



Gewohnt gut



## IMMOBILIENBEWERTUNG

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| Objektbezeichnung | Einfamilienhaus<br>Alte Landstrasse 18<br>9490 Vaduz |
| Eigentümer        | Marc Konrad<br>Alte Landstrasse 18<br>9490 Vaduz     |
| Auftraggeber      | Marc Konrad<br>Alte Landstrasse 18<br>9490 Vaduz     |

Zusammenfassung..... 1

Basisdaten..... 2

Kennzahlen..... 3

Auftrag und Grundlagen..... 4

Mikrolagebeschrieb..... 5

Grundstückbeschrieb..... 6

Bautenbeschrieb..... 7

Verkehrswert..... 8

Mietertrag / Mietwert..... 9

Substanzwert..... 10

Landwert..... 11

Definitionen / Glossar..... 12

Bilddokumentation..... 13

Marktwert (gerundet auf 10'000)

Zusammenfassung

Ort, Datum und Unterschrift

1'290'000 CHF

Bei der gegenständlichen Bewertung handelt es sich um die Verkehrswertschätzung eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt sich letztlich immer durch Angebot und Nachfrage. Eine kleinere Abweichung von unserem bewerteten Marktwert ist deshalb möglich.

Die in unserer Expertise ermittelte Bewertung gilt zum Zeitpunkt der Ablieferung dieses Berichtes und ist nur für den Auftraggeber, resp. die Eigentümerschaft bestimmt.

Ein weiteres Kopieren oder Aushändigen an Dritte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Bewertungsbeauftragten erlaubt. Die Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Vaduz, 05. März 2018

Die Experten:

  
Eric Marter  
Dipl. Immobilienbewerter FH Bern

  
Reto Büchel  
Verkauf



## Basisdaten

|                            |                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bewertung</b>           |                                                                                                                                            |
| Anlageart                  | Einfamilienhaus                                                                                                                            |
| Bewertungszweck            | Bestimmung des Marktwertes                                                                                                                 |
| Bewertungsmethode          | Realwertmethode                                                                                                                            |
| <b>Eigentum</b>            |                                                                                                                                            |
| Eigentumsform              | Alleineigentum                                                                                                                             |
| Eigennutzung               | ja                                                                                                                                         |
| Bemerkung                  | Keine Bemerkungen                                                                                                                          |
| <b>Grundbuch</b>           |                                                                                                                                            |
| Grundbuchamt               | Vaduz                                                                                                                                      |
| Grundstück Nr.             | 2641                                                                                                                                       |
| GB-Plannummer              | 52                                                                                                                                         |
| GB-Lagebezeichnung         | Oberau                                                                                                                                     |
| Bemerkung                  | Keine Bemerkungen                                                                                                                          |
| <b>Planung / Recht</b>     |                                                                                                                                            |
| Bauzone                    | Landwirtschaftszone                                                                                                                        |
| Gefahrenzone               | Kein Eintrag                                                                                                                               |
| Altlastenverdacht          | Kein Eintrag. Eine Überprüfung auf Altlasten oder Schadstoffe im Erdreich hat nicht stattgefunden.                                         |
| Denkmalschutz              | Kein Eintrag                                                                                                                               |
| <b>Gebäudeversicherung</b> |                                                                                                                                            |
| Bemerkung                  | Keine Bemerkungen                                                                                                                          |
| <b>Baudaten</b>            |                                                                                                                                            |
| Baujahr                    | 1986 (2007 Ölheizung, 2009 neue Fenster - ausser Ostseite), 2010 Fassade, 2011 Umbau EG - Wohnzimmer, 2014 Sanierung Putzschäden - Sockel) |
| Konstruktionsart           | Massivbauweise                                                                                                                             |
| <b>Nutzungen</b>           |                                                                                                                                            |
| Einfamilienhaus            | 1 Stk                                                                                                                                      |
| Garagenplätze              | 1 Stk                                                                                                                                      |
| Aussenparkplätze           | 15 Stk                                                                                                                                     |

## Kennzahlen

|                                    |               |                                |              |
|------------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Werte</b>                       |               | <b>Flächen und Volumen</b>     |              |
| Verkehrswert                       | 1'287'517 CHF | Gebäudevolumen GV              | 1'240 m³     |
| Bauten-Neuwert                     | 851'400 CHF   | Grundstücksfläche GSF          | 720 m²       |
| Bauten-Zeitwert                    | 646'717 CHF   | Vermietbare Fläche VMF         | 155 m²       |
| Landwert                           | 640'800 CHF   | <b>Kennzahlen</b>              |              |
| Realwert (Zeitwert + Landwert)     | 1'287'517 CHF | Verkehrswert / GSF             | 1'788 CHF/m² |
| <b>Erträge und Kosten</b>          |               | Verkehrswert / GV              | 1'038 CHF/m³ |
| Mietertrag (Ist-Ertrag)            | 40'200 CHF    | Verkehrswert / VMF             | 8'308 CHF/m² |
| Mietwert (Soll-Ertrag)             | 40'200 CHF    | Mietertrag / VMF               | 259 CHF/m²   |
| <b>Entwertung / Instandsetzung</b> |               | Mietwert / VMF                 | 259 CHF/m²   |
| Technische Entwertung              | 204'683 CHF   | Erneuerungsrate ENR / VMF      | 67 CHF/m²    |
| Entwertungsanteil in %             | 24%           | Erneuerungsrate ENR / Mietwert | 25.67%       |
| Erneuerungsrate ENR pro Jahr       | 10'318 CHF    | ENR / Bauten-Neuwert           | 1.21%        |

## Schätzer / Experte

Eric Marxer  
Dipl. Immobilienexperte FH Bern  
Marxer Immobilien Anstalt  
Landstrasse 15  
9490 Vaduz  
Tel. +423 235 05 05  
Fax +423 235 05 09  
Email: eric@marxer.li

## Anlageart

Einfamilienhaus

## Bewertungszweck

Bestimmung des Marktwertes

## Bewertungsmethode

Realwertmethode

## Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 05.03.2018 stattgefunden.  
Die Expertise gilt per Stichtag 05.03.2018.

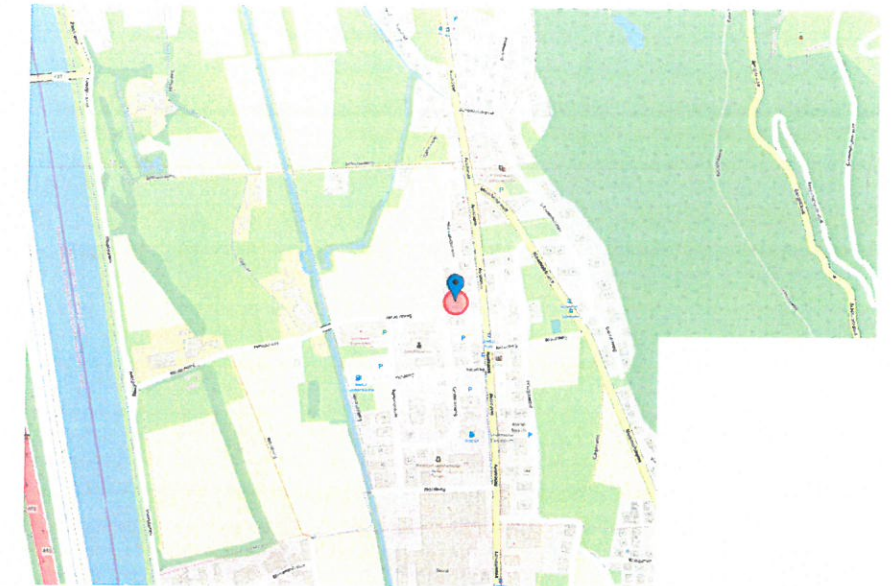
## Bewertungsgrundlagen

Die in den Unterlagen angegebenen Rauminhalte und Flächen sowie alle, in dieser Bewertung wiedergegebenen, von Dritten beigebrachten Informationen wurden als richtig und zuverlässig betrachtet; dementsprechend wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Dieses Gutachten ist unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, den durch den Eigentümer gemachten Angaben und den uns bekannten Gegebenheiten erstellt worden.

- Grundbuchauszug
- Kubaturberechnung
- Grundrissplan
- Geodaten FL
- Zonenplan
- Bauordnung

## Mikro-Lagekarte



## Mikro-Lagebeschrieb

Vaduz ist der Hauptort von Liechtenstein und liegt auf rund 460 m.ü.M. am Bergfuss. Die Residenz des Landesfürsten ist Schloss Vaduz, hoch über den Häusern gelegen und von weit her sichtbar. Vaduz ist auch Sitz der Regierung und des Landtags sowie der meisten Behörden und Banken. An den sanften Hängen wächst ein guter Wein. Die Bevölkerungsdichte von Vaduz beträgt 301 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Das Fürstentum Liechtenstein liegt am rechten Rheinufer. Seine Nachbarn sind die Schweiz und Österreich. Die Grenze zur Schweiz im Süden und Westen verläuft auf einer Länge von 41,2 km. Im Osten und Norden grenzt Liechtenstein auf einer Länge von 36,7 km an Österreich.

Mit einer Gesamtfläche von 160 km<sup>2</sup> ist Liechtenstein der sechstkleinste Staat der Welt. Zwei Drittel der Fläche sind Gebirge. Die grösste Ausdehnung beträgt 24,8 km in der Länge und 12,5 km in der Breite. Der höchste Berg ist der Grauspitz mit 2'599 m.ü.M.



## Grundstückbeschreibung

### Situation



Quelle: FLGIS | FL - Geoportal Fürstentum Liechtenstein

### Grundstück

### Grundbucheintragen

Die Liegenschaft befindet sich südlich des Gemeindezentrums zurückversetzt der Landstrasse.

### Eigentümer

Konrad Marc Andre, geb. 25.10.1967, Alte Landstrasse 18, 9490 Vaduz

### Gemeinde Vaduz

### Grundstück Nr. 2641

720 m<sup>2</sup>

Oberau, Plan Nr. 52

Gebäude

Gartenanlage, Verkehrserschliessung für Gebäude

Mutationsnr. 3636, 04.11.2013 Beleg 901/563

### Erwerbstitel

Kauf 05.11.2008 Beleg 879/039

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

### Grundpfandrechte

laut Grundbuch

## Bautenbeschreibung

### Lage/Umfeld

gut - sehr gut

### Parzellenform

gut - sehr gut

### Konstruktion / Bauqualität

gut

### Gebäudezustand

gut

### Räumlichkeiten / Nutzung

gut

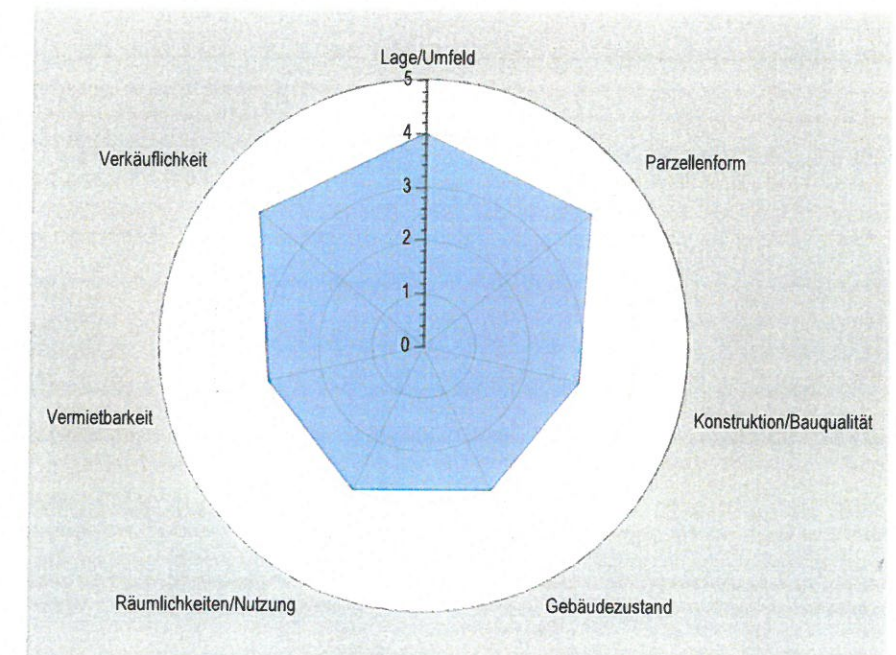
### Vermietbarkeit

gut

### Verkäuflichkeit

gut - sehr gut

### Qualitätsprofil



Verkehrswert

| Substanzwert    | Neuwert | Entwertung  | Zeitwert  |
|-----------------|---------|-------------|-----------|
| Einfamilienhaus | 781'200 | 200'364     | 580'836   |
| Umgebung        | 70'200  | 4'319       | 65'881    |
| Total           | 851'400 | 204'683     | 646'717   |
| Landwert        | Fläche  | Wert per m2 | Landwert  |
| Grundstück      | 720     | 890         | 640'800   |
| Total           |         |             | 640'800   |
| Realwert        |         |             | Realwert  |
| Total           |         |             | 1'287'517 |
| Verkehrswert    |         |             | 1'287'517 |

Mietertrag / Mietwert

| Ertragsposition     | Jahr Bezug | Menge ME | Ist/ME | Ertrag/mt | Ertrag/a | Soll/ME | Mietwert/mt | Mietwert/a |
|---------------------|------------|----------|--------|-----------|----------|---------|-------------|------------|
| Einfamilienhaus     | VMF        | 155 m²   | 22     | 3'350     | 40'200   | 22      | 3'350       | 40'200     |
| Einfamilienhaus     | VMF        | 155 m²   | 22     | 3'350     | 40'200   | 22      | 3'350       | 40'200     |
| Einfamilienhaus     | VMF        | 155 m²   | 15     | 2'400     | 28'800   | 15      | 2'400       | 28'800     |
| Aussenabstellplätze | PPA        | 15 St    | 600    | 50        | 9'000    | 600     | 50          | 9'000      |
| Doppelgarage        | VMF        | 52 m²    | 4      | 200       | 2'400    | 4       | 200         | 2'400      |

Substanzwert

| Bauteil         | Neuwert / m2 ME | Betrag/ME | Kfakt | Reprokosten | GND | ENR/Jahr | TA | TE% | Entwertung | Zeitwert |
|-----------------|-----------------|-----------|-------|-------------|-----|----------|----|-----|------------|----------|
| Total           |                 |           |       | 851'400     | 49  | 10'318   |    |     | 204'683    | 646'717  |
| Einfamilienhaus |                 |           |       | 781'200     | 49  | 9'488    | 18 | 26% | 200'364    | 580'836  |
| Einfamilienhaus | 781'200 CHF     | 1.00      |       | 781'200     | 49  | 9'488    | 18 | 26% | 200'364    | 580'836  |
| Grundsubstanz   | 781'200 CHF     | 0.45      | 1.00  | 351'540     | 100 | 1'126    |    |     |            | 351'540  |
| Gebäudehülle    | 781'200 CHF     | 0.15      | 1.00  | 117'180     | 50  | 1'385    | 20 | 29% | 33'663     | 83'517   |
| Haustechnik     | 781'200 CHF     | 0.20      | 1.00  | 156'240     | 35  | 3'125    | 25 | 64% | 100'099    | 56'141   |
| Ausbau          | 781'200 CHF     | 0.20      | 1.00  | 156'240     | 30  | 3'851    | 15 | 43% | 66'602     | 89'638   |
| Umgebung        |                 |           |       | 70'200      | 50  | 830      | 5  | 6%  | 4'319      | 65'881   |
| Umgebung        | 70'200 CHF      | 1.00      |       | 70'200      | 50  | 830      | 5  | 6%  | 4'319      | 65'881   |
| Umgebung        | 70'200 CHF      | 1.00      | 1.00  | 70'200      | 50  | 830      | 5  | 6%  | 4'319      | 65'881   |

Landwert

Grundstück

Landwert über Grundstücksfläche

| Position                                | Betrag  |
|-----------------------------------------|---------|
| Grundstücksfläche m2                    | 720     |
| Landwert (CHF) pro m2 Grundstücksfläche | 890     |
| Landwert (CHF) unbereinigt              | 640'800 |
| Landwert (CHF) bereinigt                | 640'800 |

Kennzahlen

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Grundstücksfläche m2      | 720 m²            |
| Grundstücksfläche Klafter | 200.19 Klafter    |
| Landwert                  | 640'800 CHF       |
| Landwert / m2             | 890 CHF/m²        |
| Landwert / Klafter        | 3'201 CHF/Klafter |



**Marktwert (=Verkehrswert)**

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

**Ertragswert**

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

**Mietwert:**

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

**Kapitalisierungssatz:**

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

**Realwert**

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

**Neuwert / Reproduktionskosten:**

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

**Rückstellungen / Erneuerungsrate:**

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

**Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):**

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers.

Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

**Technische Entwertung / Altersabzug**

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht

den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

**Substanzwert:**

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

**Landwert:**

Der Landwert ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung. Bei Bauland ist der Landwert abhängig vom grundstücks-, zweck- und marktabhängigen Preis pro m<sup>2</sup> Bauland für die mögliche Nutzung. Für bebauten Land wird der Landwert über die Bestimmung der Lageklasse als Anteil vom Ertragswert errechnet.

**Glossar****Reproduktionskosten/Entwertung**

| Berechnung | Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| GND        | Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils                          |
| ENR/Jahr   | Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr                   |
| TA         | Technisches Alter                                           |
| TE%        | Technische Entwertung in Prozent (%)                        |

**Mengen**

| Kürzel | Kürzel für Mengenbezeichnung                                           |
|--------|------------------------------------------------------------------------|
| BZG    | Mengeneinheit (z.B. m <sup>3</sup> , m <sup>2</sup> , m <sup>1</sup> ) |
| ME     | Vermietbare Fläche                                                     |
| VMF    | Autoeinstellplätze (innen)                                             |
| PPI    | Aussenabstellplätze (ausen)                                            |
| PPA    | pauschal                                                               |
| pl     | Stück                                                                  |
| St     | aus dem summierten Betrag anderer Positionen                           |
| %RA    | berechnete Menge                                                       |
| %RE    | Menge in % des Ertrags                                                 |
| %RS    | Menge in % des Neuwerts                                                |

**Ertrag/Mietwert**

| Soll/Monat/Jahr | Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ist/Monat/Jahr  | Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr                                             |
| Soll/ME         | Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.) |
| Ist/Me          | Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)   |









