

Bewertungsgutachten 2026-041

2.5-Zi-Whg. Nr. 19, Chesa Murinella | StWEG Überb. Ers
7504 Pontresina | Betreibungs- und Konkursamt Maloja



Bewertungsexperte: Andry Niggli

MAS Real Estate Management FHO, Valuation | eidg. diplomierter Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Vermarkter mit eidg. FA | Immobilien-Verwalter mit eidg. FA | Immobilien-Schätzer mit eidg. FA

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung / Management Summary	3
Einleitung und Allgemeines	4
Standort-/Objektbeschreibung	6
Grundordnung und rechtliche Bestimmungen	10
Flächenzusammenstellung	12
Neubauwert	13
Substanzwert	14
Landwert	15
Mietwert	16
Nutzungskosten	17
Ertragswert	18
Marktwert	19
Hedonische Bewertung FPRE	20
Übersicht Kennzahlen	21
Photos (Auszug)	22
Pläne	24
Übersichtspläne	25
Begriffserläuterungen	28
Glossar	32
Notizen	33

Zusammenfassung / Management Summary

Marktwert	<u>1'910'000 CHF</u>
Objekte	31/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1725; 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 (50'663) im DG des Hauses D / Chesa Murinella, Keller Nr. 19 im EG des Hauses D; Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 24 (100'083)
Bewertungsauftrag	Ermittlung Marktwert
Eigentümerin	Frau Lina Maria Margheritta Baumgartner, Via dals Ers 42, 7504 Pontresina
Auftraggeberin	Betreibungs-/Konkursamt der Region Maloja, Quadratscha 1, 7503 Samedan
Eigentumsart	Stockwerkeigentum im Alleineigentum
Adresse / Parzelle	Via dals Ers 42, 7504 Pontresina / Parzelle Nr. 1725
EGRID / EGID / EWID	CH381617887770 / 1192493 / 5
Bewertungsmethodik	Sachwertmethode (Basis für Verkehrs-/Marktwert)
Beurteilung (Lage, Objekt, Markt)	Stärken

L: Makro-/Mikrolage; Aussicht und Besonnung
O: Wohnung im Dachgeschoss, Raumhöhen
M: altrechtliches Zweitwohnobjekt

Schwächen

L: Höhenunterschied Auto-EH u. Hauszugang
O: kein Personenaufzug; nicht hindernisfrei

Potential / Massnahmen

- - -

Bemerkungen / Hinweise Sämtliche Geldbeträge verstehen sich in Schweizer Franken (CHF). Gemäss Grundbuchauszug können sämtliche Eintragungen als wertneutral betrachtet werden. Es handelt sich um eine Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnung). In einer offenen Vermarktung sind höhere Werte möglich.

Bewertungsexperten

Andry Niggli

MAS REM, FHO
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Immobilien-Schätzer mit eidg. FA
Immobilien-Verwalter mit eidg. FA
Immobilien-Vermarkter mit eidg. FA

Pascal Kunz

eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Immobilienbewerter mit eidg. FA
CAS Immobilienökonomie ZHAW

Gerne stehen wir Ihnen für ergänzende Auskünfte jederzeit zur Verfügung.

Pontresina, 19. Mai 2026

Freundliche Grüsse
NIGGLI Real Estate AG


Andry Niggli

Einleitung und Allgemeines

Objekte

31/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1725

- 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 im DG des Hauses D / Chesa Murinella, Keller Nr. 19 im EG des Hauses D (50'663)
- Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 24 (100'083)

EigentümerIn

Frau Lina Maria Margheritta Baumgartner, Via dals Ers 42, 7504 Pontresina

AuftraggeberIn

Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja, Quadratscha 1, 7503 Samedan

Schätzungs-/Bewertungsexperte

ANDRY NIGGLI | MAS Real Estate Management FHO, Valuation | eidg. diplomierter Immobilien-Treuhänder |

Immobilien-Vermarkter mit eidg. Fachausweis | Immobilien-Verwalter mit eidg. Fachausweis | Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis

Mitglied: Schweiz. Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT | Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB/SVIT

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT | Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV

Ausgangslage / Bewertungs- und Verwendungszweck

Die NIGGLI Real Estate AG wurde mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens beauftragt. Ziel und Zweck der Bewertung ist die Ermittlung des aktuellen Marktwerts im Rahmen der Verwertung Nr. 225002.

