

Projektnummer: 1
ID-Nummer: 4083
Sachbearbeiter: Agriexpert Agriexpert / 056 455 55 55
Datum Bericht: 05.02.2020

Berechnungsdetail

Schätzungsobjekt: Musterhof, Musterstrasse 1, 5201 Brugg im Eigentum von Max Muster
Datum der Besichtigung: 04.02.2019

Die Ertragswertschätzung wird gestützt auf Art. 87 BGG und der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 berechnet. Die Berechnung der Belastungsgrenze stützt sich auf Art. 73 ff. BGG.

Das vorliegende Schätzungsobjekt wird als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 5 und 7 BGG bewertet.

Überblick Gebäude

Grundstück-Nr.	Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Umbau Jahr	Verkehrslage	Mietwert CHF	Ertragswert CHF
1 - Hofparzelle	1	Wohnhaus	1950	1998	4	24'413	358'477
1 - Hofparzelle	2	Stall	Unbekannt		4	19'234	222'218
Total Gebäude						43'647	580'695

Überblick Boden

Grundstück-Nr.	Verkehrslage	Total m ²	Boden m ²	Wald m ²	Unprod. Fläche m ²	Ertragswert CHF
1 - Hofparzelle	4	9'500	9'500	0	0	4'527
2 - Hofacker	4	20'152	9'692	10'000	460	8'758
Total		29'652	19'192	10'000	460	13'285

Total Schätzung

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
Total Schätzung	43'647 CHF	593'980 CHF	722'899 CHF

Berechnung Belastungsgrenze

Ertragswert aller Bestandteile	CHF	593'980
- Andere Wohnungen	CHF	225'641
= Ertragswert ohne nichtlandwirtschaftliche Bestandteile und Anlagen auf Pachtland	CHF	368'339
+ Erhöhung 35% dieses Ertragswertes	CHF	128'919
+ Andere Wohnungen	CHF	225'641
Belastungsgrenze	rund CHF	722'899

Grundstück-Nr. 1 - Hofparzelle

Gebäude-Nr. 1 - Wohnhaus

Betriebsleiterwohnung			Wohnung Eltern		
Raumprogramm					
Geschoss	Raum	Bemerkung	Effektive Fläche	Nettowohnfläche	Raumeinheiten
1. OG	Büro		16.0 m ²	16.0 m ²	1.0 RE
1. OG	Wohnzimmer		28.0 m ²	28.0 m ²	1.4 RE
1. OG	Küche		16.1 m ²	16.1 m ²	1.5 RE
1. OG	WC und Einzellavabo	WC/LA	4.6 m ²	4.6 m ²	0.5 RE
1. OG	Zimmer		23.0 m ²	23.0 m ²	1.2 RE
1. OG	Zimmer		36.1 m ²	36.1 m ²	1.6 RE
1. OG	Badezimmer/Duschen (Badewanne oder Dusche + WC + Lavabo)	DU/WC/LA	4.0 m ²	4.0 m ²	0.7 RE
2. OG	Zimmer		12.1 m ²	12.1 m ²	0.8 RE
2. OG	Zimmer		7.3 m ²	7.3 m ²	0.6 RE
2. OG	Zimmer		14.3 m ²	14.3 m ²	0.9 RE
2. OG	Zimmer		12.1 m ²	12.1 m ²	0.8 RE
2. OG	Badezimmer/Duschen (Badewanne oder Dusche + WC + Lavabo)	DU/BW/WC/LA	9.0 m ²	9.0 m ²	1.3 RE
EG	Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Lauben usw. die nicht verglast sind	Sitzplatz	23.6 m ²	5.9 m ²	0.5 RE
EG	Badezimmer/Duschen (Badewanne oder Dusche + WC + Lavabo)	DU/WC/LA	6.2 m ²	6.2 m ²	0.9 RE
Total			212.4 m ²	194.7 m ²	13.7 RE
Punktierung Wohnung					
Entfernung zum Zentrum					14 km
Nächstes Zentrum					Brugg
Verkehrslage					25 Punkte
Wärmedämmung					8 Punkte
Fenster					7 Punkte
Heizung					6 Punkte
Küche					9 Punkte
Waschen					3 Punkte
Sanitäre Anlagen					9 Punkte
Wasserversorgung					6 Punkte
Abwasserbeseitigung					7 Punkte
Übrige Kriterien					13 Punkte
Punktetotal					93 Punkte
Mietwert					
Mietwertansatz bis 14 RE				6.40 CHF/Punkt und RE	
Landwirtschaftlicher Mietwert				8'154.24 CHF	
Kapitalisierungssatz					
Restnutzungsdauer					30 Jahre
Zustand					Gut
Kapitalisierungssatz					7.40 %
Ertragswert					110'192 CHF

Wohnung		Wohnung EG			
Raumprogramm					
Geschoss	Raum	Bemerkung	Effektive Fläche	Nettowohnfläche	Raumeinheiten
EG	Wohnzimmer		24.0 m ²	24.0 m ²	1.2 RE
EG	Zimmer		14.7 m ²	14.7 m ²	0.9 RE
EG	Küche		14.7 m ²	14.7 m ²	1.4 RE
EG	Büro		12.3 m ²	12.3 m ²	0.8 RE
EG	Badezimmer/Duschen (Badewanne oder Dusche + WC + Lavabo)	BW/WC/LA	5.4 m ²	5.4 m ²	0.9 RE
EG	Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Lauben usw. die nicht verglast sind	Sitzplatz	15.0 m ²	3.8 m ²	0.4 RE
Total			86.1 m ²	74.9 m ²	5.6 RE
Punktierung Wohnung					
Entfernung zum Zentrum				14 km	
Nächstes Zentrum				Brugg	
Verkehrslage				25 Punkte	
Wärmedämmung				8 Punkte	
Fenster				7 Punkte	
Heizung				6 Punkte	
Küche				7 Punkte	
Waschen				3 Punkte	
Sanitäre Anlagen				6 Punkte	
Wasserversorgung				6 Punkte	
Abwasserbeseitigung				7 Punkte	
Übrige Kriterien				12 Punkte	
Punktetotal				87 Punkte	
Mietwert					
Monate				12	
Mietzins				1100	
Ortsüblich erzielbarer Jahresmietzins				13'200.00 CHF	
Kapitalisierungssatz					
Basiszinssatz				3.65 %	
Zuschlag Bewirtschaftungskosten				2.20 %	
Kapitalisierungssatz				5.85 %	
Ertragswert				225'641 CHF	
Autogarage im Wohnhaus					
				EG, West	
Fläche				16.8 m ²	
Basismietwertansatz				24.50 CHF/m ²	
Mietwert					
Abzug: Kein direkter Zugang ins Wohnhaus				-5.00 CHF/m ²	
Abzug: Offen				-2.00 CHF/m ²	
Mietwertansatz Abzüge				-7.00 CHF/m ²	
Mietwert Total				294.00 CHF	
Kapitalisierungssatz					
Restnutzungsdauer				20 Jahre	
Zustand				Mittel	
Kapitalisierungssatz				10.00 %	
Ertragswert				2'940 CHF	
Lagerraum					
				OG	
Fläche				40.5 m ²	
Basismietwertansatz				2.10 CHF/m ²	
Mietwert					
Mietwert Total				85.05 CHF	
Kapitalisierungssatz					
Restnutzungsdauer				15 Jahre	
Zustand				Mittel	
Kapitalisierungssatz				12.20 %	
Ertragswert				697 CHF	

Geflügelstall		Hühnerstall
Stalltyp		Legehennen (Bodenhaltung mit Kotgrube)
Tierplätze		1'000
Basismietwertansatz		2.30 CHF/Tierplatz
Basismietwert		2'300.00 CHF
Zuschläge		
Mietwertansatz Wintergarten		0.38 CHF/Tierplatz
Mietwert Wintergarten		380.00 CHF
Mietwert		
Total Mietwert		2'680.00 CHF
Kapitalisierungssatz		
Restnutzungsdauer		15 Jahre
Zustand		Mittel
Kapitalisierungssatz		14.10 %
Ertragswert		19'007 CHF

Total des Gebäudes

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
1 - Wohnhaus	24'413 CHF	358'477 CHF	404'970 CHF

Gebäude-Nr. 2 - Stall

Remise		EG, Nord
Typ		Über 3 m Einfahrtshöhe, befahrbar
Fläche		345.0 m ²
Basismietwertansatz		6.20 CHF/m ²
Mietwert		
Zuschlag: Mit Bodenbelag		1.10 CHF/m ²
Zuschlag: Geschlossen mit Toren		2.40 CHF/m ²
Zuschlag: Mit Kraftanschluss 400 V		1.00 CHF/m ²
Mietwertansatz Zuschläge		4.50 CHF/m ²
Mietwert Total		3'691.50 CHF
Kapitalisierungssatz		
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Zustand		Mittel
Kapitalisierungssatz		10.00 %
Ertragswert		36'915 CHF

Stall	Rindviehstall
Zweitstall / Maiensäss	Nein
Tierplätze	
Tierkategorie	Milchkühe
Anzahl Tierplätze	55
GVE	55.00
Basismietwertansatz	67.95 CHF/GVE
Basismietwert	3'737.25 CHF
Tierkategorie	Rindvieh bis 160-Tage alt (Mutterkuhh. / Aufzucht)
Anzahl Tierplätze	25
GVE	3.25
Basismietwertansatz	90.55 CHF/GVE
Basismietwert	294.29 CHF
Total GVE	58.25
Total Basismietwert	4'031.54 CHF
Zuschläge	
Laufstall / Laufhof	
Laufstall	58.25 GVE
Mietwertansatz Laufstall	12.30 CHF/GVE
Laufhof, befestigt mit Ablauf in Güllegrube	58.25 GVE
Mietwertansatz Laufhof, befestigt mit Ablauf in Güllegrube	5.10 CHF/GVE
Melkanlage inkl. Milchammer	
Melkstand / Melkroboter (AMS)	55.00 GVE
Mietwertansatz Melkstand / Melkroboter (AMS)	29.40 CHF/GVE
Milchkühlung: Kühltank (ganz o. teilw. fest installiert)	55.00 GVE
Mietwertansatz Milchkühlung: Kühltank (ganz o. teilw. fest installiert)	8.10 CHF/GVE
Entmistung	
Fest: Schubstange, Schieber, Kette	55.00 GVE
Mietwertansatz Schubstange, Schieber, Kette	6.75 CHF/GVE
Flüssig: Schwemmkanal / Teilspalten	55.00 GVE
Mietwertansatz Schwemmkanal / Teilspalten	8.10 CHF/GVE
Total Mietwert Zuschläge	3'892.80 CHF
Mietwert	
Total Mietwert	7'924.34 CHF
Kapitalisierungssatz	
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Zustand	Gut
Kapitalisierungssatz	7.40 %
Ertragswert	107'086 CHF

Futter- und Strohlager	Futter- und Strohlager
Dürrfutterlager	
Milchkühe	55.00 GVE
Rindvieh bis 160-Tage alt (Mutterkuhh. / Aufzucht)	3.25 GVE
Total GVE	58.25 GVE
Angebot Dürrfutter	Ausreichend
Fütterungsart	> 50% Silofütterung
Mietwertansatz	22.00 CHF/GVE
Mietwert	1'281.50 CHF
Zuschläge Dürrfutterlager	
Heubelüftung	Kaltbelüftung
GVE	58.25 GVE
Mietwertansatz	11.80 CHF/GVE
Mietwert	687.35 CHF
Ein- / Auslagerung (Gebläse)	Abladegebläse mit Teleskopverteiler
GVE	58.25 GVE
Mietwertansatz	7.80 CHF/GVE
Mietwert	454.35 CHF
Total Mietwert Zuschläge	1'141.70 CHF
Strohlager	
Anbindehaltung / Boxenlaufstall	55 GVE
Mietwertansatz	5.60 CHF/GVE
Mietwert	308.00 CHF
Matrasen und Tiefstreusystem	3.25 GVE
Mietwertansatz	22.50 CHF/GVE
Mietwert	73.13 CHF
Total Mietwert Strohlager	381.13 CHF
Silage- und Getreidelager	
Silolagerraum ohne Entnahmefräse	450 m ³
Mietwertansatz	1.70 CHF/m ³
Mietwert	765.00 CHF
Zuschlag Entnahmefräse / Greifer	450 m ³
Mietwertansatz	1.00 CHF/m ³
Mietwert	450.00 CHF
Getreidelager	11 Tonnen
Mietwertansatz	10.60 CHF/Tonne
Mietwert	116.60 CHF
Total Mietwert Silage- und Getreidelager	1'331.60 CHF
Mietwert	
Total Mietwert	4'135.93 CHF
Kapitalisierungssatz	
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Zustand	Mittel
Kapitalisierungssatz	10.70 %
Ertragswert	
38'654 CHF	
Hofdüngerlager	
Hofdüngerlager	
Güllegrube	
Volumen	1000 m ³
Basismietwertansatz Güllelager	3.30 CHF/m ³
Basismietwert Güllelager	3'300.00 CHF
Mistplatte	
Fläche	55 m ²
Basismietwertansatz Mistplatte	3.30 CHF/m ²
Basismietwert Mistplatte	181.50 CHF
Mietwert	
Mietwert Total	3'481.50 CHF
Kapitalisierungssatz	
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Zustand	Gut
Kapitalisierungssatz	8.80 %
Ertragswert total	
39'563 CHF	

Total des Gebäudes

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
2 - Stall	19'234 CHF	222'218 CHF	299'994 CHF

Boden	0-18 %
Bodenart	Grünland
Klimaregion	A3, B3, A6
Bodenqualität	Gut
Basisertragswertansatz	7'470.00 CHF/ha
Korrekturen, in % des Basisertragswertes	
Abzug für Parzellengrösse (Ja, für 0.5 - 1.5 ha)	-20%
Total Korrekturprozente	-20%
Total Korrekturen	-1'494.00 CHF/ha
Ertragswert Teilfläche	
Bereinigter Ertragswert	5'976.00 CHF/ha
Fläche	1'800 m ²
Ertragswert	1'076 CHF

Boden	18-35 %
Bodenart	Grünland
Klimaregion	A3, B3, A6
Bodenqualität	Gut
Basisertragswertansatz	7'470.00 CHF/ha
Korrekturen, in % des Basisertragswertes	
Abzug Hangneigung	-20%
Abzug für Parzellengrösse (Ja, für 0.5 - 1.5 ha)	-20%
Total Korrekturprozente	-40%
Total Korrekturen	-2'988.00 CHF/ha
Ertragswert Teilfläche	
Bereinigter Ertragswert	4'482.00 CHF/ha
Fläche	7'700 m ²
Ertragswert	3'451 CHF

Total Boden

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
1 - Hofparzelle	0 CHF	4'527 CHF	6'111 CHF

Total des Grundstücks

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
1 - Hofparzelle	43'647 CHF	585'222 CHF	711'075 CHF

Grundstück-Nr. 2 - Hofacker

Boden	0-18 %
Bodenart	Ackerfähig, Dauerkulturen
Klimaregion	A3, B3, A6
Bodenqualität	Gut
Basisertragswertansatz	7'470.00 CHF/ha
Korrekturen, in % des Basisertragswertes	
Abzug für Parzellengrösse (Ja, für 0.5 - 1.5 ha)	-20%
Total Korrekturprozente	-20%
Total Korrekturen	-1'494.00 CHF/ha
Ertragswert Teilfläche	
Bereinigter Ertragswert	5'976.00 CHF/ha
Fläche	8'917 m ²
Ertragswert	5'329 CHF
Boden	0-18 %, Waldanstoss
Bodenart	Ackerfähig, Dauerkulturen
Klimaregion	A3, B3, A6
Bodenqualität	Gut
Basisertragswertansatz	7'470.00 CHF/ha
Korrekturen, in % des Basisertragswertes	
Abzug für Parzellengrösse (Ja, für 0.5 - 1.5 ha)	-20%
Abzug Waldanstoss	-50%
Total Korrekturprozente	-70%
Total Korrekturen	-5'229.00 CHF/ha
Ertragswert Teilfläche	
Bereinigter Ertragswert	2'241.00 CHF/ha
Fläche	775 m ²
Ertragswert	174 CHF
Wald vereinfacht	6f
Standortgüte	Mittel
Kosten für die Holzgewinnung	Mittel
Bewertung als	
Jungwald, inkl. Boden	500 m ²
Baumholz, inkl. Boden	9'500 m ²
Ertragswert Baumholz	
Baumbestand	>50% Nadelholz
Anteil Stammholz an der Nutzung	Mittel
Bruttoerlös	76 Punkte
Zuschlag für besonders wertvolle Bestände	0 Punkte
Kosten für die Holzgewinnung	60 Punkte
Nettoerlös	16 Punkte
Holzvorrat	Mittel
Zuwachs	7.00 m ³ /ha und Jahr
Ertragswert Baumholz	
Ertragswertansatz Baumholz	2'245.00 CHF/ha
Ertragswert Baumholz	2'132.75 CHF
Ertragswert Jungwald	
Ertragswertansatz Jungwald	440.00 CHF/ha
Ertragswert Jungwald	22.00 CHF
Ertragswert Waldboden	
Ertragswertansatz Waldboden	1'100.00 CHF/ha
Ertragswert Waldboden	1'100.00 CHF
Ertragswert	3'255 CHF

Total Boden

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
2 - Hofacker	0 CHF	8'758 CHF	11'823 CHF

Total des Grundstücks

Bezeichnung	Mietwert	Ertragswert	Belastungsgrenze
2 - Hofacker	0 CHF	8'758 CHF	11'823 CHF

Betriebsleiterwohnung

Gebäude	Bezeichnung	Details	Wird längerfristig durch die Betriebsleiterfamilie genutzt	Liegt beim Hauptbetriebszentrum	Weist von den vorhandenen Wohnungen am meisten RE auf	Befindet sich im Erdgeschoss	Auswahl Betriebsleiterwohnung
Wohnhaus	Wohnung Eltern	13.7 RE 8'154 Miete 93 Punkte	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Wohnhaus	Wohnung EG	5.6 RE 13'200 Miete 87 Punkte	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein