: Mutterkuhhaltung, Aufzucht, Mast, einz. Pferde	81.60	69.40	57.10	49.00
Schafe/Ziegen: Zucht, Mast und Milchproduktion	51.00	43.40	35.70	30.60
<i>Zuschläge</i>				
Laufstall	6.10	5.20	4.30	3.70
Laufhof befestigt mit Ablauf in Güllegrube	4.60	3.90	3.20	2.80
Melkanlage inkl. Milchammer				
Eimermelkanlage	14.30	12.20	10.00	8.60
Rohmelkanlage	20.40	17.30	14.30	12.20
Melkstand, Melkroboter (AMS)	26.50	22.50	18.60	15.90
Milchkühlung: Kühltank (ganz o. teilw. fest installiert)	4.10	3.50	2.90	2.50
Kraffutterzuteilung: Transponder mit Futterstation u. Lager	6.10	5.20	4.30	3.70
Kälbertränkeautomat	20.40	17.30	14.30	12.20
Entmistung automatisch				
fest: Schubstange, Schieber, Kette	6.10	5.20	4.30	3.70
flüssig: Schwemmkanal, Teilspaltenboden	6.10	5.20	4.30	3.70
flüssig: Vollspaltenboden	10.20	8.70	7.10	6.10

#### Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag des Bewertungskriteriums "Laufstall" gilt für sämtliche Laufställe (Boxenlaufställe wie auch Tiefstreuelaufställe) in denen sich die Tiere frei bewegen können.
- Einzelne, einfache Pferdeboxen (max. 3 GVE) sind in der Regel nach dem obigen Modul "Stall für raufutterverzehrende Nutztiere" zu bewerten. Grössere, neuzeitliche Pferdeställe sind nach den Ansätzen unter Kapitel 5.3.2 zu schätzen.
- 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. Tiefstreuelaufstall 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.

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

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

### 13.3.2 Pferdeställe

Mit nachfolgendem Modul sind Pferdeställe zu schätzen, die Teil eines Landwirtschaftsbetriebes sind und der Haltung von Pferden dienen, die ganz oder weitgehend auf betriebseigener Futterbasis gehalten werden. In Frage kommen Landwirtschaftsbetriebe mit eigenen Zug- und / oder Sportpferden und Landwirtschaftsbetriebe mit Pensionspferden.

Speziell für das Personal der Pferdehaltung konzipierte Aufenthaltsräume und Duschanlagen werden nach den allgemeinen Richtlinien des Kapitels 8.10.8 bewertet.

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	4	3	2	1
<b>Einheit = GVE</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Pferde/Ponys/Kleinpferde	252	214	177	151
<i>Zuschläge</i>				
Sattelkammer	44	37	30	26
arbeitsparende Fütterung/Entmistung/Pferdepflege	78	67	55	47
Ausläufe (Kleinausläufe/Paddocks)	61	52	43	37

Bewertungsgrundsätze:

- Entscheidend für die Berechnung der Anzahl GVE (Stute mit Fohlen, Fohlen über 3-jährig, usw.) ist die Grösse (m<sup>2</sup>) der Boxe bzw. des Laufstalles und nicht was effektiv darin gehalten wird.
- Im obigen Ansatz inbegriffen sind neben dem eigentlichen Stall mit den notwendigen Einrichtungen die Ablade- und Futterterrennen.
- Futterlager sowie das Hofdüngerlager sind nicht im Stallmodul enthalten, sondern sind über die Module "Futterlager" bzw. "Hofdüngerlager" zu bewerten.
- Zweckmässige Ausläufe (Kleinausläufe/Paddocks) sind über den Zuschlag zu bewerten, grosse Reitplätze nach dem Kapitel 1.3.2.

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

- sehr arbeitsaufwändige Fütterung, Entmistung und Pferdepflege

### 13.3.3 Schweineställe

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

Modul "Stall"		Mietwert pro Einheit			
Verkehrslage		4	3	2	1
Einheit = Schweinemastplatz (SMP)	SMP pro Tierplatz	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<i>Zuchtschweinestall, Eberbuchten</i>					
Aberkelstall: Muttersau mit Ferkel	3.24	115.70	98.30	81.00	69.40
Eberbuchten	1.47				
<i>Galtstall</i>					
Galtsauen: nicht säugende Zuchtsau	1.53	70.20	59.70	49.10	42.10
Remontenplätze (bis 6 Monate)	1.00	28.60	24.30	20.00	17.20
Absetzferkel: Jäger bis 25 kg	0.35	42.90	36.50	30.00	25.70
<i>Mastschweinestall</i>					
Mastschweine bis 110 kg	1.00	27.30	23.20	19.10	16.40
<i>Zuschläge</i>					
Mehrflächenbucht mit eingestreuter Liegefläche		2.60	2.20	1.80	1.60
Laufhof befestigt mit Ablauf in Güllegrube		2.00	1.70	1.40	1.20
Fütterung					
teilautomatisch		1.60	1.40	1.10	1.00
vollautomatisch		3.10	2.60	2.20	1.90
Entmistung automatisch					
Schwenmkanal, Spaltenboden, Schubstange, Schieber		4.40	3.70	3.10	2.60

#### Bewertungsgrundsätze:

- Im Stall-Ansatz inbegriffen ist das Strohlager sowie eine einwandfreie Lüftung, wo eine solche erforderlich ist.
- Ebenfalls im Stall-Ansatz enthalten ist das Kraftfutterlager.
- Als teilautomatische Fütterung wird z.B. die Schlauchfütterung bezeichnet, als Vollautomatische die Abruffütterung oder die Computerfütterung.
- Unter Einhaltung der Vorgaben in Kapitel 5.1 sind sämtliche vorhandenen Tierplätze ohne Berücksichtigung der Umtriebsgestaltung zu bewerten.
- Die Umrechnung der Tierplätze in Schweinemastplätze erfolgt nach den oben angegebenen Faktoren. In der Schweinemast sind für die Bestimmung der Plätze die Faktoren der Endmast zu verwenden.

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

- komplizierter Tierverkehr
- kein/zu wenig Futterlagerraum
- keine, nicht separat bewertete Nebenräume

### 13.3.4 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 (z. B. Nutzung Junghennenaufzucht Bodenhaltung: Bewertung als Geflügelmast).

Modul "Stall"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage	4	3	2	1
<b>Einheit = Tierplatz</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b><i>Geflügelmast (Bodenhaltung)</i></b>				
Stall inkl. Lüftung und Heizung	1.29	1.10	0.90	0.77
<b><i>Zuschläge</i></b>				
Wintergarten	0.24	0.20	0.17	0.14
automatische Fütterung	0.13	0.11	0.09	0.08
<b><i>Legehennen (Bodenhaltung)</i></b>				
Stall inkl. Lüftung, Heizung, Legenester und Eierband	1.77	1.50	1.24	1.06
<b><i>Zuschläge</i></b>				
Wintergarten	0.32	0.27	0.22	0.19
automatische Fütterung	0.16	0.14	0.11	0.10
<b><i>Legehennen (Volieren)</i></b>				
Stall inkl. Lüftung, Heizung, Legenester und Eierband	2.83	2.41	1.98	1.70
<b><i>Zuschläge</i></b>				
Wintergarten	0.52	0.44	0.36	0.31
automatische Fütterung	0.26	0.22	0.18	0.16

Bewertungsgrundsätze:

- Im Stall-Ansatz inbegriffen sind die Tränkeeinrichtungen sowie eine einwandfreie Lüftung, wo eine solche erforderlich ist.
- In der Geflügelmast sind für die Bestimmung der Plätze, die Ansätze der Normalmast zu verwenden.
- Ebenfalls im Stall-Ansatz enthalten ist das Krafftutterlager.

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

- kein/zu wenig Futterlagerraum (Futtersilo)
- fehlende Tränkeeinrichtung
- fehlende Legenester/Eierband bei Legehennenställen
- fehlende Nebenräume für Büro, Verpackung, Lagerung, Sortierung

### 13.3.5 Futterlager

Der Mietwertansatz für den Dürrfutter- und Strohlagererraum wird in Abhängigkeit des Lagerangebots (gut - knapp - zu wenig) und des Anteils Silo in der Fütterung bestimmt. Die Ansätze gelten nur für das Dürrfutter- und Strohlager.

Der Silolagererraum wird separat nach m<sup>3</sup>, das Getreidelager nach t bewertet.

<b>Modul "Futterlager"</b>				Mietwert pro Einheit											
Verkehrslage				4	3	2	1								
<b>Dürrfutter und Stroh</b>				Fr.	Fr.	Fr.	Fr.								
Einheit = GVE				Angebot Dürrfutter- und Strohlagererraum: (g=gut, k=knapp, zw=zu wenig)											
Fütterungsart:				<u>g</u>	<u>k</u>	<u>zw</u>	<u>g</u>	<u>k</u>	<u>zw</u>	<u>g</u>	<u>k</u>	<u>zw</u>	<u>g</u>	<u>k</u>	<u>zw</u>
keine Silofütterung				32	26	13	27	22	11	23	18	9	19	16	8
< als 50% Anteil Silofütterung				24	19	10	21	16	8	17	14	7	15	12	6
> als 50% Anteil Silofütterung				20	16	8	17	14	7	14	11	6	12	10	5
<b>Zuschläge</b>															
Einheit = GVE															
<b>Heubelüftung</b>															
Kaltbelüftung				9.85			8.35			6.90			5.90		
Warmbelüftung: Sonnenkollektor, Wärmepumpe				15.70			13.35			11.00			9.40		
<b>Ein- und Auslagerung</b>															
Greiferanlage				13.10			11.15			9.15			7.85		
Entnahmegreifer				5.50			4.70			3.85			3.30		
Abladegebläse, Verteilung von Hand				3.25			2.75			2.30			1.95		
Abladegebläse mit Teleskopverteiler				6.50			5.55			4.55			3.90		
<b>Getreidelager</b>															
Einheit = t				8.90			7.55			6.25			5.35		
<b>Silage</b>															
Einheit = m <sup>3</sup>															
Silolagererraum ohne Entnahmefräse				1.40			1.20			1.00			0.85		
Zuschlag Entnahmefräse				0.85			0.70			0.60			0.50		

Bewertungsgrundsätze:

- Der Zuschlag für die Siloentnahmefräse ist für sämtliche m<sup>3</sup> Silolagererraum zu machen, für welche die Fräse eingesetzt werden kann. Wird also eine Silofräse 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<sup>3</sup> zu bewerten. Sie sind aber für die Festlegung des Anteils Silofütterung bei der Bewertung des Dürrfutterlagers zu berücksichtigen. Das Angebot des Dürrfutterlagers (gut-knapp-zu wenig) muss anhand des entsprechenden Dürrfutterbedarfs (100%; >50%; <50%) beurteilt werden.
- Gebäudeteile für die Lagerung von Siloballen sind dem entsprechenden Gebäude zuzuordnen und zu bewerten.
- In den obigen Ansätzen inbegriffen sind Abladetten und Hocheinfahrten.

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)
- Futter-Entnahme unpraktisch (z.B. Futtertransport zum Stall)
- ungenügende Arbeitssicherheit (z.B. Aufstieg mit mobilen Leitern, fehlende Geländer)

### 13.3.6 Hofdüngerlager

Modul "Hofdüngerlager"		Mietwert pro Einheit			
Verkehrslage		4	3	2	1
	Einheit	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gülle	m <sup>3</sup>	2.75	2.35	1.95	1.65
Mistplatte	m <sup>2</sup>	2.75	2.35	1.95	1.65
<i>Zuschläge</i>					
Güllerührwerk fest eingebaut	m <sup>3</sup>	0.30	0.25	0.20	0.20
Mistförderung: Hochförderer, Druckentmist., Maulwurf	m <sup>2</sup>	0.55	0.45	0.40	0.35

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

- mehrere, nicht verbundene Gruben
- Schlechte Lage von Grube und Mistplatz (verkehrsmässig, niveaumässig, Immissionen)
- schwierige Entnahme von Gülle und Mist
- ungenügende Arbeitssicherheit



### 13.3.7 Garagen, Werkstätten, Remisen und Lagerräume

Modul "Garagen, Werkstätten, Remisen, Lagerräume"	Mietwert pro Einheit			
	4	3	2	1
Verkehrslage				
<b>Einheit = m<sup>2</sup></b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Lagerraum (nicht befahrbar)</b>	1.70	1.45	1.20	1.00
<i>Zuschläge</i>				
Lagerraum sehr zweckmässig und gut zugänglich	1.70	1.45	1.20	1.00
<b>Remise unter 3.0 m Höhe</b>	3.50	3.00	2.45	2.10
<b>Remise über 3.0 m Höhe</b>	5.20	4.40	3.65	3.10
<i>Zuschläge</i>				
Remise sehr zweckmässig mit Bodenbelag	0.90	0.75	0.65	0.55
Geschlossen mit Toren	0.90	0.75	0.65	0.55
mit Kraftanschluss (390 V)	0.90	0.75	0.65	0.55
massive Maschinen-/Lagerhalle Höhe > 4.0 m	2.60	2.20	1.80	1.55
<b>Garage, Werkstatt</b>	13.10	11.15	9.15	7.85
<i>Zuschläge</i>				
Garage, Werkstatt sehr zweckmässig	3.50	3.00	2.45	2.10
<b>Autogarage in Wohnhaus</b>	21.80	18.55	15.25	13.10

#### Bewertungsgrundsätze:

- Der Ansatz für Garage/Werkstatt gilt grundsätzlich für die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räume mit festen Böden.
- Abladetennen und Hocheinfahrten sind im Ertragswert der Ställe inbegriffen. Sie sind als Remise zu bewerten, wenn sie nicht mehr zum Abladen, sondern als Maschineneinstellraum benützt werden und auf dem Betrieb sonst nicht reichlich Einstellraum vorhanden ist.
- Es sind nur die tatsächlich benutzbaren Räume zu bewerten.

### 13.3.8 Einfache Ställe/Gebäude

Modul "Einfache Ställe/Gebäude"	Mietwert pro Einheit			
	Verkehrslage 4	3	2	1
<b>Einheit = m<sup>2</sup></b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Einfache, mehrseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden	2.60	2.20	1.80	1.55
Einseitig offene Weidunterstände mit befestigtem Boden und einfacher Fütterungseinrichtung	3.50	3.00	2.45	2.10
Weitgehend geschlossene Ställe mit einfacher Fütterungseinrichtung; Bienenhäuser	4.40	3.75	3.10	2.65
Einfache Schweineställe, einfache Hühnerhäuser; geschlossene Ställe mit Fenster, Türe, befestigtem Boden, Fütterungseinrichtung (Krippe, Raufe, Tränke), Beleuchtung, Futter- und Güllelager	6.10	5.20	4.25	3.65

#### 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 m<sup>2</sup> -Bruttofläche (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.

### 13.4 Tabaktrocknungsschuppen

Bewertungseinheit ist der für die Tabaktrocknung ausnützbare Raum in m<sup>3</sup>. Die Mietwerte gelten pro Jahr und müssen nicht reduziert werden, obschon die Schuppen in der Regel nicht ganzjährig benutzt werden.

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

#### Mietwert

Verkehrslage	Schuppen mit Handaufzug	Schuppen mit elektrischem Aufzug
	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>
Note		
4	1.90	2.10
3	1.60	1.80



## 14 Gemüsebaubetriebe

---

### 14.1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Normen finden bei der Schätzung von dem Gemüsebau dienenden Betriebsteilen Anwendung, die 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 die Gebäude und festen Einrichtungen, welche zur Lagerung und zum marktgerechten Verkauf der vorwiegend selbst-erzeugten Produkte notwendig sind.

Sind einem Betrieb andere, nicht landwirtschaftliche Zweige angegliedert, so fällt in der Regel die Anwendung der vorliegenden Schätzungsnormen für die Bewertung dieser Teile ausser Betracht.

Wohnhäuser werden nach den allgemeinen Richtlinien in Kapitel 4 bewertet. Keller, Remisen und Garagen sowie andere nicht speziell für den Gemüsebau konzipierte Ökonomiegebäude werden nach den Normen in Kapitel 5 geschätzt.

Die Abgrenzung gegenüber den Betrieben des produzierenden Gartenbaus, welche nach speziellen Mietwertansätzen geschätzt werden, ist zu Beginn des Kapitels 8 geregelt.

### 14.2 Absatzpotenzial für die Bewertung von Spezialgebäuden und -anlagen für den Gemüsebau

Die Unterscheidung der Absatzpotenziale dient der Bewertung von Spezialgebäuden und -anlagen für den Gemüsebau (Kapitel 6.4 bis 6.8).

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.

## 14.3 Boden im Freiland

### 14.3.1 Landwirtschaftliches Kulturland

Die genutzten Freilandflächen mit natürlich gewachsenem Kulturboden ohne besondere Verbesserungen werden nach den Ertragswertschätzungsnormen für landwirtschaftliches Kulturland bewertet (Kapitel 3 Boden bzw. Kapitel 2 für die Verkehrslage).

Für das Zentralwallis findet die Übergangsbestimmung unter Kapitel 15 Anwendung.

### 14.3.2 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.
- Eine Fernsteuerung der Bewässerung ist aufgrund der Topographie des Grundstückes nur beschränkt oder gar nicht möglich.
- Bodenleitungen für das Bewässerungswasser zum Grundstück sind nur teilweise oder gar nicht vorhanden.

#### **14.4 Gewächshäuser**

Für die Berechnung des Mietwertes eines Gewächshauses ist die gesamte überbaute Gewächshausgrundfläche, 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;
- das Wasserbassin.

##### **14.4.1 Lage**

günstig:                   - guter Zugang  
                                  - befestigte Zufahrtswege mit Hartbelag

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

## 14.4.2 Bauart, Ausbau und Einrichtungen

### Sehr zweckmässig

	Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Foliengewächshäuser	Folientunnel
Konstruktion	Stabil, Material von ausreichender Stärke, dichte tragfähige Konstruktion, ausreichender Dachneigungswinkel (Tropfenfall durch Schwitzwasser, Schneedruck, Schneestützen beim Folienhaus), gute Lichtverhältnisse und wenig arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kulturraum		
Fundament / Verankerung	Solide, frostsichere Betonfundamente		Gute Verankerung im Boden
Stehwände	Mindestens 4m hoch	Mindestens 3m hoch	Gute maschinelle Bearbeitung bis zu den Aussenwänden
	Senkrecht stehend		
Giebelwände	Mit Doppelverglasung		
	Öffnung bei Bewirtschaftung möglich		
Türenhöhe und -breite	Mindestens 3.5 m		
Eindeckung	Weitgehend kittlose Verglasung	Leicht auswechselbare Hohlkammerplatten oder Doppel-folie	Leicht auswechselbare Einfachfolie (mindestens 0.15 mm)
Haus- oder Abteilgrösse	Mindestens 1'000 m <sup>2</sup> , mit guten Voraussetzungen für maschinelle Bearbeitung		
Schiffbreite	Mindestens 6.4 m	Mindestens 8 m	
Klimasteuerung	Vollklimatisiert über Computer (Lüftung, Heizung)		
Bewässerungsanlage	Automatisch, eventuell mit Düngerbeimischung		
Elektrizität	Vorhanden		
Transporteinrichtungen für Ernte	Vorhanden		
Heizbare Häuser: Heizung	Gut regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warmluftverteilung mit Wärmeverteiltröhen		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	30°C	30°C	15°C
Notstromgruppe	Vorhanden		
Auffangbecken für Regenwasser	Vorhanden		
Energieschirm	vorhanden		
CO <sub>2</sub> -Begasung	vorhanden		

## Zweckmässig

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

## Unzweckmässig

	Glasgewächshäuser	Kunststoff- und Foliengewächshäuser	Folientunnel
Konstruktion	Wenig stabil oder teilweise Holzkonstruktion, zu geringer Dachneigungswinkel (Tropfenfall durch Schwitzwasser, Schneedruck, Schneestützen beim Folienhaus), ungenügende Lichtverhältnisse und zahlreiche arbeitsbehindernde Einrichtungen (Stützpfiler, Heizrohre, Zahnstangen usw.) im Kulturraum		
Fundament / Verankerung	Ungenügendes Fundament		Schlechte Verankerung
Türen	Ungenügende Höhe bzw. Breite, mit üblichen Maschinen nicht passierbar		
Eindeckung	Schlecht entfernbare Ver kittung	Platten oder Folien nur mit grossem Aufwand auswechselbar	
Haus- oder Abteilgrösse	Kleiner als 500 m <sup>2</sup>		
Schiffbreite	Weniger als 6m		< 6m als Inventar bewerten
Lüftung	Nicht automatisiert, ungenügend - weniger als 10% der Gewächshausoberfläche lüftbar oder schlechte Ventilatorleistung		
Bewässerungsanlage	fehlt		
Heizbare Häuser: Heizung	ungenügend regulierbare Warmwasser- oder Warmluftheizung, Warmluftverteilung ohne Wärmeverteilrohre		
Mindestheizleistung (Temperaturdifferenz)	unter 10°C		unter 8°C



### 14.4.3 Mietwerte

Gewächshaus- haustyp	Absatz- poten- zial (6.2)	Ge- sam- nut- zungs- dauer Jahre	Lage (6.4.1) sowie Bauart, Ausbau und Einrichtungen (6.4.2)		
			ungünstig, unzweck- mässig	mittel, zweck- mässig	günstig, sehr zweckmässig
			Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
<b>Glasgewächshäuser</b>					
mit Warm- wasser heizung	gut mittel schlecht	30 30 30	5.9 5.4 4.9	8.9 8.1 7.3	11.9 10.8 9.7
mit Warm- luftheizung	gut mittel schlecht	30 30 30	5.3 4.8 4.3	8.0 7.3 6.6	10.7 9.7 8.7
<b>Feste Kunststoffgewächshäuser/Foliengewächshäuser</b>					
mit Warm- luftheizung	gut mittel schlecht	20 20 20	4.7 4.3 3.9	7.0 6.4 5.8	9.4 8.6 7.7
<b>Folientunnel*</b>					
mit Warm- luftheizung	gut mittel schlecht	15 15 15	3.1 2.8 2.5	4.6 4.2 3.8	6.1 5.6 5.0
ohne Heizung	gut mittel schlecht	15 15 15	2.4 2.2 2.0	3.6 3.3 3.0	4.8 4.4 4.0

\*Besonders leichte Folientunnel unter 6m Schiffbreite 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.

**Frühbeetkästen**

Für Frühbeetkästen sind die Ansätze unter dem Kapitel 8.9, Betriebe des produzierenden Gartenbaus, zu verwenden.

## 14.5 Rüst-, Wasch-, Verpackungs- und Lagerräume

### Bauart, Ausbau und Einrichtungen

- sehr zweckmässig: Günstige Zufahrt, direkt befahrbar und Laderampe vorhanden, gute Isolation, Heizung und Belichtung, funktionsgerechte Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe mindestens 4m, ausreichende Tragfähigkeit des Bodens, gute Auslastung der vorhandenen Kapazitäten
- zweckmässig: Mittlere Verhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig
- unzweckmässig: Räume schlecht zugänglich, Warenumschlag von Hand oder mit Förderband, ungenügende Isolation, Heizung und Belichtung, unrationelle Raumanordnung, nutzbare Raumhöhe unter 2.2m, schlecht ausgenützte Räume

### Mietwert

Absatzpotenzial (6.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
gut	17	23	32
mittel	15	21	29
schlecht	14	19	26

## 14.6 Verkaufsräume

Mit den nachfolgenden Ansätzen sind Räume zu schätzen, die dem Direktverkauf an Kunden dienen.

- 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 Parkplätze und wenig Parkierungsmöglichkeiten

## Mietwert

Absatzpotenzial (6.2)	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>
gut	26	39	52
mittel	24	35	47
schlecht	22	32	42

## 14.7 Kühlräume

### Bauart, Ausbau und Einrichtungen

sehr zweckmässig:	Günstige Zufahrt mit Gabelhubwagen und Palettroli, funktionsgerechter Standort, hoher Ausnutzungsgrad, sehr gute Isolation (unter Verputz oder durch Verschalung geschützt), hohe Kühlleistung, kühlbar bis +2°C, ausreichende Luftbefeuchtungsmöglichkeit (85 bis 95% relative Luftfeuchtigkeit)
zweckmässig:	Mittlere Gebäudeverhältnisse, entspricht den Übergängen zwischen sehr zweckmässig und unzweckmässig
unzweckmässig;	Schlecht zugänglich, Warenumschlag von Hand oder mit Stapelkarren für Harasse, schlechter Ausnutzungsgrad, ungenügende Isolation, ungenügende Kühlleistung, fehlende oder ungenügende Luftbefeuchtungsmöglichkeit

## Mietwert

Verkehrslage	Bauart, Ausbau und Einrichtungen		
	unzweckmässig	zweckmässig	sehr zweckmässig
	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>
<b>konventionelle Kühlräume bis 100 m<sup>3</sup> Volumen</b>			
gut	15	22	30
mittel	14	20	27
schlecht	13	18	24
<b>konventionelle Kühlräume über 100 m<sup>3</sup> Volumen</b>			
gut	10	15	20
mittel	9	14	18
schlecht	8	13	16
<b>CA-Lager</b>			
gut	13	19	25
mittel	12	17	23
schlecht	11	15	21

## 14.8 Hartbeläge (innerbetriebliche Transportwege, Lager- und Kompostierplätze)

Es handelt sich um Ansätze für Schwarzbeläge (geteert), Beton- und Verbundsteinbeläge ausserhalb der Gebäude (zu messen ab Aussenkante Dachvorsprung). Zu bewerten sind nur jene Flächen, welche einem rationellen innerbetrieblichen Transport dienen. Unter sehr zweckmässig können nur lastwagenbefahrbarere Flächen eingestuft werden.

<b>Mietwert</b>				
Hartbelag	Absatzpotenzial (6.2)	<b>Bauart</b>		
		unzweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>2</sup>
Mit Entwässerung	gut	2.3	3.5	4.6
	mittel	2.1	3.2	4.2
	schlecht	1.9	2.9	3.8
Ohne Entwässerung	gut	1.5	2.3	3.1
	mittel	1.4	2.1	2.8
	schlecht	1.3	1.9	2.5

## 14.9 Abwassergruben zu Kompostierplätzen

<b>Mietwert</b>			
Absatzpotenzial (6.2)	<b>Bauart</b>		
	unzweckmässig Fr./m <sup>3</sup>	zweckmässig Fr./m <sup>3</sup>	sehr zweckmässig Fr./m <sup>3</sup>
gut	5.0	7.5	9.9
mittel	4.5	6.8	9.0
schlecht	4.1	6.1	8.1

## 15 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.

### 15.1 Vorgehen

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

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.

Um zum korrigierten Bodenwert zu gelangen, werden noch Abzüge für die, die Bewirtschaftung beeinträchtigenden Faktoren wie Hangneigung, Parzellengrösse, Distanz zum Hof usw. gemacht.

Gebäudegrundfläche, Hofraum und Strassen gelten nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche und müssen für die Bewertung ausgeschieden werden. Sie sind im Ertragswert der Gebäude inbegriffen.

## **15.2 Bestimmung des Bodenwertes**

### **15.2.1 Bestimmung der Klimaregion**

Die Klimateignungskarte 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.

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.

### **15.2.2 Beurteilung der Bodenqualität**

Die Bodenqualität muss unabhängig von den klimatischen Bedingungen und den die Bewirtschaftung beeinträchtigenden Faktoren wie Hangneigung, Parzellengrösse und Distanz zum Hof beurteilt werden. Für die Einteilung in die drei Kategorien wird folgender Rahmen verwendet:

#### **Gute Bodenqualität**

Die Bodenzusammensetzung ist ausgewogen, also sandig-lehmig-tonig und das Gefüge ist krümelig-locker. Es handelt sich somit um mittelschwere, tiefgründige, normal wasserdurchlässige Böden mit geringem Skelettanteil. Von der Nutzung her handelt es sich um Böden mit hohem Ertragspotenzial.

#### **Mittlere Bodenqualität**

Entspricht den Übergängen zwischen guter und schlechter Bodenqualität.

#### **Schlechte Bodenqualität**

Die Bodenzusammensetzung ist unausgewogen, also entweder sand- oder tonreich und das Gefüge ist lose, verschlammbar oder klumpig-kompakt. Es handelt sich somit zum Beispiel um schwere, vernässte Böden oder flachgründige Böden mit hohem Skelettanteil. Von der Nutzung her handelt es sich um Böden mit geringem Ertragspotenzial.



### **15.2.3 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,	Mittelland und tiefere Juragebiete, ausgeglichen	Mittelland, Alpentäler, bis ca. 600 m ü. Meer,	
1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4			
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	1	2	3
1			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				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				85 - 94	85 - 94	80 - 85
										2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
										3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
										4				45 - 59	50 - 61	55 - 61
										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				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 4	Süd- alpentäler, bis 1000 m ü. Meer, sehr feucht, mässig warm. Klima- einheit B6 5	Höheres Mittelland und Plateaujura, bis 900 m ü. Meer, mässig feucht, kühl, Klima- einheiten C1 - 4 6	Zentral- alpentäler, bis 1200 m ü. Meer, ziemlich trocken, mässig warm, Klima- einheiten C1 - 4 (und teilweise B3 im Rhein- tal oberhalb Chur) 7	Hügelland und nörd- liche Voralpen, bis 1300 m ü. Meer, feucht, kühl, Klima- einheiten C5 - 6 8	Höheres Voralpen- und Jura- gebiet, bis ca. 1600 m ü. Meer, feucht, sehr kühl, Klima- einheiten D1 - 4, D5 - 6, E1 - 3, E4 - 6 9
88 - 96	74 - 82	72 - 80	64 - 70	63 - 68	50 - 60
80 - 87	70 - 73	68 - 71	60 - 63	58 - 62	45 - 49
70 - 79	65 - 69	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 30						
				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	42 - 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 31					
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	50 - 54	48 - 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	44 - 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	44 - 49	36 - 38
(76 - 82)	(68 - 75)	(68 - 74)	(61 - 65)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 75	60 - 67	60 - 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	47 - 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	53 - 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	50 - 53	48 - 53	45 - 49	34 - 39

Bodeneigenschaften				Klimaregion		
Text für Unterteilungskriterien siehe Seite 30						
				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	65 - 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 31					
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	50 - 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

## 15.3 Abzüge vom Basis-Bodenwert

### 15.3.1 Hangneigung

Neigung	Abzugspunkte
%	
0-18	0
19-35	20
> 35	50

### 15.3.2 Parzellengrösse und -form

Fläche	Abzugspunkte
ha	
> 1.5	0
0.5 - 1.5	15
< 0.5	30

Mehrere kleine Parzellen vom gleichen Eigentümer, die ohne Unterbruch z.B. durch eine Strasse oder ein offenes Gewässer aneinander grenzen, gelten als eine Bewirtschaftungsparzelle. Für die Bestimmung des Abzugs für Grösse und Form werden die Flächen dieser Parzellen zusammengerechnet.

Bei sehr ungünstiger Grundstücksform ist der Abzug nach der nächstkleineren Parzellengrösse zu bemessen.

Der maximal mögliche Abzug für Parzellengrösse und -form beträgt 30 Abzugspunkte.

### 15.3.3 Distanz von den Gebäuden

	Abzugspunkte
<b>Abzugspunkte pro km</b>	10

Die Entfernung von den Gebäuden bis zur Einfahrt in die Parzelle ist nicht der Luftlinie, sondern den Wegen entlang zu messen.

Die Distanz wird immer auf ganze Kilometer abgerundet (z.B. 1.9 km = 1.0 km). Ein Abzug ergibt sich somit erst bei einer Distanz von mindestens 1.0 km.



### 15.3.4 Waldanstoss

Massgebend ist die vom Waldschatten beeinflusste Fläche, gemessen an der Fläche des ganzen Grundstücks.

<b>Einfluss des Waldanstosses</b>	<b>Abzugspunkte</b>
keinen	0
gering	10
mittel	25
gross	40

### 15.3.5 Andere Abzüge

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

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

Angemessene Abzüge sind angebracht für besondere Erschwernisse und Einschränkungen wie Leitungsträger, Schächte, Überschliessungsrechte, Unterhalt von Drainagen, Wuhr- oder Schwellenpflichten, Dienstbarkeiten, Düngungs- und andere Bewirtschaftungseinschränkungen allerdings nur, wenn diese weder periodisch noch einmalig entschädigt werden.

Für sehr steile Böschungen kann der Wert bis auf das Minimum von 20% des Basis-Bodenwertes reduziert werden.

## 15.4 Ertragswertansätze und Abzüge pro Hektare

### Bodenqualität gut

Klimaregion	dt Futter		Basis-BP		Basisertragswert				Abzug pro				minimaler Ertragswert			
	von	bis	von	bis	Fr./ha				10 Abzugspunkte				Fr./ha			
	Verkehrslage				4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
A1, A2, B1, B2			76	100	5080	4270	3550	3060	390	330	270	230	1020	850	710	610
A3, B3, A6			73	96	4920	4140	3440	2970	370	310	260	220	980	830	690	590
A4, A5, B4, B5	128	150	69	90	4700	3960	3280	2840	350	300	240	210	940	790	660	570
B6	105	127	64	82	4420	3710	3080	2660	320	270	220	190	880	740	620	530
C1-4	105	127	61	80	4310	3620	3010	2600	310	260	220	190	860	720	600	520
C5-6	113	132	52	68	3840	3230	2680	2320	260	220	180	160	770	650	540	460
D1-6, E1-6	86	104	43	60	3470	2920	2420	2090	230	190	160	140	690	580	480	420
F	65	81	31	40	2760	2320	1930	1670	160	130	110	90	550	460	390	330
G	34	46	23	30	2370	1990	1650	1430	120	100	80	70	470	400	330	290

### Bodenqualität mittel

Klimaregion	dt Futter		Basis-BP		Basisertragswert				Abzug pro				minimaler Ertragswert			
	von	bis	von	bis	Fr./ha				10 Abzugspunkte				Fr./ha			
	Verkehrslage				4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
A1, A2, B1, B2			52	75	4000	3360	2790	2410	280	240	200	170	800	670	560	480
A3, B3, A6			50	72	3890	3270	2710	2340	270	230	190	160	780	650	540	470
A4, A5, B4, B5	106	127	48	68	3750	3160	2620	2260	260	220	180	150	750	630	520	450
B6	84	104	47	63	3620	3050	2530	2180	240	200	170	150	720	610	510	440
C1-4	84	104	43	60	3470	2920	2420	2090	230	190	160	140	690	580	480	420
C5-6	95	112	36	51	3110	2620	2180	1880	190	160	130	120	620	520	440	380
D1-6, E1-6	68	85	27	42	2720	2290	1900	1640	150	130	110	90	540	460	380	330
F	49	64	21	30	2320	1950	1620	1400	110	90	80	70	460	390	320	280
G	22	33	17	22	2060	1730	1440	1240	90	70	60	50	410	350	290	250

### Bodenqualität schlecht

Klimaregion	dt Futter		Basis-BP		Basisertragswert				Abzug pro				minimaler Ertragswert			
	von	bis	von	bis	Fr./ha				10 Abzugspunkte				Fr./ha			
	Verkehrslage				4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
A1, A2, B1, B2			28	51	2940	2470	2050	1770	170	150	120	110	590	490	410	350
A3, B3, A6			28	49	2890	2430	2020	1750	170	140	120	100	580	490	400	350
A4, A5, B4, B5	85	105	28	47	2850	2400	1990	1720	170	140	120	100	570	480	400	340
B6	64	83	30	46	2870	2420	2010	1730	170	140	120	100	570	480	400	350
C1-4	64	83	25	42	2670	2250	1870	1610	150	120	100	90	530	450	370	320
C5-6	77	94	20	35	2410	2030	1680	1450	120	100	80	70	480	410	340	290
D1-6, E1-6	51	67	10	26	1990	1670	1390	1200	80	70	60	50	400	330	280	240
F	34	48	10	20	1860	1560	1300	1120	70	60	50	40	370	310	260	220
G	10	21	10	16	1770	1490	1240	1070	60	50	40	30	350	300	250	210

Basis-BP = Basisbodenpunktzahl

### 15.4.1 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 errechnen.
4. Dieses Total der Abzüge mit dem Abzug pro 10 Abzugspunkte der entsprechenden Kategorie (Verkehrslage/Klimaregion) multiplizieren und vom Basisertragswert in Abzug bringen.

## 16 Verkehrslage der Ökonomiegebäude und des Bodens

---

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 der Ökonomiegebäude.

Handelt es sich bei den Zufahrtswegen um Privatstrassen, die grosse Unterhaltskosten verursachen, 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, Sömmerungsbetrieben sowie von Spezialgebäuden für den Obst- und Gemüsebau wird die Verkehrslage nach anderen Kriterien beurteilt. Die Vorschriften sind in den entsprechenden Kapiteln festgehalten.