

GUTACHTEN ÜBER BAURECHTSZINS

über die Liegenschaft :

Gemeinde : Muri
Strasse, Ort: Moosstrasse / Rohrmattstrasse
3073 Gümligen

Grundbuch Nr: Teil von 3362

geplantes Gebäude Sporthalle mit Klubrestaurant

Halt: 6200 m2 anrechenbar

geplantes Baurecht zu Lasten GB Nr. 3362

Stichtag: 10. Oktober 2013

DANIEL GIESBRECHT DIPL. ARCHITEKT HTL

KIRCHENFELDSTRASSE 68 – 3005 BERN
Tel. 031 932 05 03 - Fax. 031 932 05 04 - E-Mail daniel@giesbrecht.info

1. AUFTRAGSBESCHRIEB

- 1.1 Auftraggeber: Einwohnergemeinde Muri bei Bern
- 1.2 Auftrag: Mit mündlichem Auftrag wird um die Schätzung des angemessenen Baurechtszinses ersucht.
- 1.3 Bewertungs-
Zweck: Entscheidungsgrundlage zur Errichtung des Baurechtsvertrages.
- 1.4 Stichtag: 10. Oktober 2013
- 1.5 Schätzer: Daniel Giesbrecht, dipl. Arch. HTL
Kirchenfeldstrasse 68
3005 Bern
- Tel. 031 932 05 03
Fax. 031 932 05 04
E-mail daniel@giesbrecht.info

2. GRUNDLAGEN / UNTERLAGEN:

- 2.1 Dokumentation: Umfassende Dokumentation der Gemeinde über das Geschäft.
- 2.2 Planunterlagen: - Projektpläne
- 2.3 Bauvorschriften: Baureglement der Gemeinde Muri
Bauzone: Zone für öffentliche Nutzung ZöN
Schul- und Sportanlage Moos mit Reservefläche
für Schul- und Sportanlagen

3. GRUNDSÄTZLICHE BEWERTUNGSKRITERIEN

- 3.1 Für die Festlegung des Baurechtszinses ist vom Verkehrswert der belegten Bodenfläche aus zu gehen.
Es wird ein partnerschaftlicher Baurechtszins, d.h. fair für beide Seiten, vorgeschlagen.
- 3.2 Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.
- 3.3 'Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden.' (BGE 103 Ia 105 Erw. 3a)

4. BESONDERE BEMERKUNGEN

4.1 Landwert in der Zone für öffentliche Bauten:

Durch die Lage in der 'Zone für öffentliche Nutzungen' ist das Grundstück dem Liegenschaftsmarkt entzogen. Damit kann nicht entsprechend den Kriterien Ziff. 3.2 und 3.3 vorgegangen werden.

Gemäss Schätzungsauftrag soll auf diesem Grundstück ein Baurecht errichtet werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass über einen genügend langen Zeithorizont die Zweckbestimmung für öffentliche Nutzung erhalten bleibt und die anvisierte Nutzung sich mit dieser deckt.

Da für Land in der Zone für öffentliche Nutzungen, wie vorgenannt beschrieben, kein Markt besteht, wird behelfsmässig der Landwert direkt festgelegt:

Es ist anzunehmen, dass ursprünglich nicht eingezontes Landwirtschaftsland direkt zu Zone für öffentliche Nutzung eingezont wurde. In der Regel dürfte solches Land jedoch schon eine gewisse Bauerwartung aufgewiesen haben. Laut Auffassung des Bundesgerichtes ist solches Land im Enteignungsfall zum Wert von Landwirtschaftsland zu entschädigen.

In der Praxis zeigt es sich, dass bei freihändiger Abtretung von Land in der ZöN in der Regel ein erheblich höherer Preis bezahlt wird, also ein zusätzlicher "Handshake" ausgerichtet wird (vergl. a. Verwaltungsgerichtsentscheid Kt. Schwyz, 27.1.1999, VGE 1044 / 1049 / 97). Es wird dafür gehalten, dieser abweichenden Praxis zu folgen,

- da es sich hier längst nicht mehr um Landwirtschaftsland handelt;
- die Lage innerhalb der Gemeinde recht zentral ist;
- eine gute Erschliessung vorhanden ist.

Alternativ zur ZöN könnte man sich ohne weiteres eine Umzonung in Wohnzone vorstellen. D.h., dass das Grundstück bei einer möglichen Aufgabe der öffentlichen Nutzung über ein erhebliches Wertpotential verfügt. Definitionsgemäss ist dies allerdings nur in ferner Zukunft denkbar. Die angeführte, vom BG abweichende Praxis bei freihändigen Verkäufen könnte jedoch darauf hin deuten, dass der Verkäufer an diesem Potential mit einem diskontierten Wert partizipiert.

4.2 Anrechenbare Parzellenfläche

Es kann ohne Weiteres die von der anvisierten Baute belegte Fläche inkl. angemessenem Umschwung eingerechnet werden. Da, anders als in normalen Bauzonen, keine Ausnutzungsziffern etc. in Anwendung kommen, besteht in der ZÖN kein direkter Zusammenhang zwischen Nutzungsmöglichkeit und Parzellengrösse.

Daraus ergibt sich auch, dass **kein direkter Zusammenhang besteht zwischen Landwert und Bruttogeschossfläche** besteht. Demnach kann auch der Baurechtszins nicht direkt aus der BGF abgeleitet werden.

Anrechenbare Fläche, gem. Unterlagen

m2 6200

4.3. Landwert in der Zone für öffentliche Bauten / ZÖN V / "Moos":

Entsprechend den Bemerkung Ziff. 4.1 wird der fragliche Landwert, nach Ansatz VG Schwyz wie folgt festgelegt:

Landwirtschaftlicher Ertragswert (entsprechend Bundesgericht)	Fr./m2	10
Erschliessung (vorhanden)	Fr./m2	150
Praxiszuschlag resp. "Handshake"	Fr./m2	100
Total Landwert ZÖN	Fr./m2	260
resp. Landwert ganze Fläche	6200 m2	<u>Fr. 1'612'000</u>

Kommentar:

Über die Höhe des "Handshake" kann zweifellos trefflich gestritten werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hin zu weisen, dass durch die Angleichung an die bestehende Halle durch die

halb versenkte und sogar in das Grundwasser hinunter reichende Konstruktion erhebliche Mehrkosten entstehen, welche Andernorts nicht entstehen würden und daher dem Landwert anzulasten sind.

Nota bene handelt es sich dabei auch um einen ökologischen Unsinn der weitergeschrieben wird resp. werden muss, was aber hier nicht zur Debatte steht. Ein Standort, an welchem eine simple Halle als reiner Hochbau errichtet werden könnte, wäre von den Kosten her wesentlich günstiger. Die resultierende, einiges höhere Halle, könnte, sofern sich ein Standort an einer stark befahrenen Strasse und/oder Eisenbahn finden liesse, zudem als Werbefläche vermarktet werden.

4.4 Angemessener Zinssatz:

Da die Gemeinde nach Ablauf des Baurechts das Land zum dannzumaligen, höchst wahrscheinlich erhöhten Verkehrswert zurück erhält und zudem der BR-Zins während der Laufzeit periodisch "an die geänderten Bedingungen" angepasst wird, ist grundsätzlich ein **Realzins** zu wählen und nicht ein Nominalzins, wie er z.B. für Bundesobligationen oder Hypotheken zur Anwendung kommt.

Da geplant ist, den BR-Zins nur alle 5 Jahre anzupassen, ist ein entsprechend modifizierter Realzins vorzusehen, welcher 5 Jahre Teuerungsverlust kompensiert.

Langfristig wird davon ausgegangen, dass der Landwert mindestens die allgemeine Teuerung mitmacht, wobei die Lageverbesserung, bedingt durch das Wachstum der Agglomeration, eine zusätzliche Reserve bildet.

Obwohl der Realzins schon längere Zeit gegen Null tendiert oder sogar negativ ist, wird von einem grosszügigen "historischen" Ansatz von 1,5% ausgegangen, was in etwa 3,5% für alternative Renditen bei 2% Teuerung entspricht.

Zinssatz: 1.66% (1.5% angenommener Realzins
bei 2% Kompensation für Teuerung
auf 5 Jahre)

5. BERECHNUNG BAURECHTSZINS

5.1	Landwert	Ziff. 4.3	Fr.	1'612'000
5.2	Zinssatz	Ziff. 4.4		1.66%
5.3	Baurechtszins	gerundet	Fr./Jahr	<u>26'760</u>
5.4	Vergleich	4839 m2 BGF	Fr/m2 BGF	5.53

6. SCHLUSSFOLGERUNG

Aufgrund vorstehender Bemerkungen und Berechnungen wird der partnerschaftliche Baurechtszins festgelegt wie folgt:

per Stichtag: 10. Oktober 2013
 Gemeinde: Muri
 Grundbuch Nr: Teil von 3362
 Strasse, Ort: Moosstrasse / Rohrmattstrasse
 3073 Gümligen
 Halt: 6200 m2 anrechenbar
Baurecht zu Lasten GB Nr. 3362

Baurechtszins gerundet **Fr. 26'760**

Bern, den 10. Oktober 2013

 Daniel Giesbrecht

TEL. 031 932 05 03
FAX. 031 932 05 04
E-mail daniel@giesbrecht.info

Angaben zur Tätigkeit als Schätzer von Verkehrswerten von Immobilien:

- Selbständiger Architekt seit 1983 mit Büro in Bern.
- Praxisbezug durch die Bearbeitung von Bauaufträgen im Bereich Neubau, Renovation, Unterhalt, Optimierung von Liegenschaften.
- Experte für Verkehrswertschätzungen in privatem Auftrag.
- Mitglied der Gültsschätzungskommission des Kantons Bern seit 1995.
- Nebenamtlicher Schätzer für die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Amtliche Bewertung der Grundstücke und der Wasserkräfte von 1983 bis 2009.
- Gerichtsexperte für Verkehrswerte von Liegenschaften.
- Experte für Baufragen und Verkehrswerte für die Steuerrekurskommission des Kantons Bern.
- Mitglied des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes SIV; 2000 bis 2004 Mitglied ‚Methodikgruppe‘, ‚Lektorengruppe ‚Neues Fachbuch‘ und Fachgruppe ‚Fluglärm‘.
- Mitglied der Vereinigung der amtlichen Schätzer des Kantons Bern VAS; Vorstandsmitglied seit 2010.
- Mitglied der Prüfungskommission SIV / SIREA AG für die Nachdiplomkurse CAS, MAS und DAS ‚Immobilienbewertung‘ der vier Fachhochschulen Bern, Zentralschweiz, Ostschweiz und Tessin.
- Prüfungsexperte für die eidgenössisch anerkannte Fachprüfung für Immobilien-Schätzer bis 2009; 2004 Obmann schriftliche Prüfung, Fach ‚Planungs- und Bauwesen‘.
- Publikationen, Vorträge:
 - VAS – Seminar ‚Baurechte – Bewertungsmodelle im Vergleich‘ (Nov. 2010)
 - VAS – Bulletin ‚Alte Schätzungsanweisung‘ (2000)
 - ‚Die Immobilienwanderung‘ (2002)