



Kanton Bern
Canton de Berne



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur

INFORAMA
Hofstatt
3702 Hondrich
+41 31 636 04 00
inforama.oberland@be.ch
www.inforama.ch

INFORAMA, Hofstatt, 3702 Hondrich
Betreibungsamt Oberland
Dienststelle Oberland West
Herr M. Burkhalter
Scheibenstrasse 11
3600 Thun

M. Engemann



MARKTWERTSCHÄTZUNG

Schätzungsbericht

Bewertungsauftrag:
Bewertungsstichtag:
Auftraggeber/in:

Marktwertschätzung
13.05.2021
Dienststelle Oberland West
Herr M. Burkhalter
Scheibenstrasse 11
3600 Thun

Eigentümer/in:

Bühlweid 125
3619 Eriz
Eriz Gbbl-Nr. 94, 95

Objekt(e):

Marktwert:

CHF 383'000

Ort, Abgabedatum:

Hondrich, 16. Juni 2021

Unterschrift Schätzer:

Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in

Der/Die Auftraggeber/in wünscht von den vorgenannten Liegenschaften auf den Stichtag ein Marktwertgutachten, welches auf den heutigen Marktverhältnissen beruht und Rücksicht nimmt auf die vorgefundenen Gegebenheiten (Lage, Zustand, Konzeption, Nutzung, etc.).

Bewertungszweck und Einschränkungen Marktwertgutachten

Die Marktwertschätzung dient als Grundlage für einen Verkauf.

Stichtag und Abgabedatum

Als Bewertungsstichtag gilt der 13. Mai 2021. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Der Schätzungsbericht wurde am 16. Juni 2021 dem/der Auftraggeber/in zugestellt.

Unterlagen

Grundbuchauszüge Eriz Gbbl-Nr. 94, 95, Geoportal, GRUDUS, eigene Aufzeichnungen vom 13.Mai.2021

Weitere Infos

Die Bewertung erfolgt unter den Voraussetzungen zur Feststellung eines Marktwertes nach SVS (swiss valuation standards). Wenn möglich werden SIA-Normen als Grundlage verwendet. Die Schätzung verwendet Fachbegriffe. Die Fachbegriffe sind im Anhang (Begriffsverzeichnis) erläutert.

Augenschein

Die Besichtigung des Objektes erfolgte am 13. Mai 2021 im Beisein von . Besichtigt werden konnten alle Gebäudeteile und das Land.

Qualifikation und Unabhängigkeit des Schätzers

Der Schätzer erwarb im Jahr 2018 ein CAS (Certificate of Advanced Studies) BFH (Berner Fachhochschule) in Immobilienbewertung. Im Jahr 2015 schloss der Schätzer einen BSc. (Bachelor of Science) BFH in Agrarwissenschaften ab und weist damit einschlägige Kenntnisse im landwirtschaftlichen Bewertungskontext aus. Der Schätzer bestätigt hiermit seine Unabhängigkeit gegenüber dem Bewertungsobjekt und dem Auftraggeber und dass spätere Beteiligungen in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bewertungsobjekt ausgeschlossen sind.

Haftungshinweis

Die Einhaltung von bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften bleibt vorbehalten. Für Mängel am Schätzungsergebnis auf Grund versteckter Bauteile, des Baugrundes und nicht begutachteter Liegenschaftsbestandteile übernimmt der Gutachter keine Haftung. In etlichen Häusern, die bis 1990 erstellt wurden, wurde in irgendeiner Form asbesthaltiges Material oder Gebäudeschadstoffe verbaut. Der Immobilienbewerter kann keine Aussage über mögliche Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft machen und übernimmt keine Haftung. Das Schätzungsgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Darüber hinaus wird die Haftung ausgeschlossen. Für Angaben von Dritten übernimmt der Gutachter keine Gewähr. Das Gutachten ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und auf den Bewertungszweck ausgelegt. Das Gutachten gilt nur solange wie ein ordentlicher Verkauf einer Liegenschaft dauert. Sollte der Verkauf sich länger hinziehen so ist das Objekt neu zu bewerten.

Bestimmung des Marktwertes

Der Marktwert berechnet sich aus den nachfolgenden Wertelementen. Die Summe der positiven und negativen Wertelemente ergibt den Marktwert.

Objekt: 1	Eriz GbbI-Nr. 94		
	Wertelement 1	Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg)	CHF 47'584
	Wertelement 2	Wald	CHF 6'251
	Wertelement 3	Gebäude Mischwert 53a Schneidberger Stall	CHF 9'274
Objekt: 2	Eriz GbbI-Nr. 95		
	Wertelement 1	Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg)	CHF 39'228
	Wertelement 2	Wald	CHF 12'019
	Wertelement 3	Gebäude Ertragswert 52 Schneidberger Bauernhaus	CHF 532'599
	Wertelement 4	Gebäude Technische Entwertung	CHF -241'089
	Wertelement 5	Befristeter Minderwert	CHF -24'676
	Wertelement 6	Pauschale Bewertung Schneidberger Remise	CHF 500
	Wertelement 7	Pauschale Bewertung Schneidberger Gartenhaus	CHF 1'000
		<hr/>	
		Marktwert des Objektes	CHF 382'689
		<hr/>	
		Marktwert [gerundet auf CHF 1000]	CHF 383'000
		<hr/>	

Produktionspotenzial Land

Die Parzelle befindet sich in der Klimazone E4-6. Aufgrund der mesoklimatischen Gegebenheiten ist diese Klimazone für Dauergrünland bevorzugt, mit starken Einschränkungen geeignet. Insgesamt ist mit einer Vegetationsdauer von 150 bis 170 Tage (Grünfüttertage) zu rechnen. Fast ausschliesslich Naturwiesen und Weiden mit starken Einschränkungen finden sich in dieser Klimazone. Infolge der Niederschlagsverhältnisse während den Ernte ist der Ackerbau stark beeinträchtigt (übermassige Niederschlag, ungenügende Wärme).

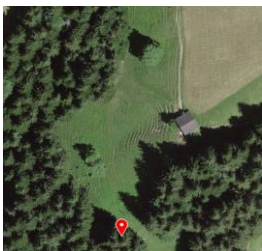
Beurteilung Eigenschaften

Auf der Parzelle Eriz GbbI-Nr. 94 geht der Schätzer von einem Futterertrag von 75 dt/ha aus. Der Schätzer schätzt für diese Parzelle 38 Basisbodenpunkte. Aufgrund der regionalen Marktverhältnisse geht der Schätzer von 8 Rp./Bodenpunkt aus.

Unterteilung Parzelle		Schätzer Abzug Basisbodenpunkte				Ergebnis
Hangneigung	m ²	Basis BP	Hangneigung	Form / Bewirts.	Waldrand	Bodenpunkte
0-18%	16 m ²	38 BP	0 BP	2 BP		36 BP
18-35%	384 m ²	38 BP	5 BP	2 BP		31 BP
35-50%	13'283 m ²	38 BP	9 BP	2 BP	2 BP	25 BP
>50%	14'720 m ²	38 BP	16 BP	2 BP	3 BP	17 BP
Wege/Strassen		(Zufahrtswege und Strassen werden mit den Ø Bodenpunkte bewertet)				
Eigentum	Fläche (LN)	Rp. / BP	Ø Bodenpunkte	Marktwert	Ø CHF / m ²	Faktor BGGB
100%	28'403 m ²	8.00 Rp./BP	21 BP	CHF 47'584	1.68	16.1

Bemerkungen: Beurteilung Eigenschaften

Der Boden hat meistens eine pflanzennutzbare Gründigkeit von weniger als 30cm. Die Parzelle ist nicht direkt erschlossen. Einschränkungen in der Bewirtschaftung sind aufgrund der Hangeinung und des Waldrandes gegeben.



Wertelement 2: Wald

Bemerkungen

Gemeinde	GbbI-Nr.	Fläche	amtlicher Wert	CHF / m ²	Faktor	Marktwert
Eriz	94	13'892 m ²	CHF 3'600	CHF 0.45	1.7	CHF 6'251

Mikrolage

Kriterien	Beurteilung	Begründung
Attraktivität	-	Keine dirkte Zufahrt mit dem Traktor
Orientierung	+ / -	Abseits von Bauzone / Geringe Gefahr nachbarschaftliche Einschränkungen
Besonnung	+	Südexponiert
Verkehrslage	--	Keine Weg vorhanden / lange Anfahrt

Zonenvorschriften

Das Gebäude befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Bauinventar

Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der denkmalgeschützten Bauten verzeichnet.

Kataster der belasteten Standorte

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet

Dienstbarkeiten / Anmerkungen

Die Liegenschaft hat keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten.

Objektbeschreibung

Obejektkriterien	Beureilung	Bemerkung
Nutzung	-	Weidestall, Heulagerraum und Jauchegrube vorhanden Mistlagerplatz fehlt
Arbeitswirtschaft	-	Keine technische Einrichtungen vorhanden / Handarbeit
Erweiterungspotenzial	-	gering aufgrund Topografie
Zufahrtsverhältnisse	-	kein befestigter Zufahrtsweg vorhanden / notwendig zur Bewirtschaftu
Umgebung	+ / -	LN
Verpachtbarkeit	-	schlecht
Verkaufsmöglichkeiten	-	schlecht

Bauteilgruppen	Bemerkungen
Grundsubstanz BKP 2 Gruppe	holzständerleichtbauweise (Riegbauelemente), Betonfundament
Gebäudehülle BKP 2 Gruppe	Pfettendach, Fassade Holz und Ziegeldach
Installationen BKP 2 Gruppe	Schiebbarren, Krippe, Anbindevorrichtung: Halsseile
Ausbau BKP 2 Gruppe	Läger für Rinder vorhanden
Betriebseinricht BKP 3	kein
Umgebung BKP 4	Betonierte Flächen

Sachwert

Neubaukosten

Der Schätzer hat die Kubatur gemessen und den Ansatz für die Reproduktionskosten pro Kubikmeter festgelegt. Aufgrund der Objektart hat der Schätzer die Rückstellungskosten festgelegt. Diese basieren massgeblich auf den Reproduktionskosten und der durch den Schätzer zugrunde gelegten Gesamtlebensdauer (GLD) des Gebäudes.

BKP 2	Gebäude	156 m ³	à CHF 400 / m ³	CHF 62'328	
BKP 5	Baunebenkosten	5%		CHF 3'116	CHF 65'444
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 0	CHF 0
BKP 4	Umgebung	0 m ²		CHF 0	
BKP 5	Baunebenkosten	5%		CHF 0	CHF 0
Total					CHF 65'444

Entwertung der Bauteile

Der Bewerter legt die Restnutzungsdauer aufgrund der vorgefundenen Langlebigkeit der Bauteile und gleichzeitig asthetischer Aspekte in Abstimmung mit der typischen Käufergruppe fest, wie dies in der vorangehenden Objektbeurteilung qualitativ formuliert ist.

Bauteil	Anteil in %	Anteil Fr.	GLD	RND	Entwertung	Realwert
BKP 2 Rohbau	50%	CHF 32'722.20	140.0 J.	60 J.	39.6%	CHF 19'749
Hülle	40%	CHF 26'177.76	60.0 J.	20 J.	50.8%	CHF 12'882
Installatio	10%	CHF 6'544.44	40.0 J.	10 J.	61.6%	CHF 2'513
Ausbau	0%	CHF 0	50.0 J.	0 J.	100.0%	CHF 0
BKP 3 Betriebseinrichtungen		CHF 0	40.0 J.	0 J.	100.0%	CHF 0
BKP 4 Umgebung		CHF 0	70.0 J.	0 J.	100.0%	CHF 0
Total	100%	CHF 65'444				CHF 35'143

Ertragswert (gemäss Grundbuchauszug)

Schneidberger Stall	CHF 4'100
---------------------	------------------

Gewichtungskoeffizient

Objekte	Realwert	Ertragswert	Differenz	gewählter Gewichtungskoeffizient
Schneidberger S	CHF 35'143	CHF 4'100	757%	5

Mischwert

Objekte	Realwert	Ertragswert	Koeffizient	Marktwert
Schneidberger S	CHF 35'143	CHF 4'100	5	CHF 9'274

Produktionspotenzial Land

Die Parzelle befindet sich in der Klimazone E4-6. Aufgrund der mesoklimatischen Gegebenheiten ist diese Klimazone für Dauergrünland bevorzugt, mit starken Einschränkungen geeignet. Insgesamt ist mit einer Vegetationsdauer von 150 bis 170 Tage (Grünfuttertage) zu rechnen. Fast ausschliesslich Naturwiesen und Weiden mit starken Einschränkungen finden sich in dieser Klimazone. Infolge der Niederschlagsverhältnisse während den Ernte ist der Ackerbau stark beeinträchtigt (übermassige Niederschlag, ungenügende Wärme).

Beurteilung Eigenschaften

Auf der Parzelle Eriz Gbbl-Nr. 95 geht der Schätzer von einem Futterertrag von 75 dt/ha aus. Der Schätzer schätzt für diese Parzelle 40 Basisbodenpunkte. Aufgrund der regionalen Marktverhältnisse geht der Schätzer von 8 Rp./Bodenpunkt aus.

Unterteilung Parzelle		Schätzer Abzug Basisbodenpunkte				Ergebnis
Hangneigung	m ²	Basis BP	Hangneigung	Form / Bewirts.	Waldrand	Bodenpunkte
0-18%	108 m ²	40 BP	0 BP	1 BP		39 BP
18-35%	127 m ²	40 BP	4 BP	1 BP		35 BP
35-50%	8'610 m ²	40 BP	8 BP	1 BP	2 BP	29 BP
>50%	11'600 m ²	40 BP	16 BP	1 BP	3 BP	20 BP
Wege/Strassen		(Zufahrtswege und Strassen werden mit den Ø Bodenpunkte bewertet)				
Eigentum	Fläche (LN)	Rp. / BP	Ø Bodenpunkte	Marktwert	Ø CHF / m ²	Faktor BGGB
100%	20'445 m ²	8.00 Rp./BP	24 BP	CHF 39'228	1.92	14.8

Bemerkungen: Beurteilung Eigenschaften

Der Boden hat meist eine pflanzennutzbare Gründigkeit von weniger als 30 cm. Die Einschränkungen der Parzelle sind hauptsächlich aufgrund der Hangneigung und des Waldeinflusses. Die Parzelle ist erschlossen.

Wertelement 2: Wald

Bemerkungen

Gemeinde	Gbbl-Nr.	Fläche	amtlicher Wert	CHF / m ²	Faktor	Marktwert
Eriz	95	26'709 m ²	CHF 3'180	CHF 0.45	3.8	CHF 12'019

Makrolage

Eriz ist gemäss BFS eine «periurbane Agrargemeinde geringer Dichte» im Kanton Bern, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Eriz zählt 485 Einwohner (2020), verteilt auf 220 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 1 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 14.8% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 39.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 46% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 59 Betriebe mit 175 Beschäftigten weist die Gemeinde Eriz im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 6 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 14 Beschäftigten seit 2012. Von den 105.3 vollzeitäquivalenten Stellen sind 58.5 (56%) im 1. Sektor, 13.8 (13%) im Industrie- und 33 (31%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Eriz aus erreichbaren Zentren sind Thun (19 Min.), Bern (34 Min.) und Langnau im Emmental (35 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (47 Min.), Frutigen (74 Min.) und Bern (88 Min.).

Gemeinde Eriz

Eriz ist eine kleine periurbane Agrargemeinde im Kanton Bern. Mit 491 Einwohnern für 220 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in Eriz 2.2 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gewachsen. In Eriz arbeiten 175 Personen, was einer leicht sinkenden Tendenz seit 2013 entspricht. Es handelt sich folglich um eine ausgeprägte Wohngemeinde. Die Bevölkerung der Gemeinde Eriz stellt 0% der gesamten Einwohner der Arbeitsmarktregion Thun dar, die Beschäftigten 0% der gesamten Arbeitskräfte die in der Region arbeiten.

Arbeitsmarktregion Thun

Eriz befindet sich in der Arbeitsmarktregion Thun, eine der 101 Lebens- und Arbeitsräume der Schweiz: Die Mehrheit der Erwerbstätigen lebt und arbeitet in der Region selbst. Zu dieser Region gehören auch folgende grössere Gemeinden: Thun, Steffisburg, Spiez.

Mit 135'043 Einwohnern für 62'207 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in der Region 2,2 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gestiegen. In der Region arbeiten 63'520 Personen, was einer leicht steigenden Tendenz seit 2013 entspricht.

Im Vergleich ist die gesamte Schweiz im Durchschnitt um 4.47% gewachsen. Basierend auf die BFS Daten werden drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung errechnet Für die Region Thun ergeben alle drei Szenarien ein positives Bevölkerungswachstum. Das Bevölkerungswachstum in Thun wird dem mittleren Szenario zufolge im Jahr 2026 von 0.17% sein (aktuelles Wachstum schweizweit: 1%). Somit wird die Region Thun im Jahr 2026 137'625 Einwohner zählen. Das jährliche Wachstum beträgt folglich im Durchschnitt 369 Personen, was eine Zusatznachfrage von jährl. 170 Wohnungen pro Jahr entspricht.

Mikrolage

Kriterien	Beurteilung	Begründung
Attraktivität	-	Das Wohnhaus liegt abgelegen bezüglich Wintesicherheit eher schlecht
Orientierung	+ / -	grössere Gemeinden Thun, Steffisburg, Spiez
Besonnung	-	Südexponierung, jedoch durch Hügelzug starke Einschränkung
Verkehrslage	+	Zufahrt betoniert und Lastwagenbefahrbar, kleiner Vorplatz ohne Garage

Zonenvorschriften

Das Gebäude befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Bauinventar

Die Liegenschaft ist im Inventar der denkmalgeschützten Bauten verzeichnet als erhaltenswert.

Kataster der belasteten Standorte

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet

Dienstbarkeiten / Anmerkungen

Die Liegenschaft hat keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten.

Objektbeschreibung

Obejektkriterien	Beureilung	Bemerkung
Nutzung	+ / -	gebäude wird als Wohnung genutzt, es hat ebenfalls 7 Kuhplätze vorhanden und ein kleines Abteil für Kälber
Arbeitswirtschaft	-	Niedrige Stallung / viel Handarbeit / Durch Hanglage erschwerte Nutzbarkeit
Erweiterungspot	-	stark eingeschränkt
Zufahrtsverhältn	+	Lastwagenbefahrbare Strasse / enge Verhältnisse
Umgebung	-	LN
Verpachtbarkeit	-	niedere Räume und Stallung, abgelegen
Verkaufsmöglich	-	niedere Räume und Stallung, abgelegen

Bauteilgruppen	Bemerkungen
Grundsubstanz BKP 2 Gruppe	holzständerleichtbauweise (Riegbauelemente), Beton- Natursteinfundament
Gebäudehülle BKP 2 Gruppe	Pfettendach, Fassade Holz, geringe Isolation, Fenster einfach verglast und Vorfenster, Eternitdach
Installationen BKP 2 Gruppe	Holzofen und Sitzofen, Boiler, Wasserpumpe, Strom
Ausbau BKP 2 Gruppe	Vertäfelung, Fliessen, Teppich, Holzboden
Betriebseinricht BKP 3	
Umgebung BKP 4	Betonierte Flächen

Mietwertanalyse

Für den Ökonomieteil orientiert sich der Schätzer an einem landwirtschaftlichen Pachtzins, da das Objekt dem BGBB unterstellt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung hat. Der Mietwert weicht vom Pachtzins ab, da der Eigentümer deutlich weniger unternehmerische Einschränkungen hat. Der Wohnteil ist vermietet. In der Region Eriz geht der Schätzer von CHF 105 pro m² aus. Der Schätzer setzt für das Objekt aufgrund der Lage- und Objektbeurteilung die folgenden Mietwerte fest:

Beschreibung	Nettowohnfläche	Mietzins pro m ²	Mietzins pro Jahr	Mietwert pro m ²	Mietwert/Jahr
Wohnung EG + 1. St.	140 m ²	CHF 86	12'000 CHF	CHF 120	CHF 16'800
Beschreibung	Einheit	Pachtzins/GVE	Pachtzins	Mietwert	Mietwert/Jahr
Stallung	10.00 GVE	-	-	CHF 150	CHF 1'500
Total					CHF 18'300

Reproduktionskosten

Der Schätzer hat die Kubatur gemessen und den Ansatz für die Reproduktionskosten pro Kubikmeter festgelegt. Aufgrund der Objektart hat der Schätzer die Rückstellungskosten festgelegt. Diese basieren massgeblich auf den Reproduktionskosten und der durch den Schätzer zugrunde gelegten Gesamtlebensdauer (GLD) des Gebäudes.

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	1'436 m ³	475 m ³	CHF 681'863
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 34'093
BKP 3	Betriebseinrichtungen	9.00 GVE	CHF 4'500 / GVE	CHF 40'500
BKP 4	Umgebung	200 m ²	à CHF 150 / m ²	CHF 30'000
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 1'500
Total Reproduktionskosten				CHF 787'956

Rückstellungsbedarf

Der Schätzer legt den Anteil der einzelnen Bauteile gemessen an den gesamten Baukosten des Objektes aufgrund der subjektiven Wahrnehmung des Schätzers fest. Die Gesamtlebensdauer legt der Schätzer aufgrund der Funktionalität sowie aufgrund asthetischer Aspekte in Abstimmung mit der typischen Käufergruppe fest.

Bauteil		Anteil in %	Anteil Fr.	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	60.0%	CHF 429'573	140 Jahre	CHF 744
(Gruppe 2)	Hülle	25.0%	CHF 178'989	80 Jahre	CHF 1'054
(Gruppe 3)	Installationen	14.0%	CHF 100'234	60 Jahre	CHF 966
(Gruppe 4)	Ausbau	1.0%	CHF 7'160	40 Jahre	CHF 126
BKP 3 (Gruppe 5)	Betriebseinrichtungen		CHF 40'500	40 Jahre	CHF 711
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung		CHF 31'500	80 Jahre	CHF 186
Total / Durchschnitt		100%	CHF 787'956	73 Jahre	CHF 3'787

Zinssatz

Der Schätzer leitet den Fremdkapitalzinssatz aus einem Vergleich der „variablen Hypothek“ von verschiedenen Banken aus der Region her. Die diversen Kostenbestandteile im Zinssatzaufbau legt der Schätzer aufgrund seiner Erfahrung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen fest. Weil das Gebäude Stallungen hat, wird eine Eigenkapitalverzinsung berücksichtigt

Beschreibung	Anteil	Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	70%	zu 2.25%	1.58%	CHF 8'388
Zinssatz EK	30%	zu 0.50%	0.15%	CHF 799
Nettozinssatz			1.73%	CHF 9'187
Betriebskosten			0.40%	CHF 2'130
Unterhalt und Reparaturen			0.60%	CHF 3'196
erforderliche Rückstellung			0.71%	CHF 3'787
Brutto-Kapitalisierungssatz			3.44%	CHF 18'300

Ertragswert

Der Ertragswert des Objektes ist das erste Wertelement und zugleich die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträge von den zukünftig zu erwartenden Erträgen.

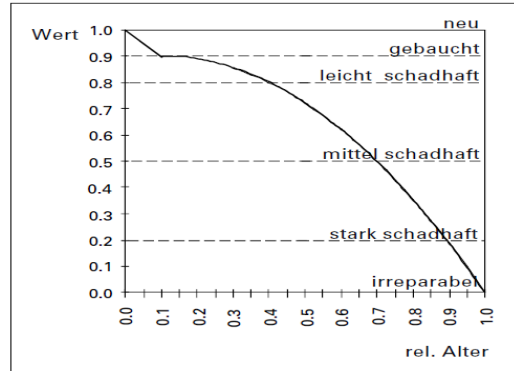
Ertragswert =	$\frac{\text{(Mietwert Objekt)}}{\text{(Bruttozinssatz)}}$	$\frac{18'300}{3.44\%}$	= CHF 532'599
---------------	------------------------------------------------------------	-------------------------	---------------

Wertelement 4: Gebäude Technische Entwertung

24

Objektbeurteilung

Die Bewertung des baulichen Zustandes erfolgt nach einer zweckmässigen Gliederung der Kostengruppen. Grundlage zur Einteilung der Kostengruppen bildet der Baukostenplan (BKP) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Dieser beinhaltet die Gliederung der Bausubstanz nach Gruppen, welche zur Anwendung gelangt. Die Einteilung der Bauteilbewertung richtet sich nach der Bewertungsskala des Grundlagenpapiers „Alterung von Bauteilen und Unterhaltskosten“ des Impulsprogrammes IP Bau (1994, 83). Bewertet werden nur sichtbare Teile des Objektes.



/ In einem funktionsfähigen Zustand mit mittlerer Einschränkungen in Funktion oder/und ästhetischen Aspekten in Bezug auf die typischen Käufergruppe befindet sich: der Rohbau der Ausbau die Betriebseinrichtungen / In einem stark schadhafte Zustand welcher die Funktion stark einschränkt oder/und die ästhetischen Aspekten der typischen Käufergruppe nicht mehr erfüllt sind: die Hülle die Installationen die Umgebung

Technische Entwertung

Der Bewerter legt die Restnutzungsdauer aufgrund der vorgefundenen Langlebigkeit der Bauteile und gleichzeitig asthetischer Aspekte in Abstimmung mit der typischen Käufergruppe fest, wie dies in der vorangehenden Objektbeurteilung qualitativ formuliert ist. Die technische Entwertung entspricht dem Wert der investierte werden müsste, um das Objekt in einen neuwertigen Zustand zu bringen ohne den Ausbaustandard zu heben und in Abstimmung mit dem zugrunde gelegten Mietzins.

Bauteil		Rückstellung	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	CHF 744	100 Jahre	40 Jahre	CHF 42'347
BKP 2 (Gruppe 2)	Hülle	CHF 1'054	20 Jahre	60 Jahre	CHF 109'431
BKP 2 (Gruppe 3)	Installationen	CHF 966	20 Jahre	40 Jahre	CHF 54'978
BKP 2 (Gruppe 4)	Ausbau	CHF 126	20 Jahre	20 Jahre	CHF 2'973
BKP 3 (Gruppe 5)	Betriebseinrichtungen	CHF 711	20 Jahre	20 Jahre	CHF 16'820
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	CHF 186	30 Jahre	50 Jahre	CHF 14'540
Total / Durchschnitt		CHF 3'787			CHF 241'089

Der Gutachter geht davon aus, dass der nachhaltige Mietwert für das Gebäude nicht erreicht ist. Jedoch durch nötige Sanierungen der nachhaltige Mietertrag in bis zu 10 Jahren zu erreichen ist. Um dies Rechnung zu tragen hat der Schätzer einen befristeten Minderwert berücksichtigt.

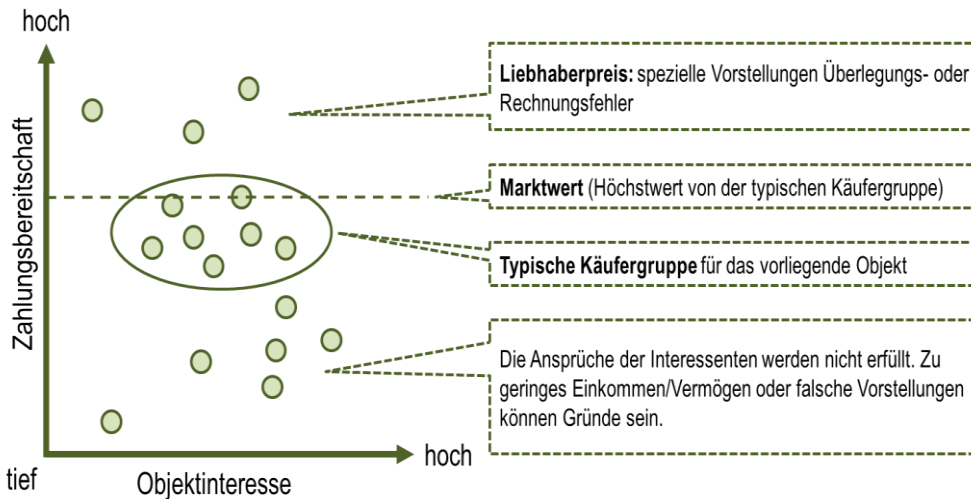
Differenz IST Mietertrag zum Mietwert: CHF 4'800
 Der nachhaltige Mietwert ist zu erreichen in: 10 Jahre
 Jährlich erhöht sich der Mietertrag um: CHF 480

Bewirtschaftungsjahr	Minderertrag	Nettozinssatz	Disk.-Faktor	Disk. Minderertrag	
1. Jahr	CHF 4'800	1.73%	0.983	CHF 4'719	
2. Jahr	CHF 4'320	1.73%	0.966	CHF 4'175	
3. Jahr	CHF 3'840	1.73%	0.950	CHF 3'648	
4. Jahr	CHF 3'360	1.73%	0.934	CHF 3'138	
5. Jahr	CHF 2'880	1.73%	0.918	CHF 2'644	
6. Jahr	CHF 2'400	1.73%	0.902	CHF 2'166	
7. Jahr	CHF 1'920	1.73%	0.887	CHF 1'703	
8. Jahr	CHF 1'440	1.73%	0.872	CHF 1'256	
9. Jahr	CHF 960	1.73%	0.857	CHF 823	
10. Jahr	CHF 480	1.73%	0.843	CHF 405	CHF 24'676

Wertdefinition und angewandte Bewertungsmethodik

Marktwert

Der Marktwert (Verkehrswert) soll den im normalen und freien Geschäftsverkehr, d.h. unter normal funktionierenden Marktverhältnissen nach üblicher Angebotsfrist, höchstwahrscheinlich erzielbaren Preis darstellen. Dabei wird angenommen, dass Verkäufer wie Käufer nicht unter wirtschaftlichen Zwängen stehen und sorgfältig und mit geschäftsüblichen Überlegungen vorgehen. Daraus ergibt sich, dass kurzfristige und auch aussergewöhnliche Markteinflüsse sowie Liebhaberwerte unberücksichtigt bleiben. Die folgende Abbildung visualisiert die Wertdefinition des Marktwertes und soll zum besseren Verständnis beitragen:



Die Schätzung stellt einen Marktwert von einem Objekt dar. Der Marktwert gibt lediglich eine Grössenordnung an. Hingegen der realisierte Preis entsteht erst sobald sich Käufer und Verkäufer einig sind. Nachfolgend sind die Gründe für mögliche Differenzen zwischen Wert und Preis erläutert:

Wert und Preis

„Der Wert ist keine Tatsache, sondern eine Einschätzung des höchstwahrscheinlichen Preises eines Gutes, bei einer Transaktion bzw. ein wirtschaftlicher (Geldwert) Nutzen, den der Besitz eines Gutes mit sich bringt. Der Preis ist derjenige Betrag, zu dem die Transaktion effektiv stattgefunden hat. Der Wert und der Preis sind von der Höhe der Beträge her theoretisch nur dann identisch, wenn sie gleichzeitig erhoben wurden; auf genau denselben Informationen beruhen; die Informationen von den Transaktionsteilnehmern und den Bewertern genau gleich interpretiert werden. Weil dies in der Praxis nie vollständig zutrifft, sind Wert und Preis nie bzw. rein zufällig genau gleich hoch (SIREA 2017a, Kapitel 3, Seite 4 und 5).“

Typische Käufergruppe

Das Objekt unterliegt dem BGBB. Damit muss ein typischer Käufer eine Selbstbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Objektteile nachweisen können, über einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verfügen oder sich innerhalb der Erbfolge befinden.

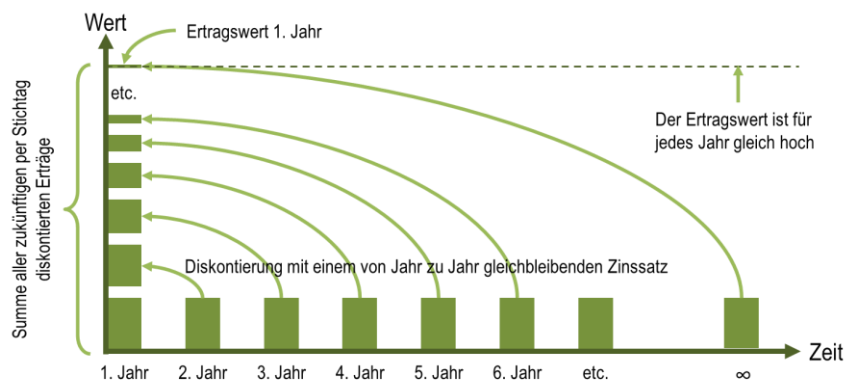
Festlegung der Bewertungsmethodik

#NV

Erläuterungen Ertragswertmethode

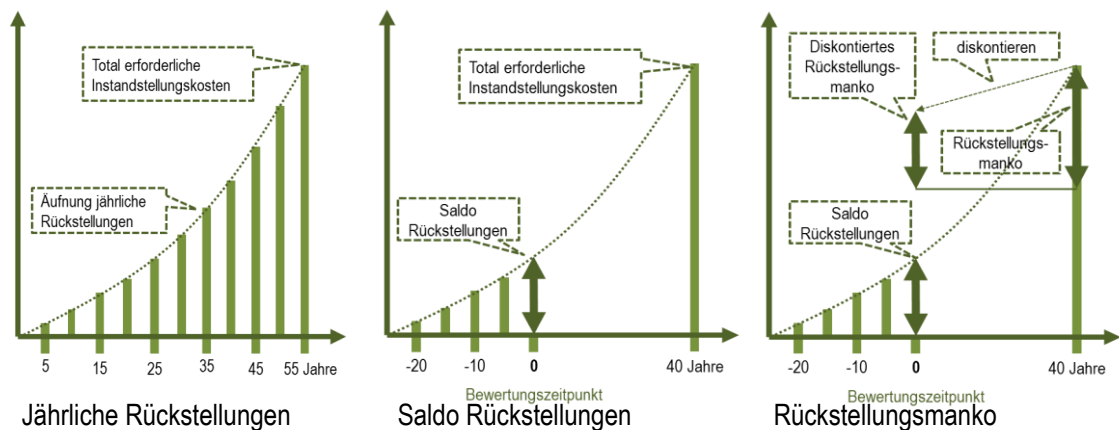
„Die Ertragswertmethode ist die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträge von den zukünftig zu erwartenden Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 2).“

Die Grafik zeigt die Herleitung des Ertragswertes, nach der Ertragswertmethode. Der Ertragswert ist nur ein Wertelement. Um den Marktwert zu bestimmen sind weitere Wertelemente nötig. Beachten Sie dazu die Rückstellungstheorie.



Rückstellungstheorie

Die Ertragswertmethode rechnet mit unendlichen Erträgen. Damit die Nutzungsfähigkeit eines Objekts gewährleistet bleibt, muss die Bausubstanz des Objektes zyklisch erneuert werden. Um die Erneuerungen zu finanzieren müssen aus den Erträgen des Nutzungsobjektes Rückstellungen geäufnet werden. Dies sichert die „Unendlichkeit der Immobilie“, und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene technische Entwertung des Objektes (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

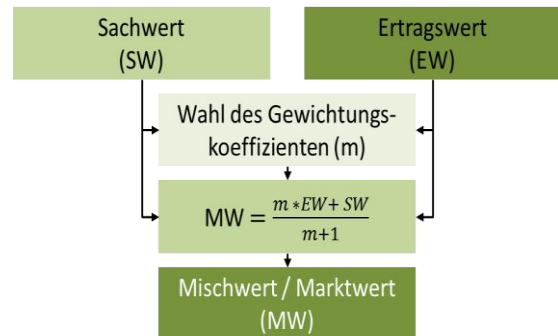


Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geäufnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisherigen eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert (vgl. Abbildung). Der nicht geäufnete und verzinste aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11). Wenn ab dem Bewertungszeitpunkt bis zum Instandstellungszeitpunkt zu wenig Zeit zur Verfügung steht, um mit den jährlichen Rückstellungen die ganzen erforderlichen Instandstellungskosten zu äufnen, wird dannzumal ein Mankobetrag entstehen (vgl. Abbildung). Dieser fehlende Geldbetrag (Rückstellungsmanko), wird auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert. Er entspricht dem heutigen Minderwert der, technischen Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

Erläuterung Mischwertmethode

„Die Mischwertmethode ist ein Wertmittlungsverfahren, das den Marktwert eines Grundstückes als Mischwert von Sach- und Ertragswert auslegt. Das zu bewertende Objekt bestehen grundsätzlich aus einer Sach- und Ertragswertkomponente, welche im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich stark gewichtet werden. Durch diese bipolare Betrachtung ergibt sich u. a. die hohe Qualität der Mischwertmethode, die in ihrer fachgerechten Anwendung eine Ergebnissicherheit und eine hochwertige Robustheit gegenüber unsicheren Eingangsdaten aufweist (Rösch, 2011).“

„Die Anwendung der Mischwertmethode berücksichtigt die gegenwartsnahe Vergangenheit im Sachwertverfahren wie auch den Blick in die Zukunft bei den kapitalisierten, nachhaltigen Mieterträgen im Ertragswertverfahren (SVKG 2012, Seite 116).



Quelle: SVKG 2012, Seite 117 (eigene Darstellung)

Gewichtungskoeffizient

Der Gutachter legt den Gewichtungskoeffizient aufgrund der nachfolgenden Ausführungen fest: In der Schätzerliteratur wird darauf hingewiesen, dass für Gewerbebauten der Ertragswert wichtiger ist als der Realwert (vgl. auch Urteil 4A_480/2007 vom 27. Mai 2008 E. 5.4.5) und umso stärker gewichtet werden muss, je mehr er vom Realwert abweicht. Der Gewichtungsfaktor soll zwischen 1 und 5 betragen (SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl. 2012, S. 125, 234), wobei ab einer Differenz von mehr als 40 % zwischen Real- und Ertragswert der Gewichtungsfaktor 5 empfohlen wird (Naegeli/Wenger, der Liegenschaftsschätzer, 4. A. 1997, S. 100, 298; Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 2011, S. 260).

Bewertung von Land und übrigen Flächen

Die Ermittlung des Verkehrswertes von **Land** erfolgt nach der Bodenpunktzahl (Punktierung über Bodenqualität, Abzüge für Hangneigung, Parzellengrösse und -form, Distanz zum Bewirtschaftungszentrum, Waldanstoss, Düngebeschränkung, Zufahrtsqualität, Dienstbarkeiten, etc.), die mit einem aktualisierten Bewertungsfaktor multipliziert wird. Der Bewertungsfaktor (Rappen pro Bodenpunkt) richtet sich nach der Verkehrswernerhebung Landwirtschaft, Abteilung Amtliche Bewertung.

Beim **Wald** wird der Verkehrswert direkt vom Ertragswert abgeleitet, indem ein Faktor zwischen diesen beiden Grössen festgelegt wird. Der Faktor richtet sich nach Verkehrswernerhebung Landwirtschaft, Abteilung Amtliche Bewertung.

Platz/Umschwung werden bei Ökonomiegebäuden analog dem Land bewertet, wobei jeweils von der Basispunktzahl keine Abzüge gemacht werden.

Wege und Strassen werden je nach Nutzen und Aufwand für den landw. Bewirtschafter sehr unterschiedlich bewertet; oft geschieht die Bewertung analog dem **Platz/Umschwung**.

Gewässer, Fels, Land unproduktiv, Geröll usw. bringen in der Regel keinen Nutzen für einen landw. Bewirtschafter und sie werden deshalb mit Fr. 0.- bewertet.

Hinweise zum Bäuerlichen Bodenrecht BGG

Die nachstehenden Angaben dienen als Information über die Beeinflussung der Gewerbe- und Grundstückspreise durch das BGG und nicht als rechtliche Beratung über die privat- und öffentlich-rechtlichen Wirkungen des BGG auf Veräusserung, Realteilung, Zerstückelung, Verschuldung usw.

Unterstellung BGG

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG. Diejenigen Grundstücke, welche eine Fläche von 2'500 m² überschreiten, unterstehen deshalb vollumfänglich den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGG (vgl. nächste Punkte). Für alle anderen Grundstücke und auch für das Waldgrundstück gelten die Bestimmungen nicht.

Verkaufsauflagen

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ist mit wenigen Ausnahmen (Art. 64 BGG) dem Selbstbewirtschafter vorenthalten. Er ist bewilligungspflichtig (kantonale Vollzugsbehörde). Für Grundstücke schränkt das Gesetz den Bewerberkreis geografisch auf den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ein. Für den Vollzug dieser Massnahmen ist im Kanton Bern das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

Pächter Vorkaufsrecht

Bisherige Pächter haben unter diversen Voraussetzungen (Selbstbewirtschaftung, Ablauf der Mindestpachtdauer von 6 Jahren, ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich, wirtschaftliche Verfügung über ein Gewerbe) ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 47 und 48 BGG), das allerdings den verwandtschaftlichen Vorkaufsrechten im Range nachgeht. Das Pächtervorkaufsrecht ist mit keinem Vorzugspreis verbunden. Es kann nur zu demjenigen Wert geltend gemacht werden, welcher ein Dritter auch zu zahlen bereit wäre.

Höchstpreis

Gemäss Art. 66 BGG darf der Erwerbspreis den Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre um nicht mehr als 5 % übersteigen. Für den Vollzug dieser Bestimmung ist ebenfalls das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

Zerstückelungsverbot

Landwirtschaftliche Grundstücke, die dem BGG unterstehen, dürfen nicht in Teilstücke von unter 36 Aren aufgeteilt werden (Art. 58 BGG). Eine Ausnahme ist unter anderem möglich, wenn ein Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des bäuerlichen Bodenrechts (BGG) aufgeteilt werden kann. Dadurch könnten beispielsweise die Gebäude bzw. einzelne Gebäude abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Dies ist möglich unter der Voraussetzung, dass diese Liegenschaftsteile nicht landwirtschaftlich genutzt werden und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sind.

Anhang

Begriffsverzeichnis

Barwert	Der Barwert ist die abdiskontierte Summe aller zukünftig zu erwartenden Erträge und/oder Kosten.
Erstellungskosten	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
Ertragswert	„Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 4).“
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
Makrolage	„Die Qualität der Makrolage wird durch die Region und Gemeinde definiert, in der sich das Grundstück befindet. Infrastruktur, Dienstleistungsangebot, Steuerniveau für natürliche Personen und Immobilien, Verkehrsanbindung, Nähe zu Zentren und Arbeitsplätzen sowie die Nachfrage nach Immobilien in der Region gehören mit zu den massgebenden Faktoren (Steiner 2013).“
Mikrolage	„Verantwortlich für die Qualität der Mikrolage sind Distanz zu Schulen, Läden, kulturellen Einrichtungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Erholungsgebieten und Verwaltungseinrichtungen, aber ebenso auch die Nähe zu störenden Einrichtungen, Lärmimmission, Erschliessung, Hangneigung, Exposition und Aussicht. Mit all diesen messbaren Faktoren können Parzellen objektiv bewertet werden (Steiner 2013).“
Marktwert (Verkehrswert)	„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (SVS 2017, Seite 51).“
MEV-System	<i>Das MEV-System ist ein System zur Erfassung aller Bewertungsobjekte und deren Wertelemente. „Es beinhaltet die systematische Analyse und Gliederung der Immobilie in ihre Objekte und einzelne Wertelemente, die dann mit der jeweils geeigneten Methode zu berechnen sind. Die Summe aller Elementwerte ergibt den gesamten Immobilienwert (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 2).“</i>
Nachhaltiger Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.

Nachhaltigkeit	„Unter Nachhaltigkeit versteht man bei Immobilien, dass die Erzielbaren Erträge hoch genug sind, um während der Ertragsdauer alle anfallenden laufenden Kosten zu decken. Die Nachhaltigkeit ist das ungefährdete Gleichgewicht von Kosten und Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 4 Seite 22)
Relativer Landwert	Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.
Reproduktionskosten	„Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler, gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften. Für Reproduktionskosten werden in anderen deutschsprachigen Ländern auch die Ausdrücke Wiederherstellungs- oder Wiederbeschaffungskosten verwendet (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 1)“
Rückstellungen	Der Begriff Rückstellungen bezieht sich auf die Rückstellungstheorie in der Immobilienbewertung, welche folgendes aussagt. „Aus dem Ertrag der Nutzobjekte werden Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Bauten gewährleistet bleibt. Das sichert die Unendlichkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11)
Sachwert	Der Schwert (auch Realwert oder Substanzwert) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für den Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (SVKG 2012, Seite 70)
Technische Entwertung:	„Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einem entwertungsfreien, neuwertigen Zustand zu bringen, ohne gleichzeitige Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 8).“
Wertelement	„Das Wertelement ist die kleinste zu berechnende Werteinheit eines Objektes resp. einer Immobilie. Objekte können aus einem oder mehreren Wertelementen bestehen, die einzeln mit einem separaten Rechenvorgang berechnet werden (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 6).“ Beispielsweise kann der Ertragswert oder die technische Entwertung ein Wertelement sein.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.

Abkürzungsverzeichnis

BGE	Bundesgerichtsentscheid
BKP	Baukostenplan (Die Gliederung der Baukosten nach Baukostenplan, erfolgt nach den Vorgaben von CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung))
EK	Eigenkapital
ENR	Erneuerungsrate
Ent.	Entwertung in %
FK	Fremdkapital
FPRE	Fahrländer und Partner Raumentwicklung
GLD	Gesamtlebensdauer
GV	Gebäudevolumen
GVW	Gebäudeversicherungswert, bzw. Reproduktionskosten nach Beurteilung des Experten
EFH	Einfamilienhaus
MWG	Mietwohnungen
EWG	Eigentumswohnungen
MEV-System	Multi-Element-Value-System
RND	Restnutzungsdauer
SIA	Schweizer Ingenieur und Architekturverein
TE	Technische Entwertung
vgl.	Vergleiche
VMF	Vermietbare Fläche (nach SIA 416)
VW	Verkehrswert
WA	Wirtschaftliches Alter
WE	Wertelement

Quellenverzeichnis

IP Bau (1994)	Impulsprogramm Bau (IP BAU) Bundesamt für Konjunkturfragen, Alterungsverhalten von Bauteile und Unterhaltskosten – Grundlagen für den Unterhalt und die Erneuerung von Wohnbauten, Dezember 1994, Bundesamt für Konjunkturfragen, 110 Seiten
Rösch (2011):	Rösch Gerhard, Bewertungsmethode im Vergleich. Immobilie. 2011, Nr. 2. – 2010 Quantitativer Vergleich von Modellen zur Wertmittlung von Grundstücken unter besonderen Berücksichtigung von unsicheren Eingangsdaten. Aarau: s.n.; 2010
SIREA (2016)	Lehrheft Immobilienanalyse Landwirtschaft, Bereich Spezialbewertung, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIREA (2017a)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 1, SIREA Swiss Institute of Real Estate
SIREA (2017b)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 2, SIREA Swiss Institute of Real Estate
SIREA (2017c)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 2 Ordner 3, SIREA Swiss Institute of Real Estate
Steiner (2013)	Steiner Hugo 2013, Was heisst Makro- und Mikrolage?; erschienen im Ostschweizer Immobilienmarkt am 24. Mai 2015, abgerufen am 07.04.2018; http://www.hugosteiner.ch/publikationen/immobilienratgeber?ratgeber=2-19
SVKG (2012):	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), Das Schweizerisches Schätzerhandbuch – Immobilienbewertungsmethoden der Schweiz, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2012
SVS (2017):	Swiss Valuation Standard (SVS), 3. Überarbeitung und ergänzte Auflage, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich