

# 1 Umfang und Inhalt der Bewertung

## 1.1 Schätzungsbericht

### 1.1.1 Beurteilung des Grundstücks

Ausführliche Beurteilung des Grundstücks in Bezug auf die Lage in der Umgebung und der Gemeinde. Aufzeigen der Qualitäten anhand von Situations- und Lageplänen.

### 1.1.2 Objekt

Beschrieb der Konstruktion, des Ausbaus und der technischen Installationen des Gebäudes. Beurteilung des baulichen Zustandes des Gebäudes und der technischen Entwertung. Zur Beurteilung notwendige Abbildungen des Objekts innen und aussen.

## 1.2 Berechnungen

### 1.2.1 Mietwertübersicht

Beurteilung und Aufstellung der Mieten nach Mietertrag (haben) und Mietwert (soll).

### 1.2.2 Ertragswert

Kapitalisierung des Mietwertes mit dem objektspezifischen Zinssatz und den entsprechenden Zuschlägen.

### 1.2.3 Substanzwert

Berechnung der Erstellungskosten und Beurteilung der technischen Entwertung (Alterung).

### 1.2.4 Landwert

Berechnung des Landwerts objektspezifisch in Relation zum Ertrags- resp. Substanzwert.  
Bei unbebauten Grundstücken anhand von Vergleichswerten oder auf Grund möglicher Nutzung.

### 1.2.5 Verkehrswertberechnung

Festlegen des objektbezogenen Verkehrs- Marktwerts aus dem Ertragswert bei Renditeobjekten, respektive aus dem Substanz- und Landwert bei Wohneigentum.

## 2 Honorartarife für Schätzungen von Grundstücken

### 2.1 Mietwertschätzungen

Berechnung des Mietwertes von Wohnungen und Liegenschaften

nach Aufwand pro Stunde CHF 180.–

### 2.2 Verkehrswertschätzungen

#### 2.2.1 Stockwerkeigentum

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1 ½ – 2 ½ Zimmer       | CHF 1 350.– bis 1 500.– |
| 3 ½ – 4 ½ Zimmer       | CHF 1 650.– bis 1 900.– |
| 5 ½ – 6 ½ Zimmer       | CHF 2 000.– bis 2 200.– |
| grösser als 6 ½ Zimmer | Offerte nach Absprache  |

#### 2.2.2 Einfamilienhäuser

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| bis 4 ½ Zimmer         | CHF 1 900.–            |
| bis 6 ½ Zimmer         | CHF 2 100.–            |
| bis 8 ½ Zimmer         | CHF 2 300.–            |
| grösser als 8 ½ Zimmer | Offerte nach Absprache |

#### 2.2.3 Mehrfamilienhäuser

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| bis 2 Wohnungen         | CHF 2 350.–            |
| bis 4 Wohnungen         | CHF 2 750.–            |
| bis 6 Wohnungen         | CHF 3 200.–            |
| grösser als 6 Wohnungen | Offerte nach Absprache |

#### 2.2.4 Gewerbe- und Industrieliegenschaften

Bewertungen von Gewerbe- und Industrieliegenschaften Offerte nach Absprache

#### 2.2.5 Unbebaute Grundstück

Berechnung des Landwertes unbebauter Grundstücke Offerte nach Absprache

#### 2.2.6 Baurechte

Die Berechnung von Baurechten und Baurechtsgrundstücken als Zusatz zur eigentlichen Grundstückschätzung CHF 500.–

#### 2.2.7 Liegenschaftsbewertungen für Interne Bewertungen

Für Interne Bewertungen können vereinfachte Schätzungen Offerte nach Absprache zu speziellen Konditionen vereinbart werden.

## 3 Notwendige Unterlagen

### 3.1 Durch den Auftraggeber zu liefernde Unterlagen

#### 3.1.1 Richtigkeit der Unterlagen

Für falsche Berechnungen auf Grund vom Auftraggeber gelieferter, fehlerhafter Unterlagen wird keine Haftung übernommen, deren Richtigkeit wird vorausgesetzt, sie werden nicht speziell überprüft.

#### 3.1.2 Vollständigkeit der Unterlagen

Sind fehlende Unterlagen durch den Schätzungsexperten zu Beschaffen, so werden die dafür notwendigen Aufwendungen nach vorheriger Offerte und Absprache separat verrechnet.

#### 3.1.3 Allgemein notwendige Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug
- Gebäudepläne (Grundrisse, Schnitte)
- Aktuelle Police der Gebäudeversicherung
- Aufstellung in den letzten 5 Jahren getätigter Unterhaltsarbeiten und Investitionen.

#### 3.1.4 Zusätzliche Unterlagen bei Stockwerkeigentum

- Stockwerkreglement
- Stand des Erneuerungsfonds (Auszug aus der Abrechnung, Nachweis der Verwaltung)

#### 3.1.5 Zusätzliche Unterlagen bei Mietobjekten

- Mieterspiegel mit Aufstellung der aktuellen Mieterträge
- Nebenkostenabrechnung der letzten 3 Jahre

#### 3.1.6 Zusätzliche Unterlagen bei Baurechtsliegenschaften

- Baurechtsvertrag und aktueller Baurechtszins