

Liegenschaft Miteigentumsgrundstück Tiefgarage der Schmerikonerstrasse 5, Eschenbach

## Immobilienbewertung MEG 54-00136

23. März 2026



# Inhalt

<b>1 Basisdaten</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber / Auftrag	
1.2 Objektbeschreibung	
1.3 Grundlagen	
<b>2 Qualitative Beurteilung</b>	<b>4</b>
2.1 Standort / Lage / Orientierung	
2.2 Anordnung	
2.3 Konstruktion	
2.4 Ausbau / Installation	
2.5 Unterhaltsbeurteilung	
<b>3 Quantitative Beurteilung</b>	<b>5</b>
3.1 Lageklasse	
3.2 Neuwert	
3.3 Minderwert	
3.4 Realwert	
3.5 Mietwert	
3.6 Kapitalisierungssatz	
<b>4 Bewertung</b>	<b>6</b>
4.1 Ertragswert	
4.3 Verkehrswert	
4.4 Bemerkungen	
<b>5 Anhang Berechnungen</b>	<b>7</b>
5.1 Lageklasse	
5.2 Kubatur	
5.3 Neuwert	
5.4 Minderwert	
5.5 Realwert	
5.6 Jahresmietwert	
5.7 Kapitalisierungssatz	
5.8 Ertragswert	
5.9 Verkehrswert	
<b>6 Anhang Grundlagen</b>	<b>10</b>
6.1 Lageplan	
6.2 Luftbild	
6.3 Seite 1 vom Grundbuchauszug (kompletter Auszug in der Beilage)	
6.4 Seite 1 aus der Begründung Stockwerkeigentum (komplette Urkunde in der Beilage)	
6.5 Seite 1 aus dem Stockwerkeigentumsreglement (komplettes Reglement in der Beilage)	
6.6 Seite 1 aus der Begründung selbstständiges Miteigentum (komplette Urkunde in der Beilage)	
6.7 Fotos	
<b>7 Anhang Allgemein</b>	<b>17</b>
7.1 Lexikon	

# 1 Basisdaten

## 1.1 Auftraggeber / Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Eschenbach
Adresse, Telefon	Rickenstrasse, 8733 Eschenbach
Auftrag	Immobilienbewertung der Liegenschaft mit Schätzung von Verkehrswert (Handelswert)

## 1.2 Objektbeschreibung

Objektart	Miteigentumsgrundstück 54-00136
Adresse	Schmerikonerstrasse 5b, Eschenbach
Eigentümerschaft	MEG 54-00136
Grundbuch	8733 Eschenbach
Parzellen Nr.	136E
Gebäude Nr.	2776E
Zone	WG 14.5, Grundstück unterliegt Sondernutzungsplan
Grundstücksfläche	460 m <sup>2</sup>
Baujahr Liegenschaft	2021
Liegenschaftsbeschrieb im Freien	UG: Einstellhalle mit 71 Garagenplätzen und 5 Mofaplätzen Gemeinschaftsanlagen mit Velounterstand, Spielflächen, Entsorgung, Besucher PP
Miteigentum	Anteile 71 Garagenplätze zu 1/72 und 5 Mofaplätze zu 1/360

## 1.3 Grundlagen

Letzte Bewertung	02.11.2021, amtliche Schätzung
Gebäudeversicherung	02.11.2021
	Verfügung über Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung
Amtl. Schätzung	02.11.2021
	Amtliche Schätzung im Auftrag der Steuerverwaltung Eschenbach
Grundbuchauszug	vom 09.03.2026
Bauordnung/Zonenplan	26.07.2018, Sondernutzungsplan, Quelle <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>
Katasterplan	23.03.2026, Quelle <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>
Pläne	nicht zur Verfügung
Fotos	23.03.2026, von der Besichtigung des Bewerbers
Altlasten	23.03.2026, keine Belastung durch Altlasten erwartet, Quelle <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>
Gefährdung	23.03.2026, mittlere Gefährdung Wasser, Quelle <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>
Besichtigung	23.03.2026, Besichtigung Bewerter im Beisein der Vertretung Betreibungsamt

## 2 Qualitative Beurteilung

Qualitative Beurteilung als Basis für die Zuweisung von Wertansätzen und Einheitspreisen. Jedes Kriterium wird unter spezieller Berücksichtigung des Bewertungszwecks beurteilt.

	Standard					Zustand				
	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
<b>2.1 Standort / Lage / Orientierung</b>										
Wohn- oder Geschäftslage			X							
Orientierung / Aussicht		X								
Besonnung			X							
Verkehrslage			X							
Schule / Einkauf				X						
Öffentliche Verkehrsmittel			X							
Erweiterungsmöglichkeiten	X									
Zufahrtsverhältnisse			X							
Garagen / Parkplätze			X							
Lärm / Immisionen				X						
Umgebung / Aussehenanlagen			X							
Wohnwert / Nutzwert			X							
Verkaufsmöglichkeiten			X							
<b>2.2 Anordnung</b>										
Raumanordnung / Grösse			X							
Zugänge / Treppen			X							
Angebot an Nebenräumen				X						
Angebot an Sanitäreinrichtungen			X							
Zweckmässigkeit			X							
Andere Nutzungsmöglichkeiten		X								
<b>2.3 Konstruktion</b>										
Foundation / Keller			X							X
Umfassungswände / Fassaden			X						X	
Fenster / Aussentüren			X						X	
Dachkonstruktion, Spenglerarbeiten			X							X
Zwischenwände / Zwischendecken				X						X
Wärmedämmung				X					X	
Schalldämmung			X						X	
<b>2.4 Ausbau / Installation</b>										
Elektroinstallationen			X						X	
Heizung / Lüftung			X							X
Sanitärinstallationen			X						X	
Kücheneinrichtungen			X						X	
Einbauschränke / Schreinerarbeiten		X							X	
Innentüren			X						X	
Bodenbeläge				X					X	
Wandoberflächen			X							X
Deckenoberflächen			X							X
Sonnenschutz / Verdunkelung			X						X	
<b>2.5 Unterhaltsbeurteilung</b>										
Aussen Fassade									X	
Aussen Dach										X
Aussen Fenster / Türen									X	
Aussen Sonnenschutz / Verdunkelung									X	
Innen Ausbau / Maler									X	
Innen Installationen									X	
Zustand allgemein									X	

## 3 Quantitative Beurteilung

### 3.1 Lageklasse

Gemäss detaillierter Berechnung und Lageklassentabelle Wohnen vom Schweizerischer Immobilienschätzer Verband im Anhang.

Die Liegenschaft liegt im Dorf Eschenbach der Gemeinde Eschenbach nahe Dorfzentrum. Das Grundstück liegt in einem Wohnquartier mit Überbauungsplan in der Bauzone W14.5 und ist gut ausgenutzt. Busanschlüsse in alle Richtungen, Einkauf sowie Schulen sind in kurzer Fussdistanz erreichbar. Die Marktverhältnisse können als gut beschrieben werden.

Lageklasse 6.25

### 3.2 Neuwert

Entspricht dem Kostenaufwand, für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Gebäude 2'881'600 CHF  
Total Neuwert Gebäude 2776E 2'881'600 CHF

### 3.3 Minderwert

Von der Lebensdauer abhängiger Wertverlust von Gebäuden, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Relative Entwertung 7%  
Total Minderwert Gebäude 2776E 176'700 CHF

### 3.4 Realwert

Wertschätzung Gebäude und Grundstück zusammen abzüglich der Altersentwertung, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Grundstück 920'000 CHF  
Vorbereitungsarbeiten 300'000 CHF  
Gebäude 2'640'300 CHF  
Abzüglich Entwertung Gebäude -176'700 CHF  
Umgebung 78'200 CHF  
Abzüglich Entwertung Umgebung -6'300 CHF  
Baunebenkosten 163'100 CHF  
Total Realwert Gebäude 2776E 3'918'600 CHF

### 3.5 Mietwert

Nachhaltig erzielbaren Mietzins pro Jahr, gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

Total Mietwert Liegenschaft 136E 112'000 CHF

### 3.6 Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz dient der Berechnung des Ertragswerts und wird nach den eigentümergehörigen Finanzierungskosten der Liegenschaft gemäss detaillierter Berechnung im Anhang bestimmt. (Bruttozinssatz)

Kapitalisierungssatz 4.20%

## 4 Bewertung

### 4.1 Ertragswert

Liegenschaftsbewertung auf Basis der Bruttomieteträge pro Jahr.

Ertragswert Liegenschaft 136E

2'586'000 CHF

### 4.2 Erneuerungsfond

Gesamttotal Erneuerungsfond der MEG 5a-d per 31.12.2025 CHF 55'340.21

Erneuerungsfond

3'500 CHF

### 4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie bezeichnet den mutmasslichen gewichteten Verkaufspreis zum Zeitpunkt der Bewertung gemäss detaillierter Berechnung im Anhang.

**Verkehrswert**

**2'800'000 CHF**

### 4.4 Bemerkungen

Die nahezu neuwertige Liegenschaft hatte seit der Erstellung noch nahezu keinen Unterhaltsbedarf. Baujahrbedingt werden künftig Aufwändungen im Sondernutzungsrecht und dem Allgemeinteil nötig sein um die Liegenschaft in Stand zu halten. Die MEG ist ohne Instandstellungsaufwand in gut nutzbarem Zustand. Die Liegenschaft kann bezüglich baulicher Qualität, bezüglich Raumangebot sowie bezüglich der Lage als attraktiv bezeichnet werden.

Der vorstehende Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter den normalen momentanen Marktbedingungen bei einer Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse sind nicht Bestandteil dieser Bewertung. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um ein Gutachten, das aufgrund der dem Experten zur Verfügung gestellten Unterlagen und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Spekulative Werte, wie Sie immer wieder vorkommen, sind in keiner Weise berücksichtigt. Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertebeurteilung.

Ort, Datum      Rapperswil-Jona, 23. März 2026

Der Bewerter    Yvan Brändli  
dipl. Techniker HF Hochbau  
Liegenschaftsbewerter



# 5 Anhang Berechnungen

## 5.1 Lageklasse

Gemäss Lageklassentabelle Wohnen unten vom Schweizerischer Immobilienschätzer Verband.

A Standort	Grosser Ort, Kleinstadt, Peripherie	LK 1-10	3.00
B Nutzung	Wohnzone, einfaches Wohnen	LK 1-7	4.00
C Wohnlage	Mittlere Wohnlage, mittlere Emissionen	LK 1-8	4.00
D Erschliessung	Bus, Schule und Einkauf in gut erreichbarer Entfernung	LK 1-8	4.00
E Marktsituation	Grosse Nachfrage, kleines Angebot	LK 1-10	6.00

Relativer Landwert  $\emptyset$  von Hauptkriterien A-E x Ansatz Lageklasse  $4.20 \times$  Ansatz  $6.25$   $26\%$

© SVIKG 2019

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorftrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorftrand	Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
<b>B Nutzung</b>										
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen		Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausnutzung (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausnutzung (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)				
<b>C Wohnlage</b>										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			
<b>D Erschliessung</b>										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittlerer Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrslage und Passantenfrequenz in Städten	
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar			
<b>E Marktverhältnisse</b>										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage		

Tabelle 118 Lageklasse Wohnen

6.1.6.1 Wohnen

6.1.6 Lageklassenschlüssel

**Wichtige Hinweise**

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassentabelle „Geschäftshäuser, Büro, Gewerbe, Verkauf“ beachten

403

## 5 Anhang Berechnungen

### 5.2 Kubatur

Kubatur nach Berechnungsgrundlage der Norm 416 vom Schweizerischen Ingenieure und Architekten Verband.

Grobschätzung des Bewerbers

UG	1'778 m <sup>2</sup>	3.30 m	5'867 m <sup>3</sup>
<b>Total Kubatur Gebäude 2776E</b>			<b>5'867 m<sup>3</sup></b>

### 5.3 Neuwert

BKP 2 Gebäude	5'867 m <sup>3</sup>	450 CHF/m <sup>3</sup>	2'640'330 CHF
BKP 4 Umgebung	460 m <sup>2</sup>	170 CHF/m <sup>2</sup>	78'200 CHF
BKP 5 Baunebenkosten	6% von BKP 2+4		163'112 CHF
<b>Total Neuwert Gebäude 2776E</b>			<b>2'881'642 CHF</b>

### 5.4 Minderwert

Berechnung nach Grundlage der Norm 480 vom schweizerischen Ingenieure und Architekten Verband.

Rohbau	4%	42'245 CHF
Gebäudehülle	8%	52'807 CHF
Installation	10%	52'807 CHF
Ausbau	7%	28'804 CHF
<b>Total Entwertung</b>	<b>7%</b>	<b>176'662 CHF</b>

## 5 Anhang Berechnungen

### 5.5 Realwert

BKP 0 Grundstück	460 m <sup>2</sup>	2'000 CHF/m <sup>2</sup>	920'000 CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			300'000 CHF
BKP 2 Gebäude	5'867 m <sup>3</sup>	450 CHF/m <sup>3</sup>	2'640'330 CHF
./.. Altersentwertung	7%		-176'662 CHF
BKP 4 Umgebung	460 m <sup>2</sup>	170 CHF/m <sup>2</sup>	78'200 CHF
./.. Altersentwertung	8%		-6'256 CHF
BKP 5 Baunebenkosten (BKP 2+4)	6%		163'112 CHF
<b>Total Realwert</b>			<b>3'918'724 CHF</b>

### 5.6 Jahresmietwert

71 Garagenplätze	71 St	130 CHF/Mt.	110'760 CHF
5 Mofaplätze	5 St	20 CHF/Mt.	1'200 CHF
<b>Total Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar</b>			<b>111'960 CHF</b>

### 5.7 Kapitalisierungssatz

Fremdkapital	1.50%		
Eigenkapital	0.60%		
<b>Nettozinssatz</b>		<b>2.10%</b>	
Ertragsverlust	0.20%		
Grundkosten	0.20%		
Instandhaltung	0.50%		
Verwaltung	0.20%		
Kostenzuschläge		1.10%	
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen		1.00%	
<b>Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)</b>			<b>4.20%</b>

### 5.8 Ertragswert

Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar			111'960 CHF
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)			4.20%
Ertragswert			2'665'714 CHF
./.. Aufgelaufene Rückstellungen	Rückstellung/Jahr	1.0%	-79'971 CHF
<b>Ertragswert Total</b>			<b>2'585'743 CHF</b>

### 5.9 Verkehrswert

Realwert Total			
Gewichtung	1 x Realwert gerundet		3'919'000 CHF
Ertragswert Total			
Gewichtung	5 x Ertragswert gerundet		2'586'000 CHF
<b>Total Verkehrswert gewichtet</b>			<b>2'808'000 CHF</b>

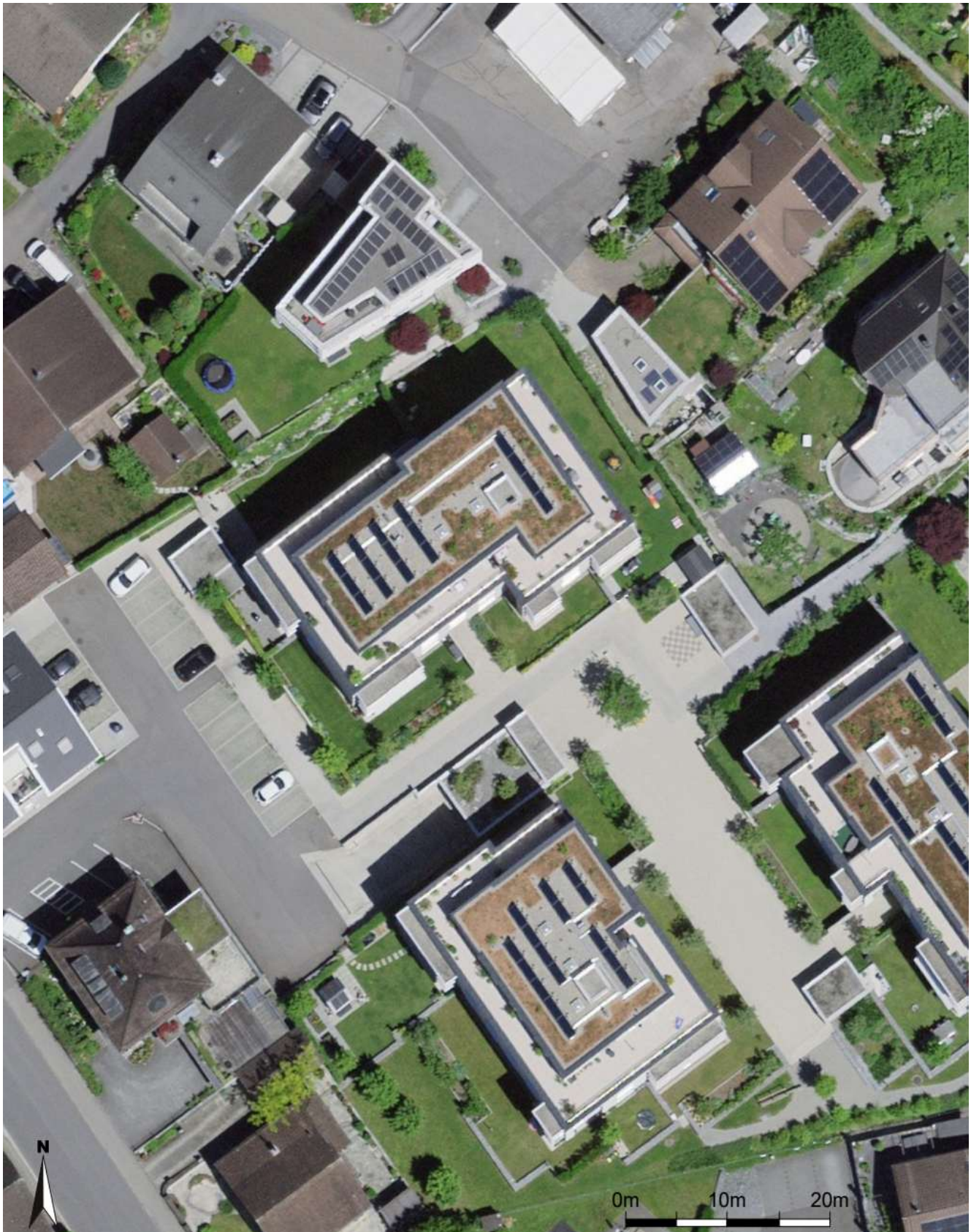
# 6 Anhang Grundlagen

## 6.1 Lageplan



## 6 Anhang Grundlagen

### 6.2 Luftbild



## 6 Anhang Grundlagen

6.3 Seite 1 vom Grundbuchauszug (kompletter Auszug in der Beilage)



### Grundbuchauszug

**Grundbuch Eschenbach SG Gemeinde Eschenbach SG**

**Stockwerkeigentum Nr. S20700** EGRID CH616418737751

46/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2642 EGRID CH152339776539

Schmerikonerstrasse 5b, 8733 Eschenbach SG

Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. B2.2 im 2. Obergeschoss mit Keller Nr. B2.2 im Untergeschoss

gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 473/2019  
23.12.2019 Beleg 473

#### Eigentümer

**Bertschi Rowena, EGBPID CH737377642731**, geboren 18.04.1967, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Oberweningen ZH, Regensdorf ZH, XXX- unbekannt

#### Erwerbstitel

Kauf 23.09.2021 Beleg 484

#### Anmerkungen

ID 1783, EREID CH97061923066

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
23.12.2019 Beleg 474

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

## 6 Anhang Grundlagen

6.4 Seite 1 aus der Begründung Stockwerkeigentum (komplette Urkunde in der Beilage)



Grundbuchkreis Eschenbach SG

Eingang: 23. Dez. 2019	Beleg Nr. 473
Zeit: 10.15h	Unterbelege: -
Rechnung Nr.	

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## Einseitige Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum

### Feldmann Totalunternehmung AG

mit Sitz in Glarus Nord, Speerstrasse 1, 8865 Bilten, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.822.287, mit Generalvollmacht vertreten durch Marti Werner, geboren 20.04.1957, männlich, verheiratet, von Glarus Süd, Rüfistrasse 4c, 8753 Mollis

ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

### Grundbuch Eschenbach SG Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 2642, E-GRID CH152339776539  
Plan Nr. 2E, Gwatt  
1'239 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (1'239 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. LS169800, 18.11.2019 Beleg 394

Haus B

### Erwerbstitel

Kauf 11.07.2016 Beleg 300

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

F

h hl

## 6 Anhang Grundlagen

6.5 Seite 1 aus dem Stockwerkeigentumsreglement (komplettes Reglement in der Beilage)

Grundbuchkreis Eschenbach

**Beleg Nr. 474**

Eingang: **23. Dez. 2019**, 10.20h

Unterbeleg Nr. -

### **Reglement**

### **für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer**

**Stockwerkeigentümergeinschaft**

Überbauung „Perla“, Schmerikonstrasse 5,  
8733 Eschenbach

**Liegenschaft/Ort**

Grundstück Nr. 2642, Grundbuch Eschenbach  
Haus B

**Beiblatt 1** / mit Vordruck  
Aufteilung des Gebäudes in  
Stockwerkeinheiten und  
Wertquoten (Ziff. 2)

**Beiblatt 2** / mit Vordruck  
Verteilungsschlüssel für  
gemeinschaftliche Kosten  
(Ziff. 18)

**Beiblatt 3** / mit Vordruck  
Ausschliessliche Benützung-  
rechte (Ziff. 14)

## 6 Anhang Grundlagen

6.6 Seite 1 aus der Begründung selbstständiges Miteigentum (komplette Urkunde in der Beilage)



Grundbuchkreis Eschenbach SG

Eingang: <b>23. Dez. 2019</b>	Beleg Nr. <b>479</b>
Zeit: <i>10.38h</i>	Unterbelege: -
Rechnung Nr.	

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## Erklärung zur Begründung von selbständigem Miteigentum

### Feldmann Totalunternehmung AG

mit Sitz in Glarus Nord, Speerstrasse 1, 8865 Bilten, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.822.287, mit Generalvollmacht vertreten durch Marti Werner, geboren 20.04.1957, männlich, verheiratet, von Glarus Süd, Rüfistrasse 4c, 8753 Mollis

ist Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

### Grundbuch Eschenbach SG Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 136, E-GRID CH276477787332

Plan Nr. 2E, Gwatt

460 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (352 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (105 m<sup>2</sup>), Gebäude (3 m<sup>2</sup>)

Gebäude Vers.-Nr. 1238, Schmerikonerstrasse 5a bis 5d, 8733 Eschenbach SG (3 m<sup>2</sup> von 185 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS169800, 18.11.2019 Beleg 394

### Erwerbstitel

Kauf 11.07.2016 Beleg 300

### Anmerkungen

Erweiterte Grenzabstandspflicht gegen Grundstück Nr. 137

13.03.2012 Beleg 90, ID 1131

Unterhaltungspflicht an Gwatt-Blessmüliweg Nr. 5.1.004

18.11.2019 Beleg 395, ID 1766

*F*

*ll*

## 6 Anhang Grundlagen

### 6.7 Fotos



## 7 Anhang Allgemein

### 7.1 Lexikon

#### **Abbruchwert**

Als Abbruchwert gilt der Verkaufswert des Baumaterials abzüglich der Abbruchkosten.

#### **Barwert**

Die Barwertmethode wird bei Bewertungen von Objekten eingesetzt, bei denen der Faktor Zeit eine wichtige Rolle spielt, also die Nutzung eines Objekts zeitlich limitiert ist. Dies muss z.B. bei Wohnrecht, Baurecht, Nutzniessung, etc. angewendet werden.

#### **Baunebenkosten**

Kostenzusammenzug aus Baubewilligung, Gebühren, Baukredit, Plankopien, Bauversicherung und Abgaben.

#### **Ertragswert**

Als Ertragswert gilt der Liegenschaftswert berechnet auf Basis Mietwert geteilt durch Kapitalisierungssatz in

#### **Kapitalisierungssatz**

Der Kapitalisierungssatz ist ein zusammengesetzter Zinssatz aus Basiszinsen, Korrekturwerten und Risikozuschlag und wird zur Ertragswertberechnung benötigt.

#### **Lageklasse**

Klassifizierung der Lage eines Grundstücks anhand der 5 Kriterien Standort, Nutzung, Lage, Erschliessung, Marktsituation.

#### **Mietwert (auch Bruttomiettertrag)**

Der Mietwert ist das Resultat eines nach marktmässigen Gesichtspunkten errechneten, nachhaltig erzielbaren Mietzins, im Gegensatz zum Mietertrag, welcher den tatsächlich erzielten Mietzins beinhaltet.

#### **Minderwert (auch wirtschaftliches Alter oder Altersentwertung)**

Der Minderwert entspricht der Wertminderung eines Gebäudes, welcher seit der Erstellung infolge Alter und Abnutzung eingetreten ist.

#### **Neuwert (auch Reproduktionskosten oder Neubaukosten)**

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag (Schätzungsdatum) erforderlich wäre.

#### **Realwert (auch Substanzwert)**

Wertschätzung von Gebäude und Landanteil zusammen. Setzt sich zusammen aus Zeitwert der Gebäude, Erschliessungs- und Umgebungskosten, sowie dem bebauten Landwert.

#### **Residualwert**

Der Residualwert ergibt sich aus dem approximativen Veräusserungserlös und den kalkulierten Baukosten für die Umsetzung eines Ersatzneubauprojekts abzüglich der Abbruchkosten.

#### **Unterhalt und Reparaturen (auch Instandhaltungskosten)**

Kosten, welche durch die fortlaufende Instandhaltung bei normaler Abnutzung der Immobilie anfallen. Beinhaltet z.B. den Unterhalt von Heizung und Lift, Ersatz von Elektrogeräten in der Küche, optischer Unterhalt bei Fassaden.

#### **Verkehrswert (auch Marktwert oder Handelswert)**

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im gewöhnliche Geschäftsverkehr für ein Objekt realisiert werden kann. In der Regel wird er als gewichtetes Mittel aus dem Ertragswert und dem Realwert berechnet.

#### **Zeitwert**

Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertverminderung.