

*Gestützt auf Artikel 7 Absatz 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen*¹

von der Regierung erlassen am 25. September 2001

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendungsbereich

¹ Dieses Reglement findet Anwendung auf alle Schätzungsobjekte gemäss Artikel 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen².

² Für Grundstücke, deren Eigentümer oder Nutzniesser von den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie von der Zuschlagssteuer befreit sind, werden grundsätzlich nur der Neu- und der Zeitwert geschätzt. Auf Verlangen werden auch der Real-, Ertrags- und Verkehrswert ermittelt.

Art. 2 Grundlagen

Für die Schätzung sind insbesondere zu beachten:

- a) das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht³ und die dazugehörige Verordnung⁴;
- b) die Erlasse über die Gebäudeversicherung;
- c) die Erlasse über die Feuerpolizei;
- d) die kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsvorschriften;
- e) die kantonale Steuergesetzgebung;
- f) die kantonale Waldgesetzgebung;
- g) die Empfehlungen und Normen von Fachverbänden;
- h) die Anleitung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes zur Schätzung von Waldgrundstücken;
- i) die Schätzungsanweisungen des Amtes für Schätzungswesen.

Art. 3 Schätzungsregeln **1. im Allgemeinen**

¹ Jedes Grundstück ist einzeln zu schätzen und jede Schätzung ist einzeln zu eröffnen.

² Mehrere Grundstücke gleicher Eigentümer, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu schätzen. Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

³ Grundstücke oder Teile davon, welche Bestandteil eines gemischten Betriebes sind, werden entsprechend der Nutzungsart gesondert geschätzt.

⁴ Die Schätzungssummen sind auf Beträge von hundert Franken zu runden.

Art. 4 2. massgebende Faktoren

¹ Für die Schätzung sind alle den betreffenden Wert beeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Bauart, Alter, Zustand und Zweckbestimmung der Gebäude;
- b) Anzahl, Grösse, Ausbau, Zustand, Zweckmässigkeit, Ertragsverhältnisse, Grundausstattung und Isolation der einzelnen Räume;
- c) Rechte und Lasten des privaten und öffentlichen Rechtes;
- d) Klima, Lage und Verkehrsverhältnisse, Erschliessungsgrad durch Zufahrten, Bahn- und Strassenanschluss, Flugplatznähe, Versorgung und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon);
- e) Entwicklungsfähigkeit der Gegend und realisierbare Ausnützung nach privat- und öffentlichrechtlichen Bauvorschriften (z.B. Nachbarrecht, Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- und Quartierpläne), Rücksichtnahme auf bestehende landschaftliche und örtliche Verhältnisse;
- f) Eignung für Wohn-, Ferien- oder Geschäftszwecke;

- g) Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Altlasten sowie Entzug von Licht und Sonne;
- h) Zweckmässigkeit von Anlagen und Einrichtungen, welche ausschliesslich oder vorwiegend industriellen Zwecken dienen, Möglichkeit einer Veräusserung oder anderweitiger Verwendung;
- i) Form, Topographie, Umfang und Beschaffenheit des Bodens.

² Für die Bewertung ist der Zustand der Schätzungsobjekte im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

Art. 4a⁵ Schätzungspflicht

Der Schätzungspflicht gemäss Artikel 9 Absatz 1 und 2 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen unterliegen:

- 1. Neubauten;
- 2. Um- und Erneuerungsbauten, wenn
 - a) der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Einrichtungen, Zugehör, Bestandteile, Nebenkosten und Eigenleistungen 80'000 Franken übersteigt oder
 - b) die Veränderungen am bestehenden Objekt, eine Vergrösserung des umbauten Raumes zur Folge haben.

Art. 4b⁶ Besichtigung

¹ In der Regel sind alle bereits früher geschätzten Objekte zu besichtigen, wenn:

- a) wertbeeinflussende Mutationen wie Veränderung der Parzellenfläche, Eintragung von Dienstbarkeiten oder Umzonungen erfolgt sind;
- b) eine Umwandlung von Alleineigentum in Mit- oder Stockwerkeigentum stattgefunden hat;
- c) bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, die der Schätzungspflicht unterliegen;
- d) eine Umnutzung erfolgt ist;
- e) in der alten Schätzung der Zeitwert weniger als 65 Prozent des Neuwertes beträgt.

² Der Obmann entscheidet auf Grund der Sachlage im konkreten Einzelfall, ob und in welchem Umfang eine Besichtigung stattfindet.

Art. 4c⁷ Datenübermittlung

¹ Personen und Behörden die an der Vorbereitung der Schätzung mitwirken, haben auf Verlangen ihre Angaben auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

² Leistungsempfängern können die betreffenden Daten auch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt werden.

II. Zu schätzende Werte

1. ALLGEMEINES

Art. 5 Nummerierung der Gebäude

¹ Jedes als Einheit erkennbare zusammengebaute oder freistehende Gebäude gilt als selbständiges Versicherungsobjekt und erhält eine eigene Versicherungsnummer.

² Gebäude mit mehreren Eigentümern, wie bei Gesamt- und Miteigentum, erhalten als Ganzes eine Nummer.

³ Vertikal ausgeschiedene Gebäudeteile mit verschiedenen Eigentümern wie Doppelwohnhäuser oder Reihenhäuser erhalten eigene Nummern.

Art. 6 Kubische Berechnung

Die Gebäude sind nach den Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins auszumessen.

Art. 7 Flächenberechnung

¹ Die Flächenberechnungen sind grundsätzlich nach den Normalien für Flächen und Volumen von Gebäuden und Anlagen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins auszumessen.

² Das Amt für Schätzungswesen regelt die Anwendung und die einheitliche Auslegung dieser Fachnormen.

Art. 8 Gefahren

Besondere Gefahren und feuerpolizeiliche Mängel oder Missachtung der Schadenverhütungspflicht sind der Gebäudeversicherung zu melden.

2. VERSICHERUNGSWERTE

Art. 9 Neuwert 1. Begriff

¹ Der Neuwert entspricht den Kosten, die für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich sind.

² Übermasse von Stockwerkhöhen und Grundflächen sind zu berücksichtigen.

Art. 10 2. Berechnung a) Neu- und Umbauten

¹ Für die Schätzung von Neubauten und baulichen Änderungen ist von der Bauabrechnung auszugehen.

² Aussergewöhnlich niedrige oder hohe Kosten, entstanden durch Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenleistungen, Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung sowie Kosten für den Abbruch, werden nicht berücksichtigt.

³ Das Ergebnis aus der Multiplikation des umbauten Raumes mit den Erfahrungskosten je m³ hat den Kosten für die Neuerstellung eines vergleichbaren Gebäudes zu entsprechen.

⁴ Massgebend sind die mittleren Gestehungspreise am Standort der Gebäude.

Art. 11 b) Altbauten; historische Gebäude

¹ Der Neuwert von Altbauten sowie Gebäuden, die von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind, entspricht den geschätzten Kosten für den Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise oder in vergleichbarer Ausführung.

² Bei Altbauten ohne historische und denkmalpflegerische Bedeutung sind die geltenden Regeln der Baukunde und der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

Art. 12 3. Weitere Gebäudekosten

Bei der Berechnung des Neuwertes gelten als Gebäudekosten auch Bauzinse sowie ausserordentliche Transport- und Bauinstallationskosten.

Art. 13 4. Ausser Betracht fallende Aufwendungen

Für die Schätzung des Neuwertes fallen insbesondere ausser Betracht:

- a) Bodenwert;
- b) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;
- c) Leitungen ausserhalb des Gebäudes, insbesondere für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation;
- d) Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und dergleichen;
- e) Umgebungsarbeiten und Gartengestaltung;
- f) Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile, soweit sie nicht mit den Gebäuden versichert werden.

Art. 14 Zeitwert 1. Begriff

¹ Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

² Der Zeitwert ist in Prozenten des Neuwertes zu schätzen.

Art. 15 2. Unterschiedliche Wertverminderung

Ist der Zustand ganzer Bauteile unterschiedlich, muss der Zeitwert für diese Teile gesondert geschätzt werden.

3. REALWERT

Art. 16 Begriff

¹ Der Realwert (Substanzwert) dient als Hilfswert für die Schätzung des Verkehrswertes.

² Er setzt sich zusammen aus:

- a) dem Zeitwert der Gebäude (Artikel 14 und 15);
- b) den im Neu- und Zeitwert nicht enthaltenen Aufwendungen (Artikel 13) unter angemessener Berücksichtigung der eingetretenen Wertveränderungen.

³ Bei Neubauten entspricht der Realwert den Anlagekosten.

Art. 17 Bewertung **1. Boden**

¹ Der Bodenwert ist dem Verkehrswert von vergleichbarem, unüberbautem Boden gleichzusetzen, der dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis entspricht.

² Bei Fehlen von Vergleichswerten (statistische Methode) können folgende Hilfsmethoden angewendet werden:

- a) Lageklassenmethode;
- b) Rückwärtsrechnung aus Ertragswert oder Verkaufspreis;
- c) Strukturwertmethode (Barwertmethode).

³ Verstärkungen des Baugrundes und Spezialfundationen sind bei der Schätzung des Bodenwertes angemessen zu berücksichtigen.

Art. 18 2. Wirtschaftliche Entwertung

Die wirtschaftliche Entwertung, welche insbesondere infolge neuer Erkenntnisse bei den Baustoffen, im Komfort oder durch neue Fabrikationsmethoden sowie durch Verlust an Nutzungspotential eintreten kann, ist zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits beim Neuwert in Abzug gebracht wurde.

4. ERTRAGSWERT

Art. 19 Begriff

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Nettomiettertrag der nutzbaren Vermögenswerte.

² Als Nettomiettertrag gilt in der Regel der durchschnittliche Bruttomiettertrag der letzten drei Jahre abzüglich der Nebenkosten.

Art. 20 Umfang

¹ Der Nettomiettertrag setzt sich zusammen aus den Erträgen der Fremd- und Eigennutzung von Gebäuden, überbauten Grundflächen und dem betriebsnotwendigen Umschwung.

² Entspricht der Nettomiettertrag nicht dem Marktwert, wird auf die Ertragsfähigkeit abgestellt.

³ Nicht dazu gehören die Vergütungen für Nebenkosten wie Heizung, Warmwasserversorgung, Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Aufzug, Waschmaschine sowie Vergütungen für die Benützung von Mobilien.

Art. 21 Berechnung **1. Grundsatz**

Der Ertragswert wird nach folgender Formel berechnet:

Nettomiettertrag x 100

Kapitalisierungssatz

Art. 22 2. Kapitalisierungssatz

¹ Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Nettomiettertrag errechnet wird.

² Er setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.

Art. 23 3. Kapitalzinssatz

¹ ⁸Der Kapitalzinssatz entspricht dem abtempierten Zinssatz für 1. Hypotheken (Althypotheken) der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache.

² Er variiert je nach Objektart und wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet.

³ Das Amt für Schätzungswesen gibt die anzuwendenden Kapitalzinssätze den Schätzungskommissionen bekannt.

Art. 24 4. Bewirtschaftungskosten

¹ Die Bewirtschaftungskosten sind wie folgt zu berücksichtigen:

- a) Betriebskosten wie laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, ausgenommen ordentliche Steuern auf Einkommen und Vermögen, sowie Kosten für Wasserversorgung, Strassenreinigung, Kehrichtabfuhr und Entwässerung, Kosten für Hauswartung, Wartung von Aufzügen und maschinellen Wascheinrichtungen, Pflege der Umgebung, Schneeräumung, Gemeinschaftsantennen und allgemeine Beleuchtung, Prämien für Gebäude-, Hauseigentümerhaftpflicht- und Sachversicherungen mit 0,1 bis 0,5 Prozent;
- b) Unterhalts- und Instandhaltungskosten für Gebäude und Umgebung mit 0,7 bis 2,2 Prozent;
- c) Verwaltungskosten mit 0,1 bis 0,3 Prozent;
- d) Risiko für Mietzinsausfälle 0,1 bis 0,4 Prozent;
- e) Abschreibungen mit 0,5 bis 1,0 Prozent.

² Ausserordentlichen Kosten ist im Kapitalisierungssatz Rechnung zu tragen.

Art. 25 5. Nettoertrag

¹ Liegt der Nachweis der effektiven Bewirtschaftungskosten vor, kann der Ertragswert auch nach folgender Formel berechnet werden:

$$\frac{\text{Nettoertrag} \times 100}{\text{Kapitalzinssatz}}$$

² Als Nettoertrag gilt der Nettomietenertrag abzüglich der effektiven Bewirtschaftungskosten.

5. VERKEHRSWERT

Art. 26 Begriff

¹ Der Verkehrswert richtet sich nach den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen.

² Fehlen Vergleichspreise aus jüngster Zeit, ist unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse auf frühere Verkaufspreise abzustellen.

Art. 27 Fehlen von Vergleichswerten

Fehlen zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten, ist der Verkehrswert zu berechnen:

- a) für überbaute Grundstücke durch Gewichtung (m) des Ertrags- gegenüber dem Realwert nach folgender Formel:

$$\frac{(m \times \text{Ertragswert}) + \text{Realwert}}{m + 1}$$

- b) für unüberbaute Grundstücke gemäss Artikel 17 Absatz 2.

Art. 28 Gewichtungskoeffizient

¹ Der Gewichtungskoeffizient (m) ist nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Ertragswertes festzulegen.

² In der Regel gelten folgende Gewichtungskoeffizienten:

- a) 0 – 1 für Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser;

- b) 0,2 – 2 für Wohnhäuser mit drei und mehr Wohnungen;
- c) 1 – 6 für Gastgewerbe, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

III. Besondere Schätzungsobjekte

Art. 29 Grundlagen

Die Bestimmungen von Artikel 1 bis 28 dieses Reglementes gelten, unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen, auch für die nachstehenden Schätzungsobjekte.

1. GEWERBE UND INDUSTRIE

Art. 30 Ertragswert selbstgenutzter Objekte

¹ Zusätzlich zu den allgemeinen Grundsätzen nach Artikel 4 sind bei gewerblichen und industriellen Objekten insbesondere Geschäftsgang, Rendite, Beschäftigungslage, Bodenreserve und Zukunftsaussichten zu berücksichtigen.

² Fehlen Vergleichsmöglichkeiten, ist der Nettomiettertrag aufgrund der Nettonutzfläche oder des Geschäftsumsatzes zu schätzen.

Art. 31 Nettomiettertrag 1. nach Nettonutzfläche

¹ Die Nettomietterträge werden von vergleichbaren Betrieben abgeleitet. ² Besonderheiten wie Tragfähigkeit der Böden, betrieblich nutzbare Raumhöhe, Stockwerklage, Erschliessung (Warenaufzüge) und Ausbaustandard sind zu berücksichtigen.

Art. 32 2. nach Umsatz

¹ Wird der Nettomiettertrag nach dem Umsatz ermittelt, ist auf das durchschnittliche Ergebnis der letzten drei Jahre abzustellen.

² Bei neuen Betrieben oder wesentlichen betrieblichen und baulichen Änderungen ist das erste repräsentative Jahresergebnis massgebend.

³ Der Nettomiettertrag richtet sich nach branchenüblichen Erfahrungswerten.

2. TRANSPORTANLAGEN

Art. 33 Begriff

Als Transportanlagen gelten insbesondere Sesselbahnen, Skiliftanlagen, Zahnrad- und Gondelbahnen sowie Stand- und Luftseilbahnen.

Art. 34 Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive betriebsnotwendigem Boden und Bauten wie Beschneigungsanlagen, Brücken, Unter- und Überführungen, Tunnels, Wege, Strassen und Parkplätze sowie aus den Erschliessungskosten.

Art. 35 Ertragswert 1. Grundsatz

¹ Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reingewinnes.

a) zuzüglich:

- Passivzinsen;
- verbuchte Abschreibungen;
- wertvermehrende Aufwendungen;
- betriebsfremde Abschreibungen;

b) ⁹abzüglich:

- kalkulatorische Abschreibungen;
- betriebsfremde Gewinne beziehungsweise Erträge (z.B. Restaurants, Kapitalerträge).

² Für die Ermittlung des Ertragswertes ist das durchschnittliche Ergebnis der letzten drei Geschäftsjahre massgebend.

Art. 36 2. Kapitalisierungssatz

¹ Für die Kapitalisierung des bahnbedingten Reingewinnes ist der durchschnittliche Kapitalzinssatz der Berechnungsjahre zuzüglich 1½ Prozent massgebend.

² Von diesem Ertragswert sind die Anteile für Fahrzeuge (Pisten- und Baumaschinen) im Verhältnis zum Zeitwert in Abzug zu bringen.

Art. 37 Verkehrswert

Der Verkehrswert kann nach folgender Formel berechnet werden:

Ertragswert + Realwert

2

3. BETRIEBE DES GASTGEWERBES

Art. 38 Begriff

¹ Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, welche öffentlich oder einer bestimmten Konsumentengruppe zugänglich sind und gegen Entgelt Speisen und Getränke oder Beherbergung anbieten. Darunter fallen insbesondere:

- a) Hotels, Motels, Appart- und Garnihotels, Pensionen;
- b) Clubhütten, Massenquartiere, Ferienheime, Jugendherbergen;
- c) Gasthöfe, Bars, Restaurants, Kaffeehäuser;
- d) Campingplätze;
- e) Tanzlokale, Nachtclubs;
- f) Heime, Konvikte, Personalrestaurants, Kliniken.

² Anlagen, welche nur dem Gastgewerbebetrieb dienen, wie Personalhäuser, Sportanlagen, Garagen, Kegelbahnen, Hallenbäder, Parks und Hotelgärten, sind als Teil desselben zu schätzen.

Art. 39 Nebenbetriebe und Grundstücke

¹ Nebenbetriebe und Teile eines Grundstückes, die nicht zum Gastgewerbebetrieb gehören, sind gesondert zu schätzen.

² Darunter fallen insbesondere Läden, Kioske, Tankstellen, Landwirtschaftsbetriebe, Mietwohnungen sowie die Wohnung der Unternehmensleitung, sofern es sich um eine vollständige, vermietbare Wohneinheit mit Küche und Nasszellen handelt.

Art. 40 Ertragswert 1. Grundsatz

¹ Bei der Festsetzung des Ertragswertes wird vom erzielten Betriebsertrag ausgegangen.

² Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung der durchschnittlichen Ergebnisse der letzten drei Geschäftsjahre. Für die Ermittlung des Ergebnisses sind je nach Art der Betriebsführung nicht zu berücksichtigen:

- a) Warenaufwand;
- b) Personalaufwand;
- c) übrige betriebsnotwendige Aufwendungen;
- d) Steuern und Abgaben des Betriebes;
- e) Verwaltungskosten;

- f) Aufwand der Unternehmensleitung;
- g) Unterhalt und Ersatz des Inventars;
- h) kleiner Liegenschaftsunterhalt;
- i) durchschnittlicher Zins auf Betriebskapital;
- j) Abschreibungen auf Kaufsinventar.

³ Nicht abzugsfähig sind Aufwendungen für den Unterhalt von Gebäuden, Einrichtungen und Mobiliar sowie die Zinsen auf Fremd- und Eigenkapital und die Abschreibungen.

Art. 41 2. Schätzung

¹ Kann der Betriebserlös nicht oder nicht zuverlässig ermittelt werden oder ist wegen baulichen, betrieblichen oder anderen Gründen ein verändertes Ergebnis zu erwarten, ist er zu schätzen.

² Die Schätzung erfolgt unter Berücksichtigung des zu erwartenden Durchschnittserlöses pro Gastbett (Moyenne), der Durchschnittsfrequenz und der Anzahl Betriebstage vergleichbarer Betriebe.

4. STOCKWERKEIGENTUM

Art. 42 Schätzung

Beim Stockwerkeigentum werden folgende Werte geschätzt:

- a) vom Gesamtgrundstück:
 - der Neu- und Zeitwert ohne Sonderausbauten;
 - der Neu- und Zeitwert der Sonderausbauten;
 - der Realwert;
- b) von den Stockwerkanteilen nach der Zustandsmethode:
 - der Neu- und Zeitwert ohne Sonderausbauten;
 - der Neu- und Zeitwert der Sonderausbauten;
 - der Realwert;
 - der Ertragswert;
 - der Verkehrswert.

Art. 43 Ertragswert

Der Ertragswert der Stockwerkanteile ergibt sich aus der Kapitalisierung des Nettomietetrages (Nutzung des Sonderrechts und Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum).

5. BAURECHT

Art. 44 Allgemeines

Grundlage für die Bestimmung des Wertes eines Baurechtes bildet der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft.

Art. 45 Schätzungsobjekte

Als Schätzungsobjekte gelten:

- a) bei den Baurechtsgebenden der Boden;
- b) bei den Baurechtsnehmenden das Bauwerk sowie der Wert des Baurechtes.

Art. 46 Boden

¹ Der Boden wird unter Berücksichtigung von Baurechtszins und Restnutzungsdauer bewertet.

² Geht das Bauwerk bei Vertragsablauf unentgeltlich oder unter dem dannzumaligen Verkehrswert an die Baurechtsgebenden über, ist ein Zuschlag zu berechnen.

Art. 47 Bauwerk und Baurecht

Für das Bauwerk sind zu berechnen:

- a) der Neu- und der Zeitwert;
- b) der Ertragswert, beruhend auf dem Nettomietetertrag, abzüglich Baurechtszins;
- c) der Realwert zuzüglich allenfalls berechneter Wert des Baurechtes;
- d) der Verkehrswert.

6. WALD

Art. 48 Verfahren

¹ Die Schätzungskommissionen beauftragen das Amt für Wald mit den Waldschätzungen und eröffnen die geschätzten Werte.

² Überbaute Grundstücke mit einzelnen Bäumen oder kleinen Baumgruppen, die nicht Gegenstand forstlicher Bewirtschaftung bilden, werden von den Schätzungskommissionen bewertet.

7. GRUBEN, STEINBRÜCHE, KIES- UND SCHOTTER-WERKE

Art. 49 Begriff

Geschätzt werden Grundstücke, auf denen der Abbau, die Ablagerung und die Aufbereitung von Material rechtlich zulässig ist.

Art. 50 Schätzung

¹ Der Wert setzt sich zusammen aus den für den Abbau, die Lagerung und die Aufbereitung des Materials benötigten Gebäuden und Anlagen sowie aus den Abbau- und Lagerreserven.

² Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbaubewilligung und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

8. WASSERKRAFTANLAGEN

Art. 51 Schätzungsobjekte

¹ Geschätzt werden alle Wasserkraftwerke, die auf Grund eines privaten Rechtstitels oder einer Konzession genutzt werden.

² Bauliche Anlagen und Grundstücke, welche der Nutzbarmachung einer Wasserkraft unmittelbar dienen, sind in die Bewertung einzubeziehen.

³ Die Werte werden nach Massgabe der Investitionen auf die betroffenen Gemeinden aufgeteilt.

Art. 52 Schätzung

¹ Die Schätzung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen dieses Reglementes. Zu berücksichtigen ist die Grösse und Beständigkeit der Anlage sowie insbesondere der daraus gezogene oder zu erwartende wirtschaftliche Nutzen (Ertragsfähigkeit).

² ¹⁰Der Kapitalzinssatz entspricht der fünfjährigen durchschnittlichen Rendite von Bundesobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

³ ¹¹Das Amt für Schätzungswesen erlässt die erforderlichen Schätzungsanweisungen.

IV. Inkrafttreten

Art. 53 Inkrafttreten

¹ Dieses Schätzungsreglement tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt wird das Schätzungsreglement vom 13. April 1987 ¹² aufgehoben.

Endnoten

- 1 BR 850.100
- 2 BR 850.100
- 3 SR 211.412.11
- 4 SR 211.412.110
- 5 Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 6 Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 7 Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 8 Fassung gemäss RB vom 17. September 2002
- 9 Fassung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 10 Fassung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 11 Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft
- 12 AGS 1987, 1770 und AGS 1991, 2446