Anhänge 1–18 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985/16. Mai 1988 [1)]

Anhang 1 [2)] (Stand 1. Januar 2024)

Ortskategorien für Mietwert

12 Aarau
9 Aarburg
7 Abtwil
8 Ammerswil
8 Aristau
11 Arni
5 Attelwil [4]
8 Auenstein
8 Auw
14 Baden [6]
4 Baldingen [8]
7 Beinwil am See
8 Beinwil (Freiamt)
12 Bellikon
9 Brunegg
11 Buchs
7 Bünzen
7 Burg [3]
9 Büttikon
8 Buttwil
6 Densbüren
8 Dietwil
8 Dintikon
8 Dottikon
9 Döttingen
6 Dürrenäsch
5 Effingen [10]
9 Eggenwil
6 Gontenschwil
10 Gränichen
8 Habsburg
9 Hägglingen
6 Hallwil
10 Hausen
5 Hellikon
8 Hendschiken
8 Hermetschwil [5]
8 Herznach [7]
6 Hilfikon [9]
8 Hirschthal
7 Holderbank
8 Holziken

---

1) Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

2) Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

3) Zusammenschluss der Gemeinden Burg und Menziken zur Gemeinde Menziken per 1. Januar 2023, genehmigt durch den Grossen Rat am 14. Juni 2022 (GRB 2022-0563)

4) Zusammenschluss der Gemeinden Attelwil und Reitnau zur Gemeinde Reitnau per 1. Januar 2019 (GRB 2018-0700)

5) Zusammenschluss der Gemeinden Bremgarten und Hermetschwil zur Gemeinde Bremgarten per 1. Januar 2014 (GRB 2012-2121)

6) Zusammenschluss der Gemeinden Baden und Turgi zur Gemeinde Baden per 1. Januar 2024, genehmigt durch den Grossen Rat am 12. September 2023 (GRB 2023-1006)

7) Zusammenschluss der Gemeinden Herznach und Ueken zur Gemeinde Herznach-Ueken per 1. Januar 2023, genehmigt durch den Grossen Rat am 14. Juni 2022 (GRB 2022-0462)

8) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

9) Zusammenschluss der Gemeinden Hilfikon und Villmergen zur Gemeinde Villmergen per 1. Januar 2010 (GRB 2008-1671)

10) Zusammenschluss der Gemeinden Bözen, Effingen, Elfingen und Hornussen zur Gemeinde Böztal per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1958)

8 Benzenschwil [1]
14 Bergdietikon
14 Berikon
8 Besenbüren
5 Bettwil
9 Biberstein
11 Birmenstorf
9 Birr
7 Birrhard
6 Birrwil
3 Böbikon [8]
7 Boniswil
8 Boswil
5 Bottenwil
8 Böttstein
7 Bözen [9]
11 Bremgarten
8 Brittnau
12 Brugg
8 Egliswil
7 Eiken
4 Elfingen [4]
9 Endingen
14 Ennetbaden
11 Erlinsbach
5 Etzgen [6]
8 Fahrwangen
7 Fischbach-Göslikon
7 Fisibach
12 Fislisbach
8 Freienwil
9 Frick
6 Full-Reuenthal
4 Gallenkirch
6 Gansingen [10]
12 Gebenstorf
6 Geltwil
9 Gipf-Oberfrick
6 Hornussen [2]
4 Hottwil [3]
8 Hunzenschwil
10 Islisberg
3 Ittenthal [5]
10 Jonen
9 Kaiseraugst
9 Kaiserstuhl [7]
8 Kaisten
7 Kallern
13 Killwangen
6 Kirchleerau
8 Klingnau
6 Koblenz
9 Kölliken
9 Künten
11 Küttigen

---

1) Zusammenschluss der Gemeinden Benzenschwil und Merenschwand zur Gemeinde Merenschwand per 1. Januar 2012 (GRB 2009-0102)

2) Zusammenschluss der Gemeinden Bözen, Effingen, Elfingen und Hornussen zur Gemeinde Böztal per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1958)

3) Zusammenschluss der Gemeinden Etzgen, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Wil zur Gemeinde Mettauertal per 1. Januar 2010 (GRB 2008-2072)

4) Zusammenschluss der Gemeinden Bözen, Effingen, Elfingen und Hornussen zur Gemeinde Böztal per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1958)

5) Zusammenschluss der Gemeinden Ittenthal und Kaisten zur Gemeinde Kaisten per 1. Januar 2010 (GRB 2009-0101)

6) Zusammenschluss der Gemeinden Etzgen, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Wil zur Gemeinde Mettauertal per 1. Januar 2010 (GRB 2008-2072)

7) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

8) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

9) Zusammenschluss der Gemeinden Bözen, Effingen, Elfingen und Hornussen zur Gemeinde Böztal per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1958)

10) Zusammenschluss der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg zur Gemeinde Bözberg per 1. Januar 2013 (GRB 2012-2120)

Ortskategorien für Mietwert (Fortsetzung)

8 Laufenburg
7 Leibstadt
6 Leimbach
9 Lengnau
12 Lenzburg
7 Leuggern
6 Leutwil
4 Linn[2]
9 Lupfig
10 Magden
10 Mägenwil
4 Mandach
9 Meisterschwanden
4 Mellikon
11 Mellingen
7 Menziken [11]
9 Merenschwand
4 Mettau [12]
10 Möhlin
13 Obersiggenthal
13 Oberwil-Lieli
7 Oeschgen
9 Oftringen
10 Olsberg
8 Othmarsingen
7 Reinach
6 Reitnau
6 Rekingen [4]
11 Remetschwil
8 Remigen
10 Rheinfelden
6 Rietheim [7]
9 Riniken
9 Rohr [10]
8 Rothrist
8 Rottenschwil
12 Rudolfstetten
8 Rüfenach
11 Suhr
5 Sulz
8 Tägerig
8 Tegerfelden
8 Teufenthal
6 Thalheim
11 Turgi [1]
7 Ueken [3]
6 Uerkheim
5 Uezwil
9 Umiken [5]
7 Unterbözberg [6]
9 Unterehrendingen [8]
8 Unterendingen [9]
11 Unterentfelden
8 Unterkulm
10 Unterlunkhofen
12 Untersiggenthal
7 Veltheim

---

1) Zusammenschluss der Gemeinden Baden und Turgi zur Gemeinde Baden per 1. Januar 2024, genehmigt durch den Grossen Rat am 12. September 2023 (GRB 2023-1006)

2) Zusammenschluss der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg zur Gemeinde Bözberg per 1. Januar 2013 (GRB 2012-2120)

3) Zusammenschluss der Gemeinden Herznach und Ueken zur Gemeinde Herznach-Ueken per 1. Januar 2023, genehmigt durch den Grossen Rat am 14. Juni 2022 (GRB 2022-0462)

4) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

5) Zusammenschluss der Gemeinden Brugg und Umiken zur Gemeinde Brugg per 1. Januar 2010 (GRB 2009-2189)

6) Zusammenschluss der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg zur Gemeinde Bözberg per 1. Januar 2013 (GRB 2012-2120)

7) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

8) Zusammenschluss der Gemeinden Oberehrendingen und Unterehrendingen zur Gemeinde Ehrendingen per 1. Januar 2006 (GRB 2004-2149)

9) Zusammenschluss der Gemeinden Endingen und Unterendingen zur Gemeinde Endingen per 1. Januar 2014 (GRB 2013-2304)

10) Zusammenschluss der Gemeinden Aarau und Rohr zur Gemeinde Aarau per 1. Januar 2010 (GRB 2008-1918)

11) Zusammenschluss der Gemeinden Burg und Menziken zur Gemeinde Menziken per 1. Januar 2023, genehmigt durch den Grossen Rat am 14. Juni 2022 (GRB 2022-0563)

12) Zusammenschluss der Gemeinden Etzgen, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Wil zur Gemeinde Mettauertal per 1. Januar 2010 (GRB 2008-2072)

6 Mönthal
5 Moosleerau
10 Möriken-Wildegg
9 Muhen
7 Mühlau
7 Mühlethal [2]
8 Mülligen
7 Mumpf
7 Münchwilen
6 Murgenthal
9 Muri
12 Neuenhof
10 Niederlenz
12 Niederrohrdorf
8 Niederwil
6 Oberbözberg [8]
9 Oberehrendingen [9]
11 Oberentfelden
6 Oberflachs [10]
5 Oberhof
4 Oberhofen [11]
8 Oberkulm
11 Oberlunkhofen
6 Obermumpf
4 Rümikon [1]
8 Rupperswil
7 Safenwil
8 Sarmenstorf
7 Schafisheim
7 Scherz [3]
9 Schinznach-Bad [4]
9 Schinznach-Dorf [5]
5 Schlossrued
5 Schmiedrued
9 Schneisingen
8 Schöftland
5 Schupfart
4 Schwaderloch
9 Seengen
9 Seon
8 Siglistorf
9 Sins
8 Sisseln
14 Spreitenbach
7 Staffelbach
9 Staufen
9 Stein
9 Stetten
8 Villigen
10 Villmergen
9 Villnachern
7 Vordemwald
9 Wallbach
10 Waltenschwil
5 Wegenstetten
14 Wettingen
14 Widen
4 Wil [6]
3 Wiliberg
11 Windisch
5 Wislikofen [7]
6 Wittnau
10 Wohlen
9 Wohlenschwil
6 Wölflinswil
9 Würenlingen
14 Würenlos
6 Zeihen
8 Zeiningen
6 Zetzwil
10 Zofingen
13 Zufikon

---

1) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

2) Zusammenschluss der Gemeinden Mühlethal und Zofingen zur Gemeinde Zofingen per 1. Januar 2002 (GRB 1999-1649)

3) Zusammenschluss der Gemeinden Lupfig und Scherz zur Gemeinde Lupfig per 1. Januar 2018 (GRB 2017-0068)

4) Zusammenschluss der Gemeinden Brugg und Schinznach-Bad zur Gemeinde Brugg per 1. Januar 2020 (GRB 2018-0799)

5) Zusammenschluss der Gemeinden Oberflachs und Schinznach-Dorf zur Gemeinde Schinznach per 1. Januar 2014 (GRB 2013-2369)

6) Zusammenschluss der Gemeinden Etzgen, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Wil zur Gemeinde Mettauertal per 1. Januar 2010 (GRB 2008-2072)

7) Zusammenschluss der Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen zur Gemeinde Zurzach per 1. Januar 2022 (GRB 2020-1646)

8) Zusammenschluss der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg zur Gemeinde Bözberg per 1. Januar 2013 (GRB 2012-2120)

9) Zusammenschluss der Gemeinden Oberehrendingen und Unterehrendingen zur Gemeinde Ehrendingen per 1. Januar 2006 (GRB 2004-2149)

10) Zusammenschluss der Gemeinden Oberflachs und Schinznach-Dorf zur Gemeinde Schinznach per 1. Januar 2014 (GRB 2013-2369)

11) Zusammenschluss der Gemeinden Etzgen, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Wil zur Gemeinde Mettauertal per 1. Januar 2010 (GRB 2008-2072)

13 Oberrohrdorf	7 Stilli [1]	9 Zurzach
7 Oberrüti	9 Strengelbach	6 Zuzgen

[1)] Zusammenschluss der Gemeinden Stilli und Villigen zur Gemeinde Villigen per 1. Januar 2006 (GRB 2004-2150)

Anhang 2 [1)]

Ausbau

– Ausbau allgemein
  . Baumaterialien
    . Qualität der Verarbeitung
    . Einbauschränke, Cheminée und dergleichen
    . Vorhandensein von Nebenräumen wie Keller und Estrichräume etc.
– Gebäudeisolation
    . Aussenwände, Dach
    . Fenster
    . allgemein
– Technische Installationen
    . Küchen-, Badezimmer- und Waschküchenausstattung
    . sonstige komforterhöhende Apparaturen
    . elektrische Anlage
    . zusätzlicher Heizungskomfort
      z.B. Klimaanlage, Warmluftcheminée, Sitzkunst, etc.

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		Sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	18	13	8	3	0	—	—	—	—	—
Zuschlag in %	—	—	—	—	—	0	3	6	9	12

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 3 [1)]

Anordnung

– Grundriss
  . Anzahl Geschosse
  . Raumhöhe
  . Anordnung der Zimmer
  . Anordnung der Treppe
– Zuschlag bei Kleinwohnungen
  1 bis 1½ Zimmer = 3 Noten
  2 bis 2½ Zimmer = 1–2 Noten

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		Sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	10	7	4	2	0	—	—	—	—	—
Zuschlag in %	—	—	—	—	—	0	2	4	6	8

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 4 [1)]

Heizung

Heizungsart	Abzug in %
Zentralheizung Energieträger: Öl	0
Zentralheizung, Etagenzentralheizung, Einzelspeicheröfen Energieträger: Gas, Elektrisch, Wärmepumpe, Erd- und Sonnenkollektoren	1– 5
Zentralheizung, Etagenzentralheizung Energieträger: Holz, Kohle (feste Brennstoffe) Einzelöfen Energieträger: Öl, Gas, Elektrisch	6–10
Einzelöfen Energieträger: Holz, Kohle (feste Brennstoffe)	11–15

Zusätzlicher Heizungskomfort wie Klimaanlage, Cheminée, etc. ist im Kriterium «Ausbau» zu berücksichtigen.

[1)] Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 5 [1)]

Bauweise

Bautyp	Zuschlag in %		
	Umschwung/Gartenanlage		
	unterdurch-schnittlich	normal	grosszügig
– frei stehendes Einfamilienhaus	25	30	35
– angebautes Einfamilienhaus	15	20	25
– eingebautes Einfamilienhaus	10	15	20
	Terrasse/Gartenanlage		
	unterdurch-schnittlich	normal	grosszügig
– Attikawohnung	10	15	20
– Eigentumswohnung und Wohnung im 2- oder 3-Familienhaus		10	
– Eigentumswohnung eingebaut im 4- und Mehrfamilienhaus		5	
– Wohnung im 4- und Mehrfamilienhaus		0	

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 6 [1)]

Stockwerklage des Wohngeschosses

Diese Beurteilung wird nur bei der Wohnung mit Lift im

. Stockwerkeigentum
. Mehrfamilienhaus
. Geschäftshaus
. Terrassenhaus oder
. Treppenhaus

vorgenommen.

Wertung

Stockwerklage	Zuschlag
. Erdgeschoss	0
. 1. bis 10. Obergeschoss	Fr. 10.– pro Geschoss und RE
. ab 10. Obergeschoss	Total Fr. 100.– pro RE

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 7 [1)]

Wirtschaftliches Baujahr

Wirtschaftliches Baujahr = Bewertungsstichtag minus wirtschaftliches Alter

z.B.	Bewertungsstichtag	=	1.1.1999
	wirtschaftliches Alter	=	20
	wirtschaftliches Baujahr	=	1979

Wirtschaftliches Alter

– Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnützung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation.
– Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.

Wertung

Gebäudealter	Abzug in %	Abzug pro Jahr	Zuschlag pro Jahr
ab 1. bis 10. Jahr	0,75– 7,5	0,75 %	
ab 11. bis 20. Jahr	8,75–20,0	1,25 %	
ab 21. bis 40. Jahr	20,50–30,0	0,50 %	
ab 41. bis 60. Jahr	30,25–35,0	0,25 %	
ab 61. Jahr	Total 35,0	–	
1999	0	0,00 %	
2000 und jünger	–	–	0,25 %

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 8 [1)]

Wohnlage

– Örtliche Lage
  . Zentrum – Peripherie
  . Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel
  . Distanz zur Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf
  . Distanz zur Schule
  . Allgemeine Verkehrsverbindungen etc.
– Zugangsverhältnisse, Umgebung
  . Zufahrt oder Zugang, Parkierungsmöglichkeit
  . Stellung der Baute
  . Grundstückform
  . Grenz- und Gebäudeabstände
  . Quartiercharakter
  . Gartenanlage
– Besonnung, Aussicht, Orientierung
– Immissionen
  . Lärm
  . Gestank, Rauch, Russ
  . Erschütterungen
  . Schattenwurf, Nebellage

[1)] Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Wertung

Wohnlage	Note 1–10	× Faktor	= Punkte
Örtliche Lage		1	
Zugangsverhältnisse, Umgebung		1	
Besonnung, Aussicht, Orientierung		1	
Immissionen		2	
Total Punkte (min. 5, max. 50)			

Abzug						Zuschlag					
Pte.		%	Pte.		%	Pte.		%	Pte.		%
5 bis						30	=	0			
10	=	20	20	=	10	31	=	1	41	=	11
11	=	19	21	=	9	32	=	2	42	=	12
12	=	18	22	=	8	33	=	3	43	=	13
13	=	17	23	=	7	34	=	4	44	=	14
14	=	16	24	=	6	35	=	5	45	=	15
15	=	15	25	=	5	36	=	6	46	=	16
16	=	14	26	=	4	37	=	7	47	=	17
17	=	13	27	=	3	38	=	8	48	=	18
18	=	12	28	=	2	39	=	9	49	=	19
19	=	11	29	=	1	40	=	10	50	=	20
			30	=	0						

Anhang 9 [1)]

Tabellarische Festsetzung der Raumeinheiten (RE)

Zimmer:

bis 3 m^2 =0,3 RE	15,1–18 m^2 = 1,0 RE	50,1–55 m^2 = 2,0 RE
3,1– 5 m^2 = 0,4 RE	18,1–21 m^2 = 1,1 RE	55,1–60 m^2 = 2,1 RE
5,1– 7 m^2 = 0,5 RE	21,1–24 m^2 = 1,2 RE	60,1–65 m^2 = 2,2 RE
7,1– 9 m^2 = 0,6 RE	24,1–27 m^2 = 1,3 RE	65,1–70 m^2 = 2,3 RE
9,1–11 m^2 = 0,7 RE	27,1–30 m^2 = 1,4 RE	70,1–75 m^2 = 2,4 RE
11,1–13 m^2 = 0,8 RE	30,1–34 m^2 = 1,5 RE	75,1–80 m^2 = 2,5 RE
13,1–15 m^2 = 0,9 RE	34,1–38 m^2 = 1,6 RE	80,1–85 m^2 = 2,6 RE
	38,1–42 m^2 = 1,7 RE	85,1–90 m^2 = 2,7 RE
	42,1–46 m^2 = 1,8 RE	
	46,1–50 m^2 = 1,9 RE	

Dachzimmer: ohne Dachschräge:	Vorgehen wie bei normalem Zimmer
Dachzimmer: mit Dachschräge:	Dachschräge ab 1 m bis 1,80 m fiktiver Kniewandhöhe wird zur Hälfte mitgemessen.

Küchen: ohne Berücksichtigung des Ausbaues und der Apparate

		klein	mittel	gross
		RE	RE	RE
– Kochnische	(Kleinwohnung, Weekendhäuser)	0,4	0,6	0,8
– Normalküche	(Fläche inkl. Einbauten ca. 6–8 m^2)	0,8	1,0	1,1
– Wohnküche	(z.B. mit Eckbank)	1,0	1,2	1,5

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

c	klein	mittel	gross
	RE	RE	RE
– Badewannen oder Dusche mit WC und 1–2 Lavabo	0,8	1,0	1,2
Badewannen oder Dusche mit WC ohne Lavabo	0,7	0,9	1,1
Badewannen oder Dusche ohne WC und ohne Lavabo	0,5	0,7	0,9
– Saunaraum	0,2	0,3	0,4
– zusätzlich 1 Lavabo		0,1	
zusätzlich 1 Dusche		0,3	
– separat 1 WC		0,2	
separat 1 Dusche zusätzlich		0,4	

Qualitative Unterschiede sind bei der Beurteilung des Ausbaues zu berücksichtigen.

Dielen, Hallen: Sofern ausserhalb der Verkehrsfläche (Normalkorridor) noch Möblierungsraum (z.B. für Sitzgruppe) vorhanden, dann mit RE aufwerten (analog Zimmer), ab 0,1 RE. Dasselbe gilt auch für eingebaute Schrankfronten.

Veranden und Laubenzimmer: Wenn nicht heizbar, dann halb so viele RE wie für ein gleich grosses Zimmer.

Balkone, Terrassen, Lauben: Massgebend ist die Grundrissform
– schmal und lang weniger RE (schlecht möblierbar) 0,1–0,5 RE
– quadratisch mehr RE (gut möblierbar)

Angebaute Gartensitzplätze: 0,1–0,3 RE (je nach Herrichtung, Plattenbelag).

Gedeckte Gartenhallen und Gartenhäuser: 0,3–0,8 RE, je nach Grundrissform und Grösse.

Anhang 10 [1)]

Richt-Mietwerte für zusätzliche Einbauten und Anlagen bei Einfamilienhäusern (Preisbasis 1998)

Einbauten und Anlagen	Mietwerte pro Jahr Bauweise		
	einfach	mittel	komfortabel
– eingebaute Saunakabine 2–5 Personen	200.–	300.–	400.–
– Schwimmbad im Haus, heizbar			
Bassin gross ca. 5 × 10 m	5'000.–	8'000.–	12'000.–
Bassin mittel ca. 4 × 8 m	4'000.–	7'000.–	10'000.–
Bassin klein ca. 3 × 4 m	2'000.–	4'000.–	7'000.–
– Schwimmbad im Freien, heizbar			
Bassin gross	1'500.–	3'000.–	4'000.–
Bassin mittel	1'000.–	2'000.–	3'000.–
Bassin klein	500.–	1'000.–	1'500.–
– Schwimmbad im Freien, nicht heizbar			
Bassin gross	800.–	1'500.–	2'000.–
Bassin mittel	500.–	800.–	1'500.–
Bassin klein	100.–	500.–	800.–
– Garage für 1 PW	Örtliche Lage		
Bauweise	ungünstig	mittel	günstig
massiv	800.–	1'100.–	1'400.–
leicht	500.–	700.–	900.–
Doppelgarage = ca. 1,5fache			
– Überdeckter Parkplatz für 1 PW	400.–	500.–	700.–
– Unüberdeckter Parkplatz an Stelle einer Garage für 1 PW	300.–	400.–	500.–
– Zusätzliche Abstellplätze im Freien werden im Kriterium «Wohnlage» berücksichtigt. – Eingebaute Schränke werden im Kriterium «Ausbau» berücksichtigt.			

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 11 [1)]

Mietwert selbst genutzter Geschäftsräume (Preisbasis 1998)

Bezeichnung		Mietwerte in Fr./m² /Jahr		
		Städte	mittl. Orte	Land
Einkaufscenter		bis 500	bis 300	
Verkaufslokale	bis 20 m²	150–300	120–220	100–160
	21–40 m²	140–290	100–200	70–140
	über 40 m²	120–250	80–180	50–120
für Kioske bis 100 % mehr				
Büro-/Praxisräume (Nettofläche)	je m²	110–220	80–150	60–120
Garderoben, WC, Archive usw.	je m²	80–160	50–140	40–100
Werkstätten aller Art	bis 20 m²	80–150	60–130	50–100
	21–100 m²	60–110	50–100	40– 90
	über 100 m²	50–100	40– 90	30– 70
Garderoben, Waschräume, WC, Duschen usw.	je m²	50–120	60–130	30– 90
Lagerräume				
im Erdgeschoss oder mit Lift	bis 40 m²	50–100	30– 80	20– 60
	über 40 m²	40– 80	30– 60	20– 50
Keller oder 1. Stock ohne	bis 40 m²	30– 70	20– 60	20– 50
Lift	über 40 m²	20– 50	20– 40	10– 30
geschlossener Schuppen	bis 40 m²	20– 50	20– 40	10– 30
Estrich, ohne Lift	über 40 m²	15– 40	15– 30	5– 20
offener Schuppen				
Industrielle Werkhallen				
geschlossene, heizbare Hallen		40 – 140		
geschlossene, nicht heizbare Hallen		20 – 70		
offene Werk- und Lagerhallen		10 – 50		

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Bezeichnung		Mietwerte in Fr./m² /Jahr		
		Städte	mittl. Orte	Land
Unüberbaute Plätze				
Abbund- und Werkplätze	per m²		4 – 12	
Lagerplätze	per m²		3 – 10	
Parkplätze Autos	per Fz		300 – 500	
Parkplätze Motos	per Fz		20 – 30	
für überdeckte Plätze = Ansätze um 20–40 % erhöhen				
Garagen mit Licht, Wasser	per PW		800 – 1'400	
Garagen mit Licht, Wasser	per LW		1'200 – 1'800	
für Einstellhallen mit unabgetrennten Plätzen = Ansätze um 10–20 % reduzieren				

Bezeichnung		Mietwerte in Fr./m³ /Jahr		
		Städte	mittl. Orte	Land
Kühlräume				
Nutz-/Kühlräume	bis 30 m³	70–140	Gefrier-räume	70–140
	31–50 m³	60–120		60–120
	über 50 m³	20– 60		50–100
gilt für Nettomasse, Höhe bis 1. Kühlrohr, Zugang und Schleuse nicht einrechnen				

Allgemeine Verkehrsflächen wie Treppenhaus, Korridor, Lift usw. sind inbegriffen. Die Mietwerte variieren je nach Ausbaustand, Grösse, Zustand, Zufahrtsmöglichkeit, Lage des Objektes.

Anhang 12 [1)]

Mietwerte von Geschäftsräumen im Verhältnis zum Umsatz

Wo der Mietwert nicht nach anderen Grundsätzen zuverlässig ermittelt werden kann und zur Überprüfung der nach anderen Methoden errechneten Mietwerte können als Richtlinien die nachstehenden Durchschnittsansätze (die mit steigendem Umsatz sinken) Verwendung finden. Der Mietwert der Eigenwohnung ist in den Ansätzen nicht inbegriffen.

Branchen		Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes
Apotheken	Normalverkauf	6–3
	Spezialverkauf	4–2
Autoreparaturwerkstätten		4–2
Bäckereien		4–2
Buchhandlungen		6–2
Buchdruckereien		4–2
Coiffeurgeschäfte	Herrensalon vom Serviceumsatz	11–5
	Damensalon vom Serviceumsatz	12–4
	Verkaufsumsätze	8–4
Delikatessengeschäfte		3–2
Drogerien		4–3
Gaststätten s. Tabelle «Gastgewerbe»		
Gemüse- und Obsthandelsgeschäfte		3–2
Gemischtwarengeschäfte		3–2
Kolonialwarenhandlungen		3–2
Konditoreien		5–4
Mechanische Werkstätten		4–2
Merceriewarenläden		3–2
Metzgereien	Laden	4–2
	Versand	2–1
Optiker-Bijoutier		6–2
Papeterien		6–2
Sägereien, Roh- und Hobelwaren,	Eigenschnitt	5–2
	Lohnschnitt	8–5
Sattler- und Tapezierwerkstätten		4–2
Schlossereien		4–2
Schmieden		3–2
Schreinereien		4–2
Spengler- und Installationsgewerbe		4–2
Spezereihandlungen		3–2

[1)] Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Branchen	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes
Tabakwarenhandlungen	6–4
Textilwarenhandlung	4–2
Velohandlungen und -werkstätten	6–3
Warenhäuser (nach Umsatz problematisch)	4–3
Zimmereien	3–2

Bei der Festlegung des Umsatzes ist auf die Ergebnisse der letzten fünf Jahre unter angemessener Berücksichtigung der Zukunftsgestaltung abzustellen. Der Umsatz soll sich nach objektiven Möglichkeiten ausrichten. Nicht massgebend sind daher besonders hohe oder niedrige Umsatzzahlen, die persönlichen Verhältnissen (z.B. extrem gute oder schlechte Betriebsführung) zuzuschreiben sind.

In einzelnen Fällen rechtfertigen sich auch Abweichungen von den Mindest- und Höchstwerten (besonders schlechter oder guter Ausbau, sehr günstige Betriebsverhältnisse usw.).

Anhang 13 [1)]

Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes bei Gastgewerben:	
– Kleinexistenzen	6– 8
– Einfache Restaurants (Quartierrestaurants, Arbeiterrestaurants mit durchschnittlichem Küchenanteil bis rund 1/3 vom Ertrag)	7– 9
– Speiserestaurants (mit Küchenanteil von 40 % und mehr)	6– 9
– Spezialrestaurants (Pizzerias, chinesische Restaurants, etc. mit relativ niedrigem Warenaufwand)	8–11
– Bars und Dancings (je nach Preiskalkulation und Aufwand für Gästeunterhaltung)	7–15
– Alkoholfreie Cafés *ohne* Grossküche d. h. nur Snacks	8–12
– Alkoholfreie Cafés *mit* Grossküche	7–10
– *Hotelbetriebe* (ohne Restauration, nur Logis)	25–30
Obere Klasse (ab ca. 80 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 60.–, Auslastung über 60 % p.a.)	
Mittelklasse (ab 30 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 30.–, Auslastung über 40 % p.a.)	15–25
Einfachere Kleinbetriebe (ab 30 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 30.–, Auslastung über 40 % p.a.)	10–20

Die Ansätze schliessen ein, alle zu einem Restaurations- resp. Hotelbetrieb notwendigen Räumlichkeiten und eine angemessene Entschädigung für die Tätigkeit des Unternehmers, jedoch exkl. Wirtewohnung, Angestelltenzimmer, Gross- und Kleininventar.

[1)] Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 14 [1)]

Kapitalisierungssätze für überbaute Grundstücke

Code Nr.	Gebäudeart	Alter	Noten für Bauart und Bauzustand									
57			10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
21	Einfamilienhaus ohne Gewerbe	1–10 Jahre	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0
		11–30 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		31–50 Jahre	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4
		51–70 Jahre	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6
		über 70 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
31	Einfamilienhaus mit Gewerbe	1–10 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		11–30 Jahre	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5
		31–50 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
		51–70 Jahre	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1
		über 70 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
41	Mehrfamilienhaus 2–3 Wohnungen	1–10 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		11–30 Jahre	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5
		31–50 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
		51–70 Jahre	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1
		über 70 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
51	MFH 4–8 Wohnungen	1–10 Jahre	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4
52	WGH mittlerer Unterhalt	11–30 Jahre	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7
53	rGH mittlerer Unterhalt	31–50 Jahre	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0
		51–70 Jahre	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3
55	KlB+Garagen massiv	über 70 Jahre	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6
61	MFH über 8 Wohnungen	1–10 Jahre	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6
62	WGH hoher Unterhalt	11–30 Jahre	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0
63	rGH hoher Unterhalt	31–50 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
65	KlB+Garagen	51–70 Jahre	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8
	Leichtbauweise	über 70 Jahre	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	9,1	9,2
54+64	Gewerbebauten	1–10 Jahre	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6
		11–30 Jahre	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0
		31–50 Jahre	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4
		51–70 Jahre	8,9	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4	9,5	9,6	9,7	9,8
		über 70 Jahre	9,3	9,4	9,5	9,6	9,7	9,8	9,9	10,0	10,1	10,2

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Basis: Zinssatz I. Hypothek =	5,0 % für Wohn- und Geschäftshäuser
	5,5 % für Gewerbebauten
Alter: 1 Jahr = Jahrgang 1998	

Anhang 15 [1)]

Technische Altersentwertung

Formel Ross (bei mittlerem Unterhalt)

$$W = \left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{D^2} + \frac{A}{D}\right)\right] \times 100$$

W = Wertminderung
A = Alter der Gebäude
D = Lebensdauer der Gebäude

Theoretische Gebäudelebensdauer Gebäudelebenserwartung in Jahren						Altersentwertung Abzug in % Unterhalt				
40	60	80	100	120	150	sehr schlecht Note 1–2	schlecht Note 3–4	mittel Note 5–6	gut Note 7–8	sehr gut Note 9–10
wirtschaftliches Gebäudealter										
2	3	4	5	6	7		3	2	2	1
4	6	8	10	12	15		6	5	4	2
6	9	12	15	18	22		10	8	7	3
8	12	16	20	24	30		14	12	10	4
10	15	20	25	30	37		19	15	13	6
12	18	24	30	36	45		23	19	16	8
14	21	28	35	42	52		28	23	20	10
16	24	32	40	48	60		33	28	24	12
18	27	36	45	54	67		38	32	28	15
20	30	40	50	60	75		43	37	33	18
22	33	44	55	66	82	56	48	42	37	
24	36	48	60	72	90	61	53	48	43	
26	39	52	65	78	97	66	59	53	48	
28	42	56	70	84	105	71	64	59	54	
30	45	60	75	90	112	76	70	65	61	
32	48	64	80	96	120	81	76	72	68	
34	51	68	85	102	127	86	82	78	75	
36	54	72	90	108	135	90	88	85	83	
38	57	76	95	114	142	95	94	92	91	
40	60	80	100	120	150	100	100	100	100	

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 16 [1)]

Gewichtung des Ertragswertes, allgemein

Gebäudeart	Gewichtung
– Einfamilienhaus	0,1–0,5
– Zwei-Familienhaus	0,3–1,0
– Drei-Familienhaus	0,7–1,5
– Vier-Familienhaus	1,0–2,0
– Fünf-Familienhaus	1,5–2,5
– Sechs-Familienhaus	2,0–3,0
– Sieben-Familienhaus	2,5–3,5
– ab Acht-Familienhaus	3,0–4,0
– Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten Ausmitteln nach Anteil	1,0–4,0

[1)] Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 17 [1)]

Reduktion der Werte von selbst bewohnten Liegenschaften

1. Toleranz-/Korrekturfaktor

Der Verkehrswert selbst bewohnter Liegenschaften bzw. bei gemischter Nutzung der Verkehrswert des selbst genutzten Teils ist um eine Markttoleranz von 10 % zu ermässigen.

2. Reduktion: Eigenmietwert selbst bewohnter Liegenschaften
(§ 24 VBG)

Der nach dieser Verordnung ermittelte Mietwert selbst genutzter Liegenschaften ist um 39 % zu reduzieren (Faktor für selbst bewohnt 0,61).

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 18 [1)]

Eigenmietwert-Grundansätze der Ortskategorien

Ortskategorie	Ansatz Fr. pro RE
1	1'782.–
2	1'859.–
3	1'936.–
4	2'014.–
5	2'091.–
6	2'169.–
7	2'246.–
8	2'324.–
9	2'401.–
10	2'479.–
11	2'556.–
12	2'656.–
13	2'766.–
14	2'899.–
15	3'032.–

Fr. Ansatz = Mietzinsindex Mai 1998 = 169,4
(100 = Dez. 1982)

Weist eine Wohnung mehr als 8 Raumeinheiten (RE) auf, werden die darüber liegenden Raumeinheiten zum halben Mietwert pro Raumeinheit bewertet.

[1)] Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).