

Liegenschaft: MFH Untergehren 1, 8735 St. Gallenkappel

Immobilienbewertung

4. Juni 2026



Inhalt

1 Basisdaten	3
1.1 Auftraggeber / Auftrag	
1.2 Objektbeschreibung	
1.3 Grundlagen	
2 Qualitative Beurteilung	4
2.1 Standort / Lage / Orientierung	
2.2 Anordnung	
2.3 Konstruktion	
2.4 Ausbau / Installation	
2.5 Unterhaltsbeurteilung	
3 Quantitative Beurteilung	5
3.1 Lageklasse	
3.2 Neuwert	
3.3 Minderwert	
3.4 Realwert	
3.5 Mietwert	
3.6 Kapitalisierungssatz	
4 Bewertung	6
4.1 Ertragswert	
4.2 Verkehrswert	
4.3 Bemerkungen	
5 Anhang Berechnungen	7
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	
6 Anhang Grundlagen	10
6.1 Lageplan	
6.2 Luftbild	
6.3 Grundbuchauszug	
6.4 Pläne	
6.5 Fotos	
7 Anhang Allgemein	17
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	Liegenschaft mit Mehrfamilienhaus
Adresse	Untergehren 1, 8735 St. Gallenkappel
Eigentümer	Alleineigentum von Helene Oberholzer-Müller
Grundbuch	8733 Eschenbach
Parzellen Nr.	1087S
Gebäude Nr.	1517S
Zone	L
Grundstücksfläche	668 m ²
Baujahr Liegenschaft	2018

1.3 Grundlagen

Letzte Bewertung	30.08.2018, amtliche Schätzung
Gebäudeversicherung	30.08.2018
	Verfügung über Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung
Amtl. Schätzung	30.08.2018
	Amtliche Schätzung im Auftrag der Steuerverwaltung Eschenbach
Grundbuchauszug	21.10.2025
Bauordnung/Zonenplan	04.06.2026, Quelle www.geoportal.ch
Katasterplan	04.06.2026, Quelle www.geoportal.ch
Pläne	Grundrisse vom 03.07.2017
Fotos	04.06.2026, von der Besichtigung des Bewerter (von aussen, vor Zufahrt her)
Altlasten	04.06.2026, keine Belastung durch Altlasten erwartet, Quelle www.geoportal.ch
Gefährung	04.06.2026, keine erfassten Gefährungen, Quelle www.geoportal.ch
Besichtigung	04.06.2026, Besichtigung Bewerter im Beisein der Eigentümerschaft

2 Qualitative Beurteilung

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

2.1 Standort / Lage / Orientierung

	Standard					Zustand				
	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
Wohn- oder Geschäftslage		X								
Orientierung / Aussicht				X	X					
Besonnung					X					
Verkehrslage		X								
Schule / Einkauf	X	X								
Öffentliche Verkehrsmittel		X								
Erweiterungsmöglichkeiten	X									
Zufahrtsverhältnisse	X	X								
Garagen / Parkplätze		X								
Lärm / Immisionen		X								
Umgebung / Aussenanlagen		X								
Wohnwert / Nutzwert			X							
Verkaufsmöglichkeiten			X							

2.2 Anordnung

	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
Raumanordnung / Grösse		X	X							
Zugänge / Treppen			X							
Angebot an Nebenräumen			X							
Angebot an Sanitäreinrichtungen			X							
Zweckmässigkeit			X	X						
Andere Nutzungsmöglichkeiten		X								

2.3 Konstruktion

	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
Foundation / Keller			X						X	
Umfassungswände / Fassaden				X					X	X
Fenster / Aussentüren			X	X					X	
Dachkonstruktion, Spenglerarbeiten			X	X					X	X
Zwischenwände / Zwischendecken			X	X					X	X
Wärmedämmung			X	X					X	X
Schalldämmung			X						X	

2.4 Ausbau / Installation

	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
Elektroinstallationen			X						X	
Heizung / Lüftung				X					X	
Sanitärinstallationen			X						X	
Kücheneinrichtungen			X						X	
Einbauschränke / Schreinerarbeiten		X	X						X	
Innentüren			X	X					X	
Bodenbeläge			X	X				X	X	
Wandoberflächen			X					X	X	
Deckenoberflächen			X					X	X	
Sonnenschutz / Verdunkelung		X	X					X	X	

2.5 Unterhaltsbeurteilung

	einfach	mittel	gut	gehoben	luxuriös	schlecht	mittel	gut	sehr gut	neuwertig
Aussen Fassade									X	X
Aussen Dach									X	X
Aussen Fenster / Türen									X	X
Aussen Sonnenschutz / Verdunkelung									X	
Innen Ausbau / Maler								X	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 an östlichen Rand der Gemeinde Eschenbach. Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone mit Distanz und erhöht über einer Kantonsstrasse und ist maximal ausgenutzt. Die ganzjährige Besonnung und die Bergsicht werten dieses Grundstück auf. Bus, Schule und Einkauf sind im nächsten Dorf St. Gallenkappel vorhanden. Die Marktverhältnisse können als ausgeglichen beschrieben werden.

Lageklasse

3.20

3.2 Neuwert

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

Gebäude

1'437'000 CHF

Total Neuwert

1'437'000 CHF

3.3 Minderwert

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

Relative Entwertung

13%

Total Minderwert

165'200 CHF

3.4 Realwert

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

Grundstück

254'500 CHF

Vorbereitungsarbeiten

40'000 CHF

Gebäude

1'234'800 CHF

Abzüglich Entwertung Gebäude

-165'200 CHF

Umgebung

120'800 CHF

Abzüglich Entwertung Umgebung

-15'700 CHF

Baunebenkosten

81'300 CHF

Total Realwert

1'550'500 CHF

3.5 Mietwert

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

Total Mietwert

71'280 CHF

3.6 Kapitalisierungssatz

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

Kapitalisierungssatz

4.80%

4 Bewertung

4.1 Ertragswert

Liegenschaftsbewertung auf Basis der Bruttomieteträge pro Jahr.

Ertragswert

1'440'450 CHF

4.2 Verkehrswert

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

Verkehrswert

1'500'000 CHF

4.3 Bemerkungen

Die Liegenschaft neueren Baujahrs wurde durch die Eigentümerschaft soweit nötig unterhalten. Die vorgenommenen Unterhaltsarbeiten sind von ordentlicher Qualität. Baujahrbedingt werden mittelfristig laufend Unterhaltsarbeiten an diversen Bauteilen nötig sein um den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Die Liegenschaft ist bauteilbezogen in gutem bis sehr gutem Zustand. Sie kann bezüglich baulicher Qualität, bezüglich Raumangebot und auch 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, dass 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, 4. Juni 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	Dorf in wichtiger Region, Dorfrand	LK 1-10	3.00
B Nutzung	Ausserhalb ordentlichen Wohnzonen	LK 1-7	1.00
C Wohnlage	Mittlere Wohnlage, mittlere Emmissionen	LK 1-8	4.00
D Erschliessung	Bus, Schule und Einkauf teils weit entfernt Entfernung	LK 1-8	3.00
E Marktsituation	Ausgeglichene Marktverhältnisse	LK 1-10	5.00

Relativer Landwert Ø von Hauptkriterien A-E x Ansatz Lageklasse 3.20 x Ansatz 6.25 20%

© SVK 2019

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	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 Nutzung										
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)				
C Wohnlage										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besehung, Seesicht		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			
D Erschliessung										
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			
E Marktverhältnisse										
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 116 vom Schweizerischen Ingenieure und Architekten Verband.

Grobschätzung des Bewerbers

Loggia	18 m ²	5.8 m	104 m ³
EG	152 m ²	2.8 m	427 m ³
OG	150 m ²	2.8 m	421 m ³
DG	150 m ²	3.0 m	451 m ³
Zuschläge			103 m ³
Total Kubatur Haupt- und Nebengebäude			1'506 m ³

5.3 Neuwert

BKP 2 Gebäude	1'506 m ³	820 CHF/m ³	1'234'818 CHF
BKP 4 Umgebung	1'007 m ²	120 CHF/m ²	120'840 CHF
BKP 5 Baunebenkosten	6% von BKP 2+4		81'339 CHF
Total Neuwert			1'436'997 CHF

5.4 Minderwert

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

Rohbau	8%	39'514 CHF
Gebäudehülle	16%	49'393 CHF
Installation	20%	49'393 CHF
Ausbau	15%	26'941 CHF
Total Entwertung	13%	165'241 CHF

5 Anhang Berechnungen

5.5 Realwert

BKP 0 Grundstück	1'157 m ²	220 CHF/m ²	254'540 CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			40'000 CHF
BKP 2 Gebäude	1'506 m ³	820 CHF/m ³	1'234'818 CHF
./. Altersentwertung	13%		-165'241 CHF
BKP 4 Umgebung	1'007 m ²	120 CHF/m ²	120'840 CHF
./. Altersentwertung	13%		-15'709 CHF
BKP 5 Baunebenkosten (BKP 2+4)	6%		81'339 CHF
Total Realwert			1'550'587 CHF

5.6 Jahresmietwert

EG 2 Zimmerwohnung	1'100 CHF/Mt.	13'200 CHF
OG 5.5 Zimmerwohnung	2'300 CHF/Mt.	27'600 CHF
DG 4.5 Zimmerwohnung	2'300 CHF/Mt.	27'600 CHF
Doppel-Garage	240 CHF/Mt.	2'880 CHF
Total Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar		71'280 CHF

5.7 Kapitalisierungssatz

Fremdkapital	2.00%	
Eigenkapital	0.60%	
Nettozinssatz		2.60%
Ertragsverlust	0.25%	
Grundkosten	0.20%	
Instandhaltung	0.50%	
Verwaltung	0.25%	
Kostenzuschläge		1.20%
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen		1.00%
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)		4.80%

5.8 Ertragswert

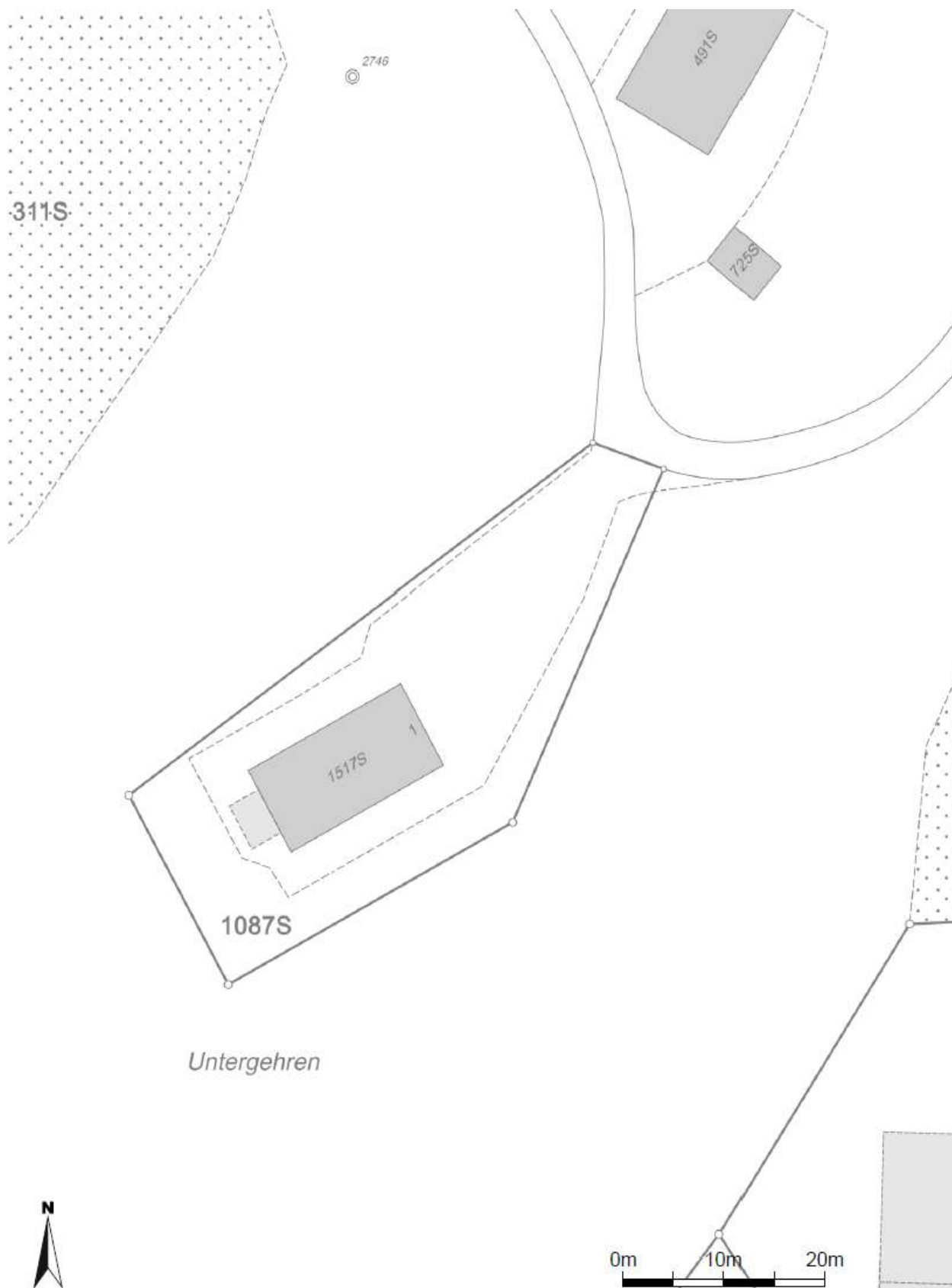
Mietwert pro Jahr dauernd und nachhaltig erzielbar		71'280 CHF
Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz)		4.80%
Ertragswert		1'485'000 CHF
./. Aufgelaufene Rückstellungen	Rückstellung/Jahr 1.0%	-44'550 CHF
Ertragswert Total		1'440'450 CHF

5.9 Verkehrswert

Realwert Total		
Gewichtung Teilweise Selbstbewohnt	1 x Realwert gerundet	1'551'000 CHF
Ertragswert Total		
Gewichtung Teilweise vermietet	1 x Ertragswert gerundet	1'440'000 CHF
Residualwert Total		
Gewichtung Land für Ersatzneubau (sep. Berechnung)	0 x Residualwert gerundet	700'000 CHF
Total Verkehrswert gewichtet		1'500'000 CHF

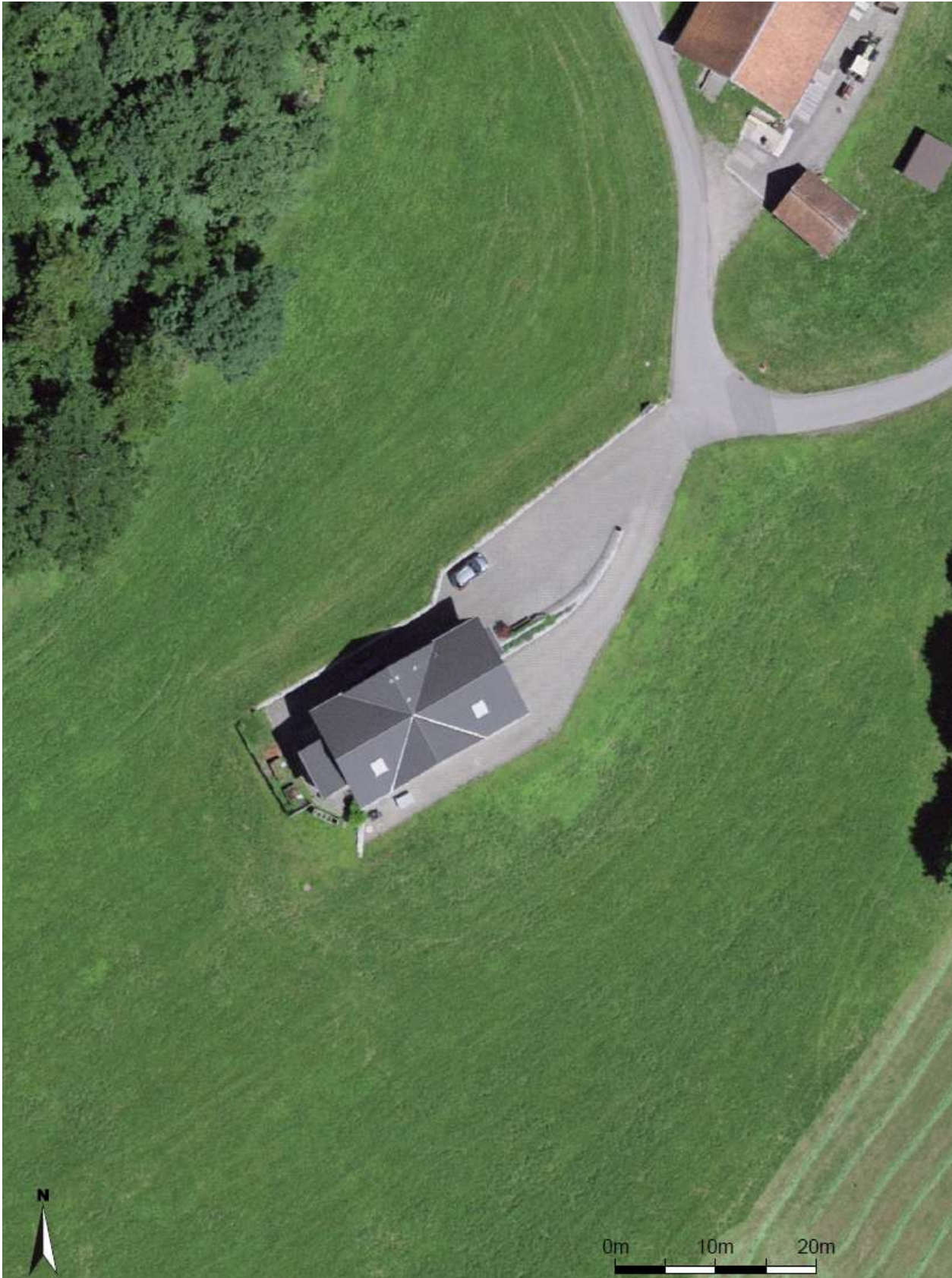
6 Anhang Grundlagen

6.1 Lageplan



6 Anhang Grundlagen

6.2 Luftbild



6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundbuch St. Gallenkappel Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 1087 EGRID CH939977342235

Plan Nr. 18S, Geren

Gesamtfläche 1'157 m², Gebäude (151 m²), übrige befestigte Fläche (584 m²), Acker/Wiese/Weide (422 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1517, Untergehen 1, 8735 St. Gallenkappel (151 m²)

Mutationsnr. BB041800, 04.07.2023 Beleg 137

Eigentümer

Oberholzer Helene Gertrud, EGBPID CH543168778470, geboren 14.02.1966, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Eschenbach SG, Uznach SG, Untergehen 1, 8735 St. Gallenkappel

Erwerbstitel

Erbteilung 28.09.2016 Beleg 87

Anmerkungen

ID 118, EREID CH64915963

Unterhaltspflicht an Gehrenstrasse Nr. 18

22.11.1991 Beleg 163

ID 126, EREID CH64918158

Subventionsbedingungen Strassensanierung Gehren

27.09.2004 Beleg 126

ID 880, EREID CH6491762367

Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen nach RPV

29.08.2017 Beleg 180

ID 915, EREID CH6491785978

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG

13.06.2018 Beleg 85

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Vormerkungen

ID 174, EREID CH6491741465

Vorläufige Eintragung Pfandrecht für Gewinnanspruch

zugunsten Oberholzer Raphael Peter, EGBPID CH558468773166, geb. 01.01.1999, männlich, von Eschenbach SG

zugunsten Oberholzer Daniel Isidor, EGBPID CH567768318465, geb. 25.09.2002, männlich, von Eschenbach SG

zugunsten Oberholzer Céline Heidi, EGBPID CH673177846895, geb. 08.09.2004, weiblich, von Eschenbach SG
28.09.2016 Beleg 87

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'240'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 23/2017, EREID CH6491760365

Gläubiger: LLB (Schweiz) AG, EGBPID CH696877803150, mit Sitz in Uznach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-109.031.349

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 15.08.2017 Beleg 165

15.08.2017 Beleg 165

Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

Fr. 34'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 24/2017, EREID CH6491760567

Gläubiger: Oberholzer Céline Heidi, EGBPID CH673177846895, geb. 08.09.2004, weiblich, von Eschenbach SG

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 15.08.2017 Beleg 166

15.08.2017 Beleg 166

Pfandstelle 2 (an gleichberechtigter Pfandstelle)

Fr. 34'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 25/2017, EREID CH6491760769

Gläubiger: Oberholzer Daniel Isidor, EGBPID CH567768318465, geb. 25.09.2002, männlich, von Eschenbach SG

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 15.08.2017 Beleg 167

15.08.2017 Beleg 167

6 Anhang Grundlagen

6.3 Grundbuchauszug

Eschenbach SG, 21.10.2025, 10:15 Uhr

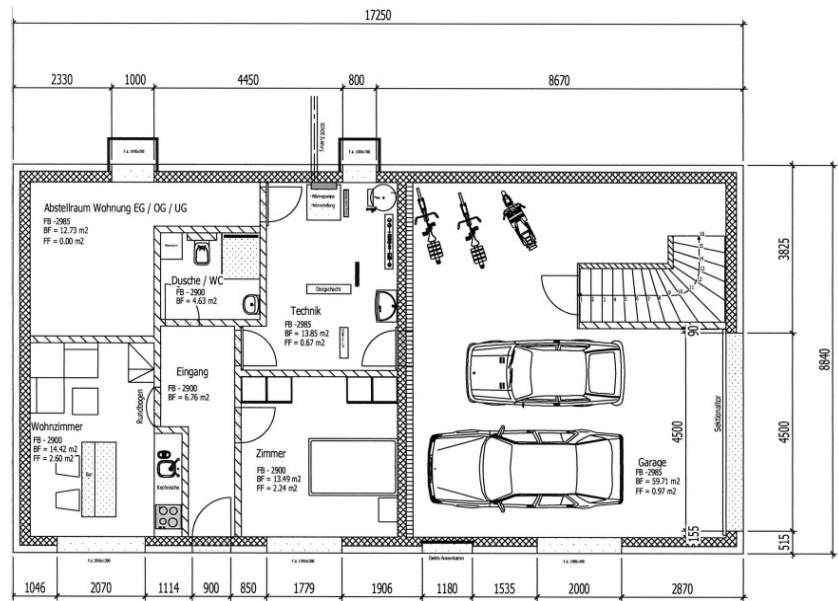
Grundbuchamt Eschenbach SG
Grundbuchverwalter

Martin John

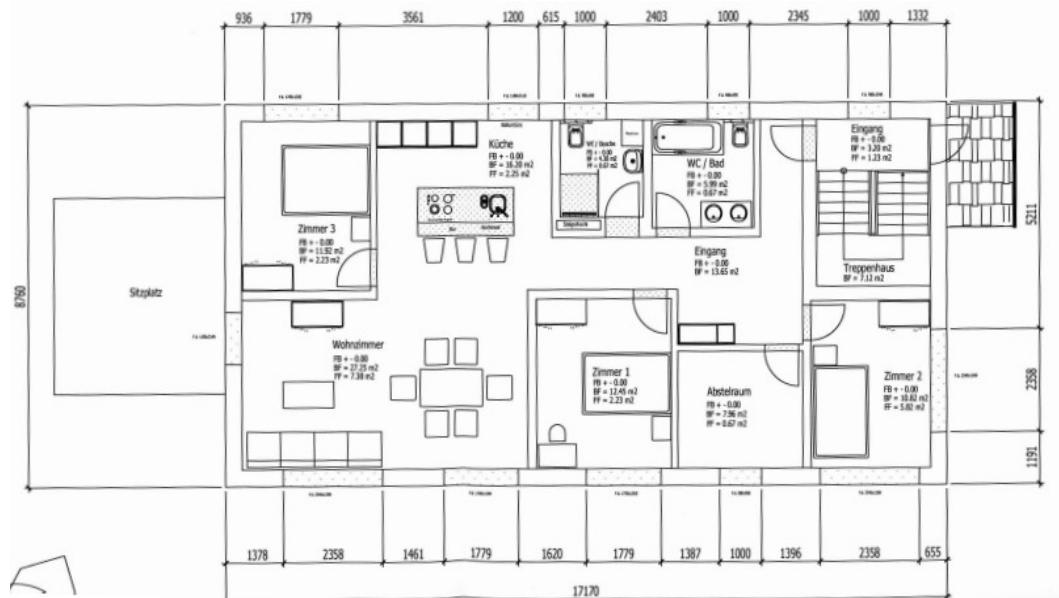
6 Anhang Grundlagen

6.4 Pläne

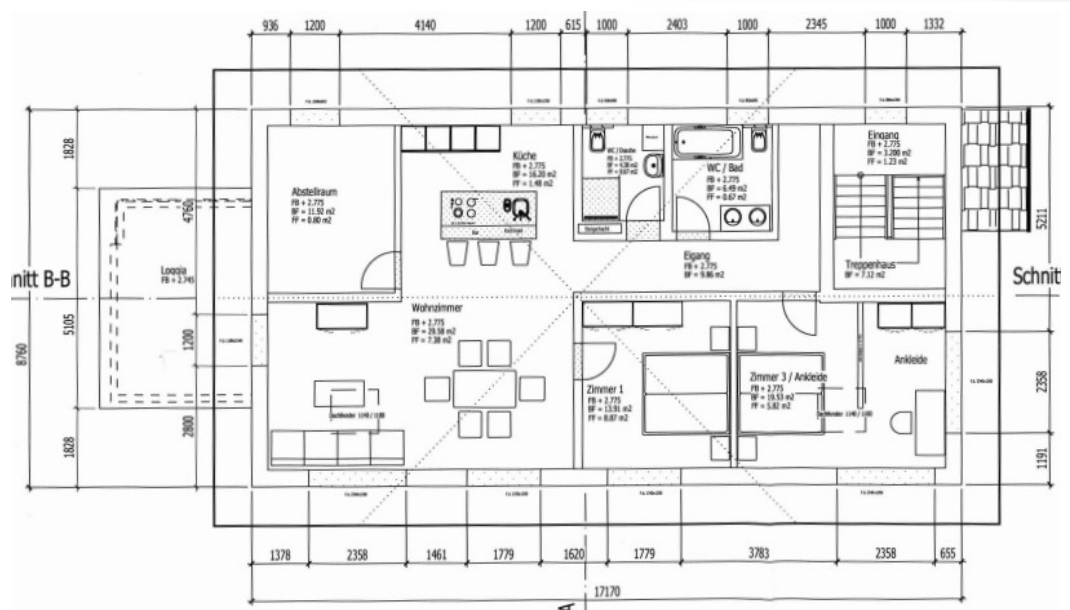
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



6 Anhang Grundlagen

6.5 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 Basiszins, 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.