

Verkehrswertschätzung



**3 - Zimmerwohnung im 1.OG, GS StWE Nr. 82499, Baujahr 1962,
GS Nr. 1726 (Stamm-Grundstück)
Grundstrasse 27
6340 Baar**



Jürg Viert Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis
4+-T Jürg Viert GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Grundstückdaten	5
2.1. Grundbuch	5
2.2. Grundstückbescrieb	6
2.3. Lage	10
3. Objektdaten	16
3.1. Gebäude	16
3.2. Baubescriieb	17
3.3. Zinssatz der Rechnung	20
4. Verkehrswertberechnung	21
4.1. Substanzwertberechnung	21
4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten	21
4.1.2. Neuwerte	21
4.1.3. Berechnung der Rückstellungen	22
4.1.4. Substanzwert (Neuwert)	23
4.1.5. Rückstellungen	24
4.2. Ertragswertberechnung	24
4.2.1. Mietwert	24
4.2.2. Zuschläge zum Kapitalisierungssatz	24
4.2.3. Ertragswert	24
4.2.4. Aufteilung des Verkehrswertes nach Nutzung / Plausibilisierung	25
4.3. Weitere Werte	25
4.3.1. Weitere wertbeeinflussende Parameter	25
4.4. Rückstellungsmanko	26
4.5. Verkehrswert	27
5. Kommentar	28

1. Allgemeines

Objekt	3 – Zimmerwohnung (ca. 62 m2) im 1.OG, GS StWE Nr. 82499, Baujahr 1962, GS Nr. 1726 (Stamm-Grundstück) Grundstrasse 27 6340 Baar
Auftraggeber	Betreibungsamt Baar Herr Marco Kathriner Rigistrasse 5 6340 Baar Tel: +41 41 769 02 51 marco.kathriner@baar.ch
Eigentümer	Herr Hediger Oliver c/o Herr Marco Kathriner Dorfstrasse 31a 6340 Baar
Experte	Jürg Viert GmbH Herr Jürg Viert Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis Herr Valentin Viert Immobilienbewerter CAS FH Gewerbstrasse 8 6330 Cham Tel: +41 41 741 04 44 viert@vier-t.ch
Besichtigung	9. Februar 2023
Stichtag	9. Februar 2023

Verkehrswert CHF 660'000.-

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft ist der Wert, der zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der betreffenden Gegend erzielt wird, bzw. erzielt würde, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse. Bei der Bewertung wird von einer professionellen Vermarktung ausgegangen. Der Verkehrswert wird meistens aus dem Substanz- und Ertragswert ermittelt.

Verkaufspreis

Ein allfälliger Verkaufspreis muss nicht mit dem ermittelten Verkehrswert übereinstimmen.

Cham, 11. April 2023

Die Experten

Jürg Viert



Valentin Viert



Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis
Fachrichter der Eidgenössischen Schätzungskommissionen
Mitglied der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer SEK – SVIT
Mitglied des Schweizerischen Immobilienschätzer – Verbandes SIV
Mitglied im Verein amtlicher und unabhängiger Immobilienschätzer VAS / AEC

Immobilienbewerter CAS FH
Dipl. Techniker HF Hochbau

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

SVIT
BEWERTER

4+T

Seit 2004

Verkehrswertschätzung
Vom 11. April 2023
Auftragsnummer: 20230022

3

info@vier-t.ch
www.vier-t.ch

Unterlagen

Schätzungsauftrag vom 9. Februar 2023 (Besichtigungstermin)
Grundbuchauszug vom 6. Februar 2023
ÖREB – Kataster vom 01. Februar 2023
Begründungs- und Aufteilungspläne vom Jahr 1996
Stockwerkeigentumsbegründung vom Jahr 1996
Investitionszusammenstellung per E-Mail vom 15. Februar 2023
Investitionsangaben während der Besichtigung vom 9. Februar 2023
Dienstbarkeitsvertrag Fuss- und Fahrwegrecht vom 15. November 2022
Benützungs- und Verwaltungsreglement vom 15. November 1996
Vergleichbare Objekte in der Nachbarschaft
Bauordnung und Bauzonenplan der Gemeinde Baar
www.zugmap.ch
Flächen und Volumen von Gebäuden SIA 416 / 2003
Schätzungsfachbücher SEK – SVIT / SIV
Firmeninterne Grundlagen

2. Grundstückdaten

2.1. Grundbuch

1 Stockwerkeinheit Baar / Nr. 82499 (Wohnung)

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentümer	Hediger Oliver

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Baar
Stamm-Grundstück	LIG Baar / 1726
Wertquote	110/1000
Grundstücksnummer	82499
Mit Sonderrecht an	3-Zimmerwohnung im 1.OG gemäss Begründungsurkunde / Aufteilungsplan
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	22 x Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung 3 x Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

2 Stockwerkeinheit Baar / Nr. 82507 (Einzelgarage)

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentümer	Hediger Oliver

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Baar
Stamm-Grundstück	LIG Baar / 1726
Wertquote	7/1000
Grundstücksnummer	82499
Mit Sonderrecht an	Einzelgarage im UG gemäss Begründungsurkunde / Aufteilungsplan
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	22 x Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung 3 x Verfügungsbeschränkung infolge Pfändungsanschluss
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

3 Liegenschaft Baar / Nr. 1726

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Baar
Lageort	Quartier Dorf
Grundstücksfläche	883m ²
Bodenbedeckung	Gebäude Übrige befestigte Fläche Gartenanlage
Gebäude	Gebäude, Assek.-Nr. 1116a Grundstrasse 27, 6340 Baar 00
Eigentum	STW Baar/82496 bis 82507
Anmerkungen	Reglement Stockwerkeigentümer StWE-Anteile verpfändet Anteilspfändung (Zustimmungsvorbehalt)
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Rechte: 1 x Fuss- und Fahrwegrecht Lasten: 18 x Fuss- und Fahrwegrecht 1 x Übertragbares Benützungsrecht an zwei Autoabstellplätzen im Freien. Einheit E1 2 x Übertragbares Benützungsrecht an zwei Autoabstellplätzen im Freien. Einheit E1 Lasten und Rechte: 1 x Fuss- und Fahrwegrecht
Grundlasten	Keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

Die anderen im Grundbuch vorhandenen Einträge stehen im Zusammenhang mit dem Bestand und Erhalt der Liegenschaft in der heutigen Form und Nutzung. Haben sie einen positiven oder negativen Einfluss auf die Schätzung, sind sie in der Berechnung berücksichtigt. Genauere Angaben sind aus dem Grundbuchauszug vom 6. Februar 2023 zu entnehmen.

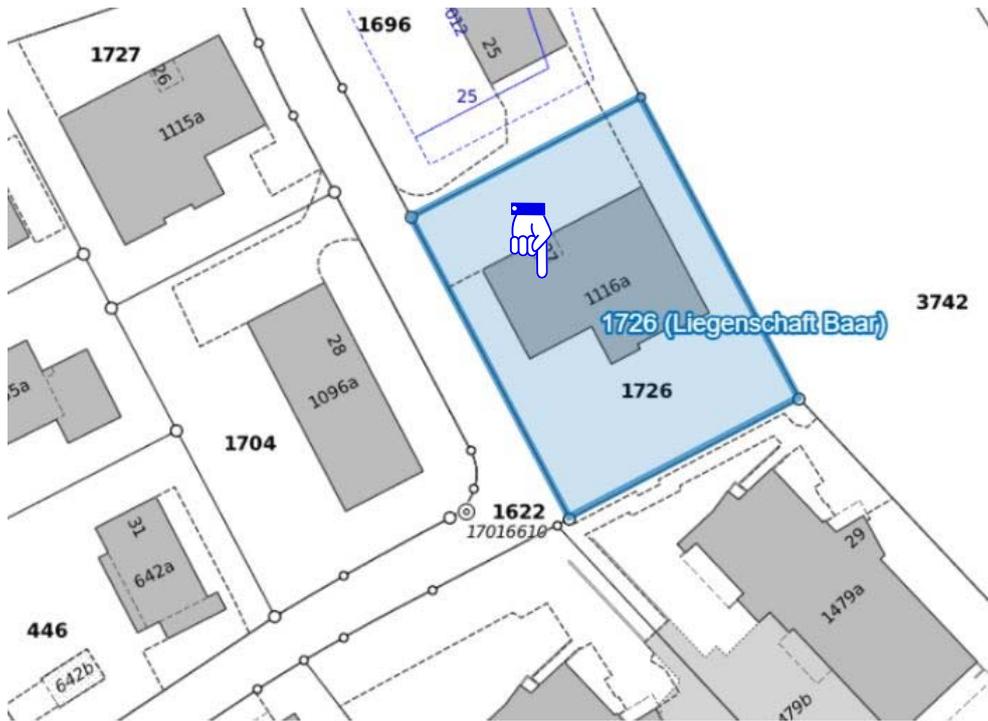
Bemerkungen der Jürg Viert GmbH

Der Grundbuchauszug hat das Datum vom 6. Februar 2023. Sind nachträgliche wertbeeinflussende Einträge vorgenommen worden oder sind nicht ersichtliche wertbeeinflussende Einträge vorhanden, ist diese Schätzung ungültig.

2.2. Grundstückbescrieb

Art	Es handelt sich um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Die betreffende 3-Zimmerwohnung StWE Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss Südwest und verfügt über einen Balkon, ein Kellerabteil, ein Estrichabteil und eine Einzelgarage im UG.
Topographie	Das Grundstück hat eine rechteckige Grundstücksform und ist mehr oder weniger eben.
Zonen- und Bauvorschriften	Die Liegenschaft / Stammparzelle befindet sich gemäss zugmap.ch mit 883m ² in der Wohnzone W2b mit einer Ausnützungsziffer von 0.50. Auf eine Überprüfung einer eventuellen Ausnützungsreserve wird verzichtet, da sie bei Stockwerkeigentum sehr schwer realisierbar ist und davon ausgegangen wird, dass die vorhandene Ausnützung mit den bestehenden Gebäuden, vollumfänglich konsumiert worden ist.

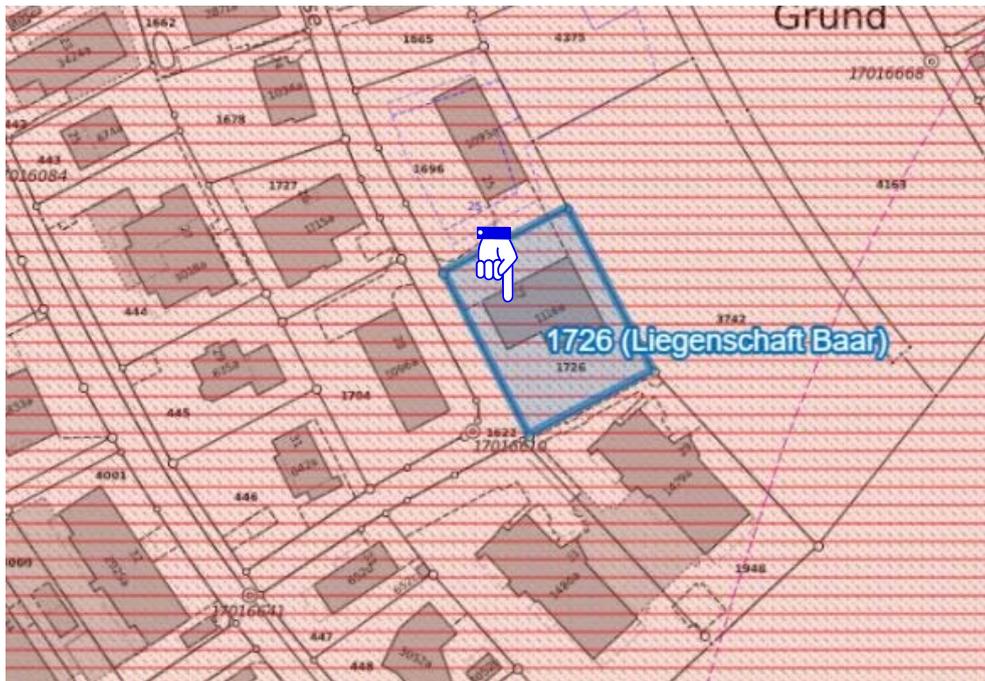
Ortsbildschutzzone	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Denkmalschutz	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Bebauungsplan	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden. Gemäss aktuellem Zonenplan und www.zugmap.ch besteht auf der Liegenschaft keine Bebauungsplanpflicht oder drgl. Wäre eine Bebauungsplanpflicht oder drgl. vorhanden, müsste diese Schätzung überarbeitet werden.
Gefahrenzone	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Naturgefahrenzone	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Naturgefahrenhinweiskarte	Eintrag im zugmap.ch / In der Schätzung wird davon ausgegangen, dass die allfälligen Vorgaben dieser Zone (Überflutungsfläche Lorze) mit dem bestehenden Gebäude eingehalten worden sind.
Erdwärmenutzung	<u>Eintrag im zugmap.ch</u> / Bei der betreffenden Liegenschaft ist die Erdwärmenutzung „unzulässig“.
Grundwasserschutzzone / Gewässerschutzbereiche:	In den Grundwasserschutzzonen und –arealen sowie in besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen Au, Ao, Zu und Zo ist für die Erstellung und Änderung von Anlagen, welche für die Gewässer eine Gefahr darstellen, eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.
Grundwasserschutzzone	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Gewässerschutzbereiche	Eintrag im zugmap.ch / In der Schätzung wird davon ausgegangen, dass die allfälligen Vorgaben dieser Zone mit dem bestehenden Gebäude eingehalten worden sind.
Erschliessung	Die Parzellen sind mit allen wichtigen und üblichen Werk- und Medienleitungen sowie mit Strassen erschlossen. Ist die Erschliessung nicht komplett, ist diese Schätzung ungültig und muss überarbeitet werden.
Altlasten	Gemäss zugmap.ch, mit dem Kataster der belasteten Standorte, besteht kein Eintrag. Wären auf dieser Parzelle Altlasten vorhanden, müsste diese Schätzung überarbeitet werden. Anhand des Gebäudealters kann davon ausgegangen werden, dass mit Asbest belastete Bauteile vorhanden sind. Es ist bekannt, dass solche Bauteile höhere Abbruch- und Entsorgungskosten verursachen als nicht kontaminierte Bauteile. Es ist nicht bekannt, ob in der Liegenschaft das schädliche Radongas vorhanden ist. Sind schädliche Radongase vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden. Gemäss BAG, Stand 2023 liegt die Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m ³ in Gebäuden bei 3% bei einem mittleren Vertrauensindex. Das Radonrisiko ist somit gering.



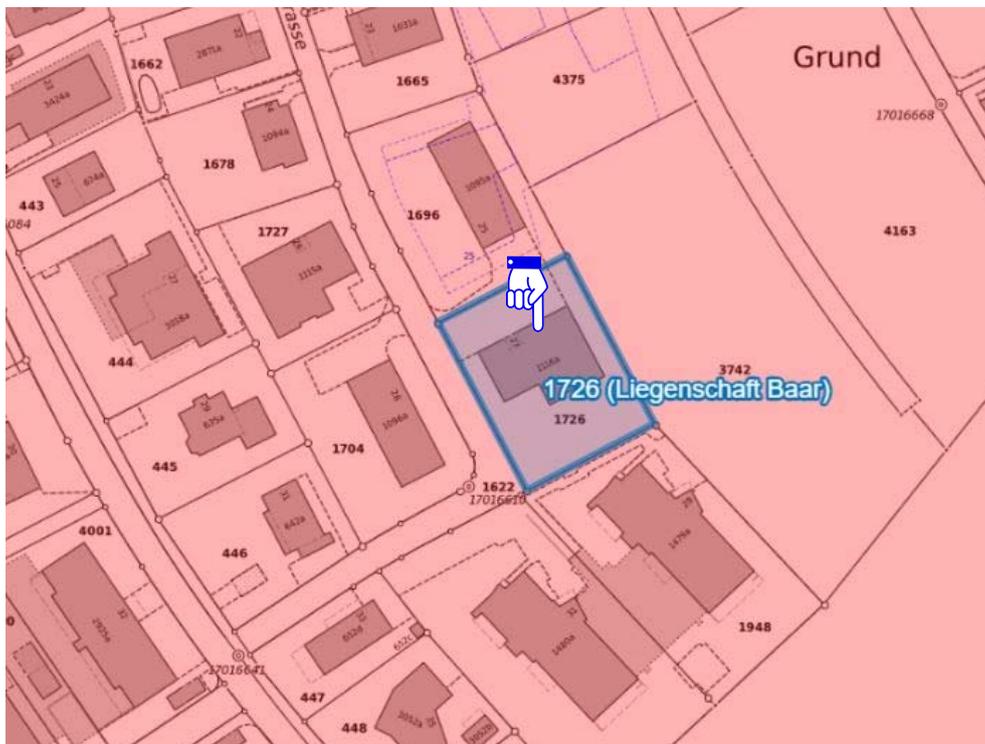
Ausschnitt **Vermessungsplan** aus dem zugmap.ch (nicht masstäblich)



Ausschnitt **Zonenplan** aus dem zugmap.ch (nicht masstäblich)



Ausschnitt **Gewässerschutzzone** aus dem zugmap.ch
(nicht massstäblich)



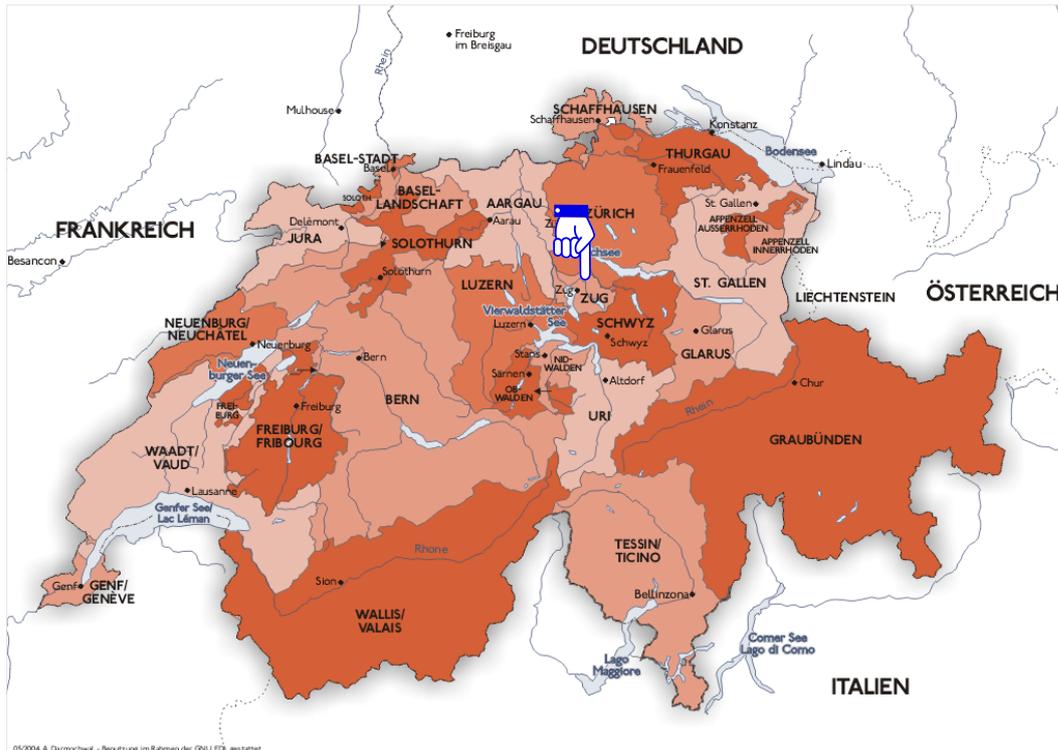
Ausschnitt **Zonenplan Erdwärmenutzung** aus dem zugmap.ch (nicht massstäblich)

2.3. Lage

Der Einfluss der Lage

Der Wert einer Immobilie hängt in ganz besonderem Masse von deren Lage, Standort und Umfeld ab. Der Einfluss der Lage ist jedoch nicht für alle Objekte gleich, die Auswirkung der einzelnen Lagekriterien ist sehr komplex. So können bestimmte Faktoren positiv auf ein bestimmtes Objekt wirken, auf ein anderes Objekt jedoch negative Auswirkungen haben (Lagen direkt an viel befahrenen Strassen können fürs Gewerbe positiv sein, aber für Wohnzwecke nicht).

Makrolage



Wirtschaft

KOF Konjunkturumfragen: Schweizer Wirtschaft startet mit neuer Zuversicht in das Jahr (vom 08. Februar 2023)

Der KOF Geschäftslageindikator für die Schweizer Privatwirtschaft, der aus den KOF Konjunkturumfragen berechnet wird, steigt im Januar deutlich. Während sich die Geschäftslage der Unternehmen im Herbst eingetrübt hatte, ist im Januar eine klar positive Tendenz sichtbar. Auch die Erwartungen für die Geschäftsentwicklung in den kommenden Monaten sind zuversichtlicher als bisher.

Die Geschäftslage verbessert sich im Januar auf breiter Front, teilweise sogar kräftig. Besonders ausgeprägt ist die Lageverbesserung im Vergleich zur vorherigen Umfrage im Grosshandel, Gastgewerbe, Verarbeitenden Gewerbe und bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistern. Nicht ganz so stark, aber dennoch deutlich ist die Aufhellung bei den übrigen Dienstleistern, im Detailhandel, Baugewerbe und Projektierungsbereich. Die Geschäftserwartungen für die nächste Zeit zeichnen ein ähnlich breit positives Bild. Hier zieht einzig das Baugewerbe nicht mit. Ansonsten steigt die Zuversicht in allen Wirtschaftsbereichen.

Preisaufrtrieb lässt leicht nach

Die Absicht, die Preise zu erhöhen, ist bei den Schweizer Unternehmen nach wie vor stark ausgeprägt. Allerdings zeigen die Preisplanungen der Betriebe nicht mehr ganz so steil nach oben wie noch im Herbst. Die Entwicklung ist in den Wirtschaftsbereichen jedoch recht unterschiedlich. Weniger häufig als bisher planen etwa die Unternehmen des Grosshandels und des Verarbeitenden Gewerbes ihre Preise anzuheben. Vermehrt Preiserhöhungen sehen dagegen das Baugewerbe und die übrigen Dienstleistungen vor. Im Detailhandel und im Gastgewerbe haben sich die Preisplanungen der Betriebe wenig verändert.

Seit letztem Sommer fragt die KOF die Unternehmen quartalsweise auch nach ihren Erwartungen bezüglich der zukünftigen Schweizer Konsumentenpreis-inflation. Hier zeigen sich in den Ergebnissen ebenfalls Entspannungstendenzen. Hatten die Unternehmen im Herbst mit einer Inflationsrate von 3.7% in den dann kommenden zwölf Monaten gerechnet, gehen sie nun von einer Steigerung um 2.9% in den nächsten zwölf Monaten aus. Gefragt auf den Zeithorizont von fünf Jahren, gaben die

Unternehmen im Herbst eine Erwartung von 3% an. Inzwischen sehen die Befragungsteilnehmenden die Inflationsrate in fünf Jahren bei etwa 2.6%.

Druck auf die Ertragslage der Unternehmen nimmt ab

Die Unternehmen geben an, dass sich ihre Ertragslage in den vergangenen drei Monaten günstiger entwickelt hat als zuvor. In nahezu allen befragten Wirtschaftsbereichen ist diese Entspannungstendenz bei der Ertragsentwicklung zumindest leicht erkennbar. Positiv sticht bei der Ertragsentwicklung das Gastgewerbe heraus.

Quelle: www.kof.ethz.ch

Region

Die Zentralschweiz ist zweigeteilt. ZG, SZ und NW weisen überdurchschnittliche Wachstumsprognosen auf, während LU, UR und OW unter dem schweizerischen Mittel liegen.

Quelle: [Wüest & Partner](#)

Kanton

Der Kanton Zug gilt als wichtiger Wirtschaftsstandort und hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung zugenommen.

Quelle: [Wüest & Partner](#)

Wohnbevölkerung

Region

Die Zentralschweiz dürfte im kommenden Jahrzehnt an Einwohnern zulegen.

Quelle: [Wüest & Partner](#)

Kanton

Ende 2021 waren im Kanton Zug 129'787 Einwohner registriert.

Quelle: [Kanton Zug in Zahlen](#)

Gemeinde

Ende 2021 waren in der Gemeinde Baar 24'754 Personen registriert.

Quelle: www.baar.ch

Steuern

Kanton

Der Steuerfuss im Jahr 2023 liegt im Kanton Zug bei 80 Punkten und gehört zu den tiefsten in der Schweiz. Die tiefe Besteuerung dürfte langfristig zur Beibehaltung eines attraktiven Immobilienmarktes beitragen.

Quelle: www.statistikzug.ch

Gemeinde

Mit einem Steuerfuss von 50.88 Punkten (2023) gehört die Einwohnergemeinde Baar zu den günstigsten Gemeinden im Kanton Zug.

Quelle: www.statistikzug.ch

Immobilienmarkt

Bestand

Der Wohnungsbestand hat in den vergangenen Jahren im Kanton Zug über dem schweizerischen Mittel zugenommen. Eine starke Zunahme verzeichnete der Eigentumsbereich, die Mietwohnungen weisen nur einen geringen Zuwachs auf.

Leerstand

Die Leerstandsziffer beträgt im Kanton Zug gehört zu den tiefsten in der Schweiz. Es ist vor allem bei Mietwohnungen ein Nachfrageüberhang vorhanden.

Wohnungsmieten

Den stärksten Preisschub verzeichnete in den letzten 12 Monaten die Region Innerschweiz und insbesondere der Kanton Zug, wo die Mietwohnungen immer teurer angeboten werden als vor Jahresfrist. Grossen Anteil hatten vor allem die neu erstellten Mietwohnungen. Der momentane Nachfrageüberhang wirkt zusätzlich preistreibend.

Wohneigentum

Bei den Eigentumswohnungen haben sich sowohl neu erstellte Wohnungen wie auch Altbauwohnungen grösstenteils auf hohem Niveau gehalten. Die Innerschweiz mit dem Kanton Zug weist gesamtschweizerisch Spitzenwerte auf.

Auch bei den Einfamilienhäusern haben die Angebotspreise eine Preissteigerung erfahren. Einfamilienhäuser weisen wegen der Individualität allerdings grössere Unterschiede auf.

Bauland

Im Kanton Zug werden die Baulandpreise statistisch nicht erhoben. Im ganzen Kanton findet ein sehr geringer Landhandel statt.

Mikrolage



Kanton Zug



Ortsplan der Gemeinde Baar

Standort

Es handelt sich um eine Liegenschaft die sich am südöstlichen Stadtrand von Baar, im Quartier Grund befindet.

Besonnung, Aussicht

Die Hauptfassade des betreffenden Mehrfamilienhauses ist gegen Südosten ausgerichtet. Die tiefer liegenden, benachbarten Gebäude beeinflussen die gute Besonnung nicht.

Es besteht eine Aussicht in das umliegende Quartier und die fernen Berge.



Aussicht in Richtung Süden

Immissionen

Die Grundstrasse ist eine reine Quartierserschliessungsstrasse. Dadurch sind von dieser Strasse praktisch keine negativen Immissionen vorhanden. In zirka 300 Metern Entfernung führt neue Tangente Zug / Baar durch. Je nach Wind- und Wetterlage sind Immissionen vorhanden, die aber wieder teilweise von davor liegenden Gebäuden eingeschränkt werden.

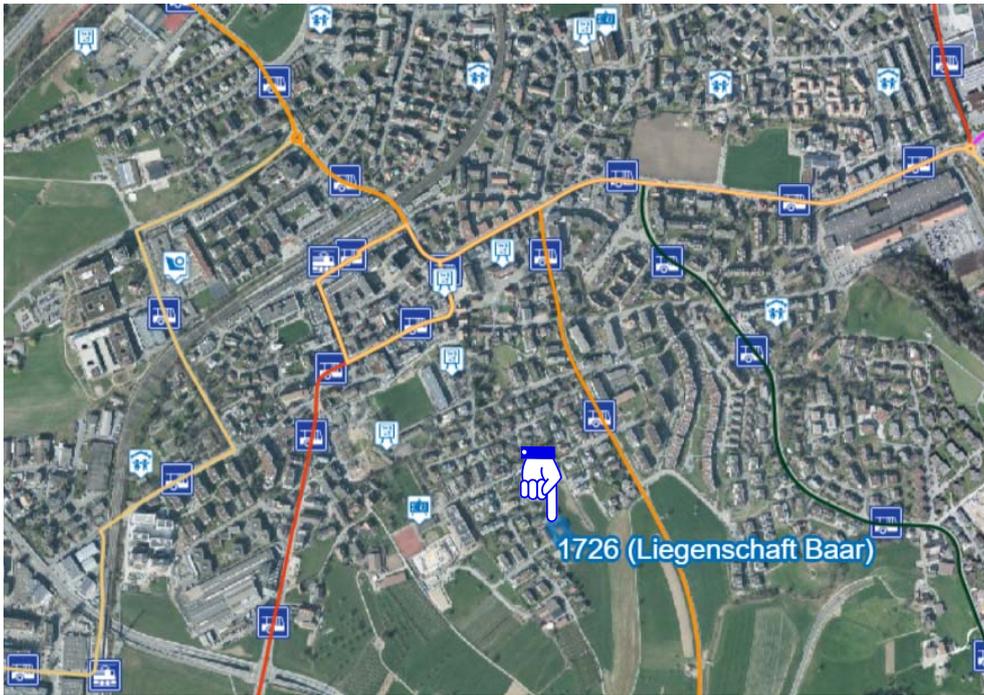
Nachbarschaftsqualität

Das Gebäude befindet sich in einem Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausquartier.

- Verkehrstechnische Erschliessung** Die Grundstrasse wird von Baar her über die Rigistrasse erschlossen.
- Bushaltstellen mit guten Verbindungen ins Stadtzentrum von Baar, sind innerhalb von zirka 5 Gehminuten erreichbar.
- Weitere Bushaltstellen mit guten Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie ein Bahnhof mit Stadtbahnanschluss, befinden sich im zirka 1 Kilometer entfernten Stadtzentrum von Baar, beim Bahnhof von Baar.
- Schulen, Kindergärten** Schulhausanlagen befinden sich im Umkreis von 2 Kilometern, im Stadtzentrum von Baar.
- Das Gymnasium kann in Zug, in der Kantonsschule oder im Gymnasium in Menzingen besucht werden.
- Einkaufsmöglichkeiten** Das Stadtzentrum von Baar mit sämtlichen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Behörden, Post und Banken liegt zirka 1 Kilometer nördlich.
- Besonderes** Die betreffende Liegenschaft befindet sich an einer bevorzugten schönen Aussichtslage von Baar.



Luftbild 1 / Grundstrasse 27



Luftbild 2 / Grundstrasse 27 / Zentrum / Schulen / Öffentliche Verkehrsmittel

3. Objektdaten

3.1. Gebäude

Konstruktion

Auf einen ausführlichen Konstruktionsbeschrieb wird in dieser Immobilienbewertung verzichtet. Der Beschrieb hat lediglich einen Informativen Charakter und stützt sich auf die Objektbesichtigung am Stichtag.

Unterlagen: Zur dieser Immobilienbewertung standen keine Unterlagen betreffend der Gebäudekonstruktion zur Verfügung.

Bauweise

Oberirdisch Massivbauweise
Unterirdisch Massivbauweise

Merkmale

Zweischalige Konstruktion

Dach

Schrägdach mit Ziegeln

Fassaden

Zweischalenkonstruktion verputzt

Spenglerarbeiten

Kupfer

Fenster

2-fach Isolierglas Holz/Metall - Fenster

Wetterschutz Fenster

Holz - Jalousien gestrichen

Wetterschutz Balkon

Manuelle Sonnenmarkise

Wohnungseingangstüren

Eingangstüre mit Spion

Innentüren

Holzzargen mit leichten kunstharzbelegten Türen

Innen Oberflächen

Die Beläge im Innenraum sind im Ausbaubeschrieb pro Raum beschrieben.

Installationen

Heizungstyp

Öl - Zentralheizung

Wärmeverteilung

Radiatoren ohne Thermostaten

Brauchwarmwasser

Kombiboiler (Elektrisch / Zentralheizung)

Elektro, Sanitär, Lüftung, Strom

Die vorhandenen Installationen entsprechen einem heutigen sehr einfachen Eigentumswohnungsstandard.

Investitionen Bausubstanz

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig und gut ausgeführt werden, sind seit dem Erstellungsjahr im Jahre 1962 bei der Bausubstanz folgende grösseren Investitionen getätigt worden:

1996 Neue Fenster
2021 Neue Öl Heizung (Anteil)

Bemerkungen: Wo keine Investitionsangaben zur Verfügung standen hat die Jürg Viert GmbH Kostenannahmen auf der Basis von Erfahrungswerten getroffen.

Zustand Bausubstanz

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Wenige normale, dem Baujahr 1962 entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Es besteht demnächst ein grösserer Nachholbedarf.

Diese Umstände sind in der technischen Alterswertung mit der Rückstellungsmethode berücksichtigt.

Die vorhandenen Wärme-, Tritt- und Luftschalldämmwerte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

3.2. Baubeschrieb

Bauart

Die betreffende Wohnung befindet sich in einem 5 – geschossigen 9 – Familienhaus.

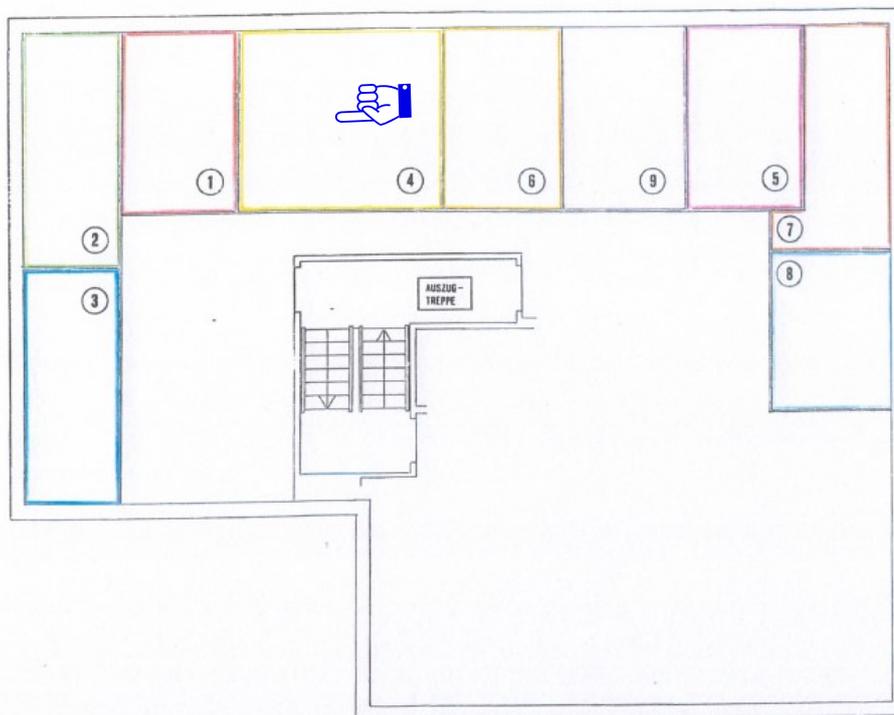
Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss Südwest (Hochparterre).

Es gibt ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer (Dusche/WC).

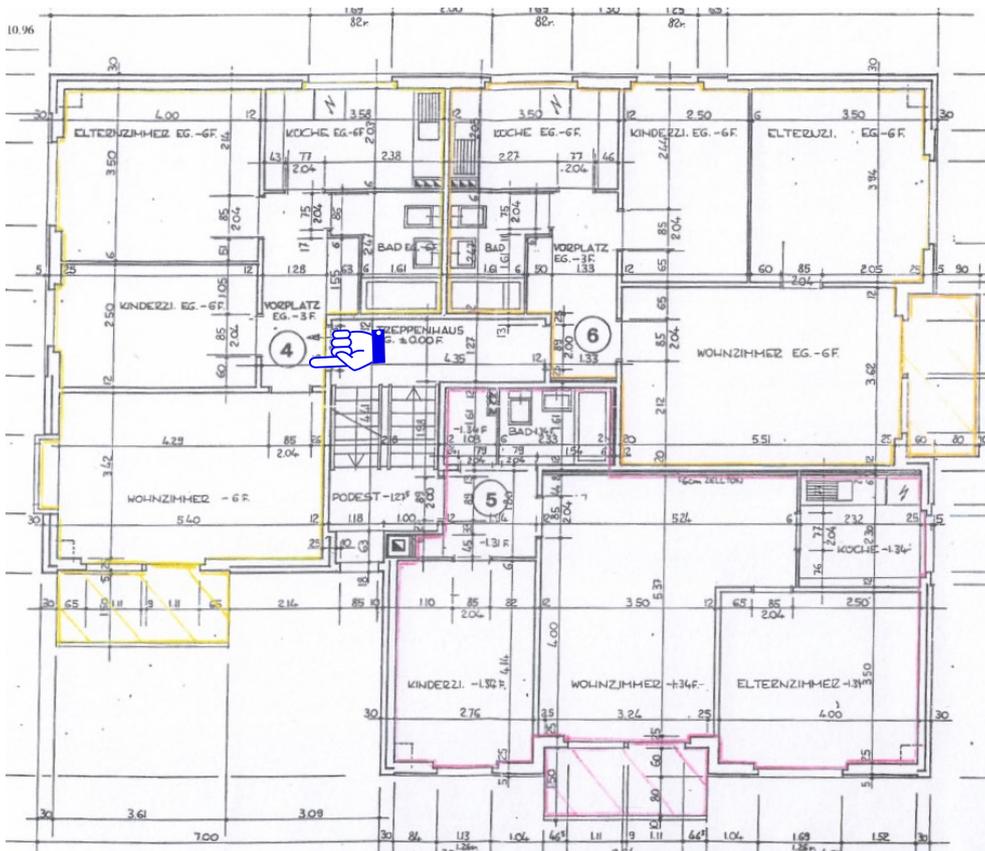
Im Untergeschoss befindet sich nebst den üblichen Kellerräumen (Garagen, Waschküche, Heizungsraum, Kellerräume) auch ein Veloraum.

Die Erschliessung der Geschosse erfolgt über ein zentrales Treppenhaus ohne Lift. Die Garagenboxen sind von aussen zugänglich und auf Niveau Untergeschoss.

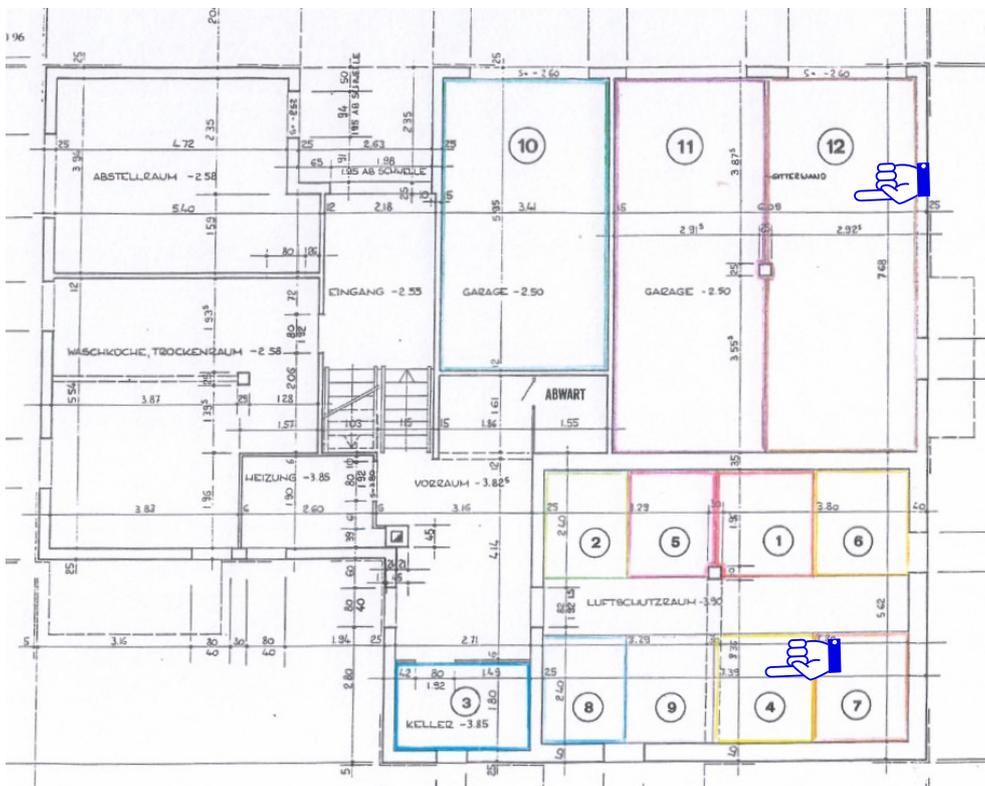
Pläne



Begründungsplan **Dachgeschoss mit betreffendem Estrichabteil Nr. 4**
(Einteilung nicht aktuell / nicht massstäblich)



Begründungsplan 1. Obergeschoss mit betreffender
3 – Zimmerwohnung (Einteilung nicht aktuell / nicht masstäblich)



Begründungsplan Untergeschoss mit betreffendem Wohnungskeller Nr. 4 und der
Einzelgarage Nr. 12 (Einteilung nicht aktuell / nicht masstäblich)

Ausbau

Nachfolgend ist der Ausbau der betreffenden 3-Zimmerwohnung beschrieben. Der Beschrieb beschränkt sich auf die wesentlichen Ausbaumerkmale.

3 - Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss

Entrée / Korridor

Boden Keramische Platten
Wände Raufasertapete gestrichen
Decke Weissputz gestrichen
Einbauten 2-teiliger Einbauschränk, Eingangstüre mit Spion

Wohnzimmer

Boden Parkett
Wände Raufasertapete gestrichen
Decke Weissputz gestrichen
Einbauten Balkonzugang

Balkon

Boden Keramische Platten
Einbauten manuelle Sonnenmarkise

Schlafzimmer Süd

Boden Parkett
Wände Raufasertapete gestrichen
Decke Weissputz gestrichen

Schlafzimmer Südwest

Boden Linoleum
Wände Raufasertapete gestrichen
Decke Weissputz gestrichen

Küche

Boden Keramische Platten
Wände Abrieb gestrichen
Decke Abrieb gestrichen
Einbauten 7-teilige Küche, Dampfabzug, Spülbecken, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Kochherd
Fronten: Kunstharz
Arbeitsfläche: Naturstein

Badezimmer

Boden Keramische Platten
Wände Abrieb gestrichen / Feinsteinzeugplatten
Decke Abrieb gestrichen
Einbauten WC, Waschtisch, Spiegelschränk, Badewanne

Ausbaustandard

Der vorhandene Ausbau entspricht einem heutigen einfachen Eigentumswohnungsstandart.

Investitionen Ausbau

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig und gut ausgeführt werden, sind seit dem Erstellungsjahr im Jahre 1962 beim Ausbau folgende grösseren Investitionen getätigt worden:

1990 Neue Küche
2016 Neues Bad
 Neue Bodenbeläge (teilweise)

Bemerkungen: Wo keine Investitionsangaben zur Verfügung standen hat die Jürg Viert GmbH Kostenannahmen auf der Basis von Erfahrungswerten getroffen.

Zustand Ausbau

Der Ausbau befindet sich in einem sehr gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Investitionsjahren entsprechende Abnützungerscheinungen sind ersichtlich. Es besteht demnächst ein grösserer Nachholbedarf.

Diese Umstände sind in der technischen Altersbewertung mit der Rückstellungsmethode berücksichtigt.

Umgebung

Zum betreffenden Mehrfamilienhaus gehören ein grosser, allgemeiner Garten sowie Wege und Flächen. Die Zufahrt erfolgt von der Grundstrasse auf einen Parkplatz vor den Hausinternen Garagen.

Wege

Asphalt

Flächen

Asphalt, Rasenflächen

Bepflanzung

Bäume, Ziersträucher, Rasenflächen

Bauten

Stützmauern

Investitionen Umgebung

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig und gut ausgeführt werden, sind seit der Erstellung im Jahr 1962 bei der Umgebung keine grösseren Investitionen getätigt worden.

Bemerkungen: Wo keine Investitionsangaben zur Verfügung standen hat die Jürg Viert GmbH Kostenannahmen auf der Basis von Erfahrungswerten getroffen.

Zustand Umgebung

Die Umgebung befindet sich in einem sehr gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Investitionsjahren entsprechende Abnützungerscheinungen sind ersichtlich. In absehbarer Zeit besteht ein dringender Nachholbedarf.

Diese Umstände sind in der technischen Altersbewertung mit der Rückstellungsmethode berücksichtigt.

3.3. Zinssatz der Rechnung

	Anteil %	Satz %	Zinssatz %
1. Hypothek	66.0 %	2.50 %	1.65 %
2. Hypothek	14.0 %	3.00 %	0.42 %
Eigenkapital	20.0 %	2.00 %	0.40 %
Zinssatz der Rechnung			2.47 %

Umbauter_Raum

4. Verkehrswertberechnung

4.1. Substanzwertberechnung

4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten

Objektteil Wohnung

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m ²	CHF/m ²	CHF
3 - Zimmerwohnung Nr. 4	5.40	9.60	1.0	51.84	10'500	544'320
	2.27	4.56	1.0	10.35	10'500	108'675

Gebäudekosten gerundet CHF 653'000
Objektteil Balkon

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m ²	CHF/m ²	CHF
Balkon Süd	3.61	1.50	1.0	5.42	2'800	15'176

Objektteil Wohnungskeller

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m ²	CHF/m ²	CHF
UG Kellerabteil Nr. 4	2.30	2.00	1.0	4.60	1'800	8'280

Objektteil Estrich

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m ²	CHF/m ²	CHF
Estrichabteil Nr. 4	3.60	4.00	1.0	14.40	1'700	24'480

Objektteil Parkierung

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m ²	CHF/m ²	CHF
Einzelgarage UG	7.68	2.93	1.0	22.50	2'200	49'500

4.1.2. Neuwerte

BKP2 Gebäudewert	Neuwert
Objektteil Wohnung	653'000
Objektteil Balkon	15'200
Objektteil Wohnungskeller	8'300
Objektteil Estrich	24'500
Objektteil Parkierung	49'500
BKP2 Gebäudewert	750'500

Neuwerte CHF 750'500

4.1.3. Berechnung der Rückstellungen

Objektteil Wohnung

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
Bauteilgruppen	0/00	GBK	Bau-jahr	GLD	jährliche RS	Alter	RND	geöffnete RS
Rohbau 1	692	451'876	1962	100	1'066	61	39	148'030
Rohbau 2	90	58'770	1996	50	608	27	23	22'953
Neue Fenster	23	15'000	1996	50	155	27	23	5'852
Badumbau	21	14'000	2016	30	320	7	23	2'413
Installationen	50	32'650	1962	33	652	61	-28	32'650
Neue Heizung	4	2'500	2021	20	98	2	18	198
Ausbau 1	70	45'710	1990	30	1'046	33	-3	45'710
Ausbau 2	50	32'650	2016	20	1'282	7	13	9'667
jährliche Rückstellung					5'227			

Total geöffnete Rückstellungen

CHF 267'473

GBK: Gebäudekosten, GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer
 jährliche RS: jährliche Rückstellung
 geöffnete RS: geöffnete Rückstellungen

Objektteil Balkon

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
Bauteilgruppen	0/00	GBK	Bau-jahr	GLD	jährliche RS	Alter	RND	geöffnete RS
Rohbau 1	700	10'640	1962	100	25	61	39	3'472
Rohbau 2	100	1'520	1996	50	16	27	23	604
Ausbau 1	100	1'520	1962	30	35	61	-31	1'520
Ausbau 2	100	1'520	1996	20	60	27	-7	1'520
jährliche Rückstellung					136			

Total geöffnete Rückstellungen

CHF 7'116

GBK: Gebäudekosten, GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer
 jährliche RS: jährliche Rückstellung
 geöffnete RS: geöffnete Rückstellungen

Objektteil Wohnungskeller

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
Bauteilgruppen	0/00	GBK	Bau-jahr	GLD	jährliche RS	Alter	RND	geöffnete RS
Rohbau 1	700	5'810	1962	100	14	61	39	1'944
Rohbau 2	150	1'245	1962	50	13	61	-11	1'245
Installationen	80	664	1962	33	13	61	-28	664
Ausbau 1	50	415	1962	30	9	61	-31	415
Ausbau 2	20	166	1962	20	7	61	-41	166
jährliche Rückstellung					56			

Total geöffnete Rückstellungen

CHF 4'434

GBK: Gebäudekosten, GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer
 jährliche RS: jährliche Rückstellung
 geöffnete RS: geöffnete Rückstellungen

Objektteil Estrich

Fälligkeit		nachsüssig		Zinssatz der Rechnung			2.47 %	
Bauteil- gruppen	0/00	GBK	Bau- jahr	GLD	jährliche RS	Alter	RND	geöffnete RS
Rohbau 1	720	17'640	1962	100	42	61	39	5'832
Rohbau 2	200	4'900	1962	50	51	61	-11	4'900
Installatio- nen	80	1'960	1962	33	39	61	-28	1'960
jährliche Rückstellung					132			
Total geöffnete Rückstellungen								CHF 12'692

GBK: Gebäudekosten, GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer
jährliche RS: jährliche Rückstellung
geöffnete RS: geöffnete Rückstellungen

Objektteil Parkierung

Fälligkeit		nachsüssig		Zinssatz der Rechnung			2.47 %	
Bauteil- gruppen	0/00	GBK	Bau- jahr	GLD	jährliche RS	Alter	RND	geöffnete RS
Rohbau 1	760	37'620	1962	100	89	61	39	12'359
Rohbau 2	80	3'960	1962	50	41	61	-11	3'960
Installatio- nen	60	2'970	1962	33	59	61	-28	2'970
Ausbau 1	60	2'970	1962	25	87	61	-36	2'970
Ausbau 2	40	1'980	1990	20	78	33	-13	1'980
jährliche Rückstellung					354			
Total geöffnete Rückstellungen								CHF 24'239

GBK: Gebäudekosten, GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer
jährliche RS: jährliche Rückstellung
geöffnete RS: geöffnete Rückstellungen

4.1.4. Substanzwert (Neuwert)

	Substanzwert (Neu- wert)	Rückstellungen	Substanzwert (Zeit- wert)
BKP2 Gebäudewert	750'500	315'954	434'546
	CHF 750'500	315'954	CHF 434'546

4.1.5. Rückstellungen

Fälligkeit nachschüssig

Objektteil	Neuwert	jährliche Rückstellung	geöffnete Rückstellungen
Objektteil Wohnung	653'000	5'227	267'473
Objektteil Balkon	15'200	136	7'116
Objektteil Wohnungskeller	8'300	56	4'434
Objektteil Estrich	24'500	132	12'692
Objektteil Parkierung	49'500	354	24'239
	750'500	5'905	315'954

BKP2 Gebäudewert	Neuwert	Baujahr	GLD	jährliche Rückstellung	Alter	RND	geöffnete Rückstellungen
	750'500			5'905			315'954
Total	750'500			5'905			CHF 315'954

GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer

4.2. Ertragswertberechnung

4.2.1. Mietwert

Objekte	Mietzins effektiv			Mietwert	
	Stockwerk	Fläche	mtl. / Einheit	CHF/ m ² /p.a.	p.a.
3-Zimmerwohnung 1. OG	1. OG	62 m ²	1'500	290	18'000
Einzelgarage			150		1'800
Mietwert p.a.		62 m²			CHF 19'800

4.2.2. Zuschläge zum Kapitalisierungssatz

	Zuschlag	Betrag	vom Mietwert
Basiszinssatz Ertragsteil	2.47 %	10'189	51.42 %
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern)	0.20 %	825	4.17 %
Unterhaltskosten (Instandhaltung je nach baulicher Beurteilung)	0.40 %	1'650	8.33 %
Ertragsverluste	0.15 %	619	3.13 %
Verwaltungskosten	0.15 %	619	3.13 %
Rückstellungen	1.43 %	5'905	29.82 %
Kapitalisierungssatz Ertragsteil	4.80 %	19'800	100.00 %

4.2.3. Ertragswert

Mietwert p.a.	19'800
Bewirtschaftungskosten p.a.	-3'713
Rückstellungen p.a.	-5'905
Mietwert netto p.a.	10'182
Kapitalisierungssatz	4.80 %
Ertragswert - Neuwert	CHF 412'500

4.2.4. Aufteilung des Verkehrswertes nach Nutzung / Plausibilisierung

	Fläche	CHF/m²	Betrag
1. OG: 3-Zimmerwohnung	62.0	9'661.29	599'000
1. OG: Balkon, zirka 5m ²	1.0	10'000.00	10'000
UG: Wohnungskeller, zirka 5m ²	1.0	5'000.00	5'000
DG: Estrichabteil, zirka 14m ²	1.0	6'000.00	6'000
UG: Einzelgarage	1.0	40'000.00	40'000
Summe Rückwärtsrechnung	66		CHF 660'000

4.3. Weitere Werte

4.3.1. Weitere wertbeeinflussende Parameter

	Betrag
Anteil Erneuerungsfond per Ende 2022	9'934

4.4. Rückstellungsmanko

Fälligkeit nachsüssig

geplante Instandsetzung	Betrag	Jahr	in Jahren	Äufnung	RSM	DF	RSM disk.
Ausbau 1 Objektteil Balkon	1'520	2023			1'520	1.0000	1'520
Ausbau 1 Objektteil Parkierung	2'970	2023			2'970	1.0000	2'970
Ausbau 1 Objektteil Wohnung	45'710	2023			45'710	1.0000	45'710
Ausbau 1 Objektteil Wohnungskeller	415	2023			415	1.0000	415
Ausbau 2 Objektteil Balkon	1'520	2023			1'520	1.0000	1'520
Ausbau 2 Objektteil Parkierung	1'980	2023			1'980	1.0000	1'980
Ausbau 2 Objektteil Wohnungskeller	166	2023			166	1.0000	166
Installationen Objektteil Estrich	1'960	2023			1'960	1.0000	1'960
Installationen Objektteil Parkierung	2'970	2023			2'970	1.0000	2'970
Installationen Objektteil Wohnung	32'650	2023			32'650	1.0000	32'650
Installationen Objektteil Wohnungskeller	664	2023			664	1.0000	664
Rohbau 2 Objektteil Estrich	4'900	2023			4'900	1.0000	4'900
Rohbau 2 Objektteil Parkierung	3'960	2023			3'960	1.0000	3'960
Rohbau 2 Objektteil Wohnungskeller	1'245	2023			1'245	1.0000	1'245
Ausbau 2 Objektteil Wohnung	32'650	2036	13	89'238		0.7282	
Neue Heizung Objektteil Wohnung	2'500	2041	18	38'362		0.6446	
Ausbau 2 Objektteil Balkon	1'520	2043	20	16'579		0.6139	
Ausbau 2 Objektteil Parkierung	1'980	2043	20			0.6139	
Ausbau 2 Objektteil	166	2043	20			0.6139	

geplante Instandsetzung	Betrag	Jahr	in Jahren	Äufnung	RSM	DF	RSM disk.	
Wohnungskeller Badumbau Objektteil Wohnung	14'000	2046	23	26'158		0.5705		
Neue Fenster Objektteil Wohnung	15'000	2046	23			0.5705		
Rohbau 2 Objektteil Balkon	1'520	2046	23			0.5705		
Rohbau 2 Objektteil Wohnung	58'770	2046	23			0.5705		
Ausbau 1 Objektteil Parkierung	2'970	2048	25	14'068		0.5434		
							102'630	

Rückstellungsmanko

CHF -102'630

RSM: Rückstellungsmanko

DF: Diskontfaktor

RSM disk.: Rückstellungsmanko diskontiert

4.5. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert dem Substanzwert.

Verkehrswert (= Substanzwert)	750'500
Rückstellungsmanko / Technische Altersentwertung	-102'630
Verkehrswert	CHF 647'870
Verkehrswert	647'870
Weitere Werte / Erneuerungsfond	9'934
Verkehrswert bereinigt	657'804
Rundung	2'196

Verkehrswert

CHF 660'000.-

5. Kommentar

Auftragsformulierung

Es soll der aktuelle Verkehrswert der betreffenden 3 – Zimmerwohnung Nr. 4 (inkl. Nebenräumen und Garage) im 1. Obergeschoss mit Einzelgarage unter Berücksichtigung des Zustandes, der Investitionen und der technischen Altersentwertung ermittelt werden. Diese Wohnung wurde bis anhin vermietet. Da es sich bei Eigentumswohnungen nicht um kommerzielle und typische Renditeobjekte handelt, wird diese Wohnung über den Substanzwert bewertet.

Police Gebäudeversicherung Zug

Der Gebäudeversicherungswert hat auf die Verkehrswertschätzung **keinen Einfluss**. Er hat für die Verkehrswertschätzung informativen Charakter.

Marktaussichten

Das Mehrfamilienhaus mit der betreffenden Wohnung steht an guter Lage in der Nähe des Zentrums von Baar.

Es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanschlüssen. Die Ruhe und Privatsphäre sind trotz der fehlenden, weiterreichenden Aussicht, ansprechend.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist aktuell gut.

Der anstehende Nachholbedarf mit der nicht mehr aktuellen Bautechnik (Schalldämmung, Wärmedämmung, usw.) wird sich bei der Vermarktung nachteilig auswirken.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist aktuell trotz den Nachteilen anhand der zurzeit wenigen Kaufobjekte sehr gross und übersteigt das Angebot.

Die Vermarktung der Wohnung sollte entsprechend gut sein.

Die Vermietung auf dem berechneten Mietwert sollte ebenfalls gegeben sein.

Altersentwertung

Das Mehrfamilienhaus mit der betreffenden Wohnung ist zirka 61 Jahre alt. Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig ausgeführt werden, sind wenige Investitionen getätigt worden. Die getätigten Investitionen sind im jeweiligen Beschrieb der Schätzung aufgelistet. Die technische Altersentwertung (Rückstellungsmanko), ausgewiesen über die Rückstellungsmethode, bezieht sich auf das Ersetzen der vorhandenen Bausubstanz und des vorhandenen Ausbaus. Sie bezieht sich nicht auf Materialien von anderer Qualität und nicht auf heutige Bautechniken, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Die technische Altersentwertung bei Stockwerkeigentum wird ohne den Landanteil berechnet.

Bei einer umfassenden, energetischen Renovation der Gebäudehülle müssen die neuen Energiegesetze eingehalten werden. Das heisst, nebst den Investitionen für das Rückstellungsmanko (technische Altersentwertung), ist mit weiteren Kosten zu rechnen.

Angaben

Zur Schätzung standen kein Baubeschrieb und keine detaillierten Ausführungspläne zur Verfügung. Deshalb mussten im Beschrieb gewisse Annahmen getroffen werden oder gewisse Bauteile konnten nicht beschrieben werden. Der Beschrieb konzentriert sich auf das Wesentliche. Die eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen den Erfahrungswerten der Jürg Viert GmbH. Die vom Auftraggeber an die Jürg Viert GmbH übergebenen Unterlagen und die an die Jürg Viert GmbH gemachten Angaben, wurden von der Jürg Viert GmbH als richtig erachtet und nicht überprüft. Die Jürg Viert GmbH lehnt daher jegliche Haftung für Schäden ab, die wegen vom Auftraggeber abgegebener unrichtiger Angaben und Unterlagen entstehen. Die Jürg Viert GmbH lehnt auch jegliche Haftung ab, wenn wichtige Unterlagen, Angaben, usw. vorenthalten worden sind. In der Schätzung wird davon ausgegangen, dass für sämtliche Bauteile die behördliche Baugenehmigung vorliegt. Liegt nicht für alle Bauteile die behördliche Baugenehmigung vor, ist diese Schätzung ungültig. In der Schätzung wird davon ausgegangen, dass die zur Verfügung gestellten Pläne für die Nutzflächenberechnung gültig sind. Stimmen diese Pläne mit den effektiven Massen nicht überein, muss diese Schätzung überarbeitet werden, bzw. ist diese Schätzung ungültig.

Versteckte Mängel

Die Tragkonstruktion und andere Teile, die versteckt oder nicht sichtbar sind, konnten durch den Experten nicht besichtigt werden. Aufgrund dessen kann der Experte nicht bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind.

Stichtag

Jede Immobilienschätzung oder Immobilienexpertise ist eine Momentaufnahme am Stichtag. Die errechneten Werte können in kurzer Zeit wesentliche Änderungen erfahren.

Grundsätzlich gilt eine Immobilienschätzung oder Immobilienexpertise für den bestimmten Stichtag für eine begrenzte Gültigkeitsdauer.

Als Stichtag für eine Immobilienschätzung oder Immobilienexpertise gilt üblicherweise der Tag der Besichtigung. Je nach Auftrag kann eine Schätzung auch für einen zurückliegenden Stichtag erstellt werden, in seltenen Fällen für zukünftige Verhältnisse.

Anhand des Stichtages kann festgestellt werden, welche wertbestimmenden Verhältnisse in der Schätzung berücksichtigt sind (Zustand, Indexzahlen, Hypothekenzinssatz, Baurechtliche Angaben, Wirtschaftliches Umfeld, Infrastrukturelles Umfeld, Gesetzliche Regelungen, usw.).

Verwendung der Daten

Die Jürg Viert GmbH ist berechtigt, die von ihr im Rahmen von Bauherrenberatungen und Immobilienschätzungen ermittelten Werte ohne Nennung von Kundendaten, intern als Vergleichswerte für Statistiken, Vergleichsobjekte, usw. zu verwenden.

Der Auftraggeber kann die Schätzung für den aufgeführten Verwendungszweck nutzen. Anderweitige Verwendungen werden ausbedungen und es besteht seitens der Jürg Viert GmbH keine Haftung gegenüber Dritten. Entwürfe und elektronische Fassungen des Schätzungsgutachtens sind nicht verbindlich.

Die Veröffentlichung oder der Nachdruck dieser Schätzung, auch auszugsweise, sowie jedwelle Bezugnahme in Dokumenten, Rundschreiben oder Erklärungen, ist ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Form und des Wortlautes durch den Verfasser des Schätzungsgutachtens nicht gestattet.

Diese Bewertung ist ausschliesslich für den Gebrauch und zur Information der Begünstigten/Auftraggeber gemäss Auftrag/Vereinbarung bestimmt. Sie stützt sich auf spezifische Tatsachen und Umstände und ist nicht für den Gebrauch an Dritte gedacht. Diese können sich nicht darauf verlassen. Eine Weitergabe des Gutachtens/der Bewertung an Dritte ist ohne Zustimmung des Auftragnehmers (Jürg Viert GmbH) untersagt.

Rechtliches

Verkehrswertschätzungen / Verkehrswertexpertisen haben hauptsächlich nur Sachfragen zu beantworten. Werden dennoch Rechtsfragen in die Verkehrswertschätzungen oder Verkehrswertexpertisen mit einbezogen, geschieht dies nur im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ohne Gewährleistung.

Liebhaberwert

In der Bewertung nicht berücksichtigt sind allfällige Liebhaberangebote wie auch rein spekulative Überlegungen. Der Liebhaberwert lässt sich durch keine Formel ermitteln, sondern wird weitgehend von der persönlichen Interessenslage des Käufers am Objekt wie auch der zukünftigen Zweckbestimmung der Liegenschaft beeinflusst.

Quadratmeterpreis pro m2 Nutzfläche

Die Jürg Viert GmbH stützt sich u.a. beim eingesetzten NF Preis pro m2 auf Kennwerte von vergleichbaren und realisierten Objekten ab.

Mietwert

Hauptsächlich handelt es sich bei eigen genutzt betrachteten Eigentumswohnungen nicht um Renditeobjekte. Es wird ein ortsüblicher und zum Standard passender Mietwert (Ertragswert) eingesetzt und berechnet, aber nicht in die Gewichtung mit einbezogen.

Ertragswertberechnung

Hauptsächlich handelt es sich bei eigen genutzt betrachteten Eigentumswohnungen nicht um Renditeobjekte. Deshalb wird nur der Substanzwert eingesetzt/berechnet.

Erneuerungsfond

Das Kapital des Erneuerungsfonds ist im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft. Es ist zu empfehlen, im Verkehrswertgutachten den anteilmässigen Fondsbeitrag zu erwähnen. Je nach Höhe des Fondsbeitrages kann sich dieser auf den Verkehrswert auswirken. Reicht dieser nur für den normalen Unterhalt, bleibt er unberücksichtigt. Lässt der Stand des Erneuerungsfonds jedoch erkennen, dass wesentliche Renovationsarbeiten mit ihm ausgeführt werden können, ist eine Berücksichtigung im Verkehrswert erforderlich.

Für die betreffende Wohnung (inkl. Keller) mit Einzelgarage besteht per 31. Dezember 2022 ein Erneuerungsfondanteil von zirka Fr. 9'934.90, der dem Verkehrswert angerechnet wird.

Fotos

Fassaden und Umgebung



Nordwest- und Südwestfassade



Südwest- und Südostfassade

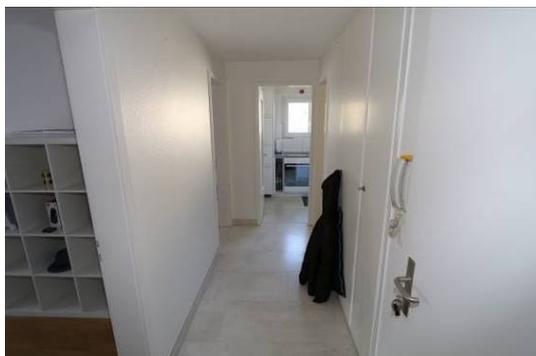


Südostfassade



Nordwestfassade

3 - Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss



Entrée / Korridor Ansicht 1



Entrée / Korridor Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2



Balkon Ansicht 1



Balkon Ansicht 2



Zimmer Süd Ansicht 1



Zimmer Süd Ansicht 2



Zimmer Südwest Ansicht 1



Zimmer Südwest Ansicht 2



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2



Dusche / WC

Nebenräume



Allgemeine Waschküche Ansicht 1



Allgemeine Waschküche Ansicht 2



Betreffendes Kellerabteil

Erschliessung Intern



Treppenhaus Ansicht 1



Haupteingang

Definitionen

Substanzwert

Der Realwert entspricht der Summe aus dem Gebäudezeitwert, den Baunebenkosten, den Umgebungskosten und dem Landwert.

Gebäudeneuwert

Der Gebäudeneuwert setzt sich wie folgt zusammen:

Objektbezogener Kubikmeterpreis: Effektiver oder angenommener (geschätzter) Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichaltrigen Gebäudes (Stichtag der Schätzung) von gleicher Bauqualität erforderlich wäre.

Wertorientierter Neuwertansatz: Zu- oder Abschlag zum objektbezogenen Kubikmeterpreis, entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten und dem Bewirtschaftungsaufwand der Liegenschaft.

Ertragswert

Der Ertragswert wird aus dem Mietwert und aus dem Kapitalisierungssatz ermittelt. Der Ertragswert entspricht damit dem kapitalisierten Mietwert zu einem Satz, in dem Anlage- und Bewirtschaftungskosten mit einbezogen sind. Somit sind die Elemente Mietwert und Kapitalisierungssatz festzusetzen.

Ertragswerte werden vor allem bei Renditen - Objekten errechnet (z.B. Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegebäude etc).

Mietwert

Der Mietwert entspricht dem Netto-Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als nachhaltig erzielbar angenommen werden kann.

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft ist der Wert, der zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der betreffenden Gegend erzielt wird, bzw. erzielt werden kann, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse. Er wird meistens aus dem Real- und Ertragswert ermittelt.

Gebäudeneuwert

Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen (gleiche Bausubstanz, gleicher Ausbau) Gebäudes (zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages) erforderlich wäre.

Wertminderung

Technische Altersentwertung

Bei der Wertminderung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung infolge Alter, Abnutzung und anderen Gründen eingetreten ist.

Rückstellungsmanko

Im Rückstellungsmanko wird die technische Altersentwertung aufgezeigt. Es ist abhängig von den Wiederherstellungskosten und der aktuellen Bewirtschaftung der Liegenschaft. Aus den Wiederherstellungskosten und der aktuellen Bewirtschaftung werden die jährlichen Rückstellungen (Fondsöffnungen) errechnet und diese mit den anfallenden Kosten der Erneuerungszyklen verglichen. Je nach Bewirtschaftungskonzept entsteht ein grösseres oder kleineres Rückstellungsmanko, welches dann beim gewichteten Verkehrswert angerechnet wird.

Wirtschaftliche Altersentwertung

Darunter ist diejenige Altersentwertung zu verstehen, die infolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, bei den Baustoffen, im Komfort und durch neue Herstellungsmethoden eingetreten ist, die den Zeitwert eines Gebäudes zusätzlich mindert.

Als wertmindernde Faktoren gelten u.a:

- Den zeitgemässen Bedürfnissen nicht mehr entsprechende oder unwirtschaftliche Architektur (Grundrissgestaltung, zu kleine Räume, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.)
- Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsräume; andere, die Nutzung oder Restlebensdauer beeinflussende Umstände.
- Die wirtschaftliche Entwertung ist bei der Bemessung des Zeitwertes zu berücksichtigen.

Gebäudezeitwert

Der Gebäudezeitwert entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Gebäudeneuwert.

Umgebungskosten

Die Umgebungskosten bestehen aus Terrain- und Gartengestaltung, Stützmauern, Werkleitungen usw.

Baunebenkosten

In den Baunebenkosten sind Bauzinsen, Vervielfältigungen, Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen usw. enthalten.

Landwert

Absoluter Landwert

Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.

Relativer Landwert

Der relative Landwert steht in Verhältnis zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.

Lageklasse

Die Lageklassenmethode beruht auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Wert der Bauten und dem Wert des Bodens in der Regel ein bestimmtes Wertverhältnis besteht, welches erlaubt, den Landwert in Relation zum Gesamtwert oder zum Wert der Bauten zu berechnen.

Die Gesetzmässigkeiten in der Relation zum Landwert und Wert der Bauten sind schon lange bekannt. So ist in der Regel an guten Standorten der Anteil des Landwertes am Gesamteigentum höher als an schlechten Lagen. Teure Bauten stehen meistens an prominenten Standorten.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes richtet sich nach den Kapitalkosten (Hypotheken) und den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten und Risiko, Abschreibung, Amortisation).

Anrechenbare Geschossflächen (aGF) gemäss Jürg Viert GmbH (Bewirtschaftungsflächen)

Die aGF wird von der Jürg Viert GmbH wie folgt berechnet:

1. Aussenwände werden nicht mitgerechnet.
2. Allgemeine Treppenhäuser sowie Laubengänge werden nicht mitgerechnet.
3. Treppen in Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnungen werden mitgerechnet.
4. Bewohnte Räume unter Schrägdächern werden ab einer Raumhöhe von 1.50 Meter mitgerechnet (sofern sie gemäss der Bauordnung erstellt worden sind).
5. Ausgebaute Wohnräume auf Flachdächern werden mitgerechnet.
6. Beheizte Wintergärten werden mitgerechnet (sofern sie gemäss der Bauordnung erstellt worden sind).

Folgende Zuschläge, die nicht in der aGF mitgerechnet sind, werden mitbewertet:

1. Sitzplätze, Balkone, Terrasse, unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen.
2. Bastelräume, Hobbyräume, separate grössere Kellerräume.
3. Garagen, Tiefgaragenparkplätze, Aussenparkplätze.
4. Miteigentum (Gemeinschaftliche Anlagen wie z.B. Gemeinschaftsräume, usw.)

Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss V PBG (Vollziehungsverordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2019))

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechnen sind auch Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Liften. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

Nicht anzurechnen sind:

- Die Querschnittsflächen von Aussenwänden, auch bei bodenebenen Fenstern, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände.
- Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist.
- Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.50m über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit Neigung liegen sowie der Luftraum von überhöhten Wohnräumen.
- Beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilen Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5% seiner Grundfläche ist.
- Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können.
- Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen; Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, Flächen von Klein- und Anbauten; Flächen von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen; Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen; Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen.
- Flächen von gewerblichen Lagerräumen in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr.

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Für die Berechnung der beiden Parameter wird auf die kantonalen und kommunalen Gesetze verwiesen.

Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer (FZ) bestimmt das Verhältnis der offenen Flächen für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zu der von Gebäuden inkl. oberirdischer Parkierungsflächen beanspruchten Grundstücksfläche.

Für die Berechnung der beiden Parameter wird auf die kantonalen und kommunalen Gesetze verwiesen.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BZ) bestimmt das Verhältnis des effektiven oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Landfläche. Für die Berechnung der beiden Parameter wird auf die kantonalen und kommunalen Gesetze verwiesen.

Barwert

Der Barwert entspricht seiner Art nach dem Ertragswert. Er stützt sich auf dem tatsächlichen oder geschätzten Mietertrag ab. Die Kapitalisierung erfolgt nicht auf ewige Zeit, wie in der normalen Ertragswertberechnung, sondern auf die zeitlich limitierte Gebrauchsdauer der zu bewertenden Immobilie.

Konsumtiver Nutzen, aus „Wert und Zins bei Immobilien“ Kaspar Fierz

Der konsumtive Nutzen, den ein Einfamilienhaus oder eine Stockwerkeigentumswohnung seinem Eigentümer spendet, liegt in etwa 0% bis 50% höher als der aus Drittvermietung erzielbare jährliche Mietertrag. Die untere Zahl gilt für wohnungsnahe Einfamilienhäuser wie Reiheneinfamilienhäuser, die obere Zahl ist für freistehende Häuser und Villen einzusetzen. Da die Zuschläge nicht einer gewissen Willkür entbehren, ist der konsumtive Nutzwert ein weniger verlässlicher Wert als der Ertragswert von Immobilien, die kommerziell genutzt werden. Als Zweitwert zur Kontrolle des hier wichtigeren Substanzwertes ist er indessen durchaus geeignet.

Zeitpräferenz, aus „Wert und Zins bei Immobilien“ Kaspar Fierz

Die Zeitpräferenzrate bildet die volkswirtschaftliche Grundlage der Zinstheorie. Im Gegensatz zum Zinssatz, der zwar auf ihr basiert, im Übrigen aber eine monetäre, vom Sparverhalten der Bevölkerung, der Konjunkturlage und vom Verhalten der Nationalbank abhängige Grösse darstellt, handelt es sich bei der Zeitpräferenzrate um eine reale Grösse. Während also das Zinsniveau mit der Inflationsrate schwankt, bleibt die Zeitpräferenzrate immer dieselbe. Sie dürfte in der Schweiz bei 3.00% bis 3.50% liegen.

DCF-Methode

Die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) liegt in der Bewertung der zukünftigen Nettoeinnahmen des Objektes, auch als Betriebsergebnis oder Netto-Cash Flow bezeichnet. Über einen Zeitraum von 5-10 Jahren (üblich sind 10 Jahre), in begründeten Fällen sogar über einen längeren Zeitraum, wird in Jahresschritten prognostiziert und gerechnet. Für die restliche Nutzungszeit wird ein Rest- oder Marktwert (Residualwert) ermittelt.