Vorgehen

Die Bewertung erfolgt nach dem Separationsprinzip (MEV Multi Element Value; „Mehr-Element-Wert“). Der eigentliche mathematische Berechnungsvorgang erfolgt auf Stufe Wertelement, d.h. nach Bestimmung der Methode (Preisvergleichsmethode, Ertragsmethode).

Stichtag

13.05.2026

Besichtigung

Mittwoch, 13. Mai 2026, 10.30 Uhr. Anwesend: Frau L. Baumgartner; Herr T. Baumgartner; Herr Pascal Kunz, Niggli Real Estate AG

Schätzungsunterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt beziehungsweise dienen als Grundlage für die Bewertung:

- Baugesetz und Zonenplan Gemeinde Pontresina..... aktuell
- Katasterplan / Geodaten..... aktuell
- Amtliche Schätzungseröffnung.....15.07.2010
- Amtliche Bewertung Stammgrundstück.....25.05.2023
- Grundbuchauszug..... 19.05.2026

Einleitung und Allgemeines

- Jahresrechnungen StWEG..... 1981 bis 2025
- Protokolle StWEG..... 1981 bis 2025
- Unterlagen Erneuerungsprojekt (Lazzarini AG und Projekt Bauausschuss 2022)..... vollständig
- Sämtliche Unterlagen aus Verwaltungsmandat NZP..... vollständig
- Photodokumentation..... 13.05.2026
- Flächenzusammenstellung und –analyse Schätzungsexperte..... 13.05.2026
- Fachliteratur und –unterlagen Schätzungsexperten.....

Gültigkeit

Solange sich die wertrelevanten/-beeinflussenden Parameter und die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändern. Eine Überprüfung empfiehlt sich je nach Objektart alle 6 Monate (Nutzobjekte) beziehungsweise 12 Monate (Besitzobjekte).

Vorbehalte / Disclaimer

Als Basis für diese/s Verkehrswertschätzung/Gutachten dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellten wir die Bewertung aufgrund der nach einer Besichtigung vor Ort bekannten Gegebenheiten. Mietwerte entsprechen den aktuellen, konzeptionellen und baulichen Voraussetzungen im heutigen wirtschaftlichen Umfeld. Die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben werden als Basis für die Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung wurde nicht vorgenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Substanzanalyse gleichgesetzt werden. Wir haben weder das Tragwerk noch andere Teile der Konstruktion besichtigt, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und wir können deshalb nicht bestätigen, dass insbesondere solche Teile wie auch die Bausubstanz generell sich im gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. belasteten Materialien/Bausubstanzen ist. Die in dieser Schätzung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und dienen einzig dem eingangs erwähnten Zweck. Die Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Verkauf oder Kauf dar und dienen auch nicht als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung. Ein allfälliger Kaufinteressent ist angehalten, im Rahmen einer Due-Diligence die Unterlagen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Standort-/Objektbeschreibung

Allgemein

Die StWEG Überbauung Ers besteht aus vier einzelnen Wohnliegenschaften, zwei Auto-Einstellhallen, drei Doppelgarageboxen sowie einer Einzelgaragenboxe. Die zu bewertende Einheit befindet sich im Haus D (Chesa Murinella) mit vier weiteren Wohneinheiten. Die Liegenschaft dient der reinen Wohnnutzung.

Schutzobjekte

Schützens-, erhaltens- oder beachtenswerte Objekte unterstehen besonderen Bestimmungen und Vorschriften. Das zu bewertende Objekt gilt als

- Schützenswert..... JA / **NEIN**
- Erhaltens- und beachtenswert..... JA / **NEIN**

Auf eine Wiedergabe der gesetzlichen Bestimmungen und deren Auswirkungen wird im Rahmen dieses Bewertungsauftrages verzichtet. Allfällige Auswirkungen sind in den Wertermittlungen nicht berücksichtigt.

Makrolage

Pontresina ist gemäss BFS eine «Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums» im Kanton Graubünden, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Pontresina zählt 2'072 Einwohner (2024), verteilt auf 1'050 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 1.97 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 0 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 24.3% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 34.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 41.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Pontresina weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 234 Betriebe mit 2'147 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 8 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 328 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'794 vollzeitäquivalenten Stellen sind 4.3 (0%) im 1. Sektor, 389 (22%) im Industrie- und 1'400 (78%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Pontresina aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Chur (102 Min.), Bellinzona (149 Min.) und Glarus (150 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Chur (137 Min.), Glarus (213 Min.) und Zürich (217 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'335 Wohneinheiten auf, wovon 101 Einfamilienhäuser und 2'234 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 4.3% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 4 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.18% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.13% im landesweiten Vergleich (1%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 3 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 33% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 8 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde

Standort-/Objektbeschreibung

Pontresina von einer Zusatznachfrage von 10 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

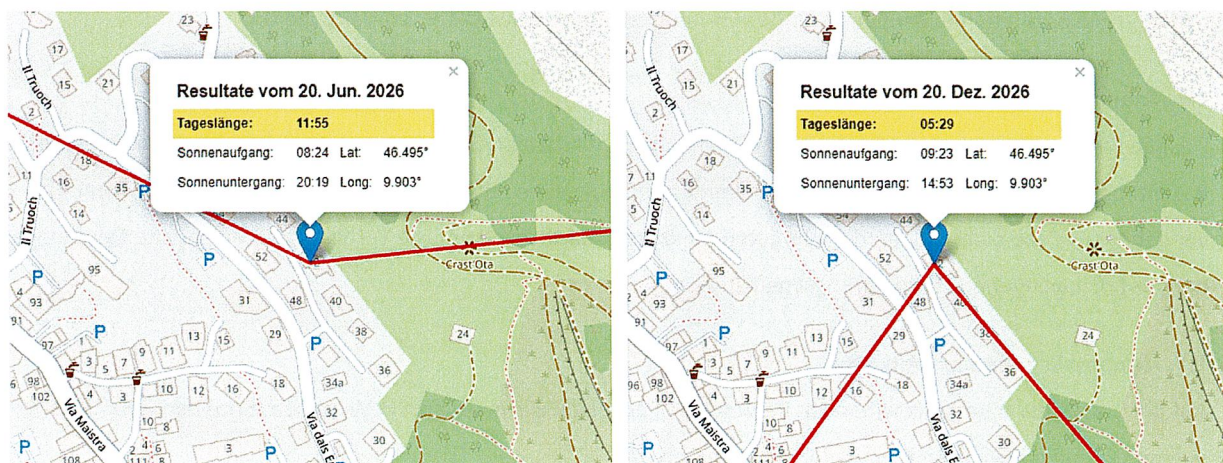
Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Pontresina liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) bei den EFH bei 27'281 CHF/m², bei den EWG bei 22'633 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 292 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 3'815 - 4'995 CHF/m² und für ein typisches MFH 7'265 - 9'595 CHF/m² (EWG) bzw. 385 - 1'210 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberengadin um 9.3% zugelegt (Bauland für EFH: 7.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 42.7% (Bauland für MFH mit EWG: 50.3%). Der Markt der Gemeinde Pontresina ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet. Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 15.05.2026

Mikrolage Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Pros sur Laret an der Via dals Ers. Die Wohnung verfügt über eine Aussicht von Osten (Palü-Gruppe), über Süden mit Blick ins Roseg-Tal bis nach Westen und somit über eine ganztägige Besonnung. Die entsprechende Aussicht versteht sich vom Balkon aus. Störende Immissionen sind keine zu verzeichnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich nebst weiteren Mehrfamilienhäusern:

- Bushaltestelle 350 m
- Kultur- und Kongresszentrum Rondo, Gemeindeverwaltung 400 m
- Diverse Restaurants und Hotels ab 450 m
- Diverse Detailhandelsgeschäfte ab 450 m
- Einkaufsladen Coop 1.0 km
- Bahnhof 1.2 km

Besonnung (Quelle: solartopo.com)



Mikrolage Beurteilung

Den Standort beurteilen wir insgesamt als sehr gut. Die Aussicht und die Besonnung können ebenfalls als sehr gut bezeichnet werden.

Standort-/Objektbeschreibung

Technischer Beschrieb

Die technischen Details lauten (summarische Aufzählung, nicht abschliessend, ohne Gewähr):

1.1. Rohbau

Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1981. Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt.

1.2. Gebäudehülle

1.2.1. Fassade

Die Gebäudehülle wurde als Mehrschalenmauerwerk mit dazwischenliegender Wärmedämmung ausgeführt und verputzt. Die Spenglerarbeiten wurden in Kupferblech ausgeführt. Der Wärmeschutz/U-Werte der einzelnen Gebäudeteile entsprechen dem Baujahr.

1.2.2. Fenster

Holz-/Metallfenster mit Dreifachisolierverglasung, 2023

1.2.3. Dach

Satteldach (Warmdach), Eindeckung mittels Eternitplatten, 1981

1.3. Elektroinstallationen

Hauptverteilung und Messung zentral im Untergeschoss nach den Vorschriften des Energielieferanten zu Baujahr.
Unterputzinstallationen in der Wohnung

1.4. Heizungsinstallationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe (Erdsonden, Anergienetz), 2023, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung (ursprünglich 1981)

1.5. Sanitärinstallationen

Sanitärgrundinstallationen Baujahr 1981 (Warm- und Kaltwasser sowie Abwasserleitungen).

1.6. Innenausbau

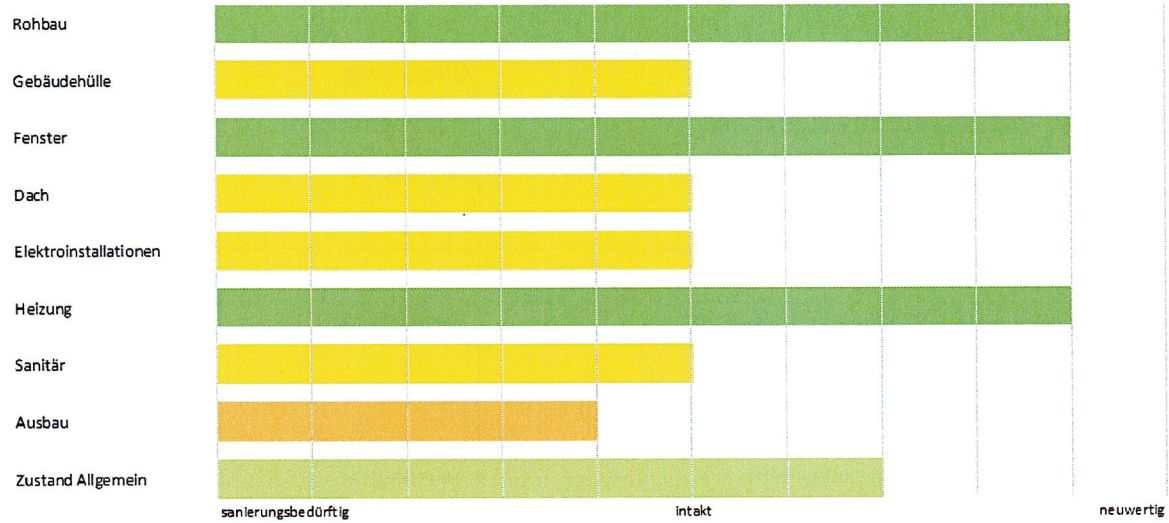
Für den Innenausbau wurden gängige Materialien (u.a. Tonplatten im Eingangs- und Wohnbereich, Keramikplatten in den Badzimmern/Duschen, Teppichböden Schlafzimmer, Einbauküchen mit neuen Apparaten und Kunstharzfronten) verwendet, welche einem guten bis sehr guten Ausbaustandard - für damalige Verhältnisse - entspricht. Der Innenausbau befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand.

1.7. Bauphysik / Energie / Altlasten

Auf die Details der Bauphysik wird nicht im Detail eingegangen. Die jeweiligen U-Werte der einzelnen Gebäudeteile entsprechen den jeweiligen Bau- und Installationsjahren.

Standort-/Objektbeschreibung

Zustand



Insgesamt beurteilen wir den Zustand als intakt bis gut.

Gefahrenkarte

Gemäss GEO-Informationssystem (GIS) befindet sich die Liegenschaft bzw. die Wohnhäuser nicht in einer Gefahrenzone.

Altlastenkataster

Gemäss GEO-Informationssystem (GIS) handelt es sich um einen nicht belasteten Standort.

Grundordnung und rechtliche Bestimmungen

Grundbuch

Für die Bewertung lag ein Grundbuchauszug vom 19.05.2026 mit folgendem Inhalt (Zusammenfassung) vor.

Stammgrundstück		Beurteilung
Anmerkungen	Stockwerkanteile verpfändet	wertneutral
	Gestaltungsplan	wertneutral
	Nichlandwirtschaftliches Grundstück	wertneutral
Vormerkungen	keine	-
Dienstbarkeiten	Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 1447 26.06.1958 Beleg 37.84 20.12.1976 Beleg 176.84, ID 19580626.0	wertneutral
	Last: Durchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 1447 09.12.1964 Beleg 130.84 09.04.1979 Beleg 126.84, ID 19641209.7	wertneutral
	Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 1447 23.01.1965 Beleg 7.84, ID 19650123.3788	wertneutral
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2072 20.12.1976 Beleg 176.84, ID 19761220.0	wertneutral
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2282 16.02.1977 Beleg 26.84 28.06.1978 Beleg 160.84, ID 19770216.0	wertneutral / negativ Favetta/Lodola
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2291 12.12.1977 Beleg 234.84 09.04.1979 Beleg 126.84, ID 19771212.1	wertneutral / negativ für Murinella
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2290 12.12.1977 Beleg 235.84 09.04.1979 Beleg 126.84, ID 19771212.3	wertneutral / negativ für Murinella
	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 1729 17.02.1978 Beleg 55.84 28.06.1978 Beleg 160.84 14.07.1978 Beleg 173.84, ID 19780217.1	wertneutral / negativ für Favetta
	Last: Baurecht für Kabeltrennstelle zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio, UID CHE-103.176.251 17.07.1978 Beleg 179.84 03.07.2015 Beleg 1231, ID 19780717.0	wertneutral

Grundordnung und rechtliche Bestimmungen

Sonderrechtseinheit S50'663		Beurteilung
Anmerkungen	Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes 09.04.1979 Beleg 127.84, ID 924.3784 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 08.03.1982 Beleg 30.84, ID 925.3784 Zwei Nachträge zum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 2022 / 2024 Belege 2458, 698	wertneutral
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkungen, Pfandverwertung, Arrest vom 04.11.2025	wertneutral

Die Detailbelege lagen nicht vor. Diese sind für die Bewertung jedoch nicht erforderlich.

Baugesetz und Zonenplan

Die Liegenschaft befindet sich grösstenteils in der **Wohnzone 2A**. Betreffend maximal zulässiger Bruttogeschossfläche oder effektiver Bruttogeschossfläche verweisen wir auf Details im Abschnitt „Flächenzusammenstellung“. Eine Bruttogeschossflächenberechnung über die gesamte Liegenschaft wurde nicht durchgeführt, sodass auch keine Aussagen zu einer allfälligen Ausnutzungsreserve gemacht werden können.

Zweitwohnungsgesetz

Gemäss der am 01.01.2016 in Kraft gesetzten Zweitwohnungsgesetzgebung inklusive -verordnung sowie aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen handelt es sich aus Sicht der eidgenössischen Gesetzgebung um eine sogenannte altrechtliche Zweit-/Ferienwohnliegenschaft. Das kommunale Anschlussgesetz zum Zweitwohnungsgesetz, welches am 04.10.2017 durch die Gemeindeversammlung Pontresina verabschiedet wurde und in Rechtskraft ist sieht keine Verschärfungen von altrechtlichen Zweitwohnungen vor (ohne Nutzungsbeschränkungen). Auf die Besonderheiten und Optionen des Zweitwohnungsgesetzes wird im Rahmen dieser Bewertung nicht näher eingegangen. **Pontresina** gilt als Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von **über 20%**. Der regionale Richtplan „Zweitwohnungen“ oder das „Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungsbaus“ sind nicht mehr in Kraft und haben auch aufgrund des Baujahres keinen Einfluss auf die zu bewertende Sonderrechtseinheit.

Flächenzusammenstellung

Die Flächen der Sonderrechtseinheit basieren auf den Planunterlagen. Die Flächen des Grundstückes basieren auf Daten des Geo-Informationssystems (GIS).

Flächenübersicht Stammgrundstück:

. Grundstücksfläche	7'307 m2	. Gebäudegrundfläche	1'015 m2
. Umgebungsfläche	5'511 m2	. Wohnzone 2A	6'510 m2
. Flächen ausserhalb BZ (LWZ/FWZ)	797 m2	. Ausnützungsziffer	0.40
. Bruttogeschossfläche max.	2'604 m2	. Besonderheiten	keine

Die Liegenschaft Parzelle Nr. 1725 sollte über eine Ausnutzungsreserve verfügen (basierend auf eine frühere Zonenplanrevision mit Erhöhung der AZ). Die effektive Bruttogeschossfläche des Stammgrundstückes wurde im Rahmen dieser Bewertung aber nicht ermittelt. Aussagen zu einer allfälligen (und anteilmässigen) Ausnutzungsreserve zu Gunsten der zu bewertenden Einheit sind nicht Teil der Bewertung.

Flächenübersicht Sonderrechtseinheit (SIA 416/kommunales BG):

• 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19

. Hauptnutzfläche HNF / IFSN	71.0 m2	. Nebennutzfläche NNF / IFSN	5.0 m2
. Aussennutzfläche ANF / AFSN	5.0 m2	. Bruttogeschossfläche BGF	80.0 m2
. Zweitwohnungsstatus altrecht./eidg.	JA	. Erstwohnungsstatus kommunal	Nein

Das Verhältnis BGF/HNF beträgt gemäss Erfahrungswerten rund 117-119%. Im vorliegenden Fall weicht diese Kennzahl ab, da ein Teil der Fläche des Essbereiches über eine Raumhöhe von weniger als 1.60 Meter verfügt und somit nicht der BGF angerechnet wird.

IFSN Innere Fläche zur Sondernutzung Die innere Fläche zur Sondernutzung eines Gebäudes umfasst die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie setzt sich zusammen aus den Teilen der HNF, NNF, Verkehrsfläche und Funktionsfläche.

AFSN Äussere Fläche zur Sondernutzung Die äussere Fläche zur Sondernutzung eines Gebäudes umfasst die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie setzt sich zusammen aus den Teilen der ANF und der Aussenverkehrsfläche/-funktionsfläche.

Neubauwert

Bezeichnung	Menge	Kennwert	Betrag
Baukosten BKP			
Gebäude			422'500.00
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19			422'500.00
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 NNF		2'500.00	5.00
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 ANF		2'000.00	5.00
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 BGF		5'000.00	80.00
Umgebung			8'872.50
Umgebung			8'872.50
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 RPK		0.02	443'625.00
Baunebenkosten			21'479.90
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19			21'125.00
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 BKP 2		0.05	422'500.00
Umgebung			354.90
Umgebung BKP 4		0.04	8'872.50

Substanzwert

Bauteil	Anteil	Menge ME	Anteil Bauteil	Neuwert	GND	ENR/Jahr	RND	TE%	Entwertung	Zeitwert			
Total				497'852		5'042			131'172	366'680			
STWE-Gemeinschaft				340'482	62	2'419		45	15%	50'424	290'058		
Bauwerk				443'625 CHF	0.77	340'482		62	2'419	45	15%	50'424	290'058
Grundsубstanz	100%	443'625 CHF	0.50	221'812	100	534		100				221'812	
Gebäudehülle	100%	443'625 CHF	0.20	88'725	40	1'334		15	51%	45'213		43'512	
Installationen	30%	133'088 CHF	0.15	19'963	35	368		30	10%	1'930		18'033	
Ausbau	15%	66'544 CHF	0.15	9'982	35	184		20	33%	3'282		6'700	
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19				103'143	29	2'527		5	77%	79'672		23'471	
Bauwerk				443'625 CHF	0.23	103'143		29	2'527	5	77%	79'672	23'471
Grundsубstanz	100%	443'625 CHF			100			100					
Gebäudehülle	100%	443'625 CