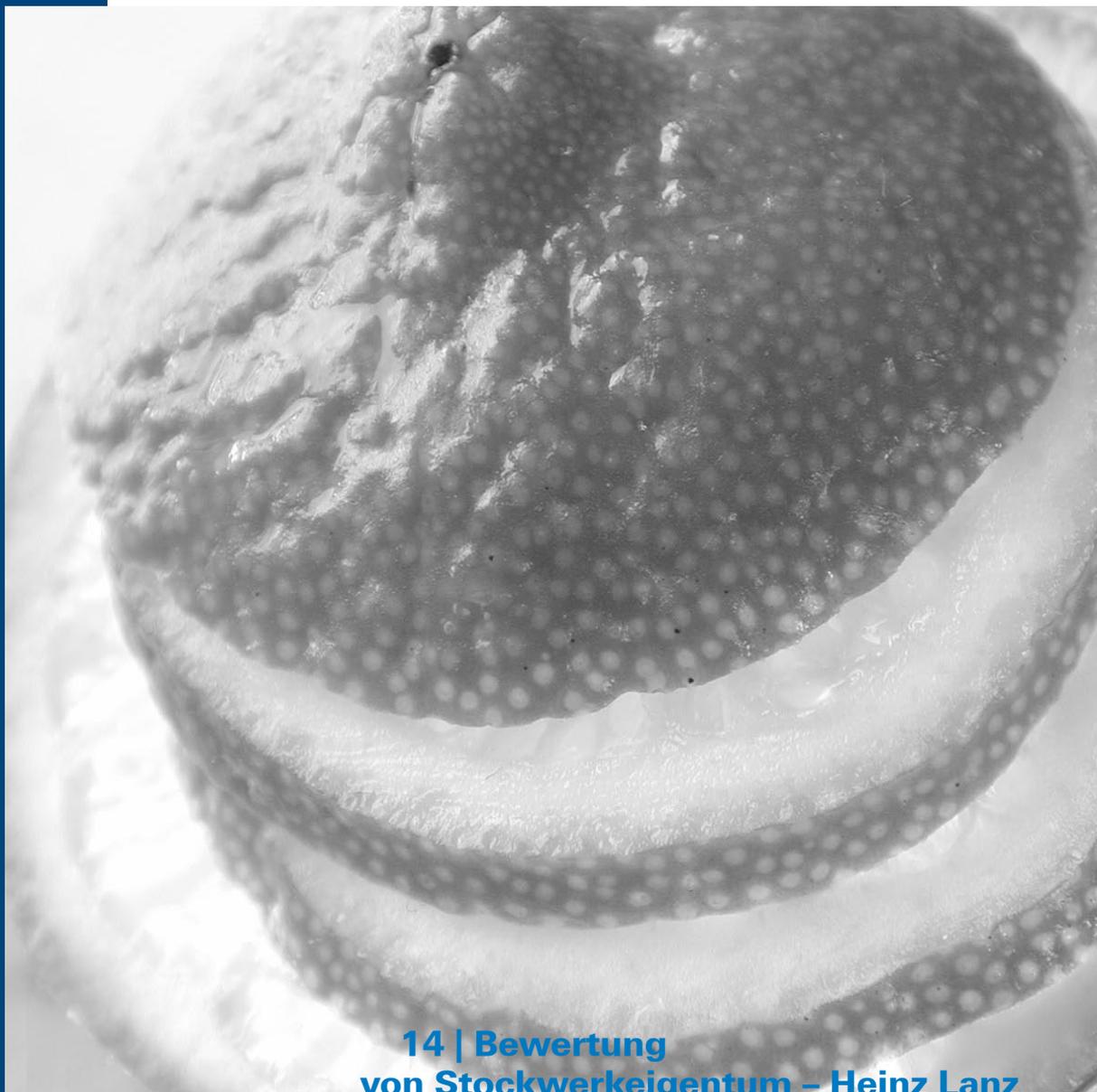
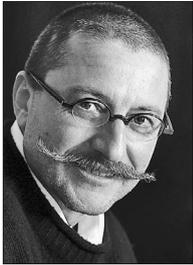


3 | SIREA – Das neue Schweizerische Institut für Immobilienbewertung **7** | Rückblick: SIV GV 2007 **10** | Serie – Was sind Dienstbarkeiten? **12** | SIV live: Austauschplattform und Pausenplatz **13** | Auf dem Prüfsofa: Der Mietzins **16** | Aus- und Weiterbildungsangebot/Refresher



14 | **Bewertung von Stockwerkeigentum – Heinz Lanz zeigt anhand eines Bewertungsrasters die Komplexität des Themas auf.**

| EDITORIAL | Das Ziel stärkt die Energie



Liebe SIV-Mitglieder, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

Der Volksmund sagt: «Wer ein Ziel hat, findet einen Weg.» Dem schliesse ich mich an, denn nur wer sich heute schon mit morgen, mit den Ansprüchen, Begebenheiten und Bedürfnissen auseinandersetzt, hat bereits den wichtigen ersten Schritt auf diesem Weg getan.

Auf diesem Weg zum Ziel ist der SIV in seinem 9. Verbandsjahr an einer entscheidenden Weggabelung angelangt. Eine Weggabelung, die nach Entscheidungen verlangt, die für die Zukunft weisend ist.

«zukunftsweisend» – unter diesem Titel stand denn auch die diesjährige Generalversammlung, die am 22. März 2007 im UBS Ausbildungs- und Konferenzzentrum in Basel stattgefunden hat. Zukunftsweisend, weil es um die Wahl von fünf neuen Vorstandsmitgliedern ging. Zukunftsweisend aber auch, weil eine wichtige Entscheidung im Ausbildungsbereich anstand.

SIREA ist gegründet

Es ist erfreulich, dass wegweisende Entscheidungen gefällt werden konnten. Rege diskutiert wurde das Thema «Neues Ausbildungsinstitut». Mit dem Ja zu SIREA wurde das Fundament für einen wichtigen Meilenstein in der Ausbildung von Immobilienbewertern gelegt. SIREA ist mittlerweile gegründet und tritt im Markt als Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung auf.

Die Annahme der Erhöhung der Mitgliederbeiträge an der GV hat im Nachhinein Wellen geschlagen. Sie ist bei einigen Mitgliedern auf Unverständnis gestossen. Wir bedauern sehr, dass es aus diesem Grund Austritte gegeben hat.

Und wir hoffen gleichzeitig auf das Verständnis, dass ein Verband, der aktiv etwas bewegen will, auch Mittel braucht. Dass etwas bewegt wird, zeigen unter anderem der neue Auftritt mit Logo und Website und die periodisch stattfindenden regionalen Anlässe unter dem Titel SIV live.

Ich habe eingangs erwähnt, dass «wer ein Ziel hat, einen Weg findet». Und ich bin sicher: Dieses Ziel stärkt die Energie.

In diesem Sinne einen schönen Sommer – und eine schöne Ferienzeit.

Herzlich

Ihr René Sproll

Themen im Heft:

- **Impressionen der GV auf Seite 7**
- **Informationen zu den Regionalanlässen SIV live auf Seite 12**
- **Hintergründe, Einblicke und mehr zum SIREA ab Seite 2**

Impressum

Redaktionsleitung SIV infos: sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh, Sibylle Jung, Wildeggstrasse 30, 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 95 92, Fax 071 222 95 62, redaktion@siv-ch.ch

Redaktioneller Beirat: Jürg Gredig, Werner Ramseyer

Sekretariat: Sekretariat SIV, Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St.Gallen, Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20, sekretariat@siv-ch.ch

Präsident: René Sproll, c/o Sproll & Ramseyer AG, Poststrasse 23, 9001 St.Gallen, Tel. 071 223 18 18, Fax 071 223 18 08, presi@siv-ch.ch

Satz und Druck: Typotron AG, St.Gallen

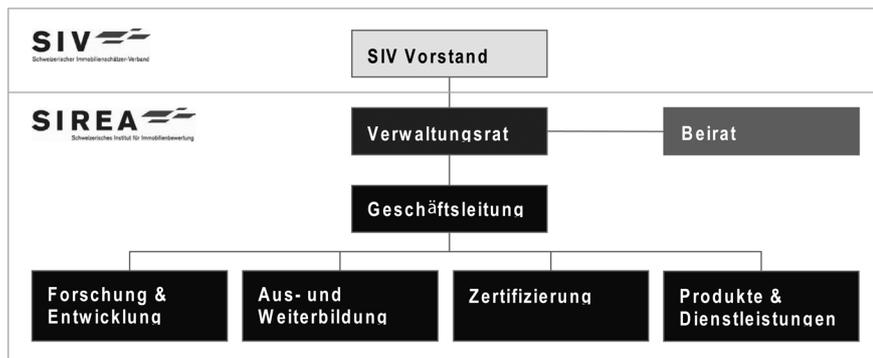
Auflage: 3500 Exemplare

Titelbild: dieblen.de

www.siv-ch.ch

| AKTUELL | SIREA – Das neue Schweizerische Institut für Immobilienbewertung

An der SIV-GV vom 22. März 2007 wurde mit dem Ja zu einem neuen SIV Ausbildungsinstitut der offizielle Grundstein für SIREA gelegt. SIREA steht für ein innovatives Institut, das im Bereich Immobilienbewertung Wichtiges bewegen wird.



Was ist SIREA?

SIREA – Swiss Institute of Real Estate Appraisal – ist das neue Schweizerische Institut für Immobilienbewertung. SIREA ist eine 100%ige Tochter des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes SIV, sie verfügt als AG über ein Aktienkapital von CHF 200'000.– und hat ihren Geschäftssitz in Zürich. SIREA stellt die Immobilienbewertung in ihrer ganzheitlichen Form ins Zentrum – konkret in den Geschäftsfeldern: Forschung & Entwicklung, Aus- und Weiterbildung (an Schweiz. Fachhochschulen und an eigenen Kursen), Zertifizierung und Publikation (von eigenen Fachbüchern und Lehrmaterialien).

SIREA ist mehr als ein reines Ausbildungsunternehmen

Die Aus- und Weiterbildung bildet bei SIREA vielmehr die eigentliche Krönung eines Gesamtpaketes, das wiederum auf SIV-eigenem Lehrmaterial aufbaut. Dieses Lehrmaterial setzt sich aus nationalen und internationalen Lehrmeinungen, die vom SIV konsolidiert und systematisiert werden, aber auch aus eigenen Erkenntnissen und Entwicklungen zusammen (siehe z.B. Artikel zum Multi Element Value System MEV-System in SIV infos Nr. 24).

Weshalb wurde SIREA gegründet?

Das Aus- und Weiterbildungsangebot im SIV wurde in den letzten Jahren

permanent weiterentwickelt und ausgebaut. Vom 4-Tage-Basiskurs im Jahr 1998 erweiterte sich das Angebot bis zum 26 Tage dauernden CAS-Lehrgang. Weiter bietet der SIV Kurse wie Refresher oder Individualkurse an. Zudem zeichnet sich seit längerem ab, dass Forschungs- und Entwicklungsprojekte im Bereich Immobilienbewertung sowie die Publikation von Fachliteratur einen immer höheren Stellenwert einnehmen. Das Milizsystem des SIV als Verband konnte die optimale Betreuung der immer anspruchsvolleren Projekte – gerade auch die Zusammenarbeit mit den Schweizerischen Fachhochschulen – nicht mehr nachhaltig sicherstellen; auch die finanziellen Risiken stiegen und andere Projekte mussten immer wieder hinten angestellt werden. Deshalb wurde nach langer Vorbereitungszeit an der diesjährigen GV die Gründung des SIREA beschlossen. So können die Ressorts Forschung & Entwicklung, Aus- und Weiterbildung vom Verband in das Institut und somit in eine betriebswirtschaftlich geführte Struktur übergeben werden. Mit dieser Gründung hat sich der Verband zusätzlich einen Wert geschaffen. Die Entwicklung des Aus- und Weiterbildungsangebotes der letzten 8 Jahre bildet dabei einen wesentlichen Wert innerhalb der neuen Firma.

Abgrenzung SIV (als Verband) und SIREA

Der SIV als Verband legt übergeordnet die richtungweisenden Leitplanken fest. Dabei geht es insbesondere auch um ethische und verbandspolitische Grundsätze. Dazu baut der SIV diverse Dienstleistungen für seine Mitglieder aus (s. z.B. S. 12). SIREA seinerseits betreut die Bereiche Forschung & Entwicklung, Aus- und Weiterbildung, Zertifizierung sowie weitere (Ausbildungs-)Produkte und -Dienstleistungen.

Organisationsstruktur SIREA

SIREA wird von einem fünfköpfigen Verwaltungsrat geführt. Namentlich sind dies: Heinz Knellwolf (VR-Präsident), Teresa Astorina (Delegierte der SIV-Vorstandes), Martin Frei, Jürg Gredig, Hans Netscher. Der Verwaltungsrat wird durch den SIV-Vorstand gewählt. Die operative Führung obliegt einem vollamtlichen Geschäftsführer. Zum SIREA gehört auch ein Beirat. Er hilft die nationale und internationale Verbreitung und Verankerung des Institutes zu unterstützen. Mehr Infos zu Ressorts, Beirat und ein Porträt des Geschäftsführers in der SIV infos-Ausgabe vom Oktober 2007.

Jürg Gredig

Fortsetzung Seite 5

Vorteile für SIV-Mitglieder

Als SIV-Mitglied profitieren Sie direkt und indirekt von der Gründung des Instituts SIREA. Z.B. in Form von Spezialkonditionen für sämtliche Aus- und Weiterbildungsangebote (gilt neu auch für das Aus- und Weiterbildungsangebot an Schweizer Fachhochschulen, für Kurse, die vom SIREA unterstützt werden wie CAS- und DAS-Lehrgänge, Kompakt- und Tageskurse).

Indirekt profitieren Sie von der Konstellation, weil der SIV sich als Verband vermehrt auf typische Verbandsaufgaben wie Verbandspolitik, Events für Mitglieder, Verbandszeitung u. dgl. konzentrieren kann.

Den SIV-Mitgliedern stehen in Zukunft mehr Angebote zur Verfügung als bisher. Konkret sind dies z.B. SIV infos, SIV web, SIV live, SIV style.

Mit SIREA Immobilienbewertung professionalisieren

Teresa Astorina, Jürg Gredig, Martin Frei, Heinz Knellwolf, Hans Netscher – sie bilden den Verwaltungsrat des neu gegründeten SIREA. SIV infos hat den fünf Persönlichkeiten den Puls gefühlt. Über Brainpower, immer kürzer werdende Halbwertszeiten, Mithörkompetenzen und Wissensquellen, die nun erschlossen werden können.

- 1 Wenn Sie SIREA in einem Satz beschreiben müssten, wie hiesse er?
- 2 Was reizt Sie am Mitwirken bei SIREA?
- 3 Welches sind Ihre (persönlichen) Ziele im Rahmen von SIREA?



Teresa Astorina

*1968, Fribourg, u.a. Immobilienökonomin FH, Bracher & Partner AG, Solothurn, Leiterin Geschäftsbereich Immobilien, Mitglied der Geschäftsleitung, teresa.astorina@gmx.ch

- 1 SIREA – das unumgängliche Ausbildungsinstitut für professionelle Immobilienschätzer.
- 2 Besonders reizt mich die Tatsache, dass SIREA ein nationaltätiges Institut mit einem interessanten Ausbildungsprogramm ist. Es ist mir ein Anliegen, den bis anhin benachteiligten Gebieten wie z.B. der Romandie ein gleichwertiges Ausbildungsprogramm bieten zu können.
- 3 Den Bekanntheitsgrad zu erhöhen und Kursteilnehmer zu gewinnen. Nicht zuletzt aber, die Bedürfnisse der Teilnehmer zu befriedigen.



Heinz Knellwolf

*1957, St.Margrethen, Betriebsökonom HWV, NDS Personal St.Margrethen; Gründungsmitglied und VR des Veranstalters von Heidi – das Musical, heinz@knellwolf.com

- 1 Die Ausbildung für Immobilienbewerter, die im Schweizer Markt eine Führungsposition hält und neue Entwicklungen kontinuierlich in die Weiterbildungsangebote einfließen lässt.
- 2 Ich bin seit 18 Jahren als Unternehmensberater tätig. Der Aufbau von Unternehmen – eine der schwierigsten Aufgaben überhaupt – war schon immer eine ganz besondere Herausforderung für mich, der ich mich immer wieder gerne gestellt habe. Als Unternehmensberater bin ich zudem schwergewichtig für Unternehmen aus dem Bau-, Planungs- und Immobilienbereich tätig und unterrichte im MAS Real Estate Management an der FHS St.Gallen Betriebswirtschaft und habe mir daher eine Mithörkompetenz in solchen Fragen angeeignet. Aufgrund dieser Tätigkeiten denke ich, einen Beitrag zum Aufbau des SIREA leisten zu können.
- 3 Ich möchte mithelfen, dass SIREA rasch, zielgerichtet und professionell aufgebaut wird und die angestrebten Ziele im Ausbau der derzeitigen Marktstellung umsetzen kann.



Hans Netscher

*1952, D-Meersburg, Diplom-Ingenieur FH, freier Architekt, chartered Surveyor, u.a. Mitveranstalter und fachlicher Leiter des Bodenseeforums, hans@netscher.net

- 1 SIREA wird die Qualitätsstandards der Immobilienbewertung setzen.
- 2 Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung erfahren dynamische Veränderungsprozesse bislang nicht bekannten Ausmasses. Die Halbwertszeit von Theorie und Praxis wird immer kürzer. Autodidaktisch können Wertermittler diesen Veränderungen nicht mehr folgen. Nur ein Weiterbildungsträger wie SIREA bietet die Möglichkeit, auf der Höhe der Zeit zu sein und zu bleiben. Wer will in diesen für die Wertermittlung aufregenden Zeiten nicht mitgestalten dürfen?
- 3 Der Erfolg des Wertermittlers wird durch die Qualität der Wertermittlung und zunehmend durch den Qualifikationsausweis des Wertermittlers geprägt. Für den einzelnen Wertermittler wird es in einem globaler werdenden Immobilienmarkt zunehmend darauf ankommen, welche Qualifikation erreicht wurde und vor allem, welcher Titel geführt wird. Vor diesem Hintergrund will ich dazu beitragen, den Qualitätsbeweis SIREA zu einem von allen unbestrittenen Erfolg zu führen.



Jürg Gredig

*1961, Stallikon, Immobilienökonom, Geschäftsführer VITRUV GmbH, Menzingen, Entwicklung VITRUVIUS, Gründungsmitglied SIV, Leiter SIV forum, gredig@vitruvius.ch

- 1 In einem Satz? Hinter SIREA verbirgt sich die Absicht, allen Fachleuten, die sich mit Immobilienbewertung auseinandersetzen, eine bedeutsame Wissensquelle und Plattform für professionellen Informationsaustausch erschliessen zu können.
- 2 SIREA ermöglicht die Umsetzung der umfangreichen Projekte in einem professionellen Umfeld. Der SIV hat in der Vergangenheit bedeutende Entwicklungsarbeit im Bereich Lehrmeinung und Lehrmittel geleistet. Dieses Wissen wird seit einigen Jahren in den Ausbildungslehrgängen an Schweizerischen Fachhochschulen gelehrt. Ausserhalb dieser Ausbildungen blieb dieses Lehrmaterial einer breiteren Öffentlichkeit aber weitgehend verschlossen. Über SIREA soll nun diese Wissensquelle erschlossen werden. Darüber hinaus geht es um eine weitere Professionalisierung der Immobilienbewertung. An diesen Prozessen teilhaben zu können, das reizt mich vor allem am Mitwirken bei SIREA.
- 3 Nach mehreren Jahren operativer Führung des SIV forums kann ich mich nun vorwiegend auf strategische Aufgaben konzentrieren. Im SIREA möchte ich meine Erfahrungen in der Entwicklung von verschiedenen Projekten und im Ausbildungswesen einbringen. Erfahrung und Kontinuität sind Basiskomponenten für erfolgreiche Projekte. Durch meine Mitwirkung im SIREA soll direkt auch Know-how aus dem SIV forum ins SIREA übergehen. Vor allem aber möchte ich mich im Bereich der Weiterentwicklung des Ausbildungsangebotes einsetzen. Auf die Weiterführung bestehender und Aufnahme neuer Kontakte freue ich mich ganz besonders.



Martin Frei

*1946, Zürich, Dipl. Arch. ETH/SIA, Betriebswissenschaftler ETH/NDS, Inhaber IMMOCONSULT Martin Frei, Zürich, Gründungsmitglied des SIV, Leiter Kompetenzzentrum Schätzungen des SIV, immo.frei@dplanet.ch

1 SIREA muss die fachlich beste Ausbildung für Immobilienbewertungen in der Schweiz anbieten.

2 ... insbesondere die Möglichkeit, zum Beispiel im Rahmen von Abschlussarbeiten eines Lehrgangs methodisch oder fachlich heisse Kartoffeln anzupacken. Ob das dann schon «Forschung» wird, muss sich weisen. Aber sicher ist in gewissen Kursen so viel Brainpower beisammen, dass es eine Freude sein wird, dies zu nutzen.

3 Aufbauphasen sind immer eine besondere Herausforderung. Es geht aus meiner Froschperspektive vorläufig darum, beizutragen, dass SIREA fliegt.

«SIV und SIREA richten sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, die dem Verband ihre Unterstützung zusagen, und dafür eine entsprechende Leistung erwarten dürfen.»

Offizieller SIREA-Gründungsakt

– aus dem Blickwinkel eines Anwesenden

Fröhliche Ernsthaftigkeit. Der VR-Präsident Heinz Knellwolf ist sich seiner Verantwortung sichtlich bewusst. Die nochmaligen kritischen Blicke auf die Dokumente beweisen es. Etwas lockerer nahmen es die beiden SIV-Vorstandsmitglieder Luzia Bänziger und Andreas Thiemann. Sie bewältigten den formellen Akt mit angepasstem Humor. Martin Frei ist nicht nur intelligent, sondern auch noch fotogen. vielleicht ergibt sich das eine aus dem anderen. Darum existieren von mir keine Bilder. Ganz im Gegensatz zu Othmar Somm. Er hatte die absolut passende Kleidung gefunden und gab der Veranstaltung den entsprechenden Glanz. (JG)



Fortsetzung von Seite 3

SIREA im nationalen Umfeld

Oft werde ich gefragt: «Ist es denn nicht möglich, dass die verschiedenen Verbände in der Schweiz dieselbe Lehrmeinung vertreten?» Gute Frage, was meinen Sie dazu?

Populistisch ausgedrückt müsste man diese Frage sofort mit ja beantworten. Das wäre wesentlich einfacher ... aber: Ist es auch erstrebenswert?

Ist es nicht vielmehr die Vielfalt von Autoren, Publikationen und schlussendlich die differenzierten Ansichten über die Anwendung einzelner Methoden, die zur rasanten Entwicklung der Immobilienbewertung in den letzten Jahren beigetragen hat? Hätten sich die Betriebswirtschafter vor zehn Jahren alleine auf den damaligen Wissensstand der Verbände bezogen, wo würde die Immobilienbewertung dann heute stehen? Auf der anderen Seite erforderte es aber auch wieder das Verständnis für Wesen und Wert von Immobilien, um die neu eingebrachten Methoden auf die Anwendbarkeit in der Immobilienbewertung zu verfeinern. Auch der SIV musste lernen. So stand im SIV-

Schätzerlehrgang 2000 noch nichts von der DCF. Heute ist sie im SIV-Lehrmaterial wichtiger Bestandteil. Allerdings waren viele Eingriffe nötig, um die anfänglichen Unzulänglichkeiten der DCF bezüglich ihrer optimalen Anwendbarkeit in der Bewertung von Immobilien zu korrigieren. Dies bedurfte einer intensiven Forschungs- und Entwicklungsarbeit, was schlussendlich in einem umfassenden Lehrmaterial mündete.

Es stellt sich die Frage: Sind wir heute an einem Punkt angelangt, an dem künftig nur noch wenige Änderungen auf uns zukommen werden? Schaut man nach vorne, ist man immer versucht zu glauben, der Gipfel sei bald erreicht. Schaut man hingegen zurück, stellt man fest, dass der heutige Wissensstand vor fünf oder zehn Jahren kaum vorhersehbar war. Also, welche Räume wird uns die Zukunft noch erschliessen? Ganz abgesehen davon: Selbst ein grosser Teil unseres heutigen Wissens muss noch an eine breite Öffentlichkeit herangetragen werden. Mehr denn je ist es also notwendig, dass es Institutionen gibt, die nicht nur das Bestehende pflegen und weiterverbreiten, son-

dern permanent nach Optimierungen suchen. Nur so können wir uns weiterentwickeln. Der SIV verfolgt seit seiner Gründung diesen Weg, was ihm oft den Namen eines «aufmüpfigen» Vereins eingebracht hat. Dabei analysierte und entwickelte der SIV bestehende und neue methodische und systematische Ansätze – nicht zum Selbstzweck, sondern zu Gunsten der gesamten Bau- und Immobilienbranche. Auch SIREA wird jetzt diesen Weg unverändert weiterführen.

Das Schweizerische Institut für Immobilienbewertung betreut Schweizerische Fachhochschulen in der Aus- und Weiterbildung und wird weiterhin alles daran setzen, Forschung und Entwicklung in der Immobilienbewertung als angewandte Wissenschaft weiterzubetreiben. Dabei arbeitet SIREA selbstverständlich auch mit anderen Institutionen zusammen, vorausgesetzt, SIREA behält dabei seine absolut unabhängige und neutrale Position in der Immobilienbewertung.

SIREA und die internationalen Einflüsse

Die Globalisierung macht auch vor der Immobilienbewertung nicht Halt. Die Internationalisierung ist spannend, befruchtend und kann auch als Herausforderung betrachtet werden. Gleichzeitig sollten wir aber auch unsere eigene Identität und eigenen Fähigkeiten nicht unter den Scheffel stellen. Bevor wir jeden Begriff aus dem angelsächsischen Sprachgebrauch in unser «Schätzerlatein» übernehmen, sollten wir zuerst unsere eigenen Begriffe, Definitionen, Methoden und Systeme beherrschen. Auch sollten wir mehr Respekt und Selbstbewusstsein vor unseren eigenen Entwicklungs- und Ausbildungsmöglichkeiten zeigen. Das mag trivial klingen, ist aber für eine internationale Anerkennung unserer Leistungen nicht zu unterschätzen.

Die Ausbildung in der Schweiz, wie sie heute an Schweizerischen Fachhochschulen betrieben wird, kann sich bezüglich Metho-

dik und Systematik durchaus mit ausländischen Ausbildungen messen. Schlussendlich baut erfolgreiche Immobilienbewertung auch auf gesundem Menschenverstand, ausgeprägtem analytischem Denken und Intuition in der richtigen Einschätzung von Situationen auf. Und wo lernen wir diese Eigenschaften? Sie sind schon ein Teil unserer Erziehung und vor allem unserer Grundausbildung, also Fähigkeiten, die schon vor Inangriffnahme der ersten Immobilienbewertung vorhanden sein sollten.

SIREA ist selbstverständlich an internationalen Kontakten interessiert, dies dokumentiert auch die Zusammensetzung des Verwaltungsrates. SIREA möchte aber insbesondere die Qualität der nationalen Immobilienbewertung in ihrer Breite steigern. Wir tun dies z.B. durch unsere eigene Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, Aus- und Weiterbildung und Zertifizierung. Unterstützt werden

wir dabei von Schweizerischen Fachhochschulen. Diese tragen einen wesentlichen Teil zur Akzeptanz der Immobilienbewertung als eine professionelle, angewandte Wissenschaft bei.

Stärkung von innen

Dies sind Voraussetzungen, um international bestehen zu können. Nicht primär die Implementierung ausländischer «Standards», sondern professionelle Denk- und Vorgehensprozesse auf nationaler Ebene werden uns auch international Respekt und Anerkennung verschaffen (das eine schliesst das andere natürlich nicht aus). Wenn wir international erfolgreich sein wollen, müssen wir national ein hohes Niveau in den Bereichen Forschung- und Entwicklung sowie Aus- und Weiterbildung ausweisen können. Für SIREA gilt: Stärkung von innen (national) führt auch zum Erfolg gegen aussen (international).

| RÜCKBLICK | Generalversammlung 2007

Zukunftsweisend! Unter diesem Titel stand die diesjährige und 9. Ausgabe der SIV-Generalversammlung. Einige Impressionen von der GV und vom Apéro.



GV 2007 auf einen Blick

Datum	Donnerstag, 22. März 2007
Zeit	ab 15 Uhr
Ort	Ausbildungs- und Konferenzzentrum der UBS, Viaduktstrasse, Basel
Motto	zukunftsweisend
Teilnehmerzahl	ca. 80
Schwerpunkte	Ja zur Gründung des neuen SIV-Ausbildungsinstituts SIREA, Verabschiedung der beiden SIV-Gründungsmitglieder Martin Frei und Jürg Gredig sowie von Jürg Messmer aus dem Vorstand
Stimmung	hitzig, interessiert, engagiert
Rahmenprogramm	Bruder Paulus sorgte mit seinem Referat «Ethik praktisch: Wie viel Wert darfs sein» für geistige Nahrung und Diskussionsstoff
Catering	euro-asiatische Häppchen für die Physe
Networking	Fachaustausch beim Apéro



| LEHRMEINUNG | Die Werttheorie des Landes

1. Übersicht

Im Schätzungswesen wird das Land wie folgt unterschieden:

Überbaut – unüberbaut

- Als überbautes Land gilt die Landfläche, die von bestehenden Bauten inkl. deren Bauabstände beansprucht wird. Sie wird als «normaler Umschwung» bezeichnet.
- Als unüberbautes Land gelten Landflächen, auf denen sich keine Bauten befinden und Landflächen, die den normalen Umschwung übersteigen (zusätzliches Land).

Ertraglos – ertraghaltig

- Land ist in den allermeisten Fällen ertrag- und nutzlos. Landwirtschaftlich genutztes Land gilt als ertraglos, auch wenn es Ackerertrag oder Pachtzins abwirft.
- Ertraghaltiges Land sind vermietete bzw. selbstgenutzte Areale (z.B. Parkplätze, Lagerplätze) oder baurechtbelastete Grundstücke mit laufendem Baurechtszins.

Bauland – Nichtbauland

- Als Bauland gilt Land, welches tatsächlich mit Nutzbauten überbaubar ist. Die blosse Zonenzugehörigkeit schafft allerdings noch kein Bauland.
- Nichtbauland sind Landflächen innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen, die nicht überbaubar sind. Nichtbauland innerhalb Bauzonen sind beispielsweise die Landfläche des bestehenden normalen Umschwungs, Land für Verkehrsanlagen (Strassen, Trottoir, Bahn). Als Nichtbauland gelten auch Landflächen, die wegen ihrer ungünstigen Form, geringer Grösse oder aus technischen Gründen nicht überbaubar sind.
- Die Abgrenzung zwischen Bauland und Nichtbauland ist fließend: Wo aus den vorangehenden Gründen keine Hauptbauten erstellt werden können, sind unter Umständen Nebenbauten realisierbar.

2. Bewertungsgrundsatz

Besitzwert = Vergleichswert

Nutzloses bzw. ertragloses Land erhält seinen Wert aus der blossen Tatsache, dass man es kauft und verkauft, auch wenn es keinen direkten und geldwerten Nutzen spendet.

- Je grösser die Nachfrage nach nutzlosem und ertraglosem Land, desto höher ist dessen Wert.
- Wenn keine Nachfrage besteht, so hat nutzloses und ertragloses Land weder Ertragswert noch Besitzwert, dann ist es wertlos. Wertlos ist auch das Bauland, welches nach Lageklassenmethode einen relativen Landwert hätte, aber keine Nachfrage aufweist.

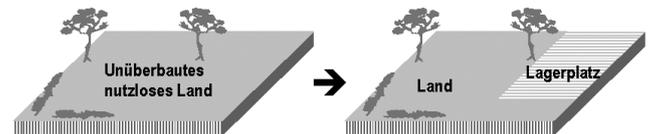
Berechnen lässt sich der Wert von ertraglosem Land primär im Vergleich mit den Preisen anderer ebenfalls ertragloser Landparzellen mit gleicher Nachfrage und vergleichbaren Eigenschaften.

Nutzloses Land erbringt keinen Ertrag, mit dem laufende oder zukünftige Kosten bezahlt werden könnten. Demzufolge kann das Land nicht altern.

3. Wertmechanik

Am einfachsten sind die mechanischen Vorgänge der Wertbildung und Entwertung anhand einiger chronologischer Abläufe erkennbar.

Unüberbautes nutzloses Nichtbauland



– Landwert

Es handelt sich um ein Besitzobjekt. Die Nachfrage nach solchem Land ist gering. Der Landwert entspricht den Preisen, die für vergleichbares Land bezahlt werden.

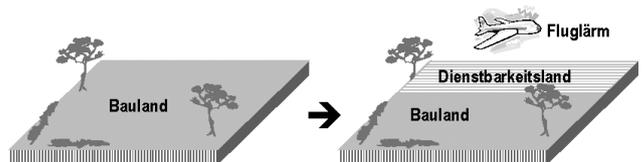
– Ein Teil wird als Lagerplatz vermietet

Es entstehen zwei Landflächen: das bisherige ertraglose Land mit verringerter Fläche und das Land für den Lagerplatz. Dieses wirft einen Ertrag ab und wird zu einem Nutzobjekt. Dessen Landwert entspricht dem Ertragswert.

– Das ganze Land wird eingezont

Die Nachfrage nach Bauland ist gross. In der Umgebung steigen die Landpreise markant, wodurch auch der Landwert des bisherigen ertraglosen Landes steigt. Der Lagerplatz hat als Besitzobjekt einen Baulandwert und als Nutzobjekt weiterhin den bisherigen Ertragswert. Der höhere dieser Werte ist dessen Landwert.

Bauland



– Landwert

Bauland ist immer ein Besitzobjekt. Der Landwert entspricht den Preisen, die für vergleichbares Land bezahlt werden.

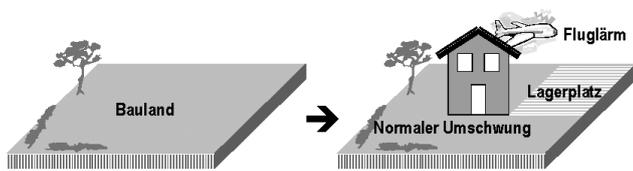
– Auf einem Teil wird eine Dienstbarkeit errichtet

Für die Dienstbarkeit wird eine jährliche Entschädigung bezahlt. Dadurch entstehen zwei Landflächen: das Bauland mit verringerter Fläche sowie das Dienstbarkeitsland. Dieses ist ein Nutzobjekt, dessen Wert ist der Ertragswert der jährlichen Entschädigung.

– Es entsteht Fluglärm

Die Nachfrage bricht ein. Die Kaufpreise von vergleichbar belärmtem Bauland sinken. Der Landwert des Baulandteils sinkt entsprechend. Hingegen bleibt der Wert des Dienstbarkeitslandes unverändert, weil der Ertrag aus der Dienstbarkeitsentschädigung vom Fluglärm nicht betroffen ist.

Überbautes Land



– Landwert

Unüberbautes Bauland wird durch die Überbauung zu normalem Umschwung. Es kann nicht mehr nochmals überbaut werden und verliert die Attraktivität als Bauland vollständig. Nach überbautem Land besteht absolut keine Nachfrage mehr, es ist unverkäuflich, der Verkehrswert des normalen Umschwungs ist Null! Normaler Umschwung hat allerdings einen theoretischen Wert: den sog. «relativen Landwert». Das ist ein prozentualer Anteil am Ertragswert der darauf stehenden Bauten. Der relative Landwert ist jedoch für den Verkehrswert des normalen Umschwungs irrelevant.

– In der Gegend steigt die Nachfrage nach Bauland

Das hat auf den normalen Umschwung und dessen Nullwert absolut keinen Einfluss! Wenn die Erträge der darauf stehenden Bauten nicht ändern, bleiben deren Ertragswert und der Anteil relativer Landwert ebenfalls unverändert.

– Eine Teilfläche des normalen Umschwungs wird als Lagerplatz vermietet

Nun entstehen zwei Landflächen: der normale Umschwung mit verringerter Fläche und unverändertem Landwert Null sowie der ertragabwerfende Lagerplatz, dessen Landwert dem Ertragswert der Lagerplatzmiete entspricht.

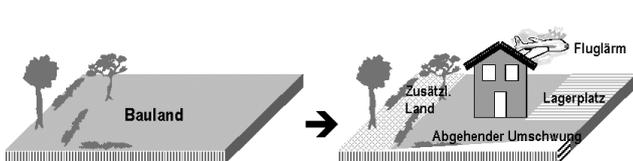
– Der Fluglärm nimmt zu

Davon ist, wenn überhaupt, nur der Ertrag der Gebäude und deren Ertragswert betroffen. Der Nullwert des normalen Umschwungs und der Landwert des Lagerplatzes ändern dadurch nicht.

– Es erfolgt eine Änderung der Bau- und Zonenvorschriften

Eine Auszonung, Auf- oder Abzonung hat bei einer überbauten Liegenschaft keinen Einfluss, weder auf den Ertrag bzw. den Ertragswert der Gebäude noch auf den Nullwert des normalen Umschwungs oder den Landwert des Lagerplatzes.

Zusätzliches Land



– Landwert

Wenn nicht die ganze vorhandene Landfläche überbaut wird, verbleibt neben dem für den rechtskonformen Bestand erforderlichen normalen

Umschwung eine Restfläche. Dieses zusätzliche Land ist unüberbaut, nutzlos und hat je nach Grösse, Form, Bebaubarkeit und weiteren Eigenschaften eine mehr oder weniger grosse Nachfrage. Der Wert dieses zusätzlichen Landes entspricht dem Kaufpreis von vergleichbarem nutzlosem unüberbautem Land mit gleichen Eigenschaften.

– Es erfolgt eine Änderung der Bau- und Zonenvorschriften

Wie bereits erkannt, hat eine Änderung der baurechtlichen Vorschriften auf die gebauten Verhältnisse keinen Einfluss: Die Werte der Bauten, des Lagerplatzes und des normalen Umschwungs bleiben grundsätzlich unverändert. Hingegen kann der Wert des zusätzlichen Landes steigen oder sinken, je nach Preisentwicklung von vergleichbarem Land und je nach Veränderung der Nachfrage.

– Der Fluglärm nimmt zu

Der Nullwert des normalen Umschwungs und der Landwert des Lagerplatzes werden vom Lärm nicht betroffen.

Die Lärmimmissionen können bei den Bauten Ertragsverluste und eine Reduktion des Ertragswertes bewirken. Auch der Landwert des zusätzlichen Landes kann sinken, falls die Kaufpreise von vergleichbarem und ebenso stark belärmtem Land sinken und die Nachfrage abnimmt.

– Eine Teilfläche des normalen Umschwungs soll abgetrennt werden

Für die Strassenverbreiterung wird ein kleiner Landstreifen vom normalen Umschwung benötigt. Bei diesem Fall wirkt ein fast irrationaler Mechanismus: Vor und nach Abgang der Teilfläche hat die überbaute Immobilie den gleichen unveränderten Wert, auch wenn die abgehende Teilfläche zu einem bestimmten Preis verkauft wird. Dies kommt daher, weil Nutzen und Ertrag der bestehenden Bauten unverändert bleiben. Solange die Teilfläche noch normaler Umschwung ist, hat sie einen Nullwert. Sobald sie abgeht, handelt es sich um nicht überbaubares Land mit geringer Nachfrage, dessen Wert dem Kaufpreis von vergleichbarem Nichtbauland entspricht. Der verbleibende normale Umschwung hat eine nochmals verringerte Landfläche und immer noch einen Nullwert.

Das Verständnis für die Wertmechanismen wird erleichtert, wenn die Immobilie mit dem MEV-System analysiert und in Objekte und Wertelemente gegliedert wird.



Francesco Canonica

SIV-Chefdozent, *1945, Architekt und Schätzungsexperte, Canonica, Bern (Einzelfirma), Mitglied der Eidg. Schätzungskommission, Chefdozent SIV, canonicabern@smile.ch

| AKTUELL | Die Dienstbarkeiten/Grundlasten

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) unterscheidet drei verschiedene Arten von beschränkten dinglichen Rechten. Es sind dies: die Dienstbarkeiten (Art. 730–781 ZGB), die Grundlasten (Art. 782–792 ZGB) und die Pfandrechte (Art. 793–915 ZGB).

Das Eigentum an einem Grundstück gewährt grundsätzlich dem Eigentümer eine umfassende Sachherrschaft. Die beschränkten dinglichen Rechte sind in ihrer Herrschaft beschränkt, nicht aber in ihrer Dinglichkeit, d.h. sie richten sich gegen jedermann, bedürfen aber zu ihrer Entstehung des Eintrags im Grundbuch.

Die Dienstbarkeiten, oft auch Servitute genannt, werden vom Gesetzgeber als Nutzungs- oder Gebrauchsrechte charakterisiert, d.h. ein Eigentümer duldet gewisse Eingriffe in seine Sachherrschaft oder verpflichtet sich, seine Eigentumsrechte in gewissen Richtungen nicht auszuüben (Duldungs- und Unterlassungspflichten).

ältere den jüngeren Eintragungen den «Vortritt» lassen.

Unlöschbare Personaldienstbarkeiten

Ist der Berechtigte einer Dienstbarkeit eine bestimmte Person, spricht man von einer Personaldienstbarkeit. Solche Personaldienstbarkeiten (z.B. Wohnrechte, Nutzniessungen) sind unlöschbar mit der Person des Berechtigten verbunden. Sie sind unübertragbar und unvererblich. Spätestens bei Tod des Berechtigten erlischt das Recht.

Bei Grunddienstbarkeiten ist nicht eine bestimmte Person als Dienstbarkeitsberechtigten eingetragen, sondern der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstückes. Bei Veräusserung des Grundstückes geht die

Anmerkung der Redaktion

Die Kenntnisse über das Grundbuch gehören zum ganzheitlichen Denken, das die Immobilienbewertung grundsätzlich voraussetzt. Als Auffrischung und Vertiefung greifen wir das Thema in einer Serie auf. Thema der aktuellen Ausgabe sind die Dienstbarkeiten.

recht ein (Personaldienstbarkeit; bei Tod von Felix Muster geht das Recht unter). Räumt A dagegen dem jeweiligen Eigentümer (also nicht einer bestimmten Person) des Grundstückes B ein Näherbaurecht für sein Reihen-Einfamilienhaus ein, so bleibt die Dienstbarkeit zugunsten von B erhalten, wenn A die Parzelle an C veräussert. C muss das Recht beim Erwerb des Grundstückes *tel quel* übernehmen.

Im Grundbuch werden die Eintragungen nur mit Stichworten eingetragen. Wer in einem Grundbuchauszug oder Kaufvertragsentwurf beispielsweise eine Dienstbarkeit mit dem Wortlaut findet: «Überbauungsverbot zG Grundbuchblatt 1000 zL Grundbuchblatt 2000» kann die Information in ihrer Tragweite noch nicht erfassen. Es braucht zusätzlich einen Einblick in den damaligen Dienstbarkeitsvertrag, als das Servitut begründet wurde. Erst dann kann abgeschätzt werden, ob auf den Erwerb des Grundstückes Nr. 2000 verzichtet werden soll, weil es nicht überbaubar ist und der berechtigte Eigentümer Nr. 1000 keine Bereitschaft zeigt, das Servitut im gegenseitigen Einverständnis aufzuheben.

Öffentlich beurkunden

Grunddienstbarkeiten gemäss Art. 732 ZGB und die Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB bedürfen zu ihrer rechtsgeschäftlichen Errichtung der einfachen Schriftlichkeit. Verträge zur Begründung eines Wohnrechtes, einer Nutzniessung, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte, Quellenrechte, Kiesausbeutungsrechte) sowie Änderungen gesetzlicher Beschränkungen nach Art. 680 ZGB müssen für ihre Gültigkeit öffentlich

«Es ist rasch vorhersehbar, dass gewisse Grundstücke mit einer Vielzahl an Dienstbarkeiten belastet sein können.»

Ein Dienstbarkeitsberechtigter darf beispielsweise das Grundstück des Nachbarn befahren, um zu seiner eigenen Liegenschaft zu gelangen. Ein anderer bezieht Quellwasser ab dem Grundstück des Dienstbarkeitsbelasteten.

Durch die Einräumung solcher Rechte zugunsten eines Dritten schränkt sich der Eigentümer in seinem Eigentum am Grundstück entsprechend ein. Es ist rasch vorhersehbar, dass gewisse Grundstücke mit einer Vielzahl an Dienstbarkeiten belastet sein können. Zur Vermeidung von Kollisionen bestimmte der Gesetzgeber eine Rangordnung nach dem Grundsatz der Alterspriorität. Ältere beschränkte dingliche Rechte gehen den jüngeren vor. Mittels so genannter Nachgangserklärungen können

Dienstbarkeitsberechtigung automatisch auf den Käufer über.

Beispiele: A räumt Felix Muster ein lebenslangliches Fuss- und Fahrweg-

Tipps

1. Konsultieren Sie vor dem Kauf einer Immobilie immer das Grundbuch. Einwendungen, eine belastende Eintragung nicht gekannt zu haben, schützt Sie nicht und ist zwecklos.
2. Lassen Sie sich vom zuständigen Grundbuchführer Kopien der seinerzeitigen Belege, die zur Errichtung der Dienstbarkeiten/Grundlasten geführt haben, geben, da aus Platzgründen die Rechte und Lasten nur stichwortartig ins Grundbuch aufgenommen werden.
3. Das Grundbuch ist öffentlich. Einblick in Details erhalten Sie bei Nachweis des glaubhaften Interesses oder mit Vollmacht des Eigentümers.



beurkundet werden. In der Praxis können Dienstbarkeiten auch durch richterliches Urteil (z.B. Bundesgericht) oder im Rahmen von Zwangsvollstreckungen entstehen. Hier erfolgt der Erwerb der Berechtigung ohne Eintragung im Grundbuch.

Thema Löschung

Dienstbarkeiten gehen mit der Löschung im Grundbuch unter (Art. 734 ZGB). Dauernde Nichtausübung führt jedoch nicht zum Untergang eines Rechtes. Rechte, die nur für eine begrenzte Zeit (z.B. Recht, den Gehweg maximal fünf Jahre lang zu benutzen) eingeräumt wurden, laufen automa-

tisch ab und werden vom Grundbuchverwalter von Amtes wegen gelöscht. Bei Tod des Wohnrechtsberechtigten endet die Dienstbarkeit. Werden Grundstücke aufgeteilt oder zerstückelt, sind die Löschungen bzw. Übertragungen sehr genau zu prüfen. Hat eine Dienstbarkeit für den Berechtigten jegliches Interesse verloren, kann der belastete Eigentümer die Löschung gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB verlangen.

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er aus-

schliesslich mit dem Grundstück haftet. Der Vertrag auf Errichtung einer Grundlast bedarf der öffentlichen Beurkundung. Zudem muss immer ein Ablösungswert ins Grundbuch eingetragen werden. Der belastete Grundeigentümer kann bei über 30-jährigem Bestehen der Grundlast gegen Bezahlung des Ablösungswertes die Löschung der Grundlast verlangen. Grundlasten sind in der Praxis eher selten anzutreffen (z.B. Holzlieferungspflicht; Ablösungswert Fr. 5000.–).

Andreas Thiemann*/Josef Scherrer

Quelle: aus Schweiz. Hauseigentümer, dem offiziellen Organ des HEV Schweiz



Andreas Thiemann

*1959, Geschäftsführer Thiemann HypoServices AG, seit 2005 im SIV-Vorstand, zuständig für Finanzen und Controlling
info@thiemann-group.ch

SVS – kommentiert

Die Zäune um das helvetische Immobilien-Gärtchen sind am Fallen, die Globalisierung macht vor dem Entlebuch keinen Halt. Das spürbar breitere Auftreten von internationalen Investoren und die Arbeit international tätiger Revisoren führen zum Bedürfnis nach der besseren Vergleichbarkeit von Immobilienbewertungen einheimischer Liegenschaften mit solchen im Ausland. Das ist der erste Grund für die SVS. Die Gründung von RICS Schweiz vor vier Jahren ist der zweite Grund für die SVS. Als zwar quantitativ kleinster Verband, aber quasi dritte Kraft der Schätzerbranche bestätigt er mit seinem Einsatz für die SVS, was wir in der Physik gelernt haben: Gegensätze ziehen sich an.

SEK/SVIT und SIV haben mit RICS gemeinsam an den SVS mitgearbeitet und unterstützen das gemeinsame Ziel gemeinsamer Definitionen und Mindestanforderung an Bewertungen. Eine gute Sache, eine mögliche Basis für mehr. (MF)

TERMINE

Dienstag, 21. August 2007, 17 Uhr, Technopark Zürich (Auditorium)

Vorstellung Swiss Valuation Standards (SVS)

Unter Führung von RICS Switzerland wurden in Zusammenarbeit mit dem SIV, dem SEK/SVIT sowie der CEI aktuelle und einheitliche Standards für die Immobilienbewertung in der Schweiz geschaffen. Diese neuen Regeln stehen im Einklang mit den internationalen Standards (siehe hierzu auch Kommentar in Spalte rechts).

Bezug: nach dem Anlass im Buchhandel erhältlich

Mittwoch, 29. August 2007, 17 Uhr, AFG Arena, St.Gallen

SIV live: Besichtigung der AFG Arena

Besichtigung der grössten Baustelle der Ostschweiz im Rahmen der regionalen Veranstaltungen des SIV, SIV live, inkl. Fachaustausch und anschliessendem Apéro. Anmeldung via: sekretariat@siv-ch.ch.

2./3. Okt. 2007, Kultur- und Congress-Centrum Graf Zeppelin Haus, Friedrichshafen

Bodenseeforum 2007

Aktuelles, Informatives, Unterhaltsames, Visionäres und Provokatives am 9. Wissens- und Kontaktforum der Immobilienbewertung, www.bodenseeforum.net.

| AKTUELL | SIV live: sich vernetzen und austauschen

Mit SIV live – den regionalen Treffs mit spannenden Themen und viel Austausch-Potenzial – will der SIV seinen Mitgliedern Mehrwert bieten. Der erste Anlass hat bereits Anfang Juni in St.Gallen stattgefunden. Weitere folgen ab August.

Die SIV-Gründer und der Vorstand haben während acht Jahren im Stillen grosse Arbeit geleistet. Mit Beharrlichkeit und Weitsicht haben sie schätzungsmethodisches Brachland gepflügt und fruchtbar gemacht. Derart fruchtbar, dass vor einigen Wochen das Swiss Institute of Real Estate Appraisal (kurz SIREA) gegründet werden konnte.

Durch diese Veränderung wird der Verein merklich entlastet, sodass er sich endlich den auch sehr wichtigen Aufgaben, dem Vereinsleben, der Vernetzung der Mitglieder untereinander und der PR nach aussen widmen kann. SIV live (siehe Mindmap) ist dabei ein Teil im Puzzle des SIV-Mitgliederangebotes.

- SIV live entsteht aus der Beteiligung vieler SIV-Mitglieder an kleinen regionalen Anlässen. Die Teilnahme von Mitgliedern aus anderen Regionen ist erwünscht.
- SIV live setzt sich aus vielen kleinen Augenblicken zusammen. Beim Apéro an der Immomesse, zum Beispiel.
- SIV live heisst, sich bei Branchenanlässen als SIV-ler zu erkennen geben. Jeder Grundbuchverwalter oder Willensvollstrecker ist dankbar, die SIV-kreditierten Bewerber in seinem Umkreis zu kennen.
- SIV live sind auch Telefongespräche untereinander. Deshalb ist das SIV web mit dem Mitglieder-Login derart beliebt.
- SIV live sind Medienberichte, welche die Methodik der SIV-Bewerter loben... und die Loyalität untereinander stärken.

SIV live ist der Pausenplatz in der strengen «Schule des Schätzerlebens». Wer kommt mit zum Spiel auf dem Pausenplatz?

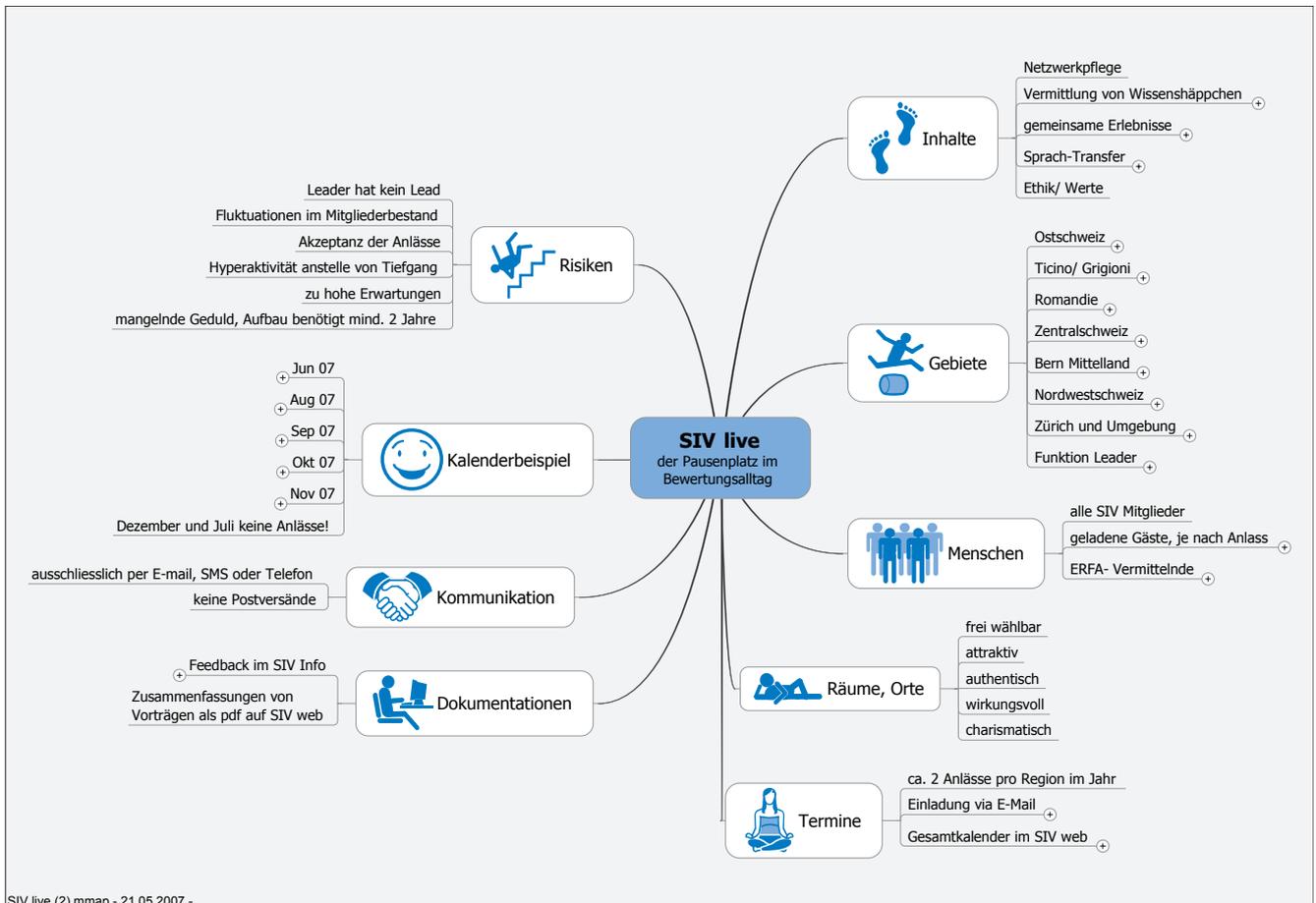
Kontakt und weitere Informationen:



Luzia Bänziger
SIV-Vorstand
luzia.baenziger@baenzigers-architektur.ch

Informiert per E-Mail

Möchten Sie über die Anlässe in Ihrer Region frühzeitig informiert werden? Schicken Sie eine E-Mail mit Betreff «SIV live» an sekretariat@siv-ch.ch. Alle wichtigen Infos und Daten finden Sie auch im Web. Einladungen erfolgen ausschliesslich per E-Mail.



| PRÜFSOFA | Tiefer, als du denkst

Erinnern Sie sich an ihre Werbung? Gibt es bei Swisscom Hellseher? Oder waren ihre PR-Fritzen so weit-sichtig? Auf unsere helvetische Insel ist nämlich ein Tiefangebotskampf einer Art ausgebrochen, der fast für alle Marktakteure vor wenigen Jahren undenkbar gewesen wäre.

Die Rede ist aber nicht vom Preisdschungel in der Telecom-Branche. Nein, die mindestens Jahrzehnte lang als bedächtig und bodenständig im wahrsten Sinne des Wortes geltende Immobilienbranche ist hier gemeint. Und die Tiefangebote beziehen ich – das überrascht kaum – nicht auf die Preise. Die Zinssätze sind es, und nicht nur die. Auch die Anteile des Eigenkapitals. Richtig, Sie spüren schon den extrem krassen Sog, der sich aus dieser Mischung aufbaut. Leverage-Effekt, heisst das natürlich lang bekannte Phänomen.

Wenn Exponenten das Fürchten lernen (müssen)

Es zeigt sich nun immer öfters in der vormals heimischen Markttdylle. Mit tiefen Fremdkapitalzinsen, ohne Eigenkapital und gar mit noch weiteren finanztechnischen Innovationskünsten bieten internationale Interessenten gewaltig viel mehr, wenn geeignete Immobilien auf dem Markt angeboten werden. Geeignete Immobilien heisst bis jetzt gewerbliche Objekte ab einer gewissen Grösse. Bezüglich der Grösse muss der Chef des Garagenbetriebs in Kleindietwil, der die Chance hat, seine bisher gemieteten Werkstatt- und Lagerräume zu erwerben, keine feuchten Hände bekommen. Hier lernen hingegen bestandene Grossbanken respektive deren in der Regel nicht kleinmauligen Exponenten das Fürchten. Sie jammern, dass es derartige Interessenten gäbe. Der Wunsch nach Heimatschutz kommt auf. Die Unterschiede in den Preisangeboten sind nicht im Bereich von 10 oder 15 %, sie können das Vierfache des genannten Bereichs ausmachen.

Hoppla! Und ein Halleluja auf die Lex Koller (so lange sie noch besteht). Man stelle sich vor, diese Entwicklung erfasse auch die Wohnimmobilien: Wo laufen dann die Mietzinsen hin? Wer schon einmal versucht hat, sich gegen Mietzinserhöhungen unter dem Titel der übersetzten Kaufpreise zu wehren, kann Alpträume erwarten.

Zumindest unruhig an den Hosennähten herumfummeln müssen aber auch die Bewerter. Die wohlbestellten Regeln der Festlegung der Zinssätze, wie sie für Bewertungen notwendig sind, zerrinnen plötzlich wie Sand in der Hand, oder Eismöckli im Hosensack. Das kann die berüchtigten feuchten Hosen geben unter der Schätzer Gilde. Wie erklärt er seinem Kunden Abweichungen zwischen seinem seriös und nach den Regeln der Kunst ermittelten Marktwert, wenn

der Markt mit einem 40 % höheren Angebot kommt? Muss der Liebhaber als Preiserklärung bemüht werden? Nein, da ist ja nicht nur einer, eine veritable kleine Schar von Interessenten kommt mit solchen Angeboten, alle höher, als du denkst. – Hat je jemand gemunkelt, Schätzen sei einfach?



Martin Frei

*1946, dipl. Arch. ETH/SIA, Betriebswissenschaftler ETH/NDS, Inhaber IMMOCONSULT Martin Frei, Zürich, Gründungsmitglied des SIV, VR SIREA
immo.frei@dplanet.ch



| SPEZIALOBJEKTE | Bewertung von Stockwerkeigentum

Heinz Lanz über die Bewertung von Stockwerkeinheiten.

Art. 712 a, Abs. 1 des ZGB definiert Stockwerkeigentum wie folgt:

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Das Stockwerkeigentum ist somit eine besondere Art von Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB).

Der wertmässige Anteil an der Gesamtliegenschaft wird in Wertquoten (1/100stel oder 1/1000stel) ausgedrückt. Gemäss Art. 655 ZGB ist jede Stockwerkeinheit ein separates Grundstück, das neben dem Stammgrundstück (der Bodenparzelle) besteht. Die Art. 712 a ff. ZGB bilden die rechtliche Grundlage des Stockwerkeigentums.

1. Sondernutzungen

Das Gesetz schreibt vor, dass Stockwerkeinheiten in sich abgeschlossen sein müssen und über einen eigenen Zugang zu verfügen haben. Objekte wie z.B. Gartensitzplätze, die diese Voraussetzung nicht erfüllen, können durch reglementarische Zuweisung an einen oder mehrere Eigentümer zur Sondernutzung zugewiesen werden. Zusätzlich zu den üblichen Unterlagen werden zur Bewertung von Stockwerkeigentum die Begründungsurkunde und das Reglement der Gemeinschaft sowie der Anteil am aktuellen Saldo des Erneuerungsfonds benötigt. Wenn vorhanden sind die Wertquotenberechnung, die letzte Nebenkostenabrechnung und die Protokolle der letzten Versammlungen nützlich.

Die früher übliche Berechnung über den kostenorientierten Realwert und Mischung mit dem wertorientierten Ertragswert hat sich nicht bewährt und gilt als überholt.

2. Bewertung

Ausgangslage: Stockwerkeinheit mit 4.5 Zimmern auf 102 m² Nettowohnfläche und einer Wertquote von 59/1000, im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 16 Einheiten und 5 Bastelräumen. Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an 80 m² Gartensitzplatz. Das Gebäude ist 15-

jährig. Bis heute wurden Fr. 145'000 in den Erneuerungsfonds einbezahlt, mit den aufgelaufenen Zinsen beträgt der Saldo Fr. 166'000. Daneben ist als separates Objekt ein Platz in der Einstellhalle zu bewerten. Mithilfe des Multi Element Value Systems MEV können folgende Wertelemente (WE) ermittelt werden:

Objekt 1 (Sonderrecht)		Wertermittlung durch
WE 1	Stockwerkeinheit mit Sondernutzungsrecht am Gartensitzplatz	Ertragskapitalisierung oder Vergleichswert
WE 2	Technische Entwertung gemeinschaftliches Eigentum	Finanzmathematische Entwertung nach Bauteilgruppen
WE 3	Technische Entwertung Sonderrecht	Finanzmathematische Entwertung
Objekt 2 (Einstellhallenplatz)		
WE 1	Einstellhallenplatz	Ertragskapitalisierung oder Vergleichswert
WE 2	Evtl. anteilmässige technische Entwertung	Nur berechnen, wenn nicht ein Vergleichswert eingesetzt wird
Objekt 3 (Anteil am Erneuerungsfonds)		
WE 1	Anteil am Saldo Erneuerungsfonds	Gemäss Angabe STWE-Verwalter

Die Wertelemente technische Entwertung können über die notwendigen Investitionen der Zukunft unter Berücksichtigung der Rückstellungen als Rückstellungsmanko berechnet werden. Im nachfolgenden Beispiel wird mit Rückstellungssaldo gerechnet.

Objekt 1: Wertelement 1 (Ertragswert)

Der Mietwert der Stockwerkeinheit wird festgelegt auf Fr. 1'925/Monat. Erfahrungsgemäss lassen sich für Stockwerkeinheiten bis 160 m² NWF in etwa die gleichen Mietwerte einsetzen wie für entsprechende Mietwohnungen. Anschliessend wird der Kapitalisierungssatz für die betroffene Stockwerkeinheit festgesetzt.

Fremdkapital 80 % zu 3 %	2,40 %	Fr.	14'588
Eigenkapital 20 % zu 0 %	0,00 %	Fr.	0
Nettozins	2,40 %	Fr.	14'588
Betriebskosten	0,30 %	Fr.	1'824
Verwaltungskosten	0,20 %	Fr.	1'216
Mietzinsrisiko	0,00 %	Fr.	0
Unterhaltskosten	0,40 %	Fr.	2'432
Rückstellungen	0,50 %	Fr.	3'040
Bruttozins	3,80 %	Fr.	23'100
Ertragswert (21600/3,8 %) =		Fr.	608'000

Bei der Festsetzung des Kapitalisierungssatzes sind die üblichen Grundsätze zu berücksichtigen. Der Aufbau und die Anteil Fremd-/Eigenkapital sowie die Kostenzuschläge und Rückstellungen müssen objektbezogen beurteilt werden und können von den hier gemachten Aussagen abweichen. Die Verwaltungskosten fallen aufgrund des Preiskampfes bei den Verwaltungen in der Regel geringer als bei Mietliegenschaften aus. Bei den Unterhaltskosten ist der sorgfältigen Nutzung und der damit verbundenen längeren Gesamtlebensdauer der Bauteile Rechnung zu tragen. Bei luxuriösen und speziellen Stockwerkeinheiten wie Attikas kann ohne weiteres auch eine negative Verzinsung des investierten Eigenkapitals angenommen werden.

Vorgängig der Ermittlung der technischen Entwertung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sonderrechts sind die Reproduktionskosten des gesamten Gebäudes zu ermitteln.

BKP 2	Gebäude	9'450 m ³ zu Fr. 550	Fr. 5'197'500
BKP 4v	Umgebung	1'360 m ² zu Fr. 150 (inkl. Werkleitungen)	Fr. 204'000
BKP 5	Baunebenkosten	7 % auf Fr. 5'401'500	Fr. 378'105
Summe Reproduktionskosten			Fr. 5'779'605

Wertelement 2 (Rückstellungsbedarf/Technische Entwertung gemeinschaftliches Eigentum)

Bauteil	Anteil an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD ¹⁾	Rückstellbedarf	RND ²⁾	Techn. Alter	Entwtg.
BKP 2 Rohbau	50	2'780'662	120	4'115	120	0	0 ³⁾
Gebäudehülle	20	1'112'264	50	11'742	40	10	130'947
Installationen gemeinschaftliches Eigentum ⁴⁾	10	556'133	40	8'435	35	5	44'253
BKP 4 Umgebung		218'280	50	2'304	45	5	12'087
Total		4'667'339		26'596			187'287
Anteil gemäss Wertquote 59/1000				1'569			11'050

1) Gesamtlebensdauer; 2) Restnutzungsdauer; 3) Entwertet sich nicht; 4) Gemeinsame Leitungen bis zur Abzweigung ins Sonderrecht

Wertelement 3 (Rückstellungsbedarf/Technische Entwertung Sonderrecht)

Bauteil	Anteil an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellbedarf	RND	Techn. Alter	Entwtg.
BKP 2 Installationen im Sonderrecht (Küche und Bäder)	10	556'133	40	8'435	25	15	150'160
Ausbau	10	556'133	25	16'493	1	24	526'984
Total		1'112'266		24'928			677'144
Anteil gemäss Wertquote 59/1000				1'471			39'951

Objekt 2: Wertelement 1 (Vergleichswert Einstellhallenplatz)

Als Vergleichswert für den Einstellhallenplatz wird aus den Erfahrungszahlen des Bewerbers ein Wert festgelegt von **Fr. 27'000**.

Objekt 3: Wertelement 1 (Anteil am Saldo Rückstellungsfonds)

Der Erneuerungsfonds ist ein separates Objekt des Stockwerkeigentums. Bei einer Handänderung geht der zu einer einzelnen Stockwerkeinheit gehörende Anteil an den neuen Käufer über. Je höher der Anteil am Erneuerungsfonds, desto höher der Verkehrswert der Stockwerkeinheit. Der aktuelle Saldo und der zur Stockwerkeinheit gehörende Anteil müssen beim Verwalter erfragt werden und als separates Wertelement in die Verkehrswertschätzung eingesetzt werden. In diesem Beispiel beträgt der Anteil am Erneuerungsfonds gemäss Angabe des Verwalters 59/100'000 von Fr. 166'000, ausmachend **Fr. 9'794**. Der Erneuerungsfonds hat jedoch absolut nichts zu tun mit der technischen Entwertung des gemeinschaftlichen Eigentums: diese wird ohne Berücksichtigung des Erneuerungsfonds berechnet.

3. Bemerkungen

Der jährliche Rückstellungsbedarf ist mit der Zuschlagsposition im Kapitalisierungssatz abzugleichen. Die beiden Rückstellungspositionen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sonderrecht entsprechen dem Zuschlag zum Nettozins. Bei der Berechnung des Anteils der Wohnung im Verhältnis der Wertquoten ist darauf zu achten, ob diese korrekt festgelegt worden sind (siehe SIV-Lehrheft Stockwerkeigentum). Die technische Entwertung der übrigen Einheiten muss nicht derjenigen des zu schätzenden Objektes entsprechen. Mit der Restnutzungsdauer im Wertelement 3 kann berücksichtigt werden, dass der typische Käufer allenfalls trotz theoretischer Restnutzungsdauer den Ausbau ersetzt, um sich wieder in einem «neuwertigen» Objekt zu fühlen.

4. Kennwerte

Der ermittelte Ertragswert ist wenn immer möglich mit Kennwerten aus der Datensammlung des Schätzers zu überprüfen. Sind öfters Stockwerkeinheiten zu bewerten, kommt der Schätzer kaum darum herum, sich eine eigene Datenbank aufzubauen.



Heinz Lanz

*1964, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, Mitglied SIV, Schätzungsexperte SEK SVIT, Mitglied Schweiz. Fachprüfungskommission für Immobilienbewerter, Dozent an verschiedenen Privat- und Fachhochschulen, lanz@zibag.ch

Zusammenzug

Objekt 1: Wertelement 1	Ertragswert Sonderrecht und Sondernutzungsrecht Gartensitzplatz	Fr. 608'000
Wertelement 2	Technische Entwertung gemeinschaftliches Eigentum	Fr. - 11'050
Wertelement 3	Technische Entwertung Sonderrecht	Fr. - 39'951
Objekt 2: Wertelement 1	Einstellhallenplatz	Fr. 27'000
Objekt 3: Wertelement 1	Anteil am Saldo Erneuerungsfond	Fr. 9'794
Verkehrswert total		Fr. 593'793
Verkehrswert gerundet		Fr. 594'000

| SIREA | Aus- und Weiterbildung

Im September 2007 starten die neuen CAS-Lehrgänge sowie die Kompakt- und Tageskurse.

Heute wird die Immobilienbewertung an Fachhochschulen auf betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unterrichtet. Hierbei geht es nicht mehr nur um reine Aus- und Weiterbildung, sondern auch um eine permanente Forschung & Weiterentwicklung in der Immobilienbewertung. Forschung & Entwicklung sowie Aus- und Weiterbildung sind auf diesem Niveau untrennbar miteinander verbunden. Hier sprechen wir also zu Recht von angewandter Wissenschaft. Das vermittelte Wissen entspricht den neusten Erkenntnissen in der Aus- und Weiterbildung des SIV.

Kontakt & weitere Informationen
via Fachhochschulen Burgdorf, Lugano, Luzern, St.Gallen
oder
Sekretariat SIV
Postfach 2149
9001 St.Gallen
Tel. 071 223 19 19
Fax 071 223 19 20
info@siv-ch.ch
www.siv-ch.ch

>>> Details zu den CAS-Lehrgängen, den Kompakt- und Tageskursen entnehmen Sie bitte dem beigelegten Studienführer.

>>> Sämtliche Lehrgänge und ihre integrierten Kompakt- und Tageskurse können als Studentin/Student oder Hörerin/Hörer belegt werden. Die Lektionen finden an einer der Fachhochschulen Burgdorf, Lugano, Luzern oder St. Gallen statt.

Anmeldung Refresher

1 7. September 2007 2 12. Oktober 2007 3 23. November 2007

Personalien

Name	Tel. Privat
Vorname	Tel. Geschäft
Strasse/Nr.	Mobile
PLZ/Ort	E-Mail
SIV-Mitglied <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Rechnungsadresse

Name	Strasse/Nr.
Vorname	PLZ/Ort
Ort/Datum	Unterschrift

Ihr Kontakt

Anmeldung bitte per Post oder Fax an:
Schweiz. Immobilienschätzer-Verband, Poststr.23, Postfach 2149, 9001 St.Gallen,
Fax 071223 19 20, oder online via www.siv-ch.ch.

Infos

Weitere Auskünfte erhalten Sie über 071 223 19 19 oder info@siv-ch.ch.

| JETZT ANMELDEN |

Refresher 2007 – weniger Theorie, mehr Praxis

Mit dem Refresher den Wissensstand in der Immobilienbewertung aktualisieren.

Der SIV bietet Mitgliedern und Nichtmitgliedern jährlich die Möglichkeit, ihr schätzungstechnisches Wissen auf den aktuellsten Stand zu bringen. Wegen der grossen Nachfrage wird der Refresher dieses Jahr gleich 3x durchgeführt. Und: Der Refresher 2007 präsentiert sich straffer, prägnanter – und noch praxisnaher.

Themenschwerpunkte

- MEV: DAS System zur Komplexitätsermittlung
- Zum Schätzen genügen zwei Methoden
- Die hohe Kunst des Zinssatzes
- Der Realwert hat abgedankt
- Übungsbeispiele mit Musterlösungen

Dozent

Francesco Canonica

Daten

Freitag, 7. September 2007
Freitag, 12. Oktober 2007
Freitag, 23. November 2007

Ort

Conference Center, Olten

Kosten

Fr. 500.– / 450.– (SIV-Mitglieder)

Anmeldung

Melden Sie sich heute noch an – und sichern Sie sich Ihren Platz.

Sekretariat SIV
Postfach 2149
9001 St.Gallen
info@siv-ch.ch