



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	EFH mit Baulandreserve Im Thomasgarten 29, 4104 Oberwil
Eigentümer	Erbengemeinschaft Schlientz-Hepp
Auftraggeber	Aufsicht Zivilrecht c/o Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft, Frau Nicole Fechtig, 4144 Arlesheim
Bewertungsexperte	Christina Aenishänslin
Bewertungsstichtag	31. März 2026

Zusammenfassung	3
Basisdaten	5
Kennzahlen	6
Auftrag und Grundlagen	7
Makrolagebeschrieb	8
Mikrolagebeschrieb	9
Grundstückbeschrieb	10
Bautenbeschrieb	11
Vorbehalte und Beilagen	13
Substanzwert	14
Landwert	15
Definitionen	16
Glossar	18
Bilddokumentation	19

Verkehrswert

4'920'000 CHF

Zusammenfassung

Objekt

Dieses Gutachten betrifft die Liegenschaft "Im Thomasgarten 29 in 4104 Oberwil/BL". Es handelt sich um ein freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage und Baulandreserve aus dem Baujahr 1957 auf einem 1783 m² grossen Grundstück (Parzelle 1837) im Gebiet "Thomasgarte" (Schreibweise gemäss Grundbuch). Das Einfamilienhaus ist derzeit unbewohnt und befindet sich laut Vormerkung im Grundbuch in Grundpfandverwertung.

Makro- wie auch Mikrolage des Grundstücks sind als sehr gut zu bewerten. Oberwil ist eine Gemeinde in der Grossagglomeration Basel. Viele Arbeitsplätze und Ausbildungsstätten sind schnell erreichbar. Beim Quartier "Thomasgarte" handelt sich um ein gut erschlossenes und sehr ruhiges Quartier. Alle Schulstufen, ein umfangreiches Angebot an Dienstleistern sowie Naherholungsgebiete sind in Fussdistanz erreichbar. Basel-Stadt ist mit Tram Nr. 10 erreichbar. Die nächste Haltestelle "Oberwil Zentrum" ist in 12 Fussminuten erreichbar.

Bewertungszweck

Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaft im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens

Zustand

Das bestehende Einfamilienhaus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Gebäudehülle, Installationen, Ausbau und Umgebung haben ihre Lebensdauer erreicht. Das Haus müsste kernsaniert werden. Es ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar.

Der Zeitwert des Gebäudes beträgt noch knapp CHF 92'000. Es müssten mindestens CHF 671'000 investiert werden, um das Haus auf seinen neuwertigen Zustand zu bringen und dies bei gleichbleibender Bauqualität und bescheidenem Ausbau. Es hätte also zum Beispiel immer noch schlechte Isolationswerte, eine fossile Heizung, sehr einfache Sanitärräume eine bescheidene Küche sowie einen teilweise demodierten Grundriss. Mit Instandsetzung des Umschwunges und inkl. Baunebenkosten wäre der Investitionsbedarf bei mindestens CHF 842'000.

Methodik

Da mit der Liegenschaft im jetzigen Zustand kein Mietertrag erzielt werden kann, wurde für die Bewertung des Gebäudes die Sachwertmethode eingesetzt. Auf diese Weise konnte über den Reproduktionswert die technische Entwertung resp. der Sanierungsbedarf berechnet werden.

Bei einer Analyse des Grundstücks hat sich gezeigt, dass das Grundstück in der Zone W2b unternutzt ist. Bei einer Grundfläche von 174m² und einer Bebauungsziffer von 28 % würden lediglich 621 m² Bauland benötigt. Theoretisch besteht daher eine Baulandreserve von 1162 m² Land. Da das Einfamilienhaus jedoch fast mittig auf der Parzelle im Hang liegt, ist eine zusätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus oder Reiheneinfamilienhäusern sowie deren Erschliessung äusserst schwierig bzw. sehr ungünstig zu verwirklichen.

Da der Marktwert dem höchsten erzielbaren Preis entspricht, wurde der Landwert zum absoluten Preis für Bauland für Mehrfamilien-Eigentumswohnungen in Oberwil bewertet abzüglich Abbruch-, Entsorgungs- und Rodungskosten. Solches Bauland ist in Oberwil äusserst knapp und sehr hoch bewertet. Fahrländer und Partner weist im 1. Quartal 2026 Preise von CHF 2'640-2'775 an durchschnittlicher, CHF 2'835-3'130

an guter und CHF 3'245-3'770 an bester Lage aus.

Bei einer Ausnützungsziffer von 45 % liessen sich auf dem Grundstück von 1783 m² bis zu 802 m² Bruttogeschossfläche realisieren bzw. ca. 680 m² Nettowohnfläche (NWF). Bei einem möglichen Erlös von CHF 12'870 bis 14'700 pro m² NWF* wird geschätzt, dass ein Investor bereit wäre, um die CHF 2'800 für das Bauland zu zahlen abzüglich Abbruchkosten. (*Quelle: Fahrländer und Partner, 1. Q 2026)

Marktwert

Am Bewertungsstichtag, 31. März 2026, beträgt der Marktwert (gerundet): CHF 4'920'000. Es wurde mit 1783 m² Bauland für Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen) und einem Preis von CHF 2800 pro m² gerechnet abzüglich Abbruch-, Entsorgungs- und Rodungskosten von CHF 70'000.

Eignung

Die Parzelle Nr. 1837 Im Thomasgarten 29 in Oberwil eignet sich für Architekten, Investoren und Generalunternehmer, welche Überbauungen mit Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Bereich von 10 Millionen realisieren.

Fazit

Das Grundstück 1837 liegt an ausgezeichneter und sehr gefragter Lage in Oberwil. Es wird den höchsten Erlös erzielen im Verkauf als zusammenhängende Baulandparzelle für Mehrfamilienhäuser, vorzugsweise im Bieterverfahren.

Sollte das bestehende Einfamilienhaus stehen bleiben, müsste es für mindestens CHF 842'000 saniert werden und würde mindestens 621 m² Bauland konsumieren. Inwiefern eine theoretische Baulandreserve überhaupt verkäuflich wäre, müsste mittels Szenarien von einem Architekten geprüft werden und ist nicht Teil dieses Gutachtens. Klar ist, dass solcherweise abgetrenntes Bauland einerseits das Einfamilienhaus entwerten würde (Minderung der Sicht und der Einsonnung, schwierige Erschliessung), andererseits auch eine Überbauung und Erschliessung derselben mindestens erheblich erschweren, verteuern und verzögern würde.

Ein Neubau des Einfamilienhauses im Rahmen einer weiteren Überbauung mit einem Mehrfamillienhaus wäre weit wirtschaftlicher, ergäbe aber nicht den gleich hohen Erlös wie der Totalverkauf als zusammenhängende Baulandparzelle. Die Preise für Bauland für Einfamilienhäuser in Oberwil liegen derzeit zwischen CHF 1560 und 2050 pro m² (Quelle: Fahrländer und Partner, 1. Q 2026).

Christina Aenishänslin
Immobilienbewerterin FH

LAVALUR Immobilienbewertungen
Spitzackerstrasse 19
4410 Liestal
www.lavalur.ch

Tel. 077 533 04 51
info@lavalur.ch

Ort, Datum und Unterschrift

Liestal, 13. April 2026

Bewertung

Anlageart	EFH mit Baulandreserve
Bewertungszweck	Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaft im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens
Bewertungsmethode	Liegenschaft: Sachwertmethode; Bauland: absoluter Landwert

Eigentum

Eigentumsform	Erbengemeinschaft
Eigentumsanteil	
Eigennutzung	nein

Grundbuch

Grundbuchamt	Oberwil
Kataster Nr.	
GB-Plannummer	76
GB-Lagebezeichnung	Thomasgarte
Bemerkung	s. Grundstückbescrieb

Planung / Recht

Ausnützungsziffer	45%
Überbauungsziffer	28%
Gefahrenzone	kein Eintrag
Altlastenverdacht	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	5.8.1998
Gebäudeversicherungs-Nr.	G9810360

Amtliche Werte

Letzte Schätzung	
Baudaten	
Baujahr	1957
Konstruktionsart	Massivbauweise
Untergeschoss	1
Vollgeschosse	1 + DG
Nutzungen	
Garagenplätze	1 Stk

Werte

Verkehrswert **4'922'000 CHF**

Bauten-Neuwert 934'000 CHF

Bauten-Zeitwert 92'000 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung 842'000 CHF

Entwertungsanteil in % 90 %

Erneuerungsrate ENR pro Jahr 8'040 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF 1'783 m²

Gebäudevolumen GV 1'271 m³

Vermietbare Fläche VMF 199 m²

Kennzahlen

Verkehrswert / Grundstücksfläche
GSF 2'761 CHF/m²

Verkehrswert / Gebäudevolumen
GV 3'873 CHF/m³

Verkehrswert / Vermietbare Fläche
VMF 24'686 CHF/m²

Erneuerungsrate ENR /
Vermietbare Fläche VMF 40 CHF/m²

Erneuerungsrate ENR / Bauten-
Neuwert 0.86 %

Bemerkungen

Wohnfläche EG: 122.9 m² (gemäss Grundriss)

Wohnfläche OG: 76.5 m² (approximativ aus Scans)

Nutzfläche UG: 102.7 m² (approximativ aus Scans)

Schätzer / Experte

Christina Aenishänslin
Immobilienbewerterin FH
LAVALUR Immobilienbewertungen
Spitzackerstrasse 19
4410 Liestal

Tel. 077 533 04 51
info@lavalur.ch
www.lavalur.ch

Auftrag und Bewertungszweck

Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaft im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens

Besichtigung und Stichtag

Die **Besichtigung** hat am **31. März 2026** im Alleingang, ohne Eigentümer oder Auftraggeber, stattgefunden. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden bis auf den Estrich, die Abstellräume und den Luftschutzkeller. Letztere sind mit Mobiliar voll gestellt und daher nicht zugänglich.

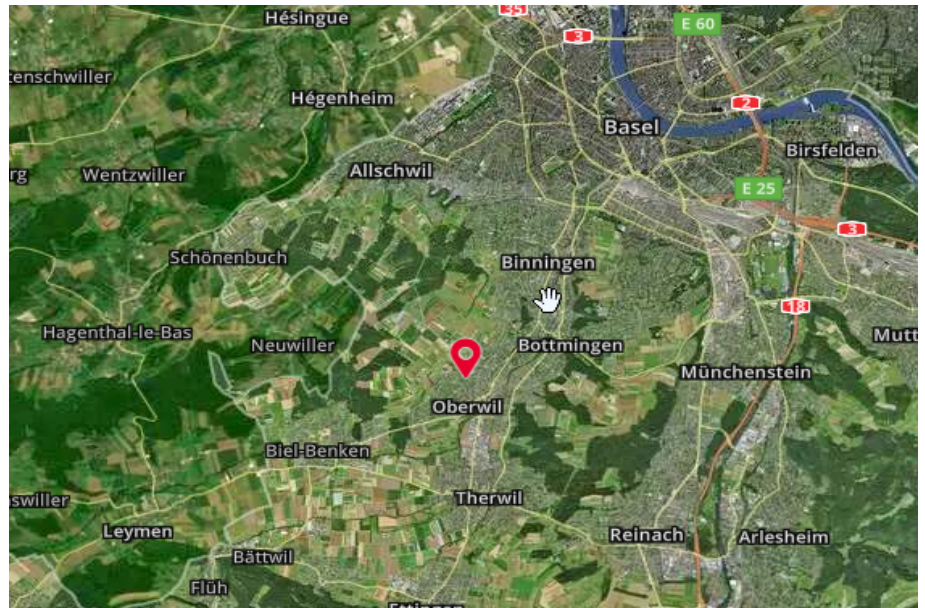
Als **Bewertungsstichtag** gilt der Tag der Besichtigung: **31. März 2026** Die ermittelten Werte sind gültig für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeit auf 6 Monate beschränkt.

Bewertungsgrundlagen

Von den Auftraggebern resp. Eigentümern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.11.2025
- Katasteranzeige vom 15.1.2016
- Auszug aus den Gebäudedaten der BGV vom 30.10.2025
- Situationspläne vom 25.11.2025
- Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 25.11.2025
- Scan folgender Pläne: Grundriss Erdgeschoss und Keller; Schnitt Gebäude

Makro-Lagekarte



Makrolage Oberwil (Quelle: search.ch, 04/26)

Makro-Lagebeschreibung

Oberwil liegt 5 km von Basel entfernt auf 316 m ü. M. im Leimental am Osthang des Bielhübels mit Ausläufern an den Westhang des Bruderholzes. Oberwil gehört zur Agglomeration Basel. Die Gemeinde Oberwil selber hat 11'531 Einwohner (2025), verteilt auf 5'020 Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.28 Personen.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Oberwil aus erreichbaren Zentren sind Basel (20 Min.), Delémont (53 Min.) und Olten (59 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Basel (26 Min.), Olten (69 Min.) und Delémont (73 Min.).

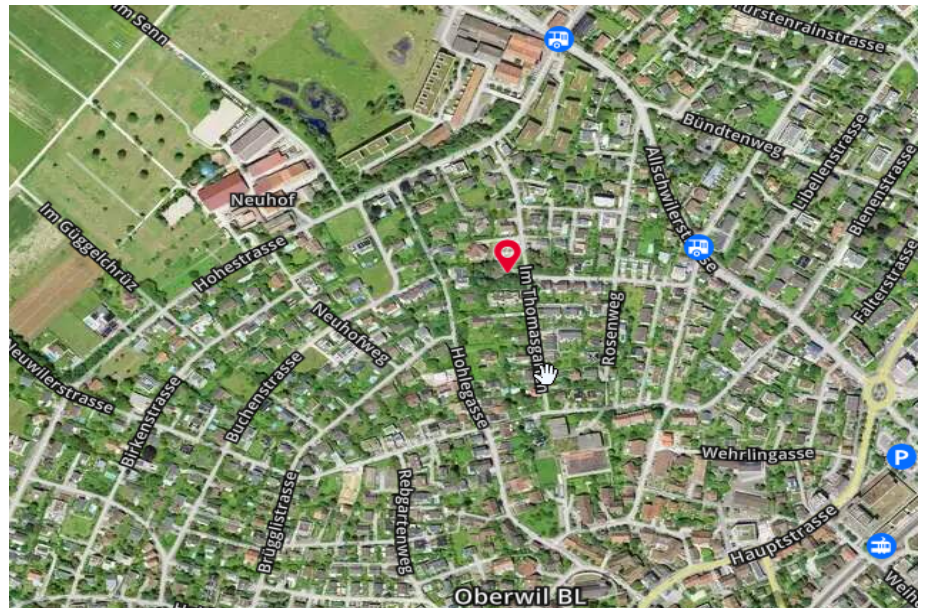
Sämtliche Dienstleister sowie Primarschulen, Sekundarschule und Gymnasium sind in der Gemeinde vorhanden. Fachhochschulen und Hochschulen befinden sich in Basel und Muttenz.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 46.5% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 30.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 23% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%).

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 43 Wohnungen pro Jahr, ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.86% im landesweiten Vergleich (1%) durchschnittlich. Gemäss Fahrländer und Partner ist zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Oberwil von einer Zusatznachfrage von 809 Wohnungen (pro Jahr: 51) auszugehen.

Quellen: Immodata, April 2026; oberwil.ch; google.com.maps

Mikro-Lagekarte



Mikrolage Oberwil (Quelle: search.ch, 04/26)

Mikro-Lagebeschreibung

Von der Liegenschaft Im Thomasgarten 29 sind das Dorfzentrum und die Einkaufsmöglichkeiten in 15-20 Minuten zu Fuss resp. 5 Min. mit dem Auto zu erreichen. Die Primarschule Im Thomasgarten liegt 4 Fussminuten entfernt, das Gymnasium 13 Fussminuten. Die nächste Tramhaltestelle "Oberwil Zentrum" liegt 850 m entfernt. Von dort ist Basel mit Tram Nr. 10 in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Auffahrten zur T18 in Münchenstein oder Reinach liegen ca. 15 Autominuten entfernt.

"Im Thomasgarten" ist eine ruhige Quartierstrasse. Das Quartier ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaussiedlungen. In den letzten Jahren wurde in diesem Quartier vermehrt verdichtet gebaut. Die Naherholungszone ist fussläufig erreichbar.

Grundstück	rechteckig, Hanglage
Grundbucheintragungen	Anmerkung: Willensvollstreckung gemäss Art. 962a ZGB 5.12.2023 Vormerkung: Grundpfandverwertung Recht: Duldung des Baum- und Pflanzenbestandes mit besonderer Unterhaltspflicht zL Grundstück 582
Bauzone	W2b
Nutzungsreserven	vorhanden, siehe Zusammenfassung
Risiken / Belastungen	Aufgrund des Baujahres ist damit zu rechnen, dass gewisse Baumaterialien Asbest enthalten.

Räumlichkeiten / Nutzung

Freistehendes 6-Zimmer EFH mit Kellerräumen, Garage und Baulandreserve

Raumprogramm:

Erdgeschoss

Küche	14.3 m2	
Halle	16.0 m2	
Vorplatz/Treppe	09.9 m2	
Bad	08.5 m2	
Wohnzimmer	32.8 m2	
Elternzimmer	22.6 m2	
Kleines Zimmer	10.3 m2	
Windfang	05.9 m2	
Gäste-WC	02.6 m2	
Gartenhalle offen		43.55 m2
Total	122.9 m2	

Obergeschoss

Vorplatz	
WC/Dusche	
Kammer	
Zimmer 1	
Zimmer 2	
Total	76.5 m2

Untergeschoss

Keller 1: Schutzraum	
Keller 2	
Keller 3	
Keller 4	
Heizung	
Keller 5	
Kellervorplatz	
Garage	
Total	102.7 m2

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Im jetzigen Zustand nicht vermietbar. Objekt hat seine Lebensdauer erreicht.
Verkäuflichkeit als Bauland sehr gut.

Konstruktion / Bauqualität

Das EFH ist auf 3 Geschossen angelegt: Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Das Haus ist derzeit aufgrund seines schlechten baulichen Zustands nicht bewohnbar. Sämtliche Bauteile stammen aus dem Baujahr 1957, haben ihre typische Lebensdauer erreicht und müssten saniert werden. Die Gebäudehülle, die Installationen und der Ausbau entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Dach und Dachfenster sind an einigen Stellen nicht mehr dicht.

Rohbau 1

Massivbauweise

Rohbau 2

Satteldach mit Ziegeln, Kaltdach
Holzfenster ohne Isolierverglasung (im Keller z.T. Einfach-Verglasung)
Rollläden resp. Lamellenstoren u. Fensterläden in Holz
Wandaufbau 15cm (teilweise 25cm), teilweise Innenisolation 5cm
Haustüre Holz
Garagetor Holz
äussere Verputzarbeiten

Installationen

Öl-Zentralheizung (1 Stahltank à 6800 Liter, Radiatoren)
Öltank revidiert 12/25 und neuer Brenner (12/25)
Elektroinstallationen und Sanitärinstallationen aus dem Baujahr 1957

Ausbau

Ausbaustandard entspricht weitgehend dem Baujahr und erfüllt heutige Anforderungen nicht mehr
Küchenzeile im Stil Landhausküche mit freistehendem Kühlschrank, angefauter Holzoberfläche, Keramik-Doppelwaschbecken, Abfall-Auszug ohne Eimer, alter Backofen, Glaskeramikherd, Chromstahlabzug, Geschirrspüler, 7 Schubladen und 1 Unterschrank.
EG: Bad mit WC, Badewanne, Keramik-Doppelwaschbecken, Keramikablagen, 2 Spiegeln, Waschturm.
Windfang: Lavabo
Zwischengeschoss: Gäste-WC mit Lavabo
OG: WC, Dusche, Lavabo
Auszugstreppe zum Estrich
Wände: Fliesen (Bäder), Abrieb (Wohn- und Schlafräume), Beton (Kellerräume)
Böden: Fliesen (Bäder und Windfang), Eichenriemen/Holz (Treppen, Zimmer, Küche), Beton roh (Kellerräume)
Decken: Abrieb, Täfer, Beton
Zimmertüren/Türfutter: Holzarbeiten
Balkon- und Treppengeländer, Fenstergitter UG: Kunstschmiedearbeiten

Umgebung

Garageeinfahrt und Wege in Schieferplatten
Gedeckte Gartenhalle

Umschwung sowie Baulandreserve mit Baum- und Strauchbestand

Gebäudezustand

Sanierungsbedürftig. Bausubstanz im Wesentlichen dem Baujahr entsprechend und grösstenteils am Ende der Lebensdauer.

Amtliche Werte / Assekuranzwerte

Gebäudeversicherung: CHF 874'000 (Stand 30.10.25)

Vorbehalte

Das Marktwertgutachten wurde im Auftrag des aufgeführten Auftraggebers erstellt. Die der Gutachterin zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig und vollständig vorausgesetzt. Wo Zweifel bestehen oder die Unterlagen interpretationsbedürftig sind, wird dies im Bericht erwähnt.

Das Gutachten hat Gültigkeit nur für den genannten Auftraggeber und nur für den angegebenen Bewertungszweck. Es darf weder komplett noch in Auszügen an Dritte weitergegeben werden oder für andere als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer einfachen Begehung/Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Gebäudeteile wurden aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie verkleidete Materialien oder unter Putz verlegte Leitungen wurden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten seitens der Gutachterin keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die bei der Besichtigung und ohne nähere Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

Die Beschaffung des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt. Umweltrisiken oder -gefahren, die von der Auftraggeberin bekannt gemacht wurden oder über einschlägige Internetseiten abrufbar sind, werden im Bericht aufgeführt.

Marktwertgutachten beantworten i.d.R. keine Rechtsfragen, diese bleiben Juristen vorbehalten. Insofern sich die vorliegende Bewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ohne Gewährleistung.

Beilagen

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Wohnhaus				933'586	60	8'040	56	90%	841'798	91'789
Bauwerk	762'600 CHF	1.00		762'600	61	6'432	56	88%	670'811	91'789
Konstruktion	762'600 CHF	0.50		381'300	100	1'175	90	79%	300'441	80'859
Grundsubstanz	762'600 CHF	0.50	1.00	381'300	100	1'175	90	79%	300'441	80'859
Hülle	762'600 CHF	0.20		152'520	55	1'518	55	100%	152'520	
Gebäudehülle	762'600 CHF	0.20	1.00	152'520	55	1'518	55	100%	152'520	
Technik	762'600 CHF	0.20		152'520	40	2'492	38	93%	141'590	10'930
Installationen	762'600 CHF	0.20	1.00	152'520	40	2'492	38	93%	141'590	10'930
Ausbau	762'600 CHF	0.10		76'260	40	1'246	40	100%	76'260	
Ausbau	762'600 CHF	0.10	1.00	76'260	40	1'246	40	100%	76'260	
Umgebung	m²			126'530	50	1'471	50	100%	126'530	
Umgebung (unbearbeitet)	1'479 m ²	70.00	1.00	103'530	50	1'204	50	100%	103'530	-0
Umgebung (bearbeitet)	130 m ²	100.00	1.00	13'000	50	151	50	100%	13'000	
Leitungen pauschal	10'000	1.00	1.00	10'000	50	116	50	100%	10'000	
Baunebenkosten	889'130 %RA	5.00%		44'456	100	137	10	100%	44'456	0
Baunebenkosten	889'130 %RA	5.00%	1.00	44'456	100	137	10	100%	44'456	0

Kat. Nr. 1837 (Reserve)

Landwert über Grundstücksfläche

Position	Betrag
Grundstücksfläche	1'783
Landwert per m2	2'800
Landwert aus Basisberechnung	4'992'400
Übrige Wertelemente	-70'000
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	4'922'400
Landwert	4'922'400
Landwert per m2	2'761
Relativer Bauwert	0

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abbruch bestehendes Gebäude, Rodung		-70'000		-70'000
Total				-70'000

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	1'783 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	2'761 CHF/m ²

Barwert

Als Barwert wird der zusammengefasste heutige Wert einer oder mehrerer in der Zukunft anfallenden positiven oder negativen Zahlungen bezeichnet. Der Barwert wird rechnerisch dadurch ermittelt, dass die in der Zukunft anfallenden Zahlungen auf den heutigen Wert abgezinst und aufaddiert werden. (Quelle: Finanzlexikon www.ppcmetrics.ch)

Bruttogeschossfläche (BGF)

Mit der Bruttogeschossfläche, kurz BGF, wird die Summe sämtlicher Grundflächen aller über- und unterirdischen Ebenen eines Gebäudes bezeichnet. Dazu gehören auch die Wände inklusive der Dämmstoffe und der Verputze.

Bruttorendite

Sie setzt die Soll-Miete (ohne Berücksichtigung der Leerstände und Mietverluste) und ohne Berücksichtigung der Betriebskosten ins Verhältnis des Marktwerts. $\text{Bruttorendite} = \text{Bruttoertrag SOLL} \times 100 / \text{Marktwert}$. Quelle: Sirea

Ertragswert, nicht entwertet

Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Der Ertragswert wird mittels direkter Kapitalisierung errechnet (konstanter jährlicher Ertrag dividiert durch einen Zinssatz).

Ertragswert, nachhaltig

Nachhaltig ist ein Ertrag im Immobilienwesen dann, wenn er alle laufenden Kosten und Aufwände zu decken vermag. Das bedeutet, es muss langfristig eine gleichbleibende Ertragslage gewährleistet sein. Nicht immer ist zum Bewertungszeitpunkt bereits Nachhaltigkeit gegeben. Wenn die Nachhaltigkeit erst später gegeben ist, muss eine Wartefrist berücksichtigt werden und der spätere nachhaltige Ertragswert muss auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert werden.

Indexklausel im Mietvertrag

Mit der Indexklausel vereinbaren die Parteien, dass der Mietzins der Entwicklung des LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) folgt. Der Mieter kann eine auf LIK-Erhöhung gestützte Mietzinsanpassung nur mit der Begründung anfechten, es habe keine der Zinserhöhung entsprechende LIK-Entwicklung stattgefunden.

Marktwert

Der Marktwert definiert sich als „der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum, einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“. In der Schweiz wird statt „Marktwert“ auch häufig von „Verkehrswert“ gesprochen. (Quelle: SIREA CAS Immobilienbewertung Methodik 2021/22)

Multi Element Value System (MEV)

Das Multi Element Value System (MEV) beinhaltet die systematische Analyse und Gliederung der Immobilie in ihre Objekte und einzelnen Wertelemente, die dann mit der jeweils geeigneten Methode berechnet werden. Der MEV ist die Summe aller positiven und negativen Wertelemente aller Schätzungsobjekte der Immobilie. Er entspricht dem Marktwert. (Quelle: SIREA CAS Immobilienbewertung Methodik 2021/22)

Nettowohnfläche (NF oder NWF)

Die Nettowohnfläche (NF oder NWF) ist die Gesamtfläche aller beheizten Raumflächen in einer Wohnung inkl. Abstellraum. Aussenwandquerschnitte, Balkon, Terrassen, Garagen, Kellerräume und Estrich gehören nicht zur Nettowohnfläche.

Nettorendite

Im Gegensatz zur Bruttorendite ist der Ausgangspunkt bei der Nettorendite die effektiv eingegangene Miete, von welcher die Betriebskosten der Liegenschaft in Abzug gebracht und ins Verhältnis des Marktwerts gesetzt werden. $\text{Nettorendite} = \text{Nettoertrag} \times 100 / \text{Marktwert}$. Quelle: Sirea

Nettorendite, mietrechtlich

Die mietrechtliche Nettorendite ergibt sich aus dem Verhältnis von Nettoertrag (Mietzinseinnahmen abzgl. Unterhalts-/Betriebs- und Verwaltungskosten sowie effektive Kapitalkosten) zum Eigenkapital (Kaufpreis plus wertvermehrende

Investitionen). Die Nettoendite gilt als angemessen, wenn der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) nicht um mehr als 0.5% überstiegen wird. Gemäss Bundesgerichtsentscheid vom Oktober 2020 darf der zulässige Ertrag 2% über dem massgebenden Referenzzinssatz liegen, wenn dieser maximal 2% beträgt. Dieser liegt aktuell bei 1.25% (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>)

Objekt

Ein Grundstück muss vom Bewerter auf seine Bestandteile (Objekte) untersucht werden. „Nur jene Bestandteile gelten als Objekte, die einen Eigenwert aufweisen und die den Immobilienwert vermehren oder vermindern“. Es kann sich dabei um Grundstücke, Grundstückteile, Gebäude(teile) oder Objekte mit besonderer rechtlicher Basis handeln. (Quelle: CAS Immobilienbewertung Methodik, SIREA 2021/22)

Opportunitätskostenmodell

Opportunitätskosten sind die Kosten für entgangenen Nutzen oder Ertrag, der sich aus einer anderen Anlage ergeben hätte. Das Opportunitätskostenmodell für die Herleitung von Zinssätzen geht davon aus, dass der Investor sein Geld auch in andere Anlagen hätte investieren können. Im hier verwendeten Modell von SIREA wird auf dem empirischen „risikoarmen Immobilienbasiszinssatz“ aufgebaut. Dieser bezeichnet den tiefsten beobachteten Zinssatz und entsprechend sind für alle anderen Immobilien ausschliesslich Zuschläge vorgesehen. (Quelle: CAS Immobilienbewertung Methodik, SIREA 2021/22)

Risikoarmer Immobilienbasiszinssatz

Dieser entspricht dem durch Umfrage hergeleiteten Nettozinssatz für die risikoärmste Liegenschaft der Schweiz. Dieser wird von FPRE im Rahmen der Metaanalyse Immobilien quartalsweise ermittelt und publiziert.

Reproduktionskosten

Die Reproduktionskosten bezeichnen die heutigen Kosten zur Realisierung einer gleichwertigen Baute.

Rentenendwert

Der Rentenendwert stellt das zukünftige Kapital dar, welches bei gegebener Verzinsung aus einer konstanten Sparrate über eine bestimmte Laufzeit resultiert. Anwendung bei der Berechnung der Rückstellungsraten und der technischen Entwertung.

Rückstellungen

Rückstellungen ziehen einen zukünftigen Aufwand rechnerisch vor. Bei Immobilien werden Rückstellungen geäufnet, um die Bausubstanz in bestimmten zyklischen Zeitabständen zu erneuern, damit die Baute weiterhin einen Nutzen bzw. einen Ertrag erbringt. Für die Berechnung der Rückstellungen ist die Lebensdauer und Restnutzungsdauer der Bauteile einzuschätzen.

Technische Entwertung (TE)

Als technische Entwertung (TE) bezeichnet man die aufgelaufene Wertverminderung von Immobilien infolge von Alterung und Abnutzung.

Abkürzungen

BGF	Bruttogeschossfläche
BK	Betriebskosten
ENR	Erneuerungsrate
FPRE	Fahrländer Partner AG
GB	Grundbuch
GND	Gesamtnutzungsdauer
GSF	Grundstücksfläche
GV	Gebäudevolumen
IHK	Instandhaltungskosten
ME	Mietertrag
MEV	Multi Element Value System
NF	Nettowohnfläche
pl	pauschal
PPI	Autoeinstellplätze innen
PPA	Autoabstellplätze aussen
RPK	Reproduktionskosten
St	Stück
TA	Technisches Alter
TE	Technische Entwertung
VMF	Vermietbare Fläche
VK	Verwaltungskosten
WQ	Wertquote
/a	per annum (pro Jahr)
/mt	pro Monat

Mengen

BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m3, m2, m1)
%RA	aus dem summiertem Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts



Im Thomasgarten 29 (links) und Nachbargebäude



Süd-Fassade



Gartenhalle



Grundstück hangseitig (Blick von Westen)



Gartenhalle



Hauseingang



Ost-Fassade mit Garagetor



Garagetor



Nordseite



Zugangsweg zum Hauseingang



Balkon Süd



Zufahrt zur Garage



Kellerfenster mit Gitter



Fenster EG



Dach Windfang



Windfang mit Haustüre



Eingangshalle EG



Bad EG



Küche EG



Abwaschbecken Küche



Wohnzimmer EG



Treppenaufgang EG-DG



Gäste-WC im Zwischengeschoss



Zimmer DG



Zimmer DG



Gang DG



Wandschrank/Durchgang Abstellraum DG



Kammer DG



Dusche/WC DG mit Leck Dachfenster



Wasserschaden in Du/WC DG



Dachuntersicht von Estrich



Treppenhaus EG-DG



Neuer Oel-Brenner 12/2025



Revidierter Stahltank 6800 l (12/2025)



Steuerung Heizung



Elektrotabelleau



Elektrotabelleau



Garage



Garagetor von innen



Boiler