

## Verkehrswertschätzung



**5 - Zimmerwohnung im 3. OG, GS StWE Nr. 6044, mit Abstellraum  
und Wohnungskeller im UG sowie Tiefgaragenparkplatz Nr. 23,  
Baujahr 1972, Assek. Nr. 388a / 392a  
Gartenstrasse 7a  
6331 Hünenberg**



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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstückdaten</b>	<b>5</b>
2.1.	Grundbuch	5
2.2.	Grundstückbescrieb	8
2.3.	Lage	12
<b>3.</b>	<b>Objektdaten</b>	<b>19</b>
3.1.	Gebäude	19
3.2.	Baubescrieb	20
3.3.	Zinssatz der Rechnung	25
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertberechnung</b>	<b>26</b>
4.1.	Substanzwertberechnung	26
4.1.1.	Berechnung der Gebäudekosten	26
4.1.2.	Neuwerte	26
4.1.3.	Berechnung der Rückstellungen	27
4.1.4.	Substanzwert (Neuwert)	28
4.1.5.	Rückstellungen	29
4.2.	Ertragswertberechnung	29
4.2.1.	Mietwert	29
4.2.2.	Zuschläge zum Kapitalisierungssatz	29
4.2.3.	Ertragswert	29
4.2.4.	Aufteilung des Verkehrswertes nach Nutzung / Plausibilisierung	30
4.3.	Weitere Werte	30
4.3.1.	Weitere wertbeeinflussende Parameter	30
4.4.	Rückstellungsmanko	31
4.5.	Verkehrswert	32
<b>5.</b>	<b>Kommentar</b>	<b>33</b>

# 1. Allgemeines

<b>Objekt</b>	5 - Zimmerwohnung im 3. OG, GS StWE Nr. 6044, mit Abstellraum und Wohnungskeller im UG sowie Tiefgaragenparkplatz Nr. 23, Baujahr 1972, Assek. Nr. 388a / 392a Gartenstrasse 7a 6331 Hünenberg
<b>Auftraggeber</b>	Betreibungsamt Hünenberg Herr Michele Pasquariello Chamerstrasse 42a 6331 Hünenberg  Tel: +41 41 780 03 80 info@betreibungsamt-huenenberg.ch
<b>Eigentümer</b>	Herr Barry Thöle
<b>Experte</b>	Jürg Viert GmbH Herr Jürg Viert Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis Herr Valentin Viert Immobilienbewerter CAS FH Gewerbestrasse 8 6330 Cham  Tel: +41 41 741 04 44 viert@vier-t.ch
<b>Besichtigung</b>	9. November 2023
<b>Stichtag</b>	9. November 2023

**Verkehrswert CHF 1'175'000.-**

## 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/oder Ertragswert ermittelt.

## Verkaufspreis

Ein allfälliger Verkaufspreis muss nicht mit dem ermittelten Verkehrswert übereinstimmen.

Cham, 4. Dezember 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



Seit 2004

## **Unterlagen zur Schätzung 2023**

Schätzungsauftrag vom 19. Oktober 2023

Grundbuchauszug vom 17. Oktober 2023

Erneuerungsfondsabrechnung per Ende 2022 MFH vom 20. Oktober 2023

Erneuerungsfondsabrechnung per Ende 2022 Hallenbad vom 20. Oktober 2023

Übersicht allgemeine Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten Hallenbad von 2011 – 2020 vom Oktober 2023

Vertrag auf Begründung von Stockwerkeigentum vom 29. Juni 1972

Benützungs- und Verwaltungsreglement für Stockwerkeigentum vom 18. Oktober 2002

Gesamtbudget 2023 Allgemein

Vergleichbare Objekte in der Nachbarschaft

Bauordnung und Bauzonenplan der Gemeinde Hünenberg  
[www.zugmap.ch](http://www.zugmap.ch)

Flächen und Volumen von Gebäuden SIA 416 / 2003

Schätzungsfachbücher SEK – SVIT / SIV

Firmeninterne Grundlagen

## **Unterlagen zur Schätzung 2019**

Grundbuchauszug vom 07. November 2018

Grundbuchauszug vom 07. Mai 2019

Grundbuchplan aus dem [zugmap.ch](http://zugmap.ch) vom 02. Mai 2019

Benützungs- und Verwaltungsreglement für Stockwerkeigentum (ohne Datum)

Benützungs- und Verwaltungsreglement Hallenbad von 2002

Begründungs- und Aufteilungspläne Mst. 1: 50 von 1972

Vertrag auf Begründung von Stockwerkeigentum vom 29. Juni 1972

Grundrissplan Tiefgarage (Verkleinerung ab Mst. 1: 50) von 1971

Längsschnitt Block 1A, Mst. 1: 50 von 1972

Grundrissplan Obergeschoss 3, Mst. 1: 50 von 1972

Ausschnitt Grundrissplan Abstellraum Mst. 1: 50 (ohne Datum)

Grundrissplan Normalgeschoss Block 1, Mst. 1: 100 von 1971

Verkaufsdokumentation Markus Baumann von 2009

Investitionszusammenstellung der Miteigentümer (Bausubstanz) von 1985 - 2015

## 2. Grundstückdaten

### 2.1. Grundbuch

#### 1 Stockwerkeinheit Hünenberg / 6044

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentümer	Thöle Barry

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hünenberg
Lageort	Moos / Gartenstrasse 7a
Stammgrundstück	LIG Hünenberg/869
Wertquote	131/1000
Grundstücksart	Stockwerkeinheit
Grundstücksnummer	6044
Mit Sonderrecht an	5 - Zimmerwohnung Nr. 7 im OG 3 (inkl. Kellerregal, Wohnungskeller Nr. 7a und Abstellraum Nr. 7b im UG). gemäss Begründungsakt / Aufteilungsplan
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Rechte: 4 x Benützungsrecht für Garagenplatz in der unterirdischen Autoeinstellhalle 1 x Mitbenützungsrecht am Waschplatz im Freien  Lasten: Keine  Rechte und Lasten: Keine
Grundlasten	Keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

#### 2 Miteigentumsanteil Hünenberg / 83186

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hünenberg
Lageort	Moos / Gartenstrasse
Stamm – Grundstück	STW Hünenberg/6106
Wertquote	701/100000
Grundstücksart	Miteigentum
Grundstücksnummer	83186
Eigentum	STW Hünenberg/6044 zu 1/1 (Dominierendes Grundstück)
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

### 3 Stockwerkeinheit Hünenberg / 6106

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hünenberg
Lageort	Moos / Gartenstrasse
Stamm – Grundstück	LIG Hünenberg/913
Grundstücksart	Stockwerkeinheit
Grundstücksnummer	6106
Stammgrundstück	LIG Hünenberg/913
Wertquote	90/1000
Mit Sonderrecht an	Schwimmhalle im UG gemäss Begründungsakt / Aufteilungsplan
Eigentum	MIT Hünenberg/83129 - 83237
Anmerkungen	Nutzungsordnung Miteigentümer
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Lasten: 1 x Befristetes Benützungsrecht am Saunaraum  Rechte: Keine  Rechte und Lasten: Keine
Grundlasten	Keine
Grundpfandrechte	Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

### 4 Liegenschaft Hünenberg / 913 (Stammparzelle mit Hallenbad)

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hünenberg
Lageort	Moos
Grundstücksart	Liegenschaft
Grundstücksnummer	913
Grundstücksfläche	4'939 m2
Gebäude	Assek. Nrn. 486a, 488a, 487a, 489a
Eigentum	STW Hünenberg/6073 - 6106
Anmerkungen	Reglement Stockwerkeigentümer StWE – Anteile verpfändet
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Lasten: 1 x Baubeschränkung 19 x Leitungsrecht 17 x Fusswegrecht 40 x Übertragbares Benützungsrecht an den Parkplätzen Nr. 1, 3 – 40 in der Autoeinstellhalle ( <b>Parkplatz Nr. 23</b> gehört zur betreffenden Wohnung) 12 x Parkplatzbenützungsrecht in der Autoeinstellhalle 6 x Oberirdisches Parkplatzbenützungsrecht 1 x Oberirdisches Benützungsrecht an 5 oberirdischen Parkplätzen 2 x Übertragbares Benützungsrecht am Parkplatz in der

Autoeinstellhalle  
2 x Benützungsrecht an einem oberirdischen Parkplatz

Rechte:

18 x Fusswegrecht  
19 x Leitungsrecht  
1 x Mitbenützungsrecht am Gemeinschaftsspielplatz  
2 x Fuss- und Fahrwegrecht  
1 x Näherbaurecht  
1 x Benützungsrecht an einem oberirdischen Parkplatz  
1 x Mitbenützungsrecht am Parkplatz

Lasten und Rechte:

1 x Leitungsrecht  
1 x Mitbenützungsrecht am Kinderspielplatz  
1 x Nutzungsrecht  
1 x Fusswegrecht

Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Werden in der Schätzung nicht aufgeführt

## 5 Liegenschaft Hünenberg / 869 (Stammparzelle MFH Gartenstrasse 7a)

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hünenberg
Lageort	Moos
Grundstücksart	Liegenschaft
Grundstücksnummer	869
Grundstücksfläche	1'526 m <sup>2</sup>
Eigentum	STW Hünenberg/6038 - 6048
Anmerkungen	StWE – Anteile verpfändet Anteil arrestiert (Zustimmungsvorbehalt)
Vormerkungen	Keine Einträge vorhanden
Dienstbarkeiten	Lasten: 1 x Baubeschränkung 19 x Leitungsrecht 1 x Gemeinsame unterirdische Autoeinstellhalle 1 x Mitbenützungsrecht an Kinderspielplatz 7 x Fusswegrecht. 1 x Übertragbares Benützungsrecht an 12 Parkplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle 1 x Mitbenützungsrecht an je 3 oberirdischen Parkplätzen 28 x Benützungsrecht für Garagenplatz in der unterirdischen Autoeinstellhalle ( <b>Benützungsrecht PP 23</b> z.G. GS StWE Nr. 6044). 6 x Benützungsrecht für oberirdischen Parkplatz 1 x Benützungsrecht an der Dachterrasse.  Rechte: 19 x Leitungsrecht 18 x Fusswegrecht 1 x Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitungsanlage 1 x Gemeinsame unterirdische Autoeinstellhalle 1 x Mitbenützungsrecht an Kinderspielplatz 2 x Fuss- und Fahrwegrecht 1 x Benützungsrecht am Gemeinschaftsspielplatz  Lasten und Rechte: 1 x Grenzbaurecht

	1 x Mitbenützungsrecht an je 3 oberirdischen Parkplätzen 1 x Gemeinsame unterirdische Autoeinstellhalle 1 x Mitbenützungsrecht an Kinderspielplatz 3 x Übertragbares Benützungsrecht an 1 oberirdischem Parkplatz
Grundlasten	Rechte: 1 x Heizungslieferungspflicht (Wert Fr. 40'000)
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 07.05.2019 zu entnehmen.

### **Bemerkungen der Jürg Viert GmbH**

Der Grundbuchauszug hat das Datum vom 07.05.2019. Sind nachträgliche wertbeeinflussende Einträge vorgenommen worden oder sind nicht ersichtliche wertbeeinflussende Einträge vorhanden, ist diese Schätzung ungültig.

### **Tiefgaragenparkplatz**

In den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Begründung, Nutzungs- und Veraltungsordnung, usw.) ist nicht ersichtlich, welcher Parkplatz genau zur betreffenden Wohnung gehört.

Im Grundbuchauszug ist aber ersichtlich, dass zur GS StWE Nr. 6044 ein Tiefgaragenparkplatz gehört. Im zur Verfügung gestellten Grundrissplan der Tiefgarage ist ersichtlich, dass der betreffenden Garagenplatz Nr. 23 dem ursprünglichen Besitzer „Blunshi“ zugeteilt war. Deshalb wird davon ausgegangen, dass der Garagenplatz Nr. 23 tatsächlich zur betreffenden Wohnung gehört.

## **2.2. Grundstückbeschreibung**

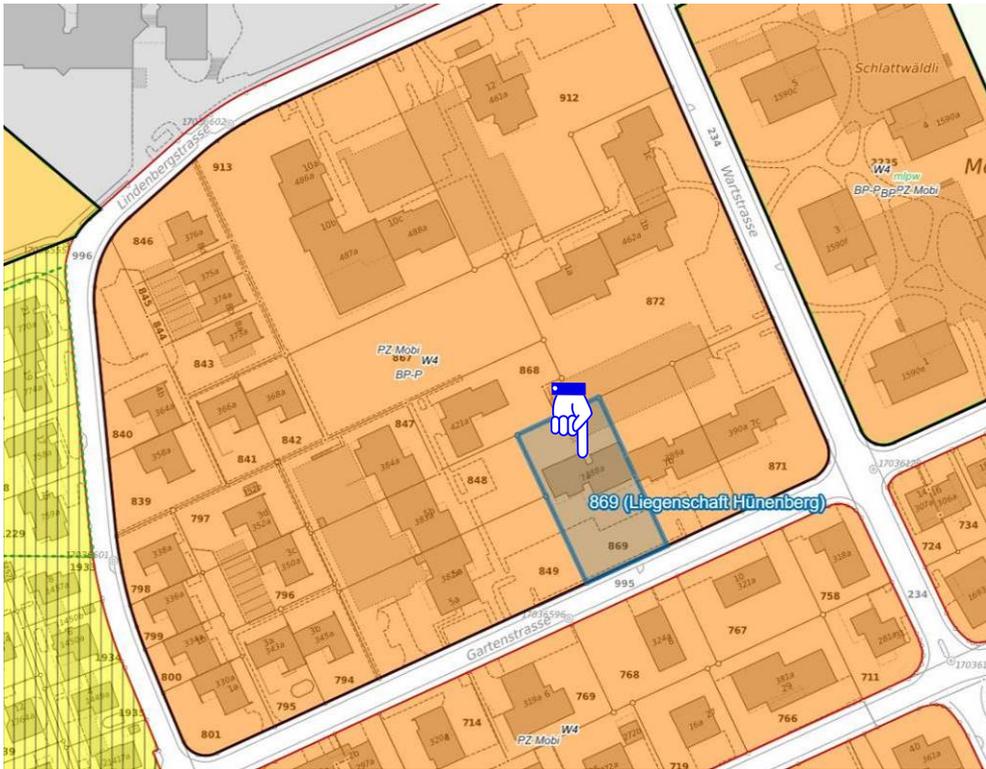
Art	<p>Es handelt sich um ein Grundstück (GS Nr. 869), das zusammen in der grossen Überbauung „Gartensiedlung Moos“ (mit mehreren Mehrfamilienhäusern, Kindergarten und Hallenbad), mit dem Mehrfamilienhaus Gartenstrasse 7a bebaut worden ist. Das Mehrfamilienhaus ist an der Nordostfassade mit dem Mehrfamilienhaus Gartenstrasse 7b zusammengebaut. Zu dieser Überbauung wurde auch die gemeinsame Tiefgarage (Betreffende Tiefgarage liegt auf den GS Nrn. 869, 870, 871 und 872) erstellt. Zum Schätzungsobjekt gehört der Tiefgaragenparkplatz Nr. 23 mit Abstellraum (im Benützungsrecht in der gemeinsamen Tiefgarage, die über eine Aussentreppe erschlossen ist.</p> <p>Die betreffende Wohnung Nr. 7 (GS StWE Nr. 6044) befindet sich im 3. Obergeschoss West (oberstes Geschoss) des Gebäudes Gartenstrasse 7a. Zu der betreffenden Wohnung Nr. 7 gehören der Wohnungskeller Nr. 7a, ein offenes Kellerregal im Abstellraum (neben dem Trockenraum) im Untergeschoss und der Abstellraum/Hobbyraum Nr. 7b im Untergeschoss und der Tiefgaragenplatz Nr. 23 in der Tiefgarage vor der Nordwestfassade. Die Tiefgarageneinfahrt (mit aussen liegendem, allgemeinem Autowaschplatz) liegt an der Wartstrasse.</p> <p>Zur allgemeinen Nutzung steht ein Containerabstellplatz (Entlang der Gartenstrasse), ein Velo- und Kinderwagenraum im Untergeschoss sowie 2 Trockenräume (mit Wäschetrockner und Wäschehänge) zur Verfügung. In der Umgebung der ganzen Überbauung gibt es Besucherparkplätze sowie einen grossen Spielplatz mit Spielgeräten.</p> <p>Zur Mitbenützung gehört ebenfalls ein Hallenbad mit der ganzen dazugehörenden Infrastruktur (Duschen, WC's, Garderoben, usw.) zum Schätzungsobjekt. Das Hallenbad</p>
-----	--

befindet sich jedoch an der Lindenbergstrasse 10b (GS Nr. 913) im selben Quartier (selbe Überbauung) und ist über die Quartierwege im Aussenbereich erreichbar.

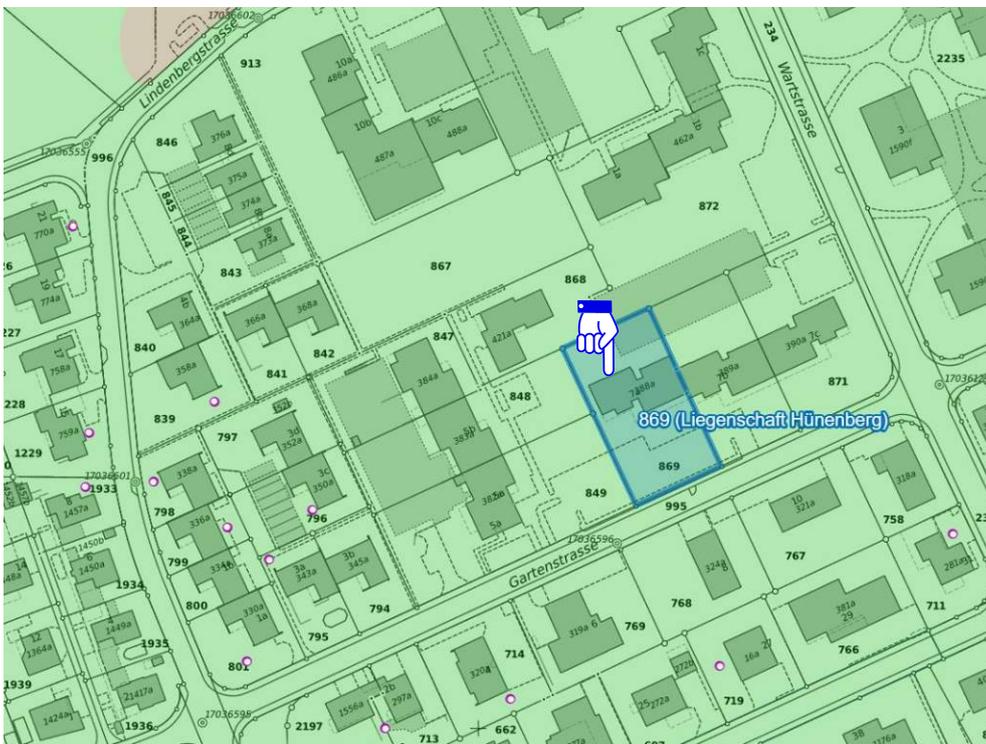
Die zentrale Heizung für das betreffende Mehrfamilienhaus befindet sich im angrenzende Mehrfamilienhaus Gartenstrasse Nr. 7b / GS Nr. 870.

Topographie	Das Stammgrundstück hat eine rechteckige Form und befindet sich in einer Südosthanglage. Durch diese Hanglage liegt das Untergeschoss (Eingangsgeschoss) im nordwestlichen Bereiche komplett im Terrain und im südöstlichen Bereiche ausserhalb des Terrains.
Zonen- und Bauvorschriften	Die Liegenschaft mit der betreffenden Wohnung (Stamm-parzelle GS Nr. 869) befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 0.55. Zusätzlich besteht eine Bebauungsplanpflicht. Es handelt sich um eine Wohnung aus einer grösseren Überbauung mit diversen Mehrfamilienhäusern, usw. Auf eine Überprüfung einer eventuellen Ausnützungsreserve wird verzichtet, da sie bei Stockwerkeigentum und in einer so grossen Überbauung (Zustimmung aller Stockwerkeigentümer) nur schwer zu realisieren wäre.
Ortsplanrevision	Zurzeit sind alle Gemeinden im Kanton Zug an der Ortsplanrevision. Gewisse Parameter werden sich in den jetzigen Zonen ändern. Zurzeit gibt es in Hünenberg noch keine rechtskräftige Ortsplanrevision. Deshalb kann noch keine Aussage bezüglich der zukünftigen Bebaubarkeit gemacht werden! Diese Schätzung stützt sich auf die Zonen- und Bauordnung ab, die per Stichtag der Besichtigung gültig war/ist.
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	Kein Eintrag im zugmap.ch / Wäre dennoch ein Eintrag vorhanden, muss diese Schätzung überarbeitet werden.
Erdwärmenutzung	Eintrag im zugmap.ch / Die Erdwärmenutzung ist mit Auflagen zulässig.
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 trotz der ausgeführten Renovationen 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.





Ausschnitt Zonenplan aus dem zugmap.ch (nicht masstäblich)



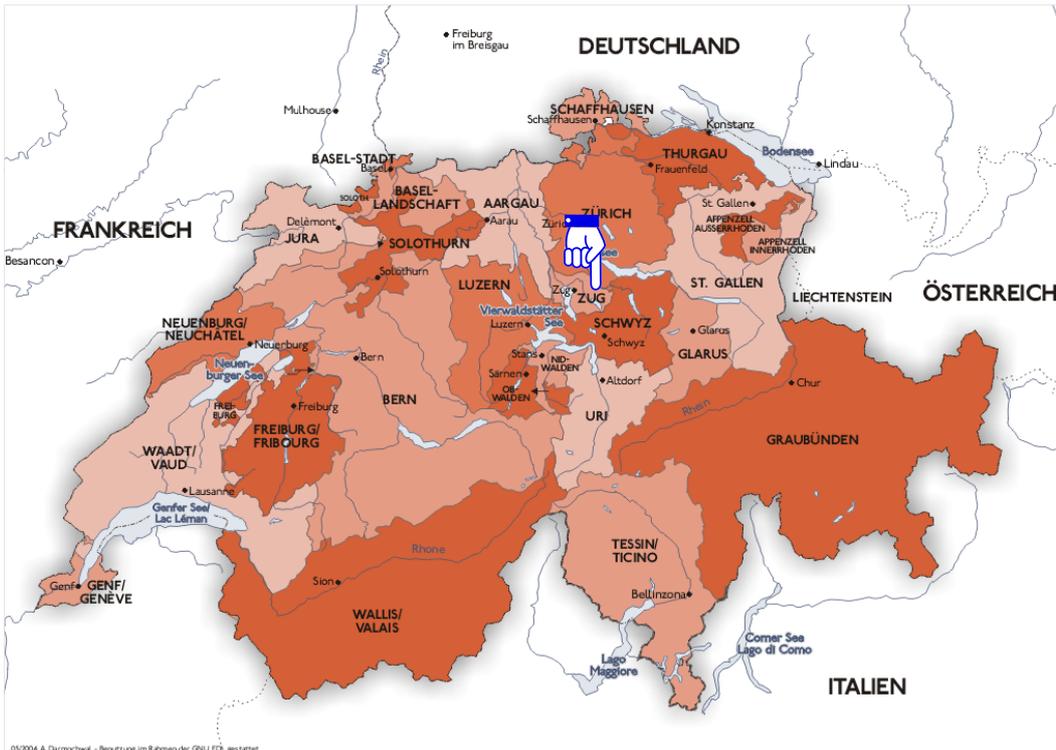
Ausschnitt Zonenplan Erdwärmenutzung aus dem zugmap.ch (nicht masstäblich)

## 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 Konjunktur harzt – Verarbeitendes Gewerbe im Abschwung (vom 07. August 2023)

Der KOF Geschäftslageindikator für die Schweizer Wirtschaft, der aus den KOF Konjunkturumfragen berechnet wird, gibt im Juli deutlich nach. Die Geschäftslage ist so ungünstig wie seit zwei Jahren nicht mehr. Der Preisauftrieb nimmt dagegen in nahezu allen Wirtschaftsbereichen ab. Auch der Fachkräftemangel ist nicht mehr ganz so akut wie zuletzt.

In der Mehrzahl der befragten Wirtschaftsbereiche trübt sich die Geschäftslage im Juli ein – im Verarbeitenden Gewerbe bereits den sechsten Monat nacheinander. Dieser Wirtschaftsbereich befindet sich im Abschwung. Zum ersten Mal seit Januar 2021 kommt der Indikator für die Geschäftslage dieser Branche wieder im negativen Bereich zu liegen. Besonders deutlich ist die Abwärtstendenz bei den exportorientierten Firmen.

Einen Dämpfer erhält auch der Dienstleistungssektor. Überdies geht der Geschäftslageindikator in den Branchen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Baugewerbe und Projektierung etwas zurück. Eine positive Entwicklung nehmen im Juli dagegen die Konsumbereiche Detailhandel und Gastgewerbe.

#### Inflationserwartungen geben nach – Bauhauptgewerbe rechnet sogar mit sinkenden Preisen

Der Preisauftrieb nimmt in nahezu allen Wirtschaftsbereichen weiter ab. Vergleichsweise häufig sind Preisanhebungen im Gastgewerbe und bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen geplant. In den anderen Wirtschaftsbereichen dürfte die Dynamik bei den Preisen in der nächsten Zeit gering sein. Das Bauhauptgewerbe rechnet sogar mit eher sinkenden Preisen für seine Leistungen. Die Erwartungen der Unternehmen über die eigene Preissetzung hinaus für die Entwicklung des Konsumentenpreisindex sind geringfügig weniger hoch als bisher. Die Unternehmen erwarten nun einen Anstieg der Konsumentenpreise in den nächsten zwölf Monaten um 2.5%. Im April gingen sie von 2.6% aus. Für die Inflation in fünf Jahren liegen die Erwartungen momentan bei 2.3% nach 2.5% im April.

### **Arbeitskräftemangel bleibt ein Problem, verliert aber an Schärfe**

Die Unternehmen in der Schweiz suchen zwar insgesamt weiterhin zusätzliches Personal, allerdings sind die Einstellungspläne nicht mehr ganz so expansiv wie bislang. Dementsprechend ist der Arbeitskräftemangel in den Augen der Unternehmen weiterhin ein sehr dringendes Problem, es verliert aber im Verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe und im Grosshandel im Vergleich zu bisher an Schärfe. Im Verarbeitenden Gewerbe und im Grosshandel sind die Sorgen über eine schwache Nachfrage derzeit drängender als die über fehlendes Personal

Quelle: [www.kof.ethz.ch](http://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 2022 waren im Kanton Zug 131'164 Einwohner registriert.

Quelle: [Kanton Zug in Zahlen](#)

#### **Gemeinde**

Ende 2021 waren in der Gemeinde Hünenberg 8'879 Personen registriert.

Quelle: [Kanton Zug in Zahlen](#)

### **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](http://www.statistikzug.ch)

#### **Gemeinde**

Mit einem Steuerfuss von 60 Punkten (2023) liegt die Einwohnergemeinde Hünenberg im Mittelfeld der Gemeinden im Kanton Zug.

Quelle: [www.statistikzug.ch](http://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 Leerstandsnummer 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**



**Ausschnitt Ortsplan Hünenberg**

Standort

Die Liegenschaft mit der betreffenden Wohnung befindet sich am nordöstlichen Rande des Zentrums von Hünenberg, in der Nähe der Chamerstrasse / Wartstrasse, direkt an der Gartenstrasse.

Besonnung, Aussicht

Die Hauptfassade mit dem Wohnbereich ist gegen Südosten ausgerichtet. Dadurch und durch die relativ grossen Abstände zu den Nachbargebäuden, besteht bis um die Mittagszeit eine gute Besonnung. Die Aussicht beschränkt sich hauptsächlich auf das umliegende Wohnquartier. Teilweise sind über den davorliegenden Gebäuden die Gipfel der fernen Berge ersichtlich:

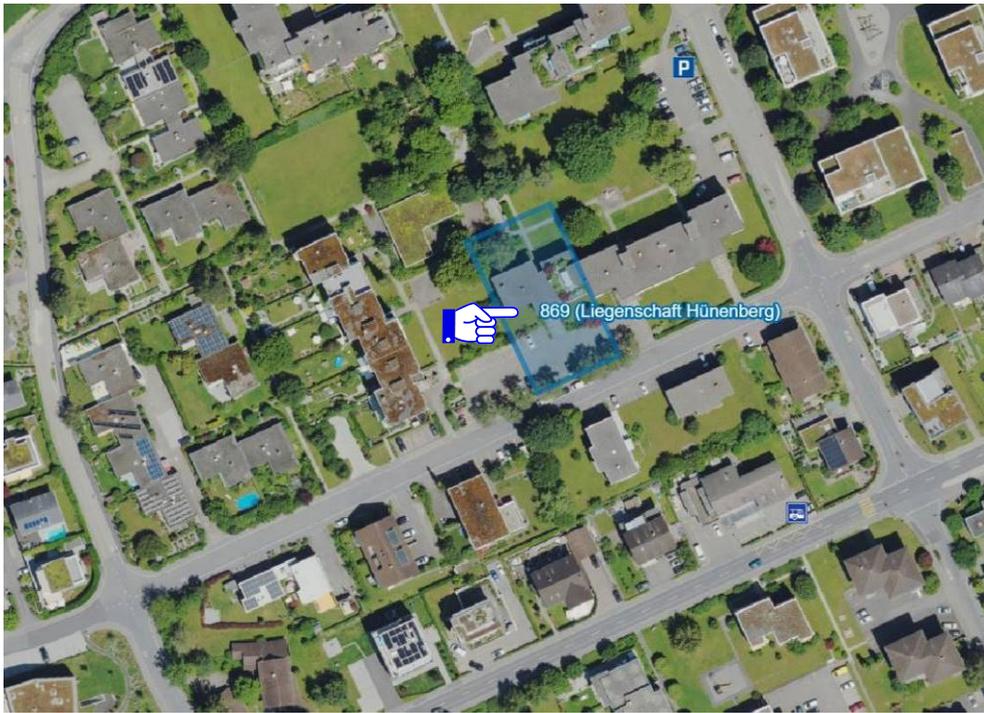


**Aussicht in Richtung Süden**

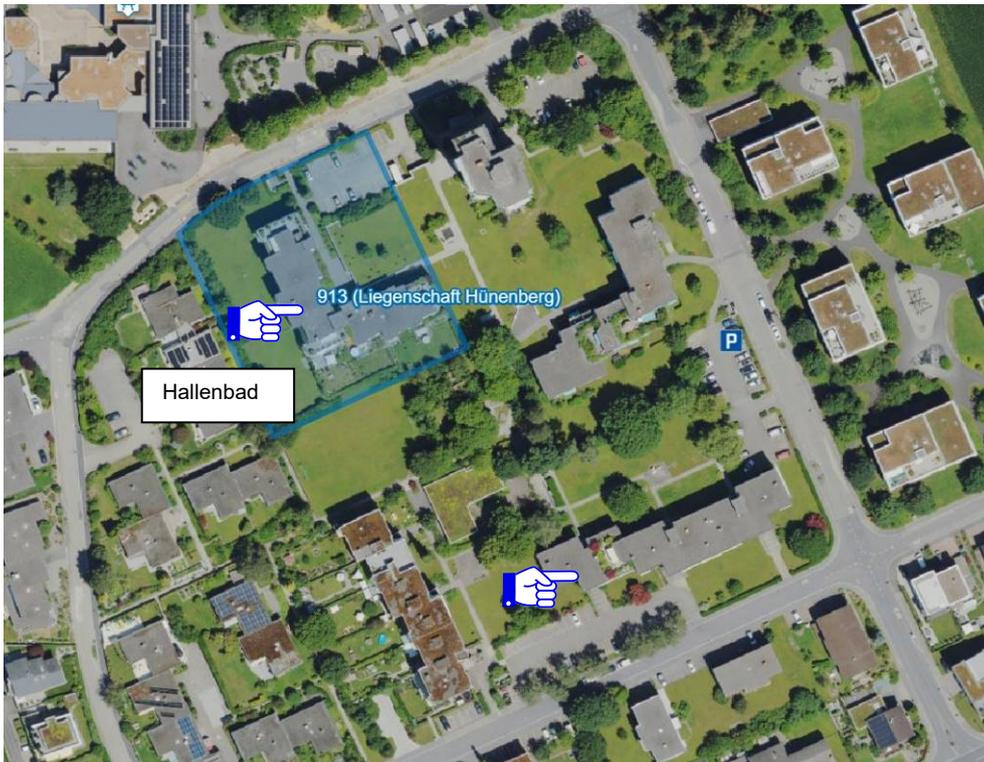


Aussicht in Richtung Südwesten

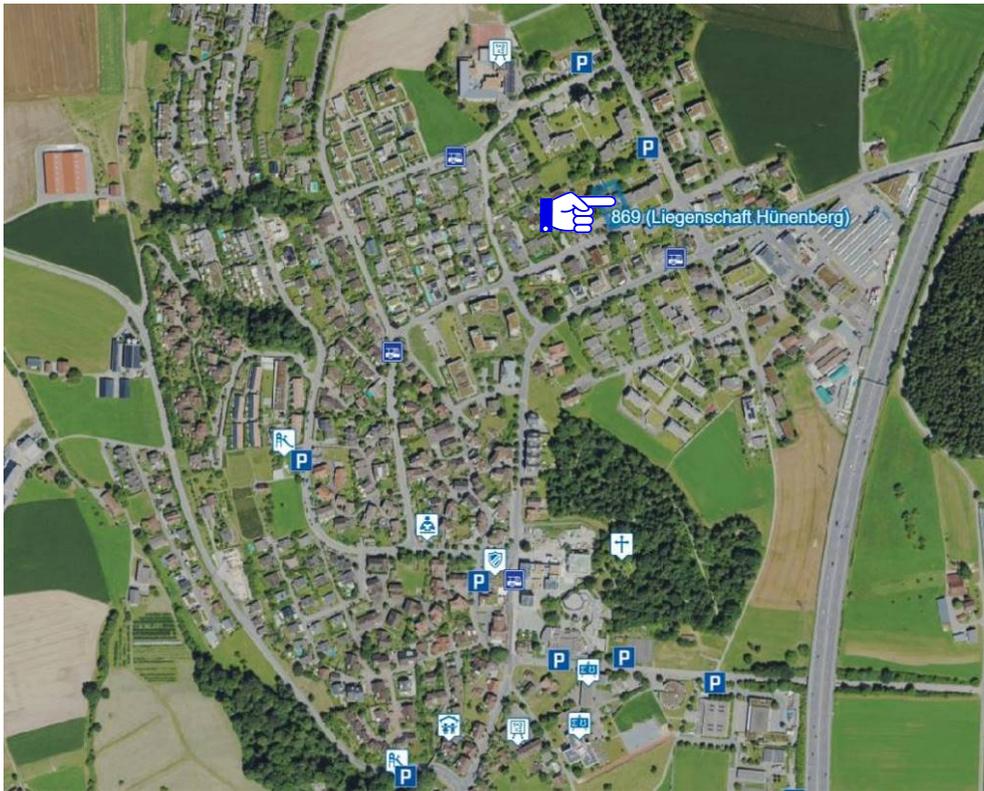
Immissionen	Die Gartenstrasse ist eine reine Quartierschliessungsstrasse (Ringstrasse). Von dieser Strasse her sind nur sporadische, negative Verkehrsimmissionen vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.
Nachbarschaftsqualität	Die Liegenschaft mit der betreffenden Wohnung befindet sich nördlich der Chamerstrasse in einem reinen Wohnquartier mit Einfamilienhäusern sowie kleineren und grösseren Mehrfamilienhäusern. Südlich der nahen Chamerstrasse bestehen Gewerbebauten sowie Mehrfamilienhäuser.
Verkehrstechnische Erschliessung	Die betreffende Liegenschaft ist direkt ab der Gartenstrasse erschlossen. Die Tiefgarage ist ab der Wartstrasse erschlossen.  Bushaltestellen mit guter Verbindung ins Zentrum von Hünenberg und in die umliegenden Gemeinden, liegen in unmittelbarer Nähe.
Schulen, Kindergärten	Kindergärten und Schulhäuser (Schulhäuser Ehret und Rony) befinden sich im Umkreis von 500 Metern. Der Kindergarten „Moos“ befindet sich in der betreffenden Überbauung.  Das Gymnasium kann in Zug, in der Kantonsschule oder im Gymnasium in Menzingen besucht werden.
Einkaufsmöglichkeiten	Das zirka 600m südwestlich liegende Zentrum von Hünenberg bietet wenig grössere und einige kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch befinden sich dort Behörden, Post, Banken, usw.
Besonderes	Durch die Lage der Wohnung im obersten Geschoss (3. OG) handelt es sich um ein besonders Objekt. Leider fehlt die Personenlifterschliessung.



**Luftbild 1 / Gartenstrasse 7a**



**Luftbild 2 / Gartenstrasse 7a / Lindenbergstrasse 10b (Hallenbad) /  
Umliegendes Quartier**



**Luftbild 3 / Gartenstrasse 7a / Zentrum / Buslinien / Schulhausanlage**

### 3. Objektdaten

#### 3.1. Gebäude

##### Konstruktion

Zur Schätzung standen kein Baubeschrieb und keine Ausführungspläne zur Verfügung. Deshalb mussten im nachfolgenden Beschrieb gewisse Annahmen getroffen werden oder gewisse Bauteile konnten nicht beschrieben werden. Der Beschrieb wird sich auf das Wesentliche konzentrieren.

Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise, teilweise mit einem verputzten und wärmegeprägten Zweischalenmauerwerk und teilweise mit wärmegeprägten Betonelementen erstellt. Bodenplatte, Kelleraussenwände, Treppenhauseinschlössung, statisch wichtige Bauteile sowie sämtliche Geschossdecken sind mit Stahlbeton ausgeführt worden. Die einzelnen Geschosse werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Es ist kein Personenlift vorhanden. Bedeckt wird das Gebäude von einem wärmegeprägten Flachdach. Sämtliche Spenglerarbeiten sind mit Kupfer und teilweise mit Chromstahl ausgeführt worden.

In der Wohnung sind überall Holz - Metallfenster mit 2 - fach Isolierglas und Aluminium – Fensterbänken vorhanden. Als Wetterschutz sind ursprüngliche, manuelle Aluminium – Rollläden vorhanden. Beim Balkon gibt es eine Sonnenmarkise.

Im Abstellraum im Untergeschoss gibt es noch die ursprünglichen Holzfenster mit 2 – fach Isolierglas.

Folgende Innentürkonstruktion ist vorhanden: Gestrichene Stahlzargen mit gestrichenen Röhrenspantürlättern.

##### Installationen

Beheizt wird die betreffende Wohnung von der Fernheizung (BiEAG – Fernheizung Gas) der Überbauung. Die Wärmeverteilung ab der Unterverteilung findet über Radiatoren statt, die Thermostatventile haben. Das Brauchwarmwasser wird zentral, mit der Fernheizung produziert.

Die vorhandenen Installationen entsprechen einem heutigen einfachen Eigentumswohnungsstandard.

##### Investitionen Bausubstanz

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig gut ausgeführt werden, wurden seit der Fertigstellung des Gebäudes im Jahre 1972 bei der Bausubstanz folgende grösseren Investitionen getätigt:

- 1996: Dachsanierung
- 2001: Hallenbadsanierung
- 2006: Gebäudehüllensanierung (Fenster, Malerarbeiten Fassaden, Balkone), Neugestaltung Hauseingang, Wärmedämmung Decke Hauseingang, neue Briefkastenanlage, usw.
- 2011: Neue Balkontüre
- 2012: Neue Heizungsanlage (BiEAG – Fernheizung Gas)  
Renovation Hallenbad
- 2018: Ersatz der ganzen Schwimmbadtechnik

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 gut unterhaltenen und gepflegten Zustand. Normale, dem Gebäudealter und den Investitionsjahren entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Es besteht kein dringender Nachholbedarf.

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

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

## 3.2. Baubeschrieb

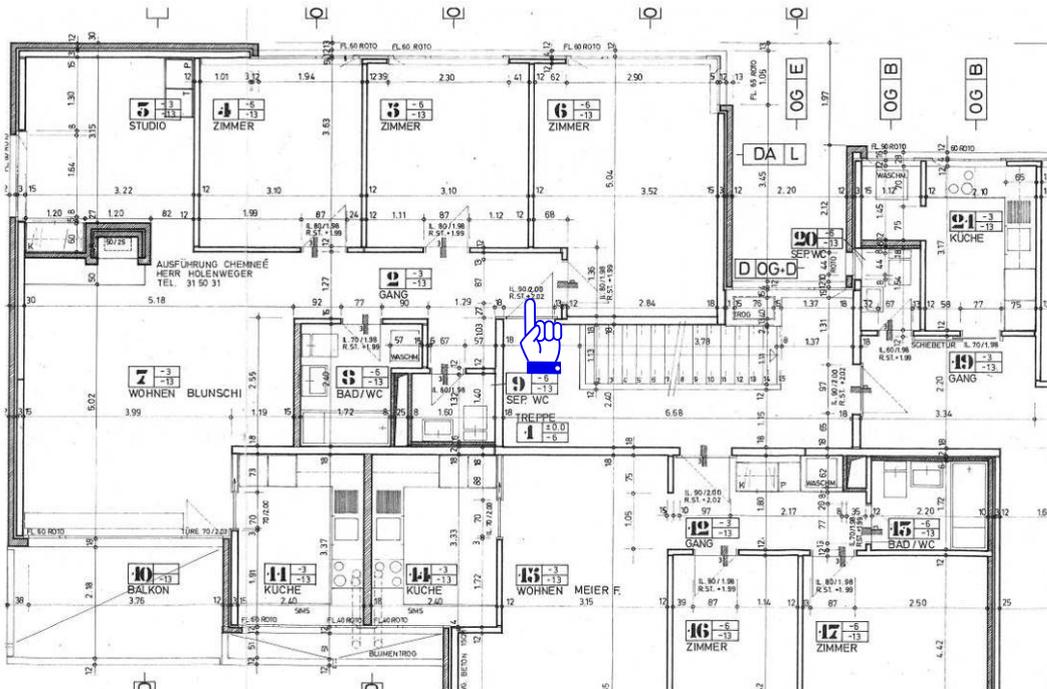
### Bauart

Die betreffende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss West, im obersten Geschoss des 4 – geschossigen Mehrfamilienhauses Gartenstrasse 7a. Dieses Mehrfamilienhaus ist an der Nordostseite mit dem Mehrfamilienhaus Gartenstrasse 7b zusammengebaut. Insgesamt gibt es 3 zusammengebaute Mehrfamilienhäuser (Gartenstrasse 7a, 7b und 7c). Zur betreffenden Wohnung gehören der Wohnungskeller Nr. 7a, der Abstellraum/Hobbyraum Nr. 7b sowie ein offenes Kellerregal im separaten Abstellraum neben dem Trockenraum im Untergeschoss.

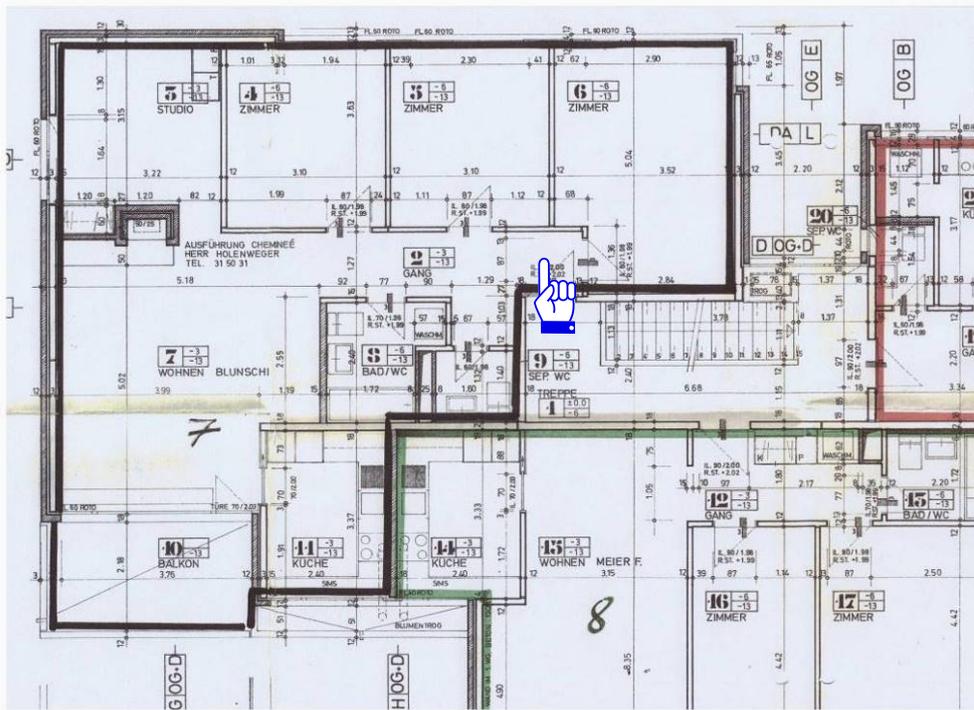
Im Untergeschoss sind nebst dem Hauseingangsbereich und dem betreffenden Abstellraum, die üblichen Kellerräume vorhanden (Wohnungskeller, Velo- und Kinderwagenraum, 2 Trockenräume).

Vor der Nordwestfassade befindet sich die Tiefgarage mit dem betreffenden Garagenplatz Nr. 23 (mit Abstellraum). Diese Tiefgarage ist in ganz kurzer Zeit mit einer Aussen- treppe über den Hintereingang im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses erschlossen.

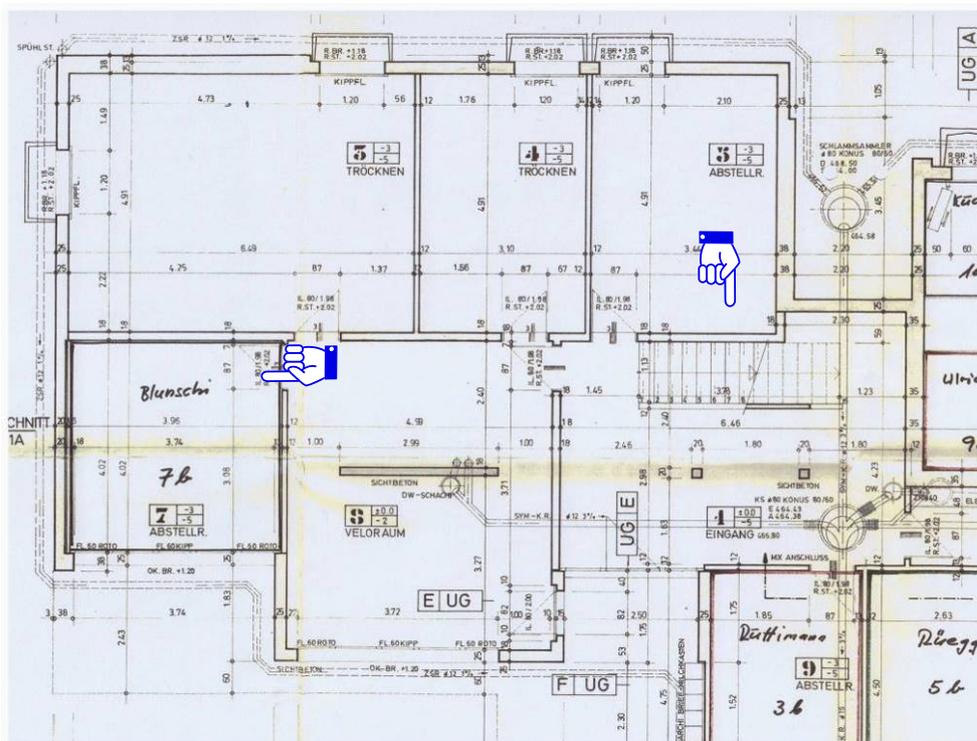
### Raumprogramm



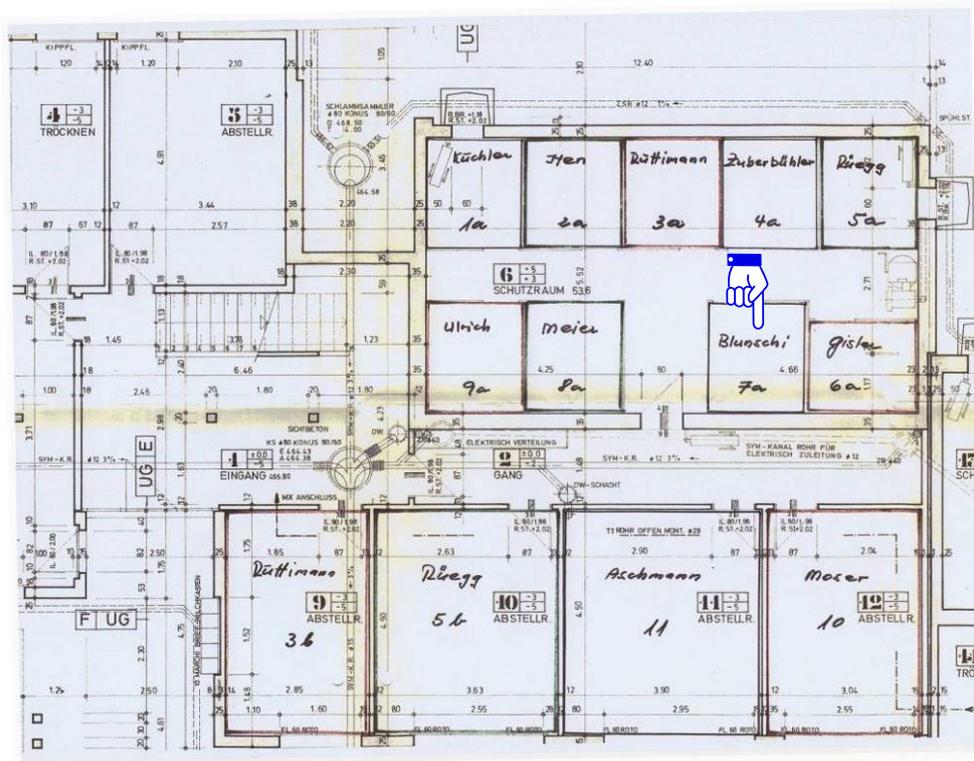
Ausschnitt Grundrissplan 3. Obergeschoss mit der betreffenden 5 – Zimmerwohnung (nicht masstäblich / Einteilung nicht aktuell)



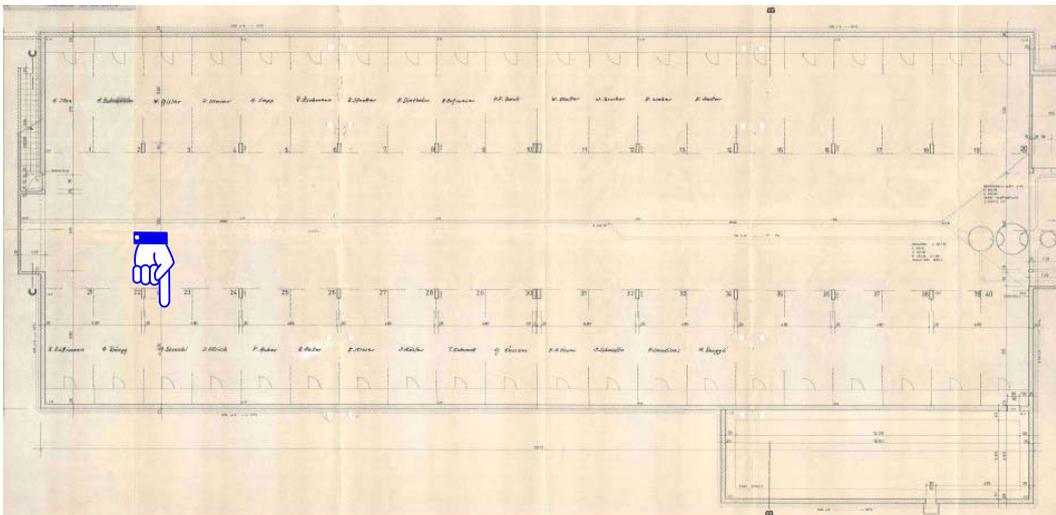
Ausschnitt Begründungsplan 3. Obergeschoss mit der betreffenden **5 – Zimmerwohnung** (nicht massstäblich / Einteilung nicht aktuell)



Ausschnitt 1 Begründungsplan Untergeschoss mit dem betreffenden **Abstellraum / Hobbyraum Nr. 7b** und **offenem Kellerabteil** im Abstellraum neben dem (nicht massstäblich / Einteilung nicht aktuell)



Ausschnitt 2 Begründungsplan Untergeschoss mit der betreffendem **Wohnungskeller Nr. 7a** im Abstellraum neben dem (nicht massstäblich / Einteilung nicht aktuell)



Grundrissplan / Begründungsplan Tiefgarage mit betreffendem **Garagenplatz Nr. 23** (nicht massstäblich)

Ausbau

Nachfolgend wird der hauptsächlichste Ausbau des Abstellraumes und der Wohnung beschrieben:

### Untergeschoss

#### Abstellraum

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Boden     | Keramische Platten                |
| Wände     | Abrieb gestrichen                 |
| Decke     | Holztafer                         |
| Einbauten | TV-, Internet- und Stromanschluss |

### 3. Obergeschoss / 5 – Zimmerwohnung

#### Entrée / Vorraum

Boden	Keramische Platten
Wände	Abrieb gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen
Einbauten	Gegensprechanlage, Elektrotabelleau, 2 – teiliger Einbauschränk

#### WC

Boden	Keramische Platten
Wände	Keramische Platten / Abrieb gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen
Einbauten	WC, Lavabo, Spiegel, kleiner Abstellraum, mechanische Abluft

#### Badezimmer

Boden	Keramische Platten
Wände	Keramische Platten
Decke	Abrieb gestrichen
Einbauten	Badewanne, Doppellavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchradiator, mechanische Abluft, Waschmaschine, Tumbler

#### Wohnen / Essen

Boden	Keramische Platten
Wände	Abrieb gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen
Einbauten	Zugang zum gedeckten Balkon, Warmluftcheminée, 1 – teiliger Einbauschränk, offene Küche

#### Offene Küche

Boden	Keramische Platten
Wände	Abrieb gestrichen / Glasplatten
Decke	Abrieb gestrichen
Einbauten	13 - teilige Einbauküche, verteilt auf 4 Fronten mit Frühstückstisch. Die Fronten sind mit Kunstharz beschichtet und die Abdeckung besteht aus Naturstein. Folgende Einbaugeräte sind vorhanden: Geschirrspüler, Mikrowellenofen, Kühlschrank, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug

#### Gedeckter Balkon

Boden	Keramische Platten
Wände	Abrieb gestrichen (Fassaden)
Decke	Beton gestrichen
Einbauten	1 Sonnenmarkise, einbrennlackiertes Metallgeländer mit Glasfüllung und Chromstahlhandlauf.

#### Zimmer Nordwest

Boden	Laminatparkett
Wände	Tapeten gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen

#### Zimmer Nord

Boden	Laminatparkett
Wände	Tapeten gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen

#### Zimmer Nordost

Boden	Laminatparkett
Wände	Tapeten gestrichen
Decke	Abrieb gestrichen

Ausbaustandard	Der vorhandene Ausbaustandard entspricht einem heutigen einfachen Eigentumswohnungsstandard.
Investitionen Ausbau	<p>Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig gut ausgeführt werden, wurden seit der Fertigstellung des Gebäudes im Jahre 1972 beim Ausbau folgende grösseren Investitionen getätigt:</p> <p>1999: Gemäss der Verkaufsdokumentation von Markus Baumann wurde die Wohnung im Jahre 1999 komplett renoviert.</p> <p>Im Jahre 2011 wurde diese Wohnung von den jetzigen Besitzern gekauft. Seit dieser Zeit sind bis auf die Waschmaschine, die im Jahre 2021 keine grösseren Investitionen getätigt worden.</p> <p>Bemerkungen: Wo keine Investitionsangaben zur Verfügung standen hat die Jürg Viert GmbH Kostenannahmen auf der Basis von Erfahrungswerten getroffen.</p>
Zustand Ausbau	<p>Der Ausbau befindet sich in einem gut unterhaltenen und gepflegten Zustand. Normale, dem Gebäudealter und den Investitionsjahren entsprechende Abnützungserscheinungen sind ersichtlich. Es besteht kein dringender Nachholbedarf.</p> <p>Diese Umstände sind in der technischen Altersentwertung mit der Rückstellungsmethode berücksichtigt.</p>
Umgebung	<p>Von der asphaltierten Gartenstrasse her, führt die Einfahrt direkt zu den offenen Parkplätzen vor der Südostfassade. Diese Parkplätze sind mit Zementverbundsteinen belegt. Teilweise sind Besucherparkplätze vorhanden und teilweise sind diese Aussenparkplätze den Wohnungen zugeteilt. Von diesem Parkplatz aus, führt ein Fussweg, der ebenfalls mit Zementverbundsteinen belegt ist, direkt zum gedeckten Hauseingang mit der Briefkasten- und Sonnerieanlage im Untergeschoss. Der Hauseingang liegt 4 Stufen (Betonblockstufen) tiefer als der Vorplatz mit den Parkplätzen. Auf dem Niveau des Erdgeschosses befindet sich an der Nordwestfassade ein zweiter Hauseingang. Dieser Hauseingang ist mit Fusswegen (Zementverbundsteine) verbunden, die den angrenzenden Kinderspielplatz (mit Spielgeräten), den in der Überbauung integrierten Kindergarten, die gemeinsame Tiefgarage (Aussentreppenzugang) und das gemeinsame Hallenbad erschliessen. Die restliche Umgebung ist hauptsächlich mit Rasen, Hecken, Ziersträuchern, kleineren und grösseren Bäumen gestaltet worden.</p> <p>Die Einfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt ab der Wartstrasse über eine mit Zementverbundsteinen belegte Rampe. Seitlich bei dieser Einfahrt gibt es einen allgemeinen Autowaschplatz mit Wasseranschluss. In dieser Tiefgarage befindet sich der zur Wohnung gehörende Parkplatz Nr. 23 (im Benützungsrecht) mit Abstellraum.</p> <p>Mitten in der ursprünglichen Arealbebauung befinden sich das gemeinsame Hallenbad sowie der öffentliche Kindergarten.</p>

#### Investitionen Umgebung

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig gut ausgeführt werden, wurden seit der Fertigstellung des Gebäudes mit der Umgebung im Jahre 1972 bei der Umgebung keine grösseren Investitionen getätigt.

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 gut unterhaltenen Zustand. Normale, dem Umgebungsalter entsprechende Abnützungerscheinungen sind ersichtlich. In absehbarer Zeit besteht ein grösserer Nachholbedarf.

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

### 3.3. Zinssatz der Rechnung

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

Umbauter\_Raum

## 4. Verkehrswertberechnung

### 4.1. Substanzwertberechnung

#### 4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten

##### Objektteil Wohnung

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
5 - Zimmerwohnung im 3. OG (zuoberst)	13.30	4.88	1.0	64.90	11'500	746'350
	9.06	2.55	1.0	23.10	11'500	265'650
	6.57	1.76	1.0	11.56	11'500	132'940
	2.40	1.70	1.0	4.08	11'500	46'920
Abzüglich Steigzone	-0.41	1.33	1.0	-0.55	11'500	-6'325

**Gebäudekosten gerundet** CHF 1'185'500  
**Objektteil gedeckter Balkon**

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Gedeckter Balkon	4.14	2.30	1.0	9.52	2'500	23'800

##### Objektteil Abstellraum

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Abstellraum/Hobbyraum	3.96	4.02	1.0	15.92	3'000	47'760

##### Objektteil Wohnungskeller und Kellerregal

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Wohnungskeller Nr. 7a im UG	2.10	1.80	1.0	3.78	1'500	5'670
Offenes Regal im Abstellraum	1.50	1.00	1.0	1.50	1'500	2'250

**Gebäudekosten gerundet** CHF 7'900  
**Objektteil Tiefgaragenparkplatz**

	Länge	Breite	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Tiefgaragenparkplatz Nr. 23 mit Abstellraum	5.85	2.50	1.0	14.63	3'500	51'205

#### 4.1.2. Neuwerte

BKP2 Gebäudewert	Neuwert
Objektteil Wohnung	1'185'500
Objektteil gedeckter Balkon	23'800
Objektteil Abstellraum	47'800
Objektteil Wohnungskeller und Kellerregal	7'900
Objektteil Tiefgaragenparkplatz	51'200
<b>BKP2 Gebäudewert</b>	<b>1'316'200</b>

**Neuwerte** CHF 1'316'200

### 4.1.3. Berechnung der Rückstellungen

#### Objektteil Wohnung

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
<b>Bauteilgruppen</b>	<b>0/00</b>	<b>GBK</b>	<b>Bau-jahr</b>	<b>GLD</b>	<b>jährliche RS</b>	<b>Alter</b>	<b>RND</b>	<b>geöffnete RS</b>
Rohbau 1	646	765'833	1972	100	1'806	51	49	180'661
Dachsanierung	20	23'710	1996	50	245	27	23	9'249
Rohbau 2	100	118'550	2006	50	1'227	17	33	25'537
Installationen	20	23'710	1972	33	473	51	-18	23'710
Installationen	60	71'130	1999	33	1'420	24	9	45'766
Anteil Heizung / Fernheizung	4	5'000	2012	20	196	11	9	2'443
Ausbau 1	100	118'550	1999	35	2'171	24	11	69'970
Ausbau 2	50	59'275	1999	25	1'742	24	1	56'143
<b>jährliche Rückstellung</b>					<b>9'280</b>			

**Total geöffnete Rückstellungen**

**CHF 413'479**

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

#### Objektteil gedeckter Balkon

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
<b>Bauteilgruppen</b>	<b>0/00</b>	<b>GBK</b>	<b>Bau-jahr</b>	<b>GLD</b>	<b>jährliche RS</b>	<b>Alter</b>	<b>RND</b>	<b>geöffnete RS</b>
Rohbau 1	700	16'660	1972	100	39	51	49	3'901
Rohbau 2	100	2'380	1972	50	25	51	-1	2'380
Installationen	50	1'190	1972	33	24	51	-18	1'190
Ausbau 1	100	2'380	1972	35	44	51	-16	2'380
Ausbau 2	50	1'190	1972	25	35	51	-26	1'190
<b>jährliche Rückstellung</b>					<b>167</b>			

**Total geöffnete Rückstellungen**

**CHF 11'041**

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

## Objektteil Abstellraum

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
<b>Bauteil-</b> <b>gruppen</b>	<b>0/00</b>	<b>GBK</b>	<b>Bau-</b> <b>jahr</b>	<b>GLD</b>	<b>jährliche</b>			<b>geöffnete RS</b>
					<b>RS</b>	<b>Alter</b>	<b>RND</b>	
Rohbau 1	750	35'850	1972	100	85	51	49	8'503
Rohbau 2	100	4'780	1972	50	49	51	-1	4'780
Installatio- nen	50	2'390	1972	33	48	51	-18	2'390
Ausbau 1	50	2'390	1972	35	44	51	-16	2'390
Ausbau 2	50	2'390	1972	25	70	51	-26	2'390
jährliche Rückstellung					296			
<b>Total geöffnete Rückstellungen</b>								<b>CHF 20'453</b>

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

## Objektteil Wohnungskeller und Kellerregal

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
<b>Bauteil-</b> <b>gruppen</b>	<b>0/00</b>	<b>GBK</b>	<b>Bau-</b> <b>jahr</b>	<b>GLD</b>	<b>jährliche</b>			<b>geöffnete RS</b>
					<b>RS</b>	<b>Alter</b>	<b>RND</b>	
Rohbau 1	720	5'688	1972	100	13	51	49	1'300
Rohbau 2	100	790	1972	50	8	51	-1	790
Installatio- nen	100	790	1972	33	16	51	-18	790
Ausbau 2	80	632	1972	25	19	51	-26	632
jährliche Rückstellung					56			
<b>Total geöffnete Rückstellungen</b>								<b>CHF 3'512</b>

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

## Objektteil Tiefgaragenparkplatz

Fälligkeit	nachsüssig				Zinssatz der Rechnung			2.47 %
<b>Bauteil-</b> <b>gruppen</b>	<b>0/00</b>	<b>GBK</b>	<b>Bau-</b> <b>jahr</b>	<b>GLD</b>	<b>jährliche</b>			<b>geöffnete RS</b>
					<b>RS</b>	<b>Alter</b>	<b>RND</b>	
Rohbau 1	910	46'592	1972	100	110	51	49	11'004
Rohbau 2	50	2'560	1972	50	26	51	-1	2'560
Installatio- nen	20	1'024	1972	33	20	51	-18	1'024
Ausbau 2	20	1'024	1972	25	30	51	-26	1'024
jährliche Rückstellung					186			
<b>Total geöffnete Rückstellungen</b>								<b>CHF 15'612</b>

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

### 4.1.4. Substanzwert (Neuwert)

	<b>Substanzwert (Neu- wert)</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>Substanzwert (Zeit- wert)</b>
BKP2 Gebäudewert	1'316'200	464'097	852'103
	<b>CHF 1'316'200</b>	<b>464'097</b>	<b>CHF 852'103</b>

#### 4.1.5. Rückstellungen

Fälligkeit		nachsüssig					
Objektteil	Neuwert	jährliche Rückstellung	geöffnete Rückstellungen				
Objektteil Wohnung	1'185'500	9'280	413'479				
Objektteil gedeckter Balkon	23'800	167	11'041				
Objektteil Abstellraum	47'800	296	20'453				
Objektteil Wohnungskeller und Kellerregal	7'900	56	3'512				
Objektteil Tiefgaragenparkplatz	51'200	186	15'612				
<b>1'316'200</b>		<b>9'985</b>	<b>464'097</b>				
BKP2 Gebäudewert	Neuwert	Baujahr	GLD	jährliche Rückstellung	Alter	RND	geöffnete Rückstellungen
	1'316'200			9'985			464'097
<b>Total</b>	<b>1'316'200</b>			<b>9'985</b>			<b>CHF 464'097</b>

GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer

#### 4.2. Ertragswertberechnung

##### 4.2.1. Mietwert

Objekte	Mietzins effektiv			Mietwert	
	Stockwerk	Fläche	mtl. / Einheit	CHF/ m²/p.a.	p.a.
3. OG: 5-Zimmerwohnung	3. OG	103 m²	2'800	326	33'600
UG: Abstellraum/Hobbyraum	UG	16 m²	180	135	2'160
TG: Tiefgaragenparkplatz Nr. 23	TG		150		1'800
<b>Mietwert p.a.</b>		<b>119 m²</b>			<b>CHF 37'560</b>

##### 4.2.2. Zuschläge zum Kapitalisierungssatz

	Zuschlag	Betrag	vom Mietwert
Basiszinssatz Ertragsteil	2.47 %	23'078	49.78 %
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern)	0.20 %	1'869	4.98 %
Unterhaltskosten (Instandhaltung je nach baulicher Beurteilung)	0.40 %	3'737	9.95 %
Ertragsverluste	0.20 %	1'869	4.98 %
Verwaltungskosten	0.15 %	1'401	3.73 %
Rückstellungen	0.60 %	9'985	26.58 %
<b>Kapitalisierungssatz Ertragsteil</b>	<b>4.02 %</b>	<b>37'560</b>	<b>100.00 %</b>

##### 4.2.3. Ertragswert

Mietwert p.a.	37'560
Bewirtschaftungskosten p.a.	-8'876
Rückstellungen p.a.	-9'985
Mietwert netto p.a.	18'699
Kapitalisierungssatz	4.02 %
<b>Ertragswert - Neuwert</b>	<b>CHF 934'328</b>

#### 4.2.4. Aufteilung des Verkehrswertes nach Nutzung / Plausibilisierung

	<b>Fläche</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>Betrag</b>
3. OG: 5-Zimmerwohnung	103.0	10'553.40	1'087'000
3. OG: Gedeckter Balkon, zirka 10m <sup>2</sup>	1.0	20'000.00	20'000
UG: Abstellraum/Hobbyraum, zirka 16m <sup>2</sup>	1.0	25'000.00	25'000
UG: Wohnungskeller/Offenes Kellerregal, zirka 5m <sup>2</sup>	1.0	5'000.00	5'000
TG: Tiefgaragenparkplatz Nr. 23	1.0	38'000.00	38'000
<b>Summe Rückwärtsrechnung</b>	<b>107</b>		<b>CHF 1'175'000</b>

#### 4.3. Weitere Werte

##### 4.3.1. Weitere wertbeeinflussende Parameter

	<b>Betrag</b>
Anteil gemeinsames Hallenbad (pauschal)	5'000
Anteil Erneuerungsfond Wohnung mit Nebenräumen und Garage per Ende 2022	17'652
Anteil Erneuerungsfond Hallenbad	2'612
<b>Weitere Werte</b>	<b>25'264</b>

## 4.4. Rückstellungsmanko

Fälligkeit							nachschüssig
<b>geplante Instandsetzung</b>	<b>Betrag</b>	<b>Jahr</b>	<b>in Jahren</b>	<b>Äufnung</b>	<b>RSM</b>	<b>DF</b>	<b>RSM disk.</b>
Ausbau 1 Objektteil Abstellraum	2'390	2023			2'390	1.0000	2'390
Ausbau 1 Objektteil gedeckter Balkon	2'380	2023			2'380	1.0000	2'380
Ausbau 2 Objektteil Abstellraum	2'390	2023			2'390	1.0000	2'390
Ausbau 2 Objektteil gedeckter Balkon	1'190	2023			1'190	1.0000	1'190
Ausbau 2 Objektteil Tiefgaragen- parkplatz	1'024	2023			1'024	1.0000	1'024
Ausbau 2 Objektteil Wohnungs- keller und Kellerregal	632	2023			632	1.0000	632
Installationen Objektteil Abstellraum	2'390	2023			2'390	1.0000	2'390
Installationen Objektteil gedeckter Balkon	1'190	2023			1'190	1.0000	1'190
Installationen Objektteil Tiefgaragen- parkplatz	1'024	2023			1'024	1.0000	1'024
Installationen Objektteil Wohnung	23'710	2023			23'710	1.0000	23'710
Installationen Objektteil Wohnungs- keller und Kellerregal	790	2023			790	1.0000	790
Rohbau 2 Objektteil Abstellraum	4'780	2023			4'780	1.0000	4'780
Rohbau 2 Objektteil gedeckter Balkon	2'380	2023			2'380	1.0000	2'380
Rohbau 2 Objektteil Tiefgaragen- parkplatz	2'560	2023			2'560	1.0000	2'560
Rohbau 2 Objektteil Wohnungs- keller und Kellerregal	790	2023			790	1.0000	790
Ausbau 2 Objektteil Wohnung Anteil Hei- zung / Fern- heizung	59'275	2024	1	9'985	49'290	0.9759	48'102
Objektteil Wohnung Installationen	5'000	2032	9	87'138		0.8028	
Objektteil Wohnung	71'130	2032	9			0.8028	
Ausbau 1 Objektteil	118'550	2034	11	20'767	86'775	0.7646	66'348

geplante Instandsetzung	Betrag	Jahr	in Jahren	in Äufnung	RSM	DF	RSM disk.
Wohnung							
Dachsanie- rung Objekt- teil Wohnung	23'710	2046	23	137'515		0.5705	
Ausbau 2 Objektteil Abstellraum	2'390	2048	25	25'908		0.5434	
Ausbau 2 Objektteil gedeckter Balkon	1'190	2048	25			0.5434	
Ausbau 2 Objektteil Tiefgaragen- parkplatz	1'024	2048	25			0.5434	
Ausbau 2 Objektteil Wohnungs- keller und Kellerregal	632	2048	25			0.5434	
Ausbau 2 Objektteil Wohnung	59'275	2049	26	13'307		0.5303	
Anteil Hei- zung / Fern- heizung Objektteil Wohnung	5'000	2052	29	37'423		0.4928	
							<b>164'070</b>

#### Rückstellungsmanko

CHF -164'070

RSM: Rückstellungsmanko

DF: Diskontfaktor

RSM disk.: Rückstellungsmanko diskontiert

## 4.5. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert dem Substanzwert.

<b>Verkehrswert (= Substanzwert)</b>	<b>1'316'200</b>
Rückstellungsmanko / Technische Altersentwertung	-164'070
<b>Verkehrswert</b>	<b>CHF 1'152'130</b>
Verkehrswert	1'152'130
Weitere Werte / Anteil Hallenbad + Erneuerungsfond	25'264
Verkehrswert bereinigt	1'177'394
Rundung	-2'394

**Verkehrswert**

**CHF 1'175'000.-**

## 5. Kommentar

### Auftragsformulierung

Es soll der aktuelle Verkehrswert der 5 - Zimmerwohnung (inkl. Parkierung, gedeckter Balkon, Wohnungskeller, Abstellraum/Hobbyraum und Mitbenützung Hallenschwimmbad) unter Berücksichtigung des Zustandes, der Investitionen und der technischen Altersentwertung ermittelt werden. Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Da es sich bei einzelnen Eigentumswohnungen nicht um kommerzielle und typische Renditeobjekte handelt, wird diese Wohnung über den Substanzwert bewertet.

### Miteigentumsanteil Hallenbad

Das Hallenschwimmbad ist positiv für jemanden der es intensiv nutzen wird. Die hohen Nebenkosten und die kurzen Renovationsphasen (scheinbar steht demnächst schon wieder eine umfassende Renovation an), vor allem der technischen Einrichtungen für den Betrieb eines gemeinsamen Hallenschwimmbades sind bei einer zurückhaltenden Nutzung nicht vorteilhaft. Dies kann sich bei einer Vermarktung der Wohnung negativ auswirken. Deshalb wird gemäss Schätzungspraxis der Wert - Anteil des Schwimmbades eher zurückhaltend eingesetzt.

### 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 am nordöstlichen Rande des Zentrums von Hünenberg.

Die Ruhe und Privatsphäre sind trotz der nahen Strasse und der nur teilweisen Aussicht, einigermaßen ansprechend.

Die Nähe zum Zentrum und der Bushaltestellen ist vorteilhaft.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist aktuell gut.

Die Vermarktung der Wohnung sollte entsprechend gut sein.

Die vorhandene, ursprüngliche Bausubstanz aus den 70 – er Jahren mit den dadurch nicht optimalen Wärme-, Tritt- und Luftschalldämmwerten ist nachteilig

Die fehlende Lifterschiessung wird sich nachteilig auswirken.

Zur 5 – Zimmerwohnung gehört nur eine Parkiermöglichkeit, dies wird sich bei einer Vermarktung nicht positiv auswirken.

Das Hallenschwimmbad ist positiv für jemanden der es intensiv nutzen wird. Die hohen Nebenkosten für den Betrieb eines gemeinsamen Hallenschwimmbades sind bei einer zurückhaltenden Nutzung nicht vorteilhaft.

Die Vermietung auf dem berechneten Mietwert sollte gegeben sein.

### Altersentwertung

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1972 und ist somit zirka 51 Jahre alt. Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die gut ausgeführt werden, wurden in den letzten Jahren wenige grössere Investitionen getätigt. Die getätigten Investitionen sind im 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 wird auf Grund der Bauverfahren des Schätzers bestimmt. Er besichtigt das Objekt und bestimmt dann die (nach den eventuellen Investitionen) verbleibende technische Altersentwertung.

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.

### **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 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Jürg Viert GmbH stützt sich u.a. beim eingesetzten NF Preis pro m<sup>2</sup> auf Kennwerte von vergleichbaren und realisierten Objekten ab.

### **Mietwert**

Hauptsächlich handelt es sich bei eigen genutzten 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 genutzten 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 Stockwerkeinheit besteht per Ende 2022 ein Erneuerungsfondanteil von Fr. 17'652.00. Für das Hallenbad besteht per Ende 2022 für die betreffende Stockwerkeinheit ein Erneuerungsfondanteil von Fr. 2'612.00. Beide Anteile werden dem Verkehrswert angerechnet.

## Fotos

### Fassaden mit Umgebung



Südostfassade



Gedeckter Hauseingang im UG an der Südostfassade



Aussenparkplätze vor der Südostfassade  
Ansicht 1



Aussenparkplätze vor der Südostfassade  
Ansicht 2



Aussenparkplätze vor der Südostfassade  
Ansicht 3



Allgemeiner Containerabstellplatz



Südwestfassade



Umgebung vor der Südwestfassade mit  
Kindergarten „Moos“



Nordwestfassade



Hintereingang im EG an der Nordwestfassade



Zugang zur Tiefgarage vor der Nordwest-  
fassade



Spielwiese vor der Nordwestfassade

**Gemeinschaftshallenbad / Gartenstrasse 10b**



Entréebereich



Umkleidekabinen



Garderobe 1



Garderobe 2



Garderobe 3



Hallenschwimmbad Ansicht 1



Hallenschwimmbad Ansicht 2



Hallenschwimmbad Ansicht 3

# 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 Gewerbezwecken 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 Gewerbezwecken 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.