

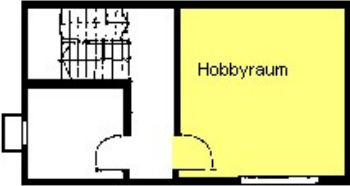
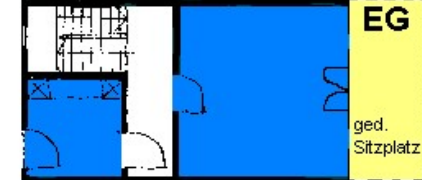
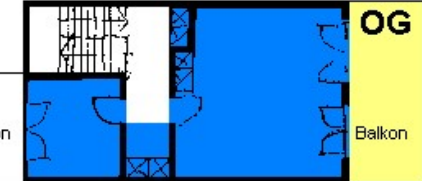

LW-Nutzflächenberechnung (SA2018)

V_1.00 vom 1. Januar 2021

Gemäss Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (abgekürzt VBB, [SR 211.412.110](#)) haben die Schätzungen von landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss 'Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2018' (SA2018) zu erfolgen.

Dort ist unter Ziff. 4.3.1 Wohnräume/Zimmer die Erfassung der Nutzflächen geregelt. Für die Berechnung der Raumeinheiten wird die Nettowohnfläche von Wohnräumen/Zimmern (inkl. Einbauten) auf eine entsprechende Umrechnungstabelle verwiesen. Die Berechnung der Raumeinheiten übriger Räume und Flächen wird wie folgt vorgenommen:

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche) = effektive Fläche;
- Wohnräume, Zimmer und Dachschrägen mit einer lichten Raumhöhe < 2 m = ½ der effektiven Fläche;
- bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1,50 m Raumhöhe berücksichtigt;
- unbeheizte Wintergärten, Gartenhäuser, Bastel-/Fitnessräume usw. = ½ der effektiven Fläche;
- unverglaste Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., = ¼ der effektiven Fläche, bei sehr grossen Flächen sind diese angemessen zu reduzieren;
- fest eingebaute Saunen (und ähnliche Einrichtungen) sind mit 0,3 RE zu bewerten.

	UG	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen, Treppenläufe und Podeste	0 % der NF
	EG	Dielen, Hallen, Garderoben (nicht zur Verkehrsfläche gehörend)	Sämtliche Flächen	100 % der NF
	OG	Einbauschränke	Sämtliche Flächen	100 % der NF
	DG	Hobby-, Bastel-, Fitnessraum, etc.	Sämtliche Räume (unbeheizt)	50 % der NF
		Sämtliche Räume (gedämmt, beheizt, belichtet)	100 % der NF	
		Terrassen, Sitzplätze, etc.	(jeweils eine, bestmögliche oder meistgenutzte)	25 % der NF
		Gedeckter oder ungedeckter Sitzplatz	25 % der NF	
		Bei sehr grossen Flächen sind diese angemessen zu reduzieren		
		Balkone	(jeweils einer, bestmöglicher oder meistgenutzter, falls keine Terrasse oder Sitzplatz vorhanden)	
		Gedeckter oder ungedeckter Balkon	25 % der NF	
		Bei sehr grossen Flächen sind diese angemessen zu reduzieren		
		Niedrige Raumhöhen	NF mit einer Raumhöhe > 2.00 m	50 % der NF
		NF im Dachgeschoss (bei Dachschrägen)	NF mit einer Raumhöhe < 1.50 m	0 % der NF
		NF mit einer Raumhöhe > 1.50 m	100 % der NF	