

212.478.452

- 3.1 Die Anzahl m³ umbauten Raumes wird von der Einschätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung übernommen (inkl. Keller).
- 3.2 Erstellungspreis pro m³ per 1. Januar 1970
- 3.21 Er richtet sich insbesondere nach folgenden Faktoren:
- Bauart (Holz, Riegel, Bruchstein, Backstein, Beton; Mauerdicke; Konstruktion des Daches)
 - Grösse der Räume
 - Verwendete Materialien für Böden, Treppen, Wandplatten, Beläge
 - Umfang der Installationen für Küche, Bad, WC, Boiler, Heizung, Waschküche
 - Einrichtung (Einfach-, Doppel
 - oder Isolierverglasung, Einbauschränke usw.)
- 3.22 Für die Kubatur von Kellern sind gegenüber den übrigen Gebäudeteilen reduzierte Erstellungspreise zu berechnen.
- 3.23 Richtansätze
- 3.24 Verhältnis zur Gebäudeversicherung
- Wenn in der Gebäudeversicherung alle wertvermehrenden baulichen Veränderungen berücksichtigt sind, ist der Bauwert in der Regel nicht höher als die gesamte Gebäudeversicherungs-Schätzung am 1. Januar 1970. Diese beträgt 350% der einfachen Gebäudeversicherungssumme (siehe RZ 32).
- 3.3 Altersentwertung
- ¹Der Altersentwertung von Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1970 erstellt wurden, wird mit einem Abzug Rechnung getragen; der Abzug richtet sich nach dem Baujahr und beträgt in der Regel ½% des Bauwertes pro Jahr. Sind jedoch am Gebäude seit der Erstellung bauliche Veränderungen oder Renovationen vorgenommen worden, so richtet sich der Abzug nach dem mittleren Gebäudealter. Für Gebäude, die nach dem 1. Januar 1970 erstellt wurden, wird kein Abzug für Altersentwertung berechnet. Für Gebäude, die nach dem 1. Januar 1980 erstellt wurden, wird ein Neuwertzuschlag von ½% des Bauwertes pro Jahr seit 1970 vorgenommen¹⁾.
- ²Der Neuwertzuschlag beträgt maximal 15%.²⁾

B. Ertragswert

1. Begriff (§§ 23 lit. c und 33)

Ertragswert ist der kapitalisierte, im Jahr 1969 aus dem Grundstück normalerweise erzielbare jährliche Brutto-Mietertrag ohne Nebenkosten (Mietwert)

2. Mietwert

2.1 Der Mietwert wird bemessen:

¹⁾ Fassung vom 2. März 1981. Vom Regierungsrat am 3. März 1981 genehmigt.

²⁾ Ziff. 3.3. Abs. 2 eingefügt am 2. Dezember 1999.

- für Wohnräume: in Franken pro Raumeinheit (RE) und Jahr;
- für Geschäftsräume und Werkstätten: in Franken pro m² nutzbare Fläche und Jahr.
- Vorbehalten sind die Bestimmungen über Spezialschätzungen für Kinos, Tankstellen, Hotels, Restaurants undsoweiter (siehe Abschnitt F).

2.2 Die Anzahl Raumeinheiten wird nach folgenden Richtlinien bestimmt:

Art des Raumes		RE
Zimmer	bis 8 m ²	½
	8-14 m ²	¾
	14-22 m ²	1
	22-26 m ²	1 ¼
	26-31 m ²	1 ½
	31-37 m ²	1 ¾
	37-43 m ²	2
	43-48 m ²	2 ¼
Küchen	Normalgrösse, mit Kombination	1
	Wohnküche	1 ¼
	Küche ohne Essgelegenheit	¾
	Kochnische	½
	Bad/WC	1
Bad/WC	Bad mit WC und Lavabo	1
	Bad mit Lavabo	¾
	Dusche	½
	Dusche mit WC	¾
	WC mit oder ohne Lavabo	¼
Balkone	klein	¼
	gross (mindestens 1,40 m breit)	½
Gartensitzplatz		¼ – ½

Nicht in die RE-Berechnung einbezogen wird

- die reine Verkehrsfläche (wie Korridore, Durchgänge, Treppen);
- die Fläche, die wegen Dachschräge nicht normal möbliert werden kann.

2.3 Mietwert von Wohnräumen

2.31 Auszugehen ist in jeder Gemeindegruppe vom Tabellenwert.

Die Tabellen werte sind gegliedert nach

- wirtschaftlichem Alter des Gebäudes;
- Anzahl Raumeinheiten pro Wohneinheit.

Als wirtschaftliches Alter gilt das mittlere Gebäudealter (RZ 9), ausser wenn die mögliche Nutzung des Gebäudes diesem Alter nicht

212.478.452

entspricht. Beispiel für Abweichung vom mittleren Gebäudealter: Baujahr 1910; umfassende Wohnungsanierung 1970; mittleres Gebäudealter 20 Jahre; wirtschaftliches Alter: null Jahre, weil der Wohnkomfort dem Standard in Neubauten seit 1970 entspricht.

Die Gemeindegruppen sind nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Gemeinden gebildet, insbesondere nach Bewegung der Wohnbevölkerung, Wohnbautätigkeit, Anzahl Arbeitsstätten, Anzahl Selbständigerwerbender und Steuerbelastung.

- 2.32 Zustand, Ausbau und Isolation, Raumordnung, Heizungsart sowie Lage werden mit Noten beurteilt. Das Total der Noten bedeutet Abzug oder Zuschlag, bezogen auf den Tabellenwert:

Note	Abzug	Zuschlag
5– 8	15%	
9–14	10%	
15–20	–	–
21–25		10%

- 2.4 Mietwert von Garagen und Autoeinstellhallen

- 2.41 Je nach Bauart gelten folgende Mietwert-Ansätze pro Autoplatz und Jahr.

	Franken
a) Leichtbauweise (Eternit, Holz usw.)	240–300
b) Fertiggarage in Beton, Autoeinstellhalle	300–420
c) gemauerte Garage (an- und eingebaut)	420–600

- 2.42 Im Bereich dieser Ansätze richtet sich die Bewertung nach

- Art und Neigung der Zufahrt
- Lage im Keller oder zu ebener Erde
- Ausstattung und Komfort.

- 2.43 Garagen mit Arbeitsnische oder Platz für 2 Kleinautos werden als 1½ Autoplatz berechnet.

- 2.44 Bei ein- und angebauten Garagen wird mit dem Satz kapitalisiert, der auf das Hauptgebäude anwendbar ist, bei freistehenden Garagen mit dem Satz der Gebäudegruppe II (siehe RZ 24).

- 2.5 Mietwert von Geschäftsräumen

- 2.51 Auszugehen ist in jeder Gemeindegruppe vom Tabellenwert. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann vom Tabellenwert abgewichen werden; Abweichungen sind zu begründen.

Die Tabellen werte sind gegliedert nach

- wirtschaftlichem Alter des Gebäudes (siehe RZ 14);
- Anzahl m² pro Raum.

- 2.52 Die Fläche von Nebenräumen, wie Garderoben, Treppenhäusern, Korridoren, Installationsräumen, wird nicht berücksichtigt. Massgebend ist die effektiv nutzbare (vermietbare) Fläche.

- 2.53 Zustand, Ausbau und Isolation, Raumanordnung, Heizungsart sowie Lage werden mit Noten beurteilt. Abzug oder Zuschlag richten sich nach RZ 16.

- 2.6 Bei Baujahren von 1980–1989 werden die Mietwertansätze erhöht, und zwar:¹⁾
- die Ansätze gemäss Tabelle 3 (s. RZ 13 hievor) um 8%;
 - die Ansätze gemäss Tabelle 5 (s. RZ 21 hievor) um 10%.
- 2.7 Bei Baujahren ab 1990²⁾ werden die Mietwert-Ansätze erhöht, und zwar:³⁾
- die Ansätze nach Tabelle Anhang 3 (s. RZ 13 hievor) um rund 16%;
 - die Ansätze nach Tabelle Anhang 5 (s. RZ 21 hievor) um rund 20%.

Die Beträge in Franken sind in den Tabellen festgelegt.

3. Kapitalisierungssatz (§ 33 Abs. 3)

Der Kapitalisierungssatz richtet sich nach dem wirtschaftlichen Alter des Gebäudes. Es werden 3 Gebäudegruppen (I, II, III) unterschieden, gemäss nachstehender Tabelle:

Gebäudegruppe	Baujahr	wirtschaftliches Alter	Kapitalisierungssatz	
I. Einfamilienhaus, auch Reihenhaus	ab 1970	0	6,5	
	1960–1969	1-10	6,7	
	1950–1959	11-20	6,9	
	1940–1949	21-30	7,1	
	1930–1939	31-40	7,3	
	vor 1930	über 40	7,5	
II. Wohnhaus für 2-4 Familien	ab 1970	0	6,7	
	1960–1969	1-10	6,9	
	1-Familienhaus	1950–1959	11-20	7,1
	mit Scheune	1940–1949	21-30	7,3
	1-Familienhaus	1930–1939	31-40	7,5
	mit Werkstatt	vor 1930	über 40	7,7
	Terrassenhaus			
	Wohnstock			
	Stockwerkeigentum			
	Garage freistehend			
Einstellhalle				
III. Wohnhaus für 5 und mehr Familien	ab 1970	0	7,0	
	1960-1969	1-10	7,2	
	Geschäftshaus	1950-1959	11-20	7,4
	Geschäftshaus mit Wohnung	1940-1949	21-30	7,6
		1930-1939	31-40	7,8
		vor 1930	über 40	8,0
Bürogebäude				

¹⁾ Fassung vom 2. März 1981. Vom Regierungsrat am 3. März 1981 genehmigt.

²⁾ Abschnitt B, Ziffer 2.7. Fassung vom 2. Dezember 1999.

³⁾ Eingefügt am 29. November 1989. Vom Regierungsrat am 12. Dezember 1989 genehmigt; GS 91, 544.

212.478.452

Restaurant/Hotel
Nebengebäude
Lagerhalle

Gebäudegruppe	Baujahr	wirtschaftliches Alter	Kapitalisierungssatz
Werkstatt			
Tankstelle, Kino			
Stall, Schopf, Speicher			
Gartenhaus, Treibhaus, Gewächshaus, Kleintierstall			

Bei Baujahren von 1980-1989 wird ein um 0,2% geringerer Kapitalisierungssatz angewendet¹⁾.

Bei Baujahren ab 1990²⁾ wird ein um 0,4% geringerer Kapitalisierungssatz angewendet³⁾.

C. Bewertung ohne Ertragswert (§ 26 V)

1. Bei Bestimmung des Verkehrswertes wird der Ertragswert gegenüber dem Realwert, je nach Art des Gebäudes, wie folgt gewichtet (§ 34 V. RZ 24):

Gebäudegruppe I	1 mal
Gebäudegruppe II	2 mal
Ausnahme :	
Stockwerkeigentum einfacher Bauart	3 mal
Gebäudegruppe III	3 mal

2. Stockwerkeigentum einfacher Bauart liegt vor bei Mietwert-Noten bis inklusiv 20 (siehe RZ 16).

D. Bewertung ohne Ertragswert (§ 26 V)

- Ohne Festsetzung eines Ertragswertes werden geschätzt:
 - industrielle Grundstücke wie Fabriken, Grossgaragen, Kühlanlagen, grosse Kühl- und Lagerhäuser, grosse Werkhöfe;
 - öffentliche Bauten wie Verwaltungsgebäude, Anstalten, Spitäler, Schulhäuser, kirchliche Bauten, Museen, Sportanlagen.
- Grundlage für die Gebäudebewertung ist der Zeitbauwert gemäss Einschätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung. Als Bauwert gelten 175% dieses Zeitbauwertes.

¹⁾ Fassung vom 2. März 1981. Vom Regierungsrat am 3. März 1981 genehmigt.

²⁾ Fassung vom 2. Dezember 1999.

³⁾ Eingefügt am 29. November 1989. Vom Regierungsrat am 12. Dezember 1989 genehmigt; GS 91, 544.

3. Das Land wird wie unüberbautes Land geschätzt. Der Katasterwert beträgt 37,5% des Verkehrswertes (§ 30 Abs. 3).

Beispiel:

Gebäude: Grundeinschätzung der SGV 100'000 Franken; Zeitbauwert 90%; Land: 1500 m² à 80 Franken Verkehrswert.

Katasterschätzung:	Franken
Gebäude 1,75x90'000.-	157'500
Land 1500 x 80 x 0,375	45'000
Katasterwert total	202'500

Bauliche Anlagen ohne Gebäudenummer wie Schwimmbassins, Bocciabahnen undsoweiter werden auf 50% des Bauwertes per 1. Januar 1970 geschätzt. Dem Verkehrs- und Ertragswert wird dadurch Rechnung getragen. Fehlen andere Anhaltspunkte, wird als Bauwert der hypothetische Gebäudeversicherungswert (350% des Bauwertes 1939) angenommen, errechnet aus dem Erstellungswert in Verbindung mit dem Index der Gebäudeversicherungswerte.

Beispiel:

Erstellungswert 1978	15'000 Franken
Gebäudeversicherungswert 1978	510%

$$\text{Katasterwert} = 15000 \cdot \frac{350}{510} \cdot 0,5 = 15000 \cdot \frac{175}{510} = 5100 \text{ Franken}$$

Index der Gebäudeversicherungswerte:

1942/43	125%	1966	310%
1944/46	140%	1967/69	320%
1947	150%	1970	350%
1948/52	180%	1971	400%
1953/57	180-200%	1972	450%
1958/60	210%	1973	500%
1961	220%	1974/75	540%
1962	240%	1976	520%
1963	260%	1977/78	510%
1964	285%	1979	520%
1965	300%		

E. Besondere Verhältnisse

1. Gebäude mit ungenügendem Ertrag (§ 32 V)

Würde der Katasterwert des Gebäudes inklusive Landanteil (Hausplatz) den Katasterwert des unüberbauten Grundstücks unterschreiten, so wird das Grundstück als unüberbaut geschätzt (Katasterwert = 37,5% des Verkehrswertes). Darf das Gebäude nicht abgebrochen werden (historisch wertvoll) so beträgt der Katasterwert nur 22,5% des Verkehrswertes des Bodens.

2. Gebäude mit geringem Wert (§ 13 Abs. 4 V)

Erreicht der Bauwert eines Gebäudes nicht 2000 Franken, so wird er nicht in die Berechnung eingesetzt. Grundstücke, auf denen nur solche Gebäude stehen, werden unüberbaut geschätzt.

3. Fahrnisbauten (§ 13 Abs. 3 V)

Als Fahrnisbauten, die nicht geschätzt werden, gelten Bauten, die ohne Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden erstellt worden sind (Hütten, Buden, Baracken usw.).

4. Stockwerkeigentum

- 4.1 Geschätzt wird das Gesamtgrundstück. Die Aufteilung des Katasterwertes auf die Stockwerkeinheiten geschieht in der Regel nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten.
- 4.2 Das Gebäude wird entsprechend seiner Nutzung nach den allgemeinen Normen bewertet. Die Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten wird für die Schätzung nur bei der Wahl der Kapitalisierungssatzes (RZ 24) und bei der Gewichtung des Ertragswertes (RZ 25) berücksichtigt.
- 4.3 Besonderer Ausbau einer Stockwerkeinheit, der ihren Bauwert um mindestens 2000 Franken erhöht, ist mit einem Zuschlag, der nur für die betreffende Stockwerkeinheit gilt, zu berücksichtigen.

5. Gemischte Betriebe

- 5.1 Gemischte Betriebe sind Betriebe, die sowohl landwirtschaftliche als auch nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten umfassen (z.B. Gastwirtschaft mit Landwirtschaft).
- 5.2 Jeder Teil (Gebäude und Land) eines solchen Betriebes wird nach den auf ihn zutreffenden Normen geschätzt.

F. Spezielschätzungen

1. Kinobetriebe

Grundlage zur Festlegung des Ertragswertes ist der durchschnittliche Umsatz in den 3 der Schätzung vorangegangenen Jahren.

Der massgebliche Jahresertrag des Kinos samt Nebenräumen ergibt sich aus der Formel: Anzahl Sitzplätze x Ansatz x Korrekturfaktor.

Der Korrekturfaktor ist abhängig vom durchschnittlichen Umsatz pro Sitzplatz in den 3 der Schätzung vorangegangenen Jahren. Anwendbar ist der Kapitalisierungssatz der Gebäudegruppe III (siehe RZ 24).

Ansatz pro Sitzplatz in Franken pro Jahr

Gemeinde- gruppe	Baujahr beziehungsweise wirtschaftliches Alter (in Jahren)					
	ab 1970	1960– 1969	1950– 1959	1940– 1949	1930– 1939	vor 1930
	0	1–10	11–20	21–30	31–40	über 40
A	90	85	80	75	70	65
B	85	80	75	70	65	60
C	80	75	70	65	60	55
D	75	70	65	60	55	50
E	70	65	60	55	50	45

Korrekturfaktor

Umsatz pro Sitzplatz und Jahr

Franken	Faktor	Franken	Faktor
100-150	0,6	501-600	1,1
151-200	0,7	601-700	1,2
201-300	0,8	701-800	1,3
301-400	0,9	801-900	1,4
401-500	1,0		

2. Tankstellen

Der massgebliche Jahresertrag von Tankstellen, die öffentlich Treibstoff ausschenken, ergibt sich wie folgt: Umsatz in Benzin oder Dieselöl x 1 Rappen pro Liter Massgebend ist der durchschnittliche Umsatz in den 3 der Schätzung vorangegangenen Jahren. In diesem Ertrag sind sämtliche baulichen und mechanischen Einrichtungen sowie Nebenräume inbegriffen. Anwendbar ist der Kapitalisierungssatz der Gebäudegruppe III (RZ 24). Der Ertragswert wird gegenüber dem Realwert 3 mal gewichtet.

3. Weitere Spezialschätzungen

werden in Ergänzungen zu dieser Weisung geregelt.

4. Hotels und Restaurants

Der massgebende Mietwert des Restaurants inklusive die zum Betrieb unmittelbar notwendigen Räume (Küche, Kühlräume, Vorratskeller, Toilettenanlagen usw.) ergibt sich aus der Formel:

Anzahl Sitzplätze x Korrekturfaktor x Ansatz. Der Korrekturfaktor richtet sich nach der unterschiedlichen Benützung der Räume im Jahr.

Benützung Tage/Jahr	Korrekturfaktor für				
	Bar, Dancing	Restaurant, Sali	Garten	Saal, gedeckte Terrasse	Kegelbahn
bis 20				0.1	0.3
21–50				0.2	0.4
51–80				0.3	0.5
über 80	1.2	1.0	0.1	0.4	0.6

Ansatz für den Mietwert pro Sitzplatz und Jahr, in Franken:

Gemeinde- gruppe	Baujahr beziehungsweise wirtschaftliches Alter (in Jahren)					
	ab 1970	1960– 1969	1950– 1959	1940– 1949	1930– 1939	vor 1930
	0	1–10	11–20	21–30	31–40	über 40
A	350	315	280	245	210	175
B	310	278	246	214	182	150
C	270	241	212	183	154	125
D	230	204	178	152	126	100
E	190	167	144	121	98	75

Bei Baujahren von 1980–1989 wird der Ansatz um 10% erhöht¹⁾.

Bei Baujahren ab 1990²⁾ wird der Ansatz um rund 25% erhöht, die Beträge in Franken sind in den Tabellen festgelegt³⁾.

Zustand, Ausbau und Isolation, Zweckmässigkeit, Heizungsart sowie Lage werden mit Zuschlag oder Abzug nach RZ 16 und Anhang 4 berücksichtigt.

Der massgebende Mietwert von Wirtewohnung, Büro, Personalzimmern und andern zum Betrieb nicht unmittelbar notwendigen Räumen wird nach RZ 12–16 bestimmt. Für Personalzimmer, die wegen ihrer Lage nicht an Dritte vermietet werden können, ist der Tabellenwert (RZ 13) angemessen zu reduzieren.

Der massgebende Mietwert von angegliederten Betrieben (Metzgerei, Bäckerei usw.) wird separat nach RZ 21–23 bestimmt.

Der Mietwert von Hotelzimmern wird nach RZ 12–16 bestimmt.

5. Gärtnereien

5.1 Nach den Normen für Gärtnereien werden geschätzt:

- Topf- und Schnittblumengärtnereien
- Landschafts- und Friedhofgärtnereien
- Baumschulen.

Stammt mehr als die Hälfte des Umsatzes aus reiner Handelstätigkeit, so kommen die Normen für Gewerbebetriebe (RZ 21–25) zur Anwendung.

¹⁾ Fassung vom 2. März 1981. Vom Regierungsrat am 3. März 1981 genehmigt.

²⁾ Fassung vom 2. Dezember 1999.

³⁾ Eingefügt am 29. November 1989. Vom Regierungsrat am 12. Dezember 1989 genehmigt; GS 91, 544.

5.2 Landbewertung

Grundlage der Schätzung von unüberbautem Land ist der Ertragswert. Massgebend für Land, das in der Fruchtfolge landwirtschaftlich genutzt wird, ist der landwirtschaftliche Ertragswert (V§ 17 Abs. 2), für anderes Land der Gärtnerei-Ertragswert. Für Land in der Bauzone wird dem

Ertragswert, je nach Verkehrswert des Grundstückes, ein Zuschlag von 20-100% zugeschlagen (V§ 21 Abs. 3). Der Landwert entspricht höchstens dem Wert, der sich bei Schätzung in der Verkehrswertzone ergäbe.

Überbautes Land (Hausplatz von Bauten, die nicht unmittelbar der Pflanzenkultivierung dienen) wird nach den Normen für die Verkehrswertzone (V§ 30 Abs. 1) geschätzt; unmittelbar der Pflanzenkultivierung dienen insbesondere Frühbeetkasten und Gewächshäuser.

Gärtnerei-Ertragswert in Franken pro m²

Gemeindegruppe	Baumschulen	Gemischtbetriebe	Spezialisierte Zierpflanzenbetriebe
A	8	10	12
B	6	8	10
C	4	6	8
D	2	4	6
E	1	2	4

In diesen Ansätzen ist die Grunderschliessung mit Wasser, Strom und Zufahrtswegen berücksichtigt. Beeinträchtigung durch Klima, Hangneigung und Schattenwurf (Waldrand) werden mit einem Abzug von höchstens je 10% des Ertragswertes berücksichtigt.

5.3 Gebäudebewertung

5.31 Bauwert

Die Altersentwertung von Gewächshäusern wird mit 4% des Bauwertes (Neuwert, indexiert auf 1. Januar 1970) berücksichtigt; vergleiche RZ 3.

5.32 Ertragswert

Der jährliche Mietwert in Franken pro m² beträgt

a) für geschlossene und heizbare Arbeits- und Lagerräume:

Gemeindegruppe	Baujahr beziehungsweise wirtschaftliches Alter					
	ab 1970	1960-1969	1950-1959	1940-1949	1930-1939	vor 1930
	0	1-10	11-20	21-30	31-40	über 40
A	20	18.50	17	15.50	14	12.50
B	18	16.50	15	13.50	12	10.50
C	16	14.50	13	11.50	10	8.50
D	14	12.50	11	9.50	8	6.50
E	12	10.50	9	7.50	6	4.50

Für schlecht zugängliche Räume im Unter- oder Obergeschoss kann der Ansatz um höchstens 20% reduziert werden. Für offene Lagerhallen (Unterstände) ist der Ansatz um 40% zu reduzieren.

b) für Gewächshäuser:

Gemeinde- gruppe	Baujahr beziehungsweise wirtschaftliches Alter					
	ab 1970	1960– 1969	1950– 1959	1940– 1949	1930– 1939	vor 1930
	0	1–10	11–20	21–30	31–40	über 40
Gewächshäuser bis 200 m ²						
A	7.30	6.60	5.60	4.90	3.50	2.50
B	6.70	6.05	5.15	4.45	3.15	2.15
C	6.10	5.50	4.70	4.–	2.80	1.80
D	5.45	4.95	4.20	3.60	2.50	1.40
E	4.80	4.40	3.70	3.20	2.20	1.–
Gewächshäuser 201–500 m ²						
A	6.10	5.60	5.10	4.20	3.–	2.–
B	5.60	5.15	4.70	3.85	2.75	1.70
C	5.10	4.70	4.30	3.50	2.50	1.40
D	4.55	4.20	3.85	3.15	2.25	1.10
E	4.–	3.70	3.40	2.80	2.–	–80
Gewächshäuser über 500 m ²						
A	5.40	4.90	4.50	3.40	2.50	1.50
B	4.95	4.50	4.15	3.15	2.30	1.30
C	4.50	4.10	3.80	2.90	2.10	1.10
D	4.05	3.65	3.40	2.60	1.90	–85
E	3.60	3.20	3.–	2.30	1.70	–60

Bei Baujahren von 1980-1989 werden die Ansätze in der Regel um 10% erhöht¹⁾.

Bei Baujahren ab 1990²⁾ werden die Ansätze um rund 25% erhöht, die Beträge in Franken sind in den Tabellen festgelegt³⁾.

Diese Ansätze gelten für eine fertig montierte Stahlkonstruktion, Einfachverglasung, Umfassungsmauern, zweckmässige Erschliessung durch Licht, Kraft, Wasser und Kanalisation, einfache Lüftung sowie übliche Verkehrs- und Abstellflächen. Für die Feststellung der Fläche gelten die Innenmasse.

Bei Gewächshäusern, die mit Kunststoff gedeckt sind, sind 40% des Grundansatzes zu verwenden. Die nachstehend genannten Zuschläge verstehen sich jedoch in Prozenten des vollen Grundansatzes.

Zuschläge in Prozenten des in der Tabelle aufgeführten Grundwertes werden gemacht für.

– Doppelverglasung	17–46
– Innenschattierung inklusive Steuerung	14–36
– Reflektoren fest	7–16
– mit Automat	20–50

¹⁾ Fassung vom 2. März 1981. Vom Regierungsrat am 3. März 1981 genehmigt.

²⁾ Fassung vom 2. Dezember 1999.

³⁾ Ziff. 2.7 eingefügt am 29. November 1989. Vom Regierungsrat am 12. Dezember genehmigt; GS 91, 544.

- Lamellenschattierung 39-43
- automatische Lüftung 10-15
- Warmluftheizung 10-20
- Tischeinbauten 13-27
- Tisch- oder Bodenheizung 30-40
- Warmwasserheizung mit Anteil Kessel,
Brenner und Steuerung 12-50

Der maximale Zuschlag gilt nur für neuwertige Installationen.

5.33 Katasterwert

- a) Kapitalisierungssatz und Gewichtung des Ertragswertes gegenüber dem Realwert richten sich nach RZ 24 und 25 (Gebäudegruppe III).
- b) Der Katasterwert von Frühbeetkasten in Beton oder Eternit (ohne Heizung und Bewässerung) beträgt in Franken pro m².

Zustand	Baujahr beziehungsweise wirtschaftliches Alter					
	ab 1970	1960- 1969	1950- 1959	1940- 1949	1930- 1939	vor 1930
schlecht	0	1-10	11-20	21-30	31-40	über 40
	7.50	7.-	6.10	5.30	3.90	2.20
mittel	12.80	11.90	10.40	8.90	6.50	3.70
gut	17.70	16.50	14.40	12.30	9.-	5.20

Für Bodenheizung wird ein Zuschlag von 80% gemacht, für Bewässerungsanlage ein Zuschlag von 40%

Vom Regierungsrat am 2. Februar 1979 genehmigt.¹⁾

¹⁾ Inkrafttreten der Änderungen vom
- 29. November 1989 am 21. Dezember 1989;
- 2. Dezember 1999 am 17. Dezember 1999.