

# Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen SchG: Weisungen Schatzungsgesetz (gültig bis 31.12.2021),  
Weisungen SchG

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion](#)

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertunglobauten.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2___nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertunglobauten.html)

## Weisungen SchG

III / 1 Allgemeines    III / 2 Basisobjekt    III / 3 Baurechtsbelastetes Grundstück    III / 4  
Grundstück mit Anlagen    III / 5 Abbau und Deponiegrundstück

# Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen SchG: Weisungen Schatzungsgesetz (gültig bis 31.12.2021),  
Sachregister

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[Dieser Abschnitt enthält Änderungen gegenüber der letzten Druckversion](#)

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertungnlobauten.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlobauten.html)

## A

Abbau- und Deponiegrundstück, III / 5

## B

Basisobjekt, III / 2

Baurechtbelastetes Grundstück, III / 3

Baurechtgeber, III / 3

Bewertung, III / 2

## F

Flächenmass, III / 2

## G

Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten), III / 4

## K

Katasterschätzung, III / 1

## N

Nicht überbaute Grundstücke (NL), III / 1

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertungnlobauten\\_begriffe.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlobauten_begriffe.html)

## Begriff

Für die Katasterschätzung gilt das Grundstück als nicht überbaut,

- wenn mit Ausnahme von Kleinbauten (Neuwert unter CHF 5'000) gemäss § 8 SchV keine Dauerbauten darauf stehen.
- wenn sich die auf dem Grundstück stehenden Dauerbauten nicht im Eigentum der Grundeigentümer/innen befinden und der Boden demzufolge getrennt von den Bauten zu schätzen ist (§ 1 Abs. 1 und 3 SchV).
- wenn sich auf dem Grundstück nur Anlagen (Park-/Lagerplätze, Grünpark usw.) befinden und das Grundstück nicht als Betriebseinheit mit einem bebauten Grundstück geschätzt wird.

# Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen SchG: Weisungen Schatzungsgesetz (gültig bis 31.12.2021), III / 2

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertungnlobauten\\_basisobjekt.htm](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlobauten_basisobjekt.htm)

## Basisobjekt

### 1. Flächenmass

#### 1.1 Flächenmass beim Grundbuchsystem

Das im Grundbuch eingetragene Flächenmass ist verbindlich. Mutationen werden erst nach grundbuchlicher Erledigung berücksichtigt.

#### 1.2 Flächenmass unvermessener Grundstücke

Wenn die Fläche nicht oder nur in „Zirka-Massen“ angegeben ist, hat der Schätzer das Flächenmass auf einfache Weise (Abschreiten, Ausmessen, usw.) festzustellen oder zu kontrollieren. Für die Schätzung massgebend ist das auf diese Weise ermittelte Ergebnis. Vorbehalten bleibt die Schatzungsverteilung nach der definitiven Vermessung (§ 12 SchG).

#### 1.3 Ausscheiden von Flächenanteilen

Das Flächenmass, aufgeteilt nach Kulturarten (nutzbares Land, Verkehrsfläche, Wald, Gewässer, unkultiviertes Gebiet), wird von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern nach Möglichkeit im Liegenschaftsbeschrieb des Bewertungsformulars eingetragen. Diese Angaben sind von den Schätzer/innen zu überprüfen (Flächenverzeichnis Gemeinde).

Wenn Angaben der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern fehlen, so haben die Schätzer/innen nötigenfalls die Aufteilung nach Kulturarten selbst vorzunehmen. Das zu bewertende Land ist in Teilflächen aufzuteilen, wenn es erhebliche Wertunterschiede aufweist und die Bestimmung eines einheitlichen Quadratmeterpreises (m<sup>2</sup>- Preis) erschwert ist. Den Bewertungsunterlagen soll eine Skizze mit Angabe der Flächenmasse und Landwerte beigelegt werden.

## Landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen

Zu einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück gehörende landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäss § 14 SchG) schätzen die nichtlandwirtschaftlichen Schätzer/innen. Dasselbe gilt auch für kleinere Waldflächen. Die Kriterien für die Zuordnung und die Katasterwertansätze sind im Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - festgehalten.

## Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen, wenn sie mehrere Grundstücke erschliessen. Der Wert der Verkehrsfläche ist der effektiven Nutzfläche aufzurechnen.

## Gewässerflächen

Natürliche Gewässer sind nicht in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen. Künstlich angelegte Gewässer (Schwimmbecken, Teiche, Bootshäfen, Kanäle, usw.) gehören zur nutzbaren Landfläche und sind in die Schätzung einzubeziehen.

## Unkultivierte Flächen

Unkultivierte Flächen (Felswände usw.) sind Grundstücke oder Grundstückteile, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kultivierbar sind. Sie sind in der Regel nicht eingezont. Solche Flächen sind weder in das für die Verkehrswertberechnung massgebende Flächenmass einzubeziehen noch zu bewerten.

### Grundbuch Anmerkung „Ausnützungstransfer“

Grundbuchlich geregelte Ausnützungsübertragungen sind den betreffenden Grundstücken auf- oder abzurechnen.

Achtung: Beim berechtigten Grundstück erfolgt keine Anmerkung im Grundbuch.

## 2. Bewertung

### 2.1 Bewertungsgrundsatz

Der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht gemäss § 17 SchG dem Verkehrswert.

Der Katasterwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ohne Bauten ist aufgrund von Vergleichspreisen und -werten der letzten fünf Jahre vor dem Stichtag (§ 5 SchV) unter Berücksichtigung der Ortsplanung festzulegen (§ 7 Abs. 1 SchV).

Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse entstandenen Grundstückspreise sind für die Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 2 SchG).

### 2.2 Bewertungsfaktoren

Der Verkehrswert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke ohne Bauten ergibt sich aus den Bewertungsfaktoren Fläche und Landwert (Hilfswerte: Vergleichswerte, Handänderungswerte, Lageklassenmethode).

### 2.3 Landrichtwert / Katasterwert

Der Landrichtwert entspricht dem durchschnittlichen Wert, der aufgrund umfassender Erhebungen festgesetzt wird. Er bezieht sich auf erschlossene Grundstücke in der Bauzone der ersten Etappe. Davon abgeleitet wird der Katasterwert der die Wertentwicklung der letzten fünf Jahre mitberücksichtigt (§ 7 SchV).

Der Wertanteil an den nach 1.3 ausgeschiedenen Flächen - insbesondere den Verkehrsflächen - ist aufzurechnen.

### Abweichungen vom Landrichtwert

Die quartier- und zonenüblichen Landrichtwerte können im Einzelfall erhöht oder gemindert werden. Als Hilfsmittel dient die nachfolgende Tabelle:

## Beurteilungskriterien nichtüberbautes Land

max. in %	Wertsteigernde Faktoren +	Normgrundstück	Wertmindernde Faktoren -	max. in %
0		<b>Baugrund</b> Tragfähigkeit und Planum normal  <b>Topografie</b> mit Richtwertgrundstück vergleichbar, für Normnutzung tauglich  <b>Grundstückform</b> zonenkonforme Nutzung möglich	Fels, Grundwasser, unstabiler Untergrund  übermässig kupiert oder steil  unförmige Flächen, spitz, schmal	10
10	optimal  ohne Schwierigkeiten, partiell erschlossen (feinerschlossen)	<b>Verkehrerschliessung</b> normal erreichbar, mittlere Distanzen  <b>übrige Erschliessung</b> Anschlüsse der Werkleitungen in der Nähe möglich (randerschlossen)	ungünstig, grosse Distanzen  Mängel, teilweise fehlend (ARA, Wasser, Strom), grosser Aufwand notwendig	10
25	freie, unverbaubare Sicht gute Passantenlage Ecklage, einsichtig, zentral  praktisch immissionsfrei	<b>besondere Lage</b> Wohnen: Besonnung und Sicht durchschnittlich Geschäft: Mittlere Verkaufs- oder Bürolage, normaler Passantenverkehr  <b>Immissionen</b> nur unwesentlich störende Beeinträchtigungen	mangelhafte Besonnung  ungünstig gelegen, erschwert zu finden  starke Immissionen (Gewerbe, Industrie, Verkehr, Landw.)	25
15	gesteigerte Nutzung vorhanden oder möglich: - Näherbaurecht (R) - Grenzbaurecht (R) - Seeanstossrecht - Nutzungserweiterung - Ausnützungsbonus  Fläche des Umschwunges sehr gut nutzbar	<b>Nutzungsgrad</b> von R + L frei, oder solche ohne wesentlichen Werteinfluss  <b>Aussennutzung</b> normale Aussennutzung, 50% nutzbare Fläche	Nutzung reduziert durch: - Näherbaurecht (L) - Grenzbaurecht (L) - Durchfahrtsrecht - Baubeschränkung - Nutzungsbeschränkung  Aussennutzung sehr stark beeinträchtigt (Böschungen, Strassen, usw.)	15
+ 50		<b>Total</b>		- 60

Plus- und Minusfaktoren sind miteinander zu verrechnen.

## 2.4 Bauzone II. Etappe

Der Katasterwert der Grundstücke, die in der Bauzone II. Etappe liegen, beträgt 60% des Verkehrswertes von vergleichbarem Bauland der I. Etappe.

## 2.5 Öffentliche Zone

Grundstücke, die in der öffentlichen Zone liegen, werden in der Regel wie folgt bewertet:

- Verkehrswert im Zeitpunkt vor der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone
- Zurechnung von Zins und Zinseszins für den Zeitraum von der rechtskräftigen Zuteilung bis zum Bewertungsstichtag (Inkraftsetzungsdatum der Schätzung).

Liegt der Zeitpunkt der rechtskräftigen Zuteilung in die öffentliche Zone mehr als zehn Jahre zurück, oder lässt sich der Wert nicht anders bestimmen, so wird er wie bei Grundstücken im übrigen Gebiet (2.6) festgesetzt.

## 2.6 Übriges Gebiet

Der Katasterwert der Grundstücke im übrigen Gebiet (nicht aber im Landwirtschaftsgebiet) beträgt in der Regel 35% des Verkehrswertes der angrenzenden Zone.

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertungnlobauten\\_baurechtsbelas](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlobauten_baurechtsbelas)

## Baurechtgeber (Baurechtsbelastetes Grundstück)

### 1. Begriffe

Das Baurecht gemäss Art. 779 ZGB gibt Dritten das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.

Der Eigentümer des baurechtbelasteten Grundstücks wird als Baurechtgeber bezeichnet. Der Berechtigte, d.h. der Eigentümer der Bauten wird Baurechtnehmer genannt.

Im Baurechtvertrag sind in der Regel die Baurechtsdauer sowie die Details zu Baurechtszins und Heimfallentschädigung geregelt.

### 2. Schatzungsgrundsatz

Der Baurechtgeber sowie der Baurechtnehmer erhalten je einen eigenen Katasterwert. Die Summe der beiden Katasterwerte entspricht grundsätzlich dem theoretischen Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft.

Wenn der Katasterwert des Baurechtnehmers neu festzulegen ist, wird in der Regel auch der Katasterwert des Baurechtgebers neu berechnet und erhält auf den gleichen Zeitpunkt hin seine Gültigkeit.

Der Baurechtgeber (baurechtsbelastetes Grundstück) erhält den Objektarten-Code 05.

### 3. Bewertung

In der Regel wird erst der Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft berechnet (als ob kein Baurecht bestehen würde). Je nach Objektart wird die entsprechende Bewertungsmethode angewendet.

Unter Einbezug der verbleibenden Baurechtsdauer, des aktuell fälligen Baurechtszinses und der Heimfallregelung wird danach der Wert der ungeteilten Liegenschaft auf den Baurechtgeber und Baurechtnehmer aufgeteilt.

Baurechtgeber:

- Rentenbarwert des aktuell fälligen Baurechtszinses
- abzüglich Barwert der Heimfallregelung
- zuzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende



Für die Berechnung der Barwerte wird der Basiszinssatz der theoretischen Katasterwertberechnung verwendet.

Wenn für die gesamte Baurechtsdauer eine Einmalabgeltung vereinbart wurde und kein periodischer Baurechtszins mehr bezahlt wird, kann auch kein Rentenbarwert des Baurechtszinses berechnet werden. Der Wert des Baurechtgebers berechnet sich somit aus dem Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende abzüglich Barwert der Heimfallregelung. Der Wert des Baurechtgebers ist tiefer, weil ihm während der Baurechtsdauer keine Erträge mehr zufließen.

Wird nur eine Teilfläche eines Grundstücks im Baurecht abgegeben, so wird diese Teilfläche des baurechtsbelasteten Grundstücks (Schätzeinheit) und der dazugehörige Baurechtnehmer für die Bewertung als ungeteilte Liegenschaft betrachtet. Bei mehreren Teilflächen entstehen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück mehrere Schätzeinheiten mit dazugehörigen Baurechten.

Wird eine Restfläche des Grundstücks vom Baurechtgeber selber genutzt (ohne Baurecht), so bildet diese immer eine separate Schätzeinheit.

Unausgeübtes Baurecht: Wenn auf einem Grundstück ein Baurecht begründet wurde, dieses jedoch noch nicht ausgeübt wird, d.h. keine Baute erstellt ist, wird das Land in der Regel wie unüberbautes Land ohne Baurecht bewertet.

## 4. Baurechtsähnliche Verhältnisse

Gemäss § 1 Absatz 2 der Schatzungsverordnung sind Bauten auf fremden Boden, welche auf Grunddienstbarkeiten beruhen, in die Schätzung des berechtigten Grundstücks einzubeziehen.

Bauten auf fremden Boden, welche auf Personaldienstbarkeiten beruhen, sind grundsätzlich als selbständige Gegenstände zu schätzen. Wobei Kleinbauten nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt werden.

Die getrennte Bewertung von Dauerbaute und Boden kann analog der Berechnung von Baurechtnehmer und Baurechtgeber erfolgen.

## Grundstück mit Anlagen (Tiefbauten)

### 1. Begriff

Gemäss § 2 Absätze 2 und 3 SchG gelten auch Anlagen wie Parkplätze, Grünparks usw. als Bauten im Sinne des Schatzungsgesetzes, wenn die Absicht ihrer bleibenden Verbindung mit dem Boden besteht und es sich um einen Schatzungsgegenstand im Sinne des Schatzungsgesetzes handelt.

### 2. Schatzungsgrundsatz

Die Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern bewertet solche Objekte, sofern die Schatzung von Amtes wegen nach § 7 Absatz 1 des SchG durchzuführen ist.

Solche Objekte sind insbesondere:

- Parkplätze
- Lagerplätze
- Produktionsareale im Freien
- Gartenanlage (Park)

### 3. Bewertung

#### 3.1 Grundsatz

Grundstücke, mit einem nachhaltig erzielbaren Mietwert werden unter Einbezug des Ertragswertes, die andern nach dem Realwert geschätzt.

Der Katasterwert darf dabei nicht tiefer sein, als der Katasterwert vergleichbarer nichtüberbauter Grundstücke.

#### 3.2 Realwert

Analog Basisobjekt (IV/2)

#### 3.3 Ertragswert

Sofern unter Einbezug des Ertragswertes zu schätzen ist, werden die nachhaltig erzielbaren Mietwerte kapitalisiert. Der Kapitalisierungssatz bildet sich aus dem Zinssatz für 1. Hypotheken der LUKB (Altbestände) und einem Zuschlag von 0.0 bis 1.0% für Unterhalt, Amortisation und Betriebskosten, Risiko und Verwaltungskosten der erstellten Anlagen.

## 3.4 Katasterwert

### Ohne Einbezug des Ertragswertes

Wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt, ist er vom Realwert abzuleiten. Für Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit werden Abzüge von je 0 - 10% festgesetzt.

- Standort (Verkehrerschliessung, Lage, Akzeptanz in der Region)
- Zweckmässigkeit der Anlage
- Infrastruktur (Parkraum, sanitäre Anlagen, Werkanschlüsse)
- Auslastung der Anlage
- Andere Verwendbarkeit der Anlage

Prozentabzüge vom Realwert	
sehr gut	0%
gut	2%
befriedigend	4%
unbefriedigend	6%
schlecht	8%
sehr schlecht	10%

Es sind auch Zwischenwerte zulässig und im begründeten Einzelfall dürfen höhere Prozentabzüge vorgenommen werden. Solche sind jedoch zu begründen.

### Mit Einbezug des Ertragswertes

Gewichtungstabelle Ertragswert tiefer als Realwert (EW = 100%)	Ertragswertfaktor
bis 50%	0.5 - 1.0
bis 100%	1.0 - 1.5
über 100%	1.5 - 2.0

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_4\\_teil\\_2\\_\\_nbsp\\_\\_weisungen\\_schg\\_\\_weisungen\\_schatzungsgesetz\\_\\_gueltig\\_bis\\_31\\_12\\_2021\\_\\_bewertungnlobauten\\_abbaudeponie](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__bewertungnlobauten_abbaudeponie)

## Abbau und Deponiegrundstück

### 1. Begriff

Abbaugrundstücke oder Teile davon werden nach diesen Normen geschätzt, wenn sie nicht als landwirtschaftliches Grundstück gemäss § 14 SchG bewertet werden. Der Wert derartiger Anlagen setzt sich aus überbauten und nichtüberbauten Grundstückteilen zusammen. Ebenso gehören Gebäude und bauliche Anlagen dazu, welche für das Abbaumaterial (Sand, Lehm, Kies, Fels, usw.) und für die Aufbereitung des Materials benötigt werden. Das Grundstück muss gewerbsmässig betrieben werden. Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbauverträge, Abbaubedingungen, Abbaubewilligungen, öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. raumplanerische Voraussetzungen) und privat-rechtliche Regelungen, damit der Abbau, das Erstellen von Bauten, Anlagen oder Deponien gewährleistet sind. Der Schatzungsgegenstand wird in Betriebsareal, Abbaugut, Deponiegut und landwirtschaftliche Fläche aufgeteilt. Wenn kein Abbau betrieben wird, jedoch alle Voraussetzungen für den Abbau gegeben sind, wird das Grundstück ebenfalls nach diesen Normen geschätzt.

### 2. Betriebsareal und Betriebsgebäude

Realwert (Analog Basisobjekt Industrie/Grossgewerbe IV/11), sofern es sich vorwiegend um entsprechende Zweckbauten handelt.

In der Wertminderung bzw. Entwertung der Gebäude ist die Nutzungsdauer (Abbaudauer) und die Möglichkeit der allfälligen Weiterverwendung zu berücksichtigen. Aufbereitungsmaschinen (Waschmaschinen, Steinbrecher, Mischer, Transportanlagen, usw.) gelten in der Regel nicht als Bestandteile im Sinne von Art. 642 ZGB.

#### 2.1 Betriebsareal

Als Betriebsareal gelten zugewiesene Landflächen für Aufbereitungsanlagen, Waschanlagen, Werkstätten, Schuppen und Baracken, Werk- und Depotplätze, Zufahrten und ähnliches Areal, das dem Betrieb unmittelbar dient. Beim Betriebsareal muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass solche Flächen ohne Herrichtungsmassnahmen wie ausserordentliche Foundation, Pfählung usw. lange Zeit nicht überbaut werden können.

### 3. Abbaugut

Der Wert des Abbaugutes wird auf die Abbaudauer beziehungsweise auf den durchschnittlichen Vermögensverlauf der nächsten 15 Jahren mittels Barwertmethode und unter Berücksichtigung der Diskontierung der Wartezeit geschätzt. Der Zinssatz richtet sich nach dem Basiszins Gewerbe. Massgebend für die Bewertung des Abbaugutes ist der Ertrag. Der Abbauberechtigte,

dem das Abbaugut zusteht, ist verpflichtet, den durchschnittlichen Nettojahresertrag, sowie weitere Angaben (Abbaubewilligung/Abbaukonzept) bekannt zugeben. Falls der Nettoertrag pro m<sup>3</sup> nicht bekannt ist, kann mit der Punktierungsmethode das Abbaugut (Sand, Lehm, Kies, Fels, usw.) pro m<sup>3</sup> ermittelt werden. In die Bewertung werden behördliche und vertragliche Auflagen wie Investitionen für Rodungen, Rekultivierungen (Aufforstungen), Garantien (Rückstellungen), Ausgleichsbeiträge gemäss Waldgesetz, usw. berücksichtigt. Wenn fremdbestimmte Wartezeiten entstehen bis der tatsächliche Abbau beginnt, können diese in die Bewertung einbezogen werden. Sonstige Erträge (z.B. Holzertrag aus Rodungen) werden mit berücksichtigt.

## 4. Landwirtschaftliche Flächen

Noch nicht in die Abbaufäche einbezogene landwirtschaftliche Flächen und Gebäude (ohne Abbaubewilligung oder Abbaugut) sind nach landwirtschaftlichen Normen zu schätzen, wenn sie unter § 14 SchG fallen.

## 5. Noch nicht rekultiviertes Land

Solche Flächen (Abbaugut abgebaut) sind in die Bewertung einzurechnen, dabei sind der notwendige Aufwand und die erforderliche Dauer der Rekultivierung ebenso zu berücksichtigen wie ein möglicher späterer Verwendungszweck (z.B. Deponien).

### 5.1 Deponien

Als Deponie wird eine örtliche begrenzte Fläche bezeichnet für die eine amtliche Bewilligung zur Ablagerung von Materialien besteht. Grundlagen für die Wertbeurteilung sind öffentlich- und privatrechtliche Bedingungen sowie eine angemessene Deponieentschädigung. Die Deponie wird analog dem Abbaugut geschätzt, d.h. die Bewertung wird auf den durchschnittlichen Wertverlauf (Vermögensentwicklung) der nächsten 15 Jahren mittels Barwertmethode und unter Berücksichtigung der Diskontierung der Wartezeit geschätzt. Der Deponieberechtigte ist verpflichtet sämtliche Angaben bekannt zu geben, andernfalls erfolgt die Bewertung nach pauschalen Ansätzen.

## 6. Abbau durch Dritte

Es gelten die Schatzungsregeln gemäss § 1 Abs. 1 SchV, wonach Naturvorteile, die auf fremden Boden abgebaut werden, wie selbständige Grundstücke zu schätzen sind. Die Bewertung und Berechnung erfolgen in analoger Weise wie beim Abbaugut unter Berücksichtigung des Abbauvertrages als Dienstbarkeit oder im Baurecht. Der Entschädigungsausfall der Eigentümer für die Landwirtschaftsfläche ist im Normalfall in der Abgeltung eingerechnet (<http://10.64.140.40/login/logoffet> (Abbauvertrag)).

## 7. Bewertung durch Punktierung

Bei Kies, Sand und Lehmgruben kann, wo taugliche Vergleichsangaben aufgrund von Abbauverträgen in der betreffenden Gegend fehlen, die Schätzung nach dem Punktierv erfahren erfolgen. Als entscheidende Elemente fallen in Betracht:

## A) Qualität und Abbaudauer

### Qualität/Bodennutzungseffizienz

Beurteilung	Pkt.
sehr gut	5
gut	4
mittel	3
unter mittel	2
minimal	1

### Abbaudauer

Beurteilung	Pkt.
mehr als 20 Jahre	5
über 15 - 20 Jahre	4
über 10 - 15 Jahre	3
über 5 - 10 Jahre	2
bis 5 Jahre	1

Das Ergebnis aus beiden Punktierungen addieren (maximal 10 Punkte)

## B) Betriebswirtschaftliche Elemente

### Lage

Distanz- und Transportverhältnisse zum Hauptverbrauchsort	Pkt.
sehr günstig	5
günstig	4
mittel	3
ungünstig	2
schlecht	1

### Wandhöhe

Höhe der abbaubaren Wand	Pkt.
über 20 Meter	5
über 15 - 20 Meter	4
über 10 - 15 Meter	3
über 5 - 10 Meter	2
bis 5 Meter	1

### Gewinnungskosten

Prozentualer Anteil der Abdeckung zur gesamten mittleren Wandhöhe	Pkt.
bis 5% der ganzen Wandhöhe	5
über 5 - 10% der ganzen Wandhöhe	4
über 10 - 15% der ganzen Wandhöhe	3
über 15 - 20% der ganzen Wandhöhe	2
über 20% der ganzen Wandhöhe	1

Das Ergebnis der 3 Punktierungen addieren (maximal 15 Punkte)

### Werttabelle

Betriebswirtschaftliche Elemente	Punkte aus Qualität und Vorrat Wert je m <sup>3</sup> lose in Franken (Basis 2006)								
	10	9	8	7	6	5	4	3	2
15	6.6	6.2	5.6	5.2	4.7	4.2	3.7	3.2	2.8
14	6.3	5.8	5.4	4.8	4.4	4.0	3.5	3.0	2.5
13	5.9	5.5	5.1	4.6	4.2	3.7	3.3	2.9	2.4
12	5.6	5.2	4.7	4.3	4.0	3.5	3.1	2.6	2.2
11	5.3	4.8	4.5	4.1	3.7	3.3	2.9	2.5	2.1
10	5.0	4.6	4.2	3.9	3.4	3.1	2.6	2.3	1.9
9	4.7	4.4	4.0	3.6	3.3	2.9	2.5	2.1	1.8
8	4.4	4.1	3.7	3.3	3.0	2.6	2.3	1.9	1.5
7	4.1	3.7	3.4	3.1	2.8	2.4	2.1	1.8	1.4
6	3.7	3.4	3.1	2.8	2.5	2.2	1.9	1.5	1.2
5	3.4	3.1	2.9	2.5	2.3	2.0	1.7	1.4	1.1
4	3.1	2.9	2.5	2.3	2.0	1.8	1.4	1.2	-90
3	2.8	2.5	2.2	2.0	1.7	1.4	1.2	-90	-70

Der so ermittelte Wert pro m<sup>3</sup> wird mit der Abbaumenge pro Jahr multipliziert und mittels Barwertmethode auf den durchschnittlichen Vermögensverlauf der Abbaudauer oder auf 15 Jahren unter Berücksichtigung der Diskontierung bei Wartezeiten geschätzt.