

Allgemeine Revision der Katasterschätzung

Weisung I (Bewertung von unüberbautem Land)

Vf des Justiz-Departementes vom 2. Oktober 1978

Das Justiz-Departement des Kantons Solothurn
gestützt auf § 3 der Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen
Revision der Katasterschätzung vom 14. Juli 1978 (V)¹⁾

verfügt:

A. Landbewertung in der Ertragswertzone

1. Begriff (§ 15 Abs. 2 V)

Die Ertragswertzone umfasst die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und durch diese Nutzung den ihnen eigenen Wert erhalten.

2. Gemeindemittelwerte (§ 18 V)

Grundlage für die Festsetzung der Gemeindemittelwerte ist die Einzelschätzung ausgewählter, repräsentativer Betriebe.

3. Einzelschätzung

Die Einzelschätzung von Talbetrieben wird nach folgenden Kriterien aus dem Gemeindemittel abgeleitet:

- 3.1 Entfernung vom Dorfrand bis zum Grundstück beziehungsweise der Flur (Breite eines Distanzringes)
- 3.11 Die Ringbreite nimmt vom Dorfrand bis zur Gemeindegrenze progressiv zu.
- 3.12 Je höher das Gemeindemittel, umso grösser die Ringbreite pro 3 Rappen Wertabstufung.
- 3.13 Massgebend sind die Weg-Distanzen.
- 3.14 Distanzschätzungsrahmen

¹⁾ BGS 212.478.41.

212.478.451

Gemeindemittel Rappen	Ringbreite ab Dorfrand bis Gemeindegrenze			
	1 ca. m	2 ca. m	3 ca. m	4 und folgende ca. m
30	200	300	400	500
40	170	250	330	400
50	140	200	260	320

- 3.2 Höhenunterschiede
Faustregel: 1 Meter Höhendifferenz = 10 Meter Distanz
- 3.3 Hangneigungsabzug
- 3.31 Massgebend sind vor allem:
- 3.31.1 Bearbeitbarkeit in Rücksicht auf die Hangneigung
- 3.31.2 Wert der angrenzenden, eben gelegenen Grundstücke
- 3.31.3 Exposition (Lage des Grundstückes zur Sonne)
- 3.32 Höhe des Abzuges
- nur von Hand bearbeitbar 70-90%
 - nur die Verwendung von Wagenmöglich 60-75%
 - maschinelle Bearbeitung stark erschwert 30-60%
 - maschinelle Bearbeitung erschwert 20-40%
- wobei auch die Art des Bodens und der Bewirtschaftung zu berücksichtigen ist.
- 3.4 Waldrandabzug
- 3.41 Breite der Fläche
Wenn Wald:
- auf der Südseite 30 Meter
 - auf der Westseite 25 Meter
 - auf der Ostseite 20 Meter
 - auf der Nordseite 10 Meter
- 3.42 Grösse des Abzuges
50% vom Wert des angrenzenden, vom Wald nicht benachteiligten Grundstückes.

4. Berghöfe

Berghöfe und Sömmerungsbetriebe im Sinne des Schweizerischen Alpkatasters werden einzeln geschätzt.

5. Wald (§ 19 V)

- 5.1 Normalwerte des kapitalisierten Reinertrages pro ha Franken
- im Mittelland 4000
 - im Jura 1000

- 5.2 Es werden folgende Korrekturfaktoren angewendet:
- | | | |
|--|----------------------------------|--|
| | Normalwald | |
| a) Erschliessung | 60–70 m autofahrbare Wege pro ha | |
| b) Baumartenzusammensetzung (Anteil Nadel- und Laubholz) | 70–80% Nadelholzanteil | |
| c) Standort | | |
| Hangneigung | 0–10% | |
| Bonität | Oberhöhe im 50. Jahr: 20 m | |
| Topographie | keine besonderen Erschwernisse | |
| d) Altersaufbau (insbesondere Nachhaltigkeit) | Nachhaltiger Aufbau | |
- 5.3 Die Korrekturfaktoren werden wie folgt gewichtet:
- | | | |
|---------------------------|---|------|
| Erschliessung: | 70–90 m ¹ Wege/ha | +10% |
| | mehr als 90 m ¹ /ha | +20% |
| | 50–60 m ¹ /ha | -10% |
| | weniger als 50 m ¹ | -20% |
| Baumartenzusammensetzung: | 80–90% Nadelholzanteil | +10% |
| | 90–100% Nadelholzanteil | +20% |
| | 25–50% Nadelholzanteil | -10% |
| | 0–25% Nadelholzanteil | -20% |
| Standort: | Oberhöhe Fichte grösser als 20 m, ganzes Waldgebiet ohne Schwierigkeiten befahrbar. Zuschlagbasis | +30% |
| | Oberhöhe Fichte kleiner als 20 m, Wald nicht befahrbar, Rücken nur von Hand oder mit Seilzug: Abzug bis | -30% |
| Altersaufbau | zu starker Anteil des Altholzes (hoher Vorrat) bis | +20% |
| | zu starker Anteil des Jungwaldes (kleiner Vorrat) bis | -20% |
- 5.4 Die Einschätzungen werden auf 5% genau vorgenommen. Durch die Korrekturfaktoren ergeben sich Abweichungen vom Normalwert von +/-90%.

B. Landbewertung in der Übergangszone

1. Begriff und Abgrenzungen (§ 15 Abs. 3 V)

- 1.1 Die Übergangszone umfasst die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke innerhalb der Bauzone, die eigentumsässig zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören.

212.478.451

- 1.2 Ist landwirtschaftliches Heimwesen gilt eine Gesamtheit von Land und Gebäuden, die der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dienen und einen Betrieb von genügendem Umfang bilden, um nach ortsüblicher Auffassung und bei sachgemässer Wirtschaftsführung einer Familie die wesentliche Existenzgrundlage zu bieten.
- 1.21 Insbesondere ist erforderlich:
- a) dass die bewirtschaftete Fläche mindestens 30'000 m² (3 ha) umfasst (Vorbehalt siehe Ziff. 1.22) und
 - b) dass die Ökonomiegebäude tatsächlich haupt- oder nebenberuflich landwirtschaftlich genutzt werden.
- 1.22 Umfasst die bewirtschaftete Fläche weniger als 30'000 m² (3 ha), so liegt ein landwirtschaftliches Heimwesen vor:
- a) wenn mindestens 2 Grossvieheinheiten, die der obligatorischen Versicherung unterliegen (Kühe, Rinder, Ziegen), gehalten werden oder das Land zum grössten Teil gärtnerisch oder gemüsebaulich genutzt wird und
 - b) wenn der daraus erzielte Ertrag einen wesentlichen Teil des Einkommens des Bewirtschafters ausmacht.
- 1.3 Ist die bewirtschaftete Fläche nur dank zugepachtetem Land grösser als 3 ha, so werden die eigentumsässig mit den Ökonomiegebäuden verbundenen Grundstücke in der Bauzone der Übergangszone zugeteilt.
- 1.4 Ein landwirtschaftliches Heimwesen liegt auch dann vor, wenn Land und Ökonomiegebäude gesamthaft verpachtet sind, der Wohnteil aber vom Eigentümer weiterhin bewohnt wird.

2. Zuschlag zum Ertragswert (§ 21 V)

- 2.1 Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstückes, welcher nach den Schätzungsregeln für die Verkehrswertzone (von den nicht-landwirtschaftlichen kantonalen Schätzern) bestimmt wird.
- 2.2 Beträgt der Verkehrswert 20 Franken oder weniger, so wird der Zuschlag auf 20% festgesetzt. Beträgt der Verkehrswert 100 Franken oder mehr, so wird der Zuschlag auf 100% festgesetzt. Bei Verkehrswerten zwischen 20 und 100 Franken entspricht der Zuschlag in Prozenten dem Verkehrswert in Franken.

Beispiel:	Franken
Ertragswert	–.53/m ²
Verkehrswert 36 Franken/m ²	
Zuschlag 36% von Fr. –.53 =	–.19/m ²
Katasterwert	<hr/> <hr/> –.72/m ²

C. Landbewertung in der Verkehrswertzone

1. Begriff (§ 15 Abs. 4 V)

Die Verkehrswertzone umfasst die Grundstücke, die nicht in die Ertragswert- oder Übergangszone einzuteilen sind, insbesondere auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die eigentumsmässig nicht zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören.

2. Wertzonen und Richtwerte (§ 29 Abs. 2 V)

- 2.1 Bei der Festsetzung der Wertzonen werden Etappierung nach Zonenplan und Nachfrage berücksichtigt.
- 2.2 Als Grundlage der Schätzung von Grundstücken ausserhalb der Bauzone, welche nicht durch landwirtschaftliche Nutzung den ihnen eigenen Wert erhalten, werden ebenfalls Richtwerte festgelegt.
- 2.3 Der Richtwert wird in einer Spanne ausgedrückt. Sie beträgt in der Regel 20 Franken.
- | | | |
|-----------|-----------|---------------|
| Beispiel: | Richtwert | 20–40 Franken |
| | oder | 55–75 Franken |
- 2.4 Grundlage für die Festsetzung des Richtwertes in den Zentren der Städte und grösseren Ortschaften ist die Einzelschätzung von ausgewählten Grundstücken nach der Lageklassenmethode.

3. Einzelwertung

- 3.1 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Wertzonen, so sind die Schätzungswerte der verschiedenen Grundstücksteile separat zu erzeigen. Das gleiche gilt für Grundstücksteile mit stark abweichenden Verkehrswerten.
- 3.2 Baureife (§ 29 Abs. 3 V)
- 3.21 Ein Grundstück ist baureif,
- a) wenn es sich nach Lage, Form und Beschaffenheit zur Überbauung eignet,
 - b) wenn es erschlossen ist und
 - c) wenn eine allenfalls erforderliche Baulandumlegung durchgeführt ist.
- 3.22 Ein Grundstück ist erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.
- 3.23 Der mangelnden Baureife wird mit einem Abzug Rechnung getragen, der höchstens 20% des Verkehrswertes von baureifem Land in der gleichen Wertzone betragen soll.

212.478.451

- 3.3 Als weitere Faktoren sind bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen:
- 3.31 wertvermindernd:
- Bodenqualität (sumpfig, felsig usw.)
 - Form des Grundstücks
 - Lärm
 - und Geruchsimmissionen (z. B. Autobahn)
 - Wegrechte
 - Nutzungsbeschränkungen wegen
 - Waldabstand
 - Baulinien
 - Hochspannungsleitungen
 - Denkmalschutz
 - Grundwasserschutzzone;
- 3.32 wertvermehrend:
- besondere Lage
 - Rechte (z.B. Begünstigung durch Bauverbot, Quellenrecht).
- 3.4 Waldabstand im besonderen
Kann die wegen des gesetzlichen Waldabstandes nicht überbaubare Fläche in die Ausnützungsziffer einbezogen werden, so ist ein Abzug bis zu 20% vorzunehmen; kann die Fläche jedoch nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen werden, so soll der Abzug höchstens 40% betragen.
- 3.5 Privatstrassen
- 3.51 Vermarktete Strassen und Wege werden zum Wert Null geschätzt (§ 13 Abs. 3 V).
- 3.52 Grundlage für die Schätzung nicht vermarkter Strassen und Wege (Wegrechtsdienstbarkeit) ist der nach § 29 der Verordnung massgebende Verkehrswert. Dem Wegrecht wird mit einem Abzug (in der Regel höchstens 40%) Rechnung getragen.
- 3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Der Verkehrswert des Landes wird in der Regel gleich hoch geschätzt wie in der angrenzenden Zone.
- 3.7 Lagerplätze sind nach dem Verkehrswert zu schätzen. Besondere Herrichtungen sind zu berücksichtigen.
- 3.8 Der Herrichtung von ausgebauten Plätzen wird mit einem Zuschlag zum Verkehrswert Rechnung getragen; der Zuschlag beträgt pro m² 15 Franken für Tennisplätze, asphaltierte Parkplätze und Ähnliches und 2.50 Franken für Spielwiesen, Fussballplätze, Campingplätze undsoweiter.
- 3.9 Bachbord
Vermarktete Bachborde werden zum Ertragswert geschätzt. Ist das Bachbord Teil eins überbaubaren Grundstücks, so ist, je nach Beschaffenheit und Nachteil, ein Abzug (in der Regel höchstens 40%) zu machen.

4. Gruben (Kies, Sand, Lehm) und Steinbrüche

- 4.1 in der Bauzone: Bewertung nach § 29 der Verordnung;
- 4.2 ausserhalb der Bauzone:
- 4.21 ausbeutungsfähiges Areal:
Ertragswert und Verkehrswert werden berücksichtigt, indem der Katasterwert pro m² wie folgt errechnet wird:
Jahresentnahme x 5 x Preis pro m³
ausbeutungsfähige Fläche
Der Preis pro m³ beträgt
1.20 Franken für gutes Material
1 Franken für mittleres Material
80 Rappen für schlechtes Material
- 4.22 ausgebeutetes, aber noch nicht kulturfähiges Areal:
Je nach Aufwand für die Wiederherstellung zu Kulturland beträgt der Katasterwert 20-40 Rappen pro m².
- 4.23 ausgebeutetes und wieder kulturfähiges Areal:
Schätzung nach § 17 der Verordnung.
- 4.24 Werkareal wird wie Lagerplätze bewertet (siehe Ziff. 3.7).
- 4.25 Bauten werden als Industriegebäude geschätzt (§ 26 V).

5. Baurechtsbelastete Grundstücke

- 5.1 Baurechtszinse (§ 25 V) Es ist der Baurechtszins festzustellen, der gemäss Baurechtsvertrag am 1. Januar 1970 Geltung hatte. Der im Zeitpunkt der Schätzung geltende Baurechtszins wird auf den Stand vom 1. Januar 1970 zurückindexiert, und zwar mit der Formel, die nach Baurechtsvertrag für Änderungen des Zinses gilt.
Beispiel:
Nach Vertrag vom 1. August 1978 richtet sich der Baurechtszins nach dem jeweiligen Zinssatz der Solothurner Kantonalbank für neue erste Hypotheken; Basis ist ein vertraglich vereinbarter Landwert von 70 Franken/m². Der Baurechtszins beträgt also 1978:
4,5% von 70 Franken = 3.15 Franken/m² p.a.
Umrechnung auf 1. Januar 1970:
Zinssatz für erste Hypotheken am 1. Januar 1970: 5%
5% von 70 Franken = 3.50 Franken/m² p.a.
oder: 3.15 Franken x 5 / 4.5 = 3.50 Franken/m² p.a.
- 5.2 Bewertung
- 5.21 Grundstücksteile, die nicht mit dem Baurecht belastet sind, werden nach § 29 der Verordnung geschätzt.

212.478.451

- 5.22 Für die Schätzung des baurechtsbelasteten Grundstücksteils ist der Verkehrswert des Bodens mit 100% einzusetzen.

Beispiel:

Vom Schätzer ermittelter Verkehrswert des Bodens:

50 Franken/m².

Baurechtszins wie Ziffer 5.1.

Ertragswert ist der zu 5% kapitalisierte Baurechtszins.

Berechnung des Katasterwertes:

$$(50 \text{ Franken} + 3.50 \text{ Franken} \times \frac{100}{5}) : 2 = 60 \text{ Franken/m}^2$$

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. Oktober 1978