

Immobilienbewertung

Objektbezeichnung	Einfamilienhaus mit Tiefgaragenplatz Nr. 18 auf Parz. 2041 Im Cheracker 6a 8506 Lanzenneunforn
Eigentümer	Oleg Sawatzky Im Cheracker 6a 8506 Lanzenneunforn
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld Herr Raphael Weinhold St. Gallerstrasse 4 8510 Frauenfeld
Schätzungsexperte	Martin Jenni ImmobilienSchätzer mit eidg. FA Dipl. Techniker TS Hochbau Altweg 23 8500 Frauenfeld
Stichtag	16. Dezember 2022
Gutachtennummer	fb024



Inhaltsverzeichnis

Wertübersicht	1
Kennzahlen	2
Auftrag und Grundlagen	3
Standort und Marktlage	4
Grundstückbeschreibung	6
Objektbeschreibung	8
Raumprogramm	10
Vorbehalte und Beilagen	11
Anlagewert Anlageteile	12
Ertragswert	13
Mietertrag / Mietwert	14
Nutzungskosten	15
Rückstellung Substanzwert	16
Landwert	17
Definitionen	19
Glossar	20
Bilddokumentation	21

Wertübersicht

Ertragswert 770'000 CHF

Realwert 770'000 CHF

Verkehrswert 760'000 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert Ausführungen über Mankos am Objekt siehe Kapitel "An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten" und "Konzeption"

Zusammenfassung Ein objektiver heutiger Verkehrswert von total **Fr. 760'000.--** für das *Einfamilienhaus Im Cheracker 6a* sowie dem *Tiefgaragenplatz Nr. 18 M91 an der Liebenfelsenstrasse 18* darf als realistisch angesehen werden. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte heute auch ein leicht höherer Wert aber auch ein leicht tieferer Preis (Angebot, Objektzustand, Grundrisskonzeption, Verkaufszeit, Ausbau, etc.) erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und meinen Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.
Diese Expertenbeurteilung ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Schätzungsexperte Frauenfeld, 12. Januar 2023

Der Experte:

Martin Jenni
Immobilien­schätzer

Kennzahlen

Werte

Verkehrswert **761'000 CHF**

Ertragswert	766'000 CHF
Realwert (Bauten-Zeitwert + Landwert)	773'000 CHF
Bruttorendite auf Mietwert	3.33 %
Bauten-Neuwert	597'000 CHF
Bauten-Zeitwert	577'000 CHF
Landwert	197'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	25'540 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	3'400 CHF
Betriebskosten BK	900 CHF
Verwaltungskosten VK	100 CHF
Instandhaltungskosten IHK	2'400 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	21'000 CHF
Entwertungsanteil in %	3 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	4'875 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	337 m ²
Gebäudevolumen GV	657 m ³
Vermietbare Fläche VMF	128 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche GSF	2'259 CHF/m ²
Verkehrswert / Gebäudevolumen GV	1'159 CHF/m ³
Verkehrswert / Vermietbare Fläche VMF	5'949 CHF/m ²
Mietwert / Vermietbare Fläche VMF	200 CHF/m ²
Nutzungskosten / Vermietbare Fläche VMF	27 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / Vermietbare Fläche VMF	38 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	13.31 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	19.09 %
Instandhaltungskosten IHK / Bauten-Neuwert	0.40 %
Erneuerungsrate ENR / Bauten-Neuwert	0.82 %

Auftrag und Grundlagen

Schätzer / Experte

Martin Jenni GmbH
Martin Jenni
Immobilien­schätzer mit eidg. FA
Dipl. Techniker TS Hochbau
Altweg 23
8500 Frauenfeld
Tel: +41 (0)52 721 17 77
E-Mail: jenni@stafag.ch

Auftrag und Bewertungszweck

Die Bewertung erfolgt zur Wertbestimmung des aktuellen Verkehrswertes für die geplante Verwertung.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung hat am 16. Dezember 2022 im Beisein von Herrn Roland Leu und Herrn Raphael Weinhold vom Betreibungsamt Bezirk Frauenfeld und dem Eigentümer stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt. Es konnte die gesamte Liegenschaft und der Tiefgaragenplatz komplett besichtigt werden.

Als Bewertungsstichtag gilt der 16. Dezember 2022. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Liegenschafts-Bewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszüge Terravis vom 08.12.2022
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung Tiefgarage vom 01.12.2016
- Aufteilungsplan TG im Reglementanhang
- Grundrisspläne EG - DG mit Installationsplänen Sanitär / Heizung
- Gebäudeversicherungspolice vom 09.12.2022
- Nebenkostenabrechnungen Tiefgarage 2020 - 2022
- Bau- und Zonenordnung

Standort und Marktlage

Makrolage

Die Politische Gemeinde Herdern befindet sich auf dem Seerücken an Südhanglage zwischen Frauenfeld und dem Untersee. Die Gemeinde besteht aus den beiden Dörfern Lanzenneunforn und Herdern sowie den Weilern Wilen, Ammenhausen, Kugelshofen und Liebenfels. Die Gemeinde bietet Kindergarten und Primarschulen an. Die Oberstufe befindet sich in Hüttwilen, die Kantonschule (Gymnasium) in Frauenfeld. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt zurzeit gut 1'100 Personen. Der Gesamtsteuerfuss ohne Kirche beträgt 255% und liegt damit im mittleren Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 202% Warth-Weiningen – 286% Arbon nach Statistik 2022). Der Gesamtsteuerfuss für juristische Personen beträgt 279.0% und liegt damit bereits im oberen Drittel des Kantonsdurchschnitts (Kanton Thurgau 214.1% Bottighofen – 304.8% Arbon nach Statistik 2022). Verkehrstechnisch ist Herdern erschlossen mit Postauto und Publicar zum Bahnhof Frauenfeld oder Richtung Untersee / Schaffhausen. Der Autobahnanschluss Frauenfeld West wird in rund 5-10 Minuten erreicht. Die Infrastruktur der Gemeinde ist mit einem Dorfladen (Schloss), Post und Kirchen abgedeckt. Naherholungsgebiete befinden sich in nächster Nähe.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich südseitig an der schwach befahrenen Quartierstrasse Im Cheracker, südseitig angebaut und leicht erhöht im alten Dorfkern von Lanzenneunforn mit einigermaßen guter Besonnung (Nordhaus). Stark eingeschränkte Fernsicht ist erst in den oberen Etagen vorhanden. Der Tiefgaragenplatz liegt im südseitigen Mehrfamilienhaus in knapp 50 Metern Fusswegdistanz von Tür zu Tür. Das Ortszentrum mit der Postautohaltestelle liegt in rund 150 Metern Entfernung und die Autobahnzufahrt Frauenfeld Ost zur A7 ist in knapp 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Grössere Läden befinden sich in Frauenfeld, der Ort verfügt über keinen eigenen Laden mehr.

Marktsituation

Trotz ländlicher Gemeinde recht gesuchte Objekte vorallem zur privaten Selbstnutzung mit einer kürzeren bis mittleren Verkaufsdauer. Statistische Daten von Wüest und Partner AG, Stand 04/2022 besagen für die Gemeinde Herdern:

Einfamilienhäuser: Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 5'680 pro m², 22.7% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'350 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.8% (Schweiz: 2.3%).

In Herdern gibt es total 520 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 49.0%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 5 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 2.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.7%).

Standort und Marktlage

Vermietung

Bei einem Einfamilienhaus handelt es sich in der Regel um kein Renditeobjekt und wird vom heutigen Eigentümer selbst bewohnt. Eine Vermietung wäre sicherlich möglich, dürfte aber nicht voll kostendeckend sein.

Statistikwerte nachstehend, für Lanzenneunforn sicherlich etwas tiefer. Diese Werte gelten jeweils inkl. Parkierung.

Die Statistik der Marktmietwerte des Kantons Thurgau 2022 gibt für die Gemeinde Herdern eine Flächenmiete bei Mietwohnungen von Fr./m²a 184.-- an.

Grundstückbeschreibung

Grundstück

Im Grundbuch Herdern

Einfamilienhaus:

Liegenschaft Nr. 2568 mit 334 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten mit:

- Einfamilienhaus Nr. 302.320 mit 70 m² Grundfläche (im Grundbuch und bei der GVTG **als Mehrfamilienhaus aufgeführt, sollte korrigiert werden!**)
657 m³ Volumen GVTG, Baujahr 2018;
Vers.-Neuwert 2022 Fr. 513'000.--
- Freie Umgebungsfläche Garten 264 m²

Tiefgaragenplatz:

Liegenschaft Nr. 2041 mit 850 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten mit:

- Mehrfamilienhaus Nr. 302.326 mit 211 m² Grundfläche und 358 unterirdische Fläche als Tiefgarage
4'593 m³ Volumen GVTG, Baujahr 2018;
Vers.-Neuwert 2020 Fr. 2'340'000.--
- Freie Umgebungsfläche Garten 555 m²; Plätze 84 m²

Garagenplatz: Tiefgaragenplatz Nr. 18; M91 mit 1/20 Miteigentum an der Tiefgarageneinheit S90 mit 60/1000 Miteigentum am Gesamtobjekt.

An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Dem Gutachten liegen die detaillierten Grundbuchauszüge ohne Detailbelege bei. Die Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen mehr negativ, teils positiv, einige davon regeln den Bestand des Gebäudes sowie mit den Nachbarbauten und deren Erschliessung.

- Positiv ist die Mitbenützung am Kinderspielplatz und an der Containeranlage zu werten.
- Stark negativ ist das Benützungsrecht am PP1 (nordost) und an den zwei Besucherparkplätzen nordwest zu werten, obwohl hier ein Recht zur Besucherplatznutzung beim MFH Liebenfellerstrasse 18 auch eingetragen ist. Der Umgebungsflächenverlust dieser 3 Parkplätze beträgt rund 45 m² (vom Hausgarten mit gesamthaft 264 m²).
- Die gemeinsame Heizungsanlage erweist sich gemäss Eigentümer als negativ, da Abrechnungen unklar seien und ein genaues Reglement dazu fehle.

Die detaillierten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten können dem Grundbuchauszug im Anhang entnommen werden.

Erschliessung, Grundstückform, Topografie

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt von Norden über die wenig befahrenen Quartierstrasse, der Hauszugangsweg liegt auf der Ostseite (auch mit Wegrecht zum MFH Liebenfellerstrasse 18 mit dem dazugehörigen Tiefgaragenplatz). Das Grundstück ist praktisch eben; die Form leicht verwinkelt, annähernd rechteckig. Bei den Nachbarliegenschaften handelt es sich um Wohnbauten und mehrheitlich ehemalige Landwirtschaftsbauten.

Verkehrswert 2022

Grundstückbescrieb

Bauvorschriften, Nutzungsreserven

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung zum grösseren Teil in der Dorfzone D2 und ein kleinerer Bereich in der Dorfkernzone D3.

Die Dorfzone D2 legt folgende baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer: keine Beschränkungen
- Max. traufseitige Fassadenhöhe 8.00 m
- Max. giebelseitige Fassadenhöhe 12.50 m
- Dachform nur Satteldächer
- Grenzabstände klein 4.00 m und gross 4.00 m
- Max. Gebäudelänge 35.00 m

> Im Rahmen der Gesamtüberbauung wird die zulässige Ausnützung voll ausgeschöpft. Es dürften keine Erweiterungen mehr möglich sein.

Altlasten

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) ist auf der Parzelle kein Eintrag oder Hinweis vorhanden (elektronische Abfrage: 16.12.2022).

Objektbeschreibung

Konstruktion

3-geschossiges südseitig angebautes Doppelfamilienhaus in Massivbauweise, nicht unterkellert, Dachgeschoss fast voll ausgebaut (vermutlich so nicht bewilligt).

Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung, beidseitig verputzt und gestrichen. Betonbodenplatte mit Dämmung, Unterlagsboden und Fussbodenheizung, Innenwände BN-Mauerwerk mit Abrieb, gestrichen; ab OG Unterlagsböden und Fussbodenheizung; Satteldach mit Doppelfalzziegeln und Unterdach, voll gedämmt, Vordach in Holzkonstruktion, Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink. Fenster in Kunststoff 3-fach IV-verglast, Sonnenschutz mit Faltrölläden elektrisch. Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe im Nachbarhaus als gemeinsame Zentralheizung, Boiler über WP oder elektrisch je Haus separat. Elektroinstallationen in normalem einfacherem EFH-Standard; Küche in Kunstharz mit Granitabdeckung in normalem Standard mit Kochinsel und Umluftabzug im Kochfeld integriert. Bad und Gäste-WC / Dusche mit normalem Apparatestandard ausgerüstet mit wenigen Möbeln. Die Innenausbauten sind objekttypisch erstellt, die Marmorböden und -wände wirken eher südländisch und hier aus den 80-er Jahren. Zimmer Laminat, Wände Abrieb und Decken Gipslattstrich oder Abrieb, mit normalen Gebrauchsspuren.

Ein eher schmaler Tiefgaragenplatz Nr. 18 im Haus Liebenfelderstrasse 18 in der massiv betonierten Unterniveaugarage gilt diesem Wohnhaus als dazugehörend.

Konzeption

Zu diesem Einfamilienhaus **fehlen genügend Abstellräume** (ausser das Dachzimmer wird angerechnet) **und Veloabstellplätze**. Zudem sind die **Waschküche sowie der Technikraum extrem klein bemessen**. Die **interne Verbindungstüre** vom Technikraum DG zum Heizungsraum DG im Nachbarhaus ist **betreffend Einbruchschutz sehr heikel** und schlecht gelöst. Zudem bringe die jährliche gemeinsame **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** ein **andauerndes Hick-Hack** zwischen den beiden Nachbarn.

Das **Südwestzimmer** im OG **ist sehr klein (nur 6.86 m2 und kann daher nicht als Zimmer gerechnet werden)** und auch die Essecke im EG südwest ist sehr beengend und **fast zu schmal** für den Tisch mit zweiseitigen Stühlen.

Das **Dachzimmer** mit einer **Bodenfläche von rund 27 m2 bis 1.50 cm Höhe gemessen** verfügt lediglich über **ein Fenster mit rund 1.4 m2**.

Die minimale Fensterfläche für ein Zimmer im Verhältnis zur Fussbodenfläche muss **min. 10%** betragen.

> Somit gehe ich für die Bewertung von einem **4.5-Zimmerhaus** (inkl. Dachzimmer) aus und rechne aber dieses **Dachzimmer nur mit der Hälfte der Fläche** an (Rest als Abstellraum).

> **Nettofläche des Wohnhauses für die Berechnung:**

- Erdgeschoss 56.7 m2 (inkl. Treppengrundfläche)
- Obergeschoss 55.7 m2 (inkl. Treppengrundfläche)
- Dachgeschoss 15.5 m2 (ohne Treppenfläche, ohne Waschküche und Heizung, Dachzimmer zur Hälfte angerechnet)

> **Ergibt total 128 m2 Nettowohnfläche zur Bewertung.**

Objektgeschichte

Das Objekt wurde gemäss Gebäudeversicherung im Jahr 2018 erbaut und befindet sich im damaligen Zustand und in der Ursprungsgrösse ohne Erneuerungen.

Objektbeschreibung

Bauzustand, Unterhaltsbedarf

Der Bauzustand wirkt recht gepflegt mit den üblichen Gebrauchsspuren. An den Fassaden sind Mängel ersichtlich (nach Aussage stammen diese noch von der Bauzeit und wurden als Garantiefälle angezeigt aber nie behoben). Diese sind auszugsweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Westfassade im Bereich der Balkonplatten ist gerissen und abgeplatzt (eventuell durch Senkungen oder fehlender Dilatation)
- Fenstertüren sind seitlich beim Wandanschluss undicht, Zugluft ist spürbar (könnte vermutlich mit einem zusätzlichen Band oder Schliessnocken behoben werden).
- Trennwand im Dachgeschoss vom Dachraum zum Treppenhaus ist unfertig verputzt.

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebungsanlagen sind in einem einfacheren und zweckmässigen Standard erstellt. Der Zugangsweg ist mit Betonverbundsteinen gepflastert; die vier Aussenparkplätze (je ein eigener Platz und ein gemeinschaftlicher Besucherplatz) sind mit Rasengittersteinen befestigt. Der Aussensitzplatz ist als Holzdeck um eine Stufe zum Terrain erhöht ausgeführt. Die Grünflächen sind mit Rasen eingesät und jeweils mit Buschhecken eingefriedet. Südseitig vom Nachbarhaus besteht ein Kinderspielplatz mit Schaukel und Turm mit Holzschnitzelbelag zur Mitbenützung.

Raumprogramm

Untergeschoss

Keine Unterkellerung.

Erdgeschoss

Gedeckter Hauseingang ostseitig zum offenen Garderobenvorraum; Gäste-WC südost mit Lavabo; offenes Wohnen / Essen auf der gesamten Restfläche mit offener Wohnküche in der Nordostecke mit Einbauküche in L-Form und Kochinsel mit Bora-Dampfabzug in Kunstharz seidenglanz und Granitabdeckung; Wohnzimmer mit Fenstertüren zum teilgedeckten Sitzplatz westseitig; Essbereich südwest sehr eng; Treppenhaus süd mit zweiläufiger, 1/4-gewendelter Holzterrappe zum OG und darunter kleiner Abstellraum.

Obergeschoss

Holzterrappe süd Mitte Haus, zweiläufig und 1/4-gewendelt zum Innenvorplatz; Bad südost mit Wanne / Dusche / WC / Lavabo mit Möbel; Zimmer nordost; Elternzimmer nordwest mit Fenstertüre zum Westbalkon mit Metall-Glasgelande; kleinstes Zimmer südwest mit Fenster zum Balkon (mit der Bodenfläche von 6.86 m² **nicht als Zimmer anrechenbar**).

Dachgeschoss

Holzterrappe süd Mitte Haus, zweiläufig und 1/4-gewendelt zum kleinen Vorplatz; Waschen / Estrich südost klein und niedrig (in der Dachschräge gelegen) mit Lavabo / Waschmaschine / Tumbler ohne Dachfenster; extrem kleiner, **sehr beengender** Technikraum südwest in der Dachschräge gelegen mit Dachfenster (Brüstung sehr niedrig, **ohne Absturzhinderung** - Dachausstieg ungehindert möglich) / Elektroverteilung / Multimedieverteilung / Boiler / Heizungsverteilung / niedrige Türe zum Nachbarhaus Süd (dort im Estrich befindet sich die gemeinsame Luft-Wasserwärmepumpe). Dachzimmer nordseitig mit Kniestockhöhen ca. 70 cm, Raum offen bis Dach. Dieses Zimmer wurde vermutlich nur als Estrich bewilligt. Die Fensterfläche mit dem einzigen eher kleinen Nordfenster beträgt lange nicht 10% der Bodenfläche und weitere Dachfenster fehlen. Somit kann dieser Raum **nur teilweise als Zimmer angerechnet** werden. Die Trennwand zum Treppenhaus ist unfertig verputzt.

Vorbehalte und Beilagen

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Begehung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mangel- und schadenfrei sind.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben.

Dieses Gutachten ist ausschliesslich für die Auftraggeber bestimmt und darf nur mit deren Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Der Schätzer haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

Berechnungsblätter

- Anlagewert
- Ertragswert
- Mietwert
- Rückstellung / Substanzwert
- Landwert

Beilagen

- Grundbuchauszüge Terravis
- Gebäudeversicherungspolice
- Situation GIS 1:500
- Grundrisspläne EG - DG und Installationspläne Sanitär / Heizung
- StwE-Aufteilungsplan TG
- Auszüge aus dem Öreb-Kataster
- Situationsfoto

Anlagewert Anlageteile

Anlage				
Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert	
5101 Gesamtanlage	786'595	-20'703	765'892	
	786'595	-20'703	765'892	
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert	
3101 Einfamilienhaus + Tiefgaragenplatz Nr. 18 auf Nr. 2041	564'037	19'772	544'264	
4101 Umgebung	33'419	930	32'490	
5101 Gesamtanlage	0	0	0	
	597'456	20'702	576'754	
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert	
1101 Hausparzelle 2568 und Anteil an 2041	337	583	196'547	
			196'547	
Sachwert				Sachwert
				773'301
Mischwert				Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 3				771'449
Übrige Wertelemente	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abzug Behebung der Schäden	2022	-10'000		-10'000
Abzug zur Behebung der bestehenden Schäden am Haus als Annahme:				
- Fassadenreparatur: Fr. 6'000.--				
- Fenster richten und Zusatzbandung: Fr. 3'000.--				
- Trennwand im DG verputzen, streichen: Fr. 1'000.--				
				-10'000
Anlagewert				761'448

Verkehrswert 2022

Ertragswert

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2022(0)
Ertrag	25'540
<i>Einfamilienhaus</i>	23'680
<i>Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)</i>	1'320
<i>Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)</i>	540
Nutzungskosten	-1'000
<i>Betriebskosten</i>	-900
<i>Verwaltungskosten</i>	-100
ENR	-4'875
Total I	19'665
<i>Basis Kapitalisierung</i>	19'665
<i>Zinssatz KAP</i>	2.50%
Exit Total Kapitalwert Objekt	786'595
Technische Entwertung	-20'702
Total II	-20'702
Total IV diskontiert	765'893
Ertragswert	765'893
Bruttorendite	3.33%
Nettorendite (Total I)	2.57%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				2.50%	19'665
Basiszinssatz	(Referenzzins mit Zuschlag 1.25 %)	2.50%	100.00%	2.50%	19'665
Total				2.50%	19'665

Mietertrag / Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Total							2'128	25'540
Einfamilienhaus + Tiefgaragenplatz Nr. 18 auf Nr. 2041	VMF	128 m²				195	2'083	25'000
Einfamilienhaus	VMF	128 m²				185	1'973	23'680
4.5-Zi. EFH	VMF	128 m ²				185	1'973	23'680
Kleinflächiger Doppeleinfamilienhausteil in ansprechendem Standard (südländischer Touch) mit teilgedecktem Sitzplatz, Balkon und kleinerem Garten. Zu wenige Nebenräume, kein Veloabstellplatz, kleinere Zimmer, teils unpraktischer Grundriss.								
Fahrzeug-Einstellplatz (PPI)	PPI	St					110	1'320
Garagenplätze	PPI	1 St				1'320	110	1'320
Normal grosse Tiefgaragenplätze ohne Abtrennung, eher schmal.								
Umgebung	PPA	1 St				540	45	540
Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)	PPA	1 St				540	45	540
Fahrzeug-Abstellplatz (PPA)	PPA	1 St				540	45	540

Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	25'540	13.312%	3'400	
Betriebskosten	25'540	3.524%	900	
Versicherungen, Abgaben, Steuern	25'540	3.524%	900	
Verwaltungskosten	25'540	0.392%	100	
Verwaltungskosten	25'540	0.392%	100	
Instandhaltungskosten	597'456	0.402%	2'400	
Unterhalt (Instandhaltungskosten)	597'456	0.402%	2'400	

Rückstellung Substanzwert

Bauteil	Menge ME	Betrag/ME	Neuwert	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total			597'456		4'875			20'702	576'754
Einfamilienhaus + Tiefgaragenplatz Nr. 18 auf Nr. 2041	657 m³	858.50	564'037	45	4'656	4	4%	19'772	544'264
Bauwerk	657 m³	787.62	517'465	45	4'351	4	4%	18'477	498'988
Konstruktion	657 m³	260.00	170'820	100	138	4		586	170'234
Hülle	657 m³	150.00	98'550	50	646	4	3%	2'741	95'809
Ausbau	657 m³	185.00	121'545	30	2'167	4	8%	9'203	112'342
Technik	657 m³	150.00	98'550	35	1'338	4	6%	5'682	92'868
Tiefgaragenplatz	1 St	28'000.00	28'000	75	62	4	1%	265	27'735
Baunebenkosten	517'465 %RA	9.000%	46'572	50	305	4	3%	1'295	45'276
Baunebenkosten	517'465 %RA	9.000%	46'572	50	305	4	3%	1'295	45'276
Umgebung	219 m²	152.60	33'419	50	219	4	3%	930	32'490
Umgebung	219 m²	140.00	30'660	50	201	4	3%	853	29'807
Freie Umgebungsflächen bearbeitet	219 m²	140.00	30'660	50	201	4	3%	853	29'807
Wert gemischt für befestigte und begrünte Flächen vom EFH inkl. Ausstattungen und Einfriedungen; ohne 45 m2 Fremdparkplätze. Der Wert gilt inkl. Erschliessungen.									
Baunebenkosten	30'660 %RA	9.000%	2'759	50	18	4	3%	77	2'683
Baunebenkosten	30'660 %RA	9.000%	2'759	50	18	4	3%	77	2'683

Landwert

Hausparzelle 2568 und Anteil an 2041

6) Relativer Landwert über Zeitwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	337
Zeitwert	576'754
Einfamilienhaus + Tiefgaragenplatz Nr. 18 auf Nr. 2041	544'264
Umgebung	32'490
Lageklassen Punkte Parzelle	4.07
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	25.42%
Landwert aus Basisberechnung	196'548
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	196'548
Landwert	196'548
Landwert per m2	583.23
Relativer Bauwert	576'754

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		4.07
Lageklassentabelle Wohnen		4.07
A Standort		3.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse	3.00
B Nutzung		4.00
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Höhere Ausnutzung, AZ 0.8 - 1.0	5.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	3.00
C Lage		4.33
C1 Attraktivität Wohnlage	Mittlere Lage	4.00
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	3.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Keine Immissionen, konfliktfrei, umfeldkomform	6.00
D Erschliessung		5.00
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	5.00
E Marktsituation		4.00
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	4.00

Bemerkung

334 m2 Wohnhausparzelle zuzüglich 3 / 1000 TGPP von der Gesamtparzellenfläche mit 850 m2 = rund 337 m2 Landanteil für die Bewertung.

Verkehrswert 2022

Einfamilienhaus, Im Cheracker 6a, 8506 Lanzenneunorn, CH 8506 Lanzenneunorn

Landwert

Der Vergleich der Landpreise können auch den kantonalen Werten (Bodenpreis-Statistik 2022) entnommen werden. Der Wert für Dorfzonen in der Gemeinde Herdern liegt zwischen 250 bis 350 Fr./m²; EFH-Zonen liegen zwischen 207 bis 717 Fr./m².

> Ruhige und einigermaßen gut besonnte Wohnlage im alt gewachsenen Dorfkern, ohne Fernsicht, sehr hoch ausgenützte Parzelle. Daher liegt der relative Landwert über den statistischen Werten.

Definitionen

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre. Der Verkehrswert wird gemäss den Swiss Valuation Standards (SVS) ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug).

Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Der Realwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und relativem Landwert. Er enthält keine Marktkomponenten und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potentiell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder - Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND), der Lebenszyklen der Bauteile, jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten, der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu Ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

Landwert:

Der Landwert ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung. Bei Bauland ist der Landwert abhängig vom grundstücks-, zweck- und marktabhängigen Preis pro m² Bauland für die mögliche Nutzung. Für bebauten Land wird der Landwert über die Bestimmung der Lageklasse als Anteil vom Ertragswert errechnet.

Glossar

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m3, m2, m1)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summiertem Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts
Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)
Ist/Me	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)

Bilddokumentation



Ostfassade



Hauszugang ost



Vorgarten ost



Nordwestansicht



Sitzplatz Westseite von der Strasse



Sitzplatz Westseite

Bilddokumentation



Defekte Fassade westseitig



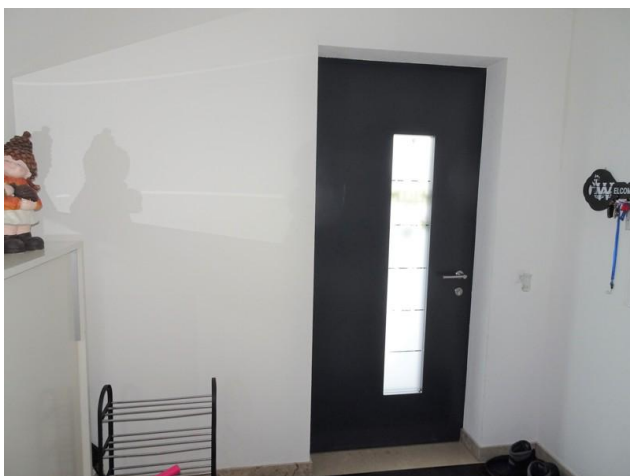
Sockelbereich nordwest



Nordwestansicht gesamt



Südwestansicht gesamt



EG Osteingang



EG Gäste-WC südost

Bilddokumentation



EG Gäste-WC südost



EG Wohnen zur Küche



EG Küche nordost



EG Küche zu Wohnen nordwest



EG Küche zur Essecke südwest



EG Wohnen zur Essecke / Treppe süd

Bilddokumentation



EG Sitzplatz Nordwestsicht



EG Sitzplatz Südseite



EG Abstellraum unter Treppe



EG Treppe zu OG



OG Treppenvorplatz



OG Treppenhaus süd

Bilddokumentation



OG Bad südost



OG Bad südost



OG Bad südost



OG Zimmer nordost



OG Elternzimmer nordwest



OG Westbalkon Nordseite

Bilddokumentation



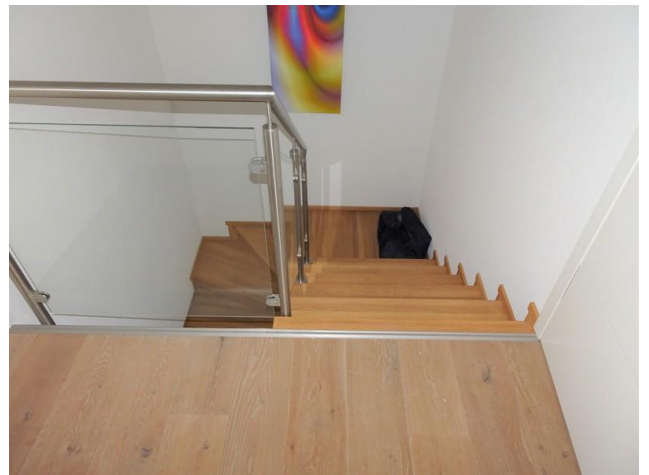
OG Westbalkon Südseite



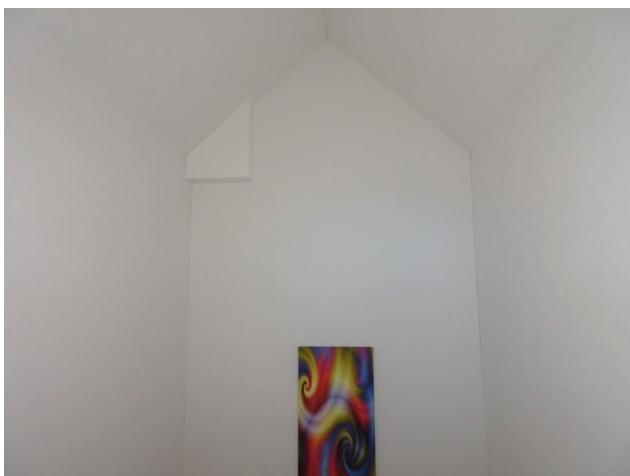
OG Kleinzimmer südwest



OG Kleinzimmer südwest



DG Treppenvorplatz



DG Treppenhaus süd



Estrich / Waschen südost

Bilddokumentation



Technik südwest Elektroverteilung



Technik südwest Mediaverteilung



Heizungstechnik südwest



Estrich (Zimmer) nordseitig



Estrich (Zimmer) Kniestock nordost

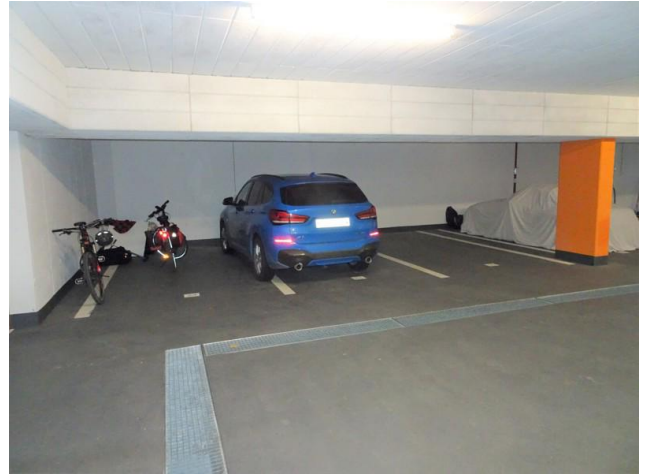


Estrich (Zimmer) südseitig

Bilddokumentation



Tiefgarage Parz. 2041



Tiefgarage Parz. 2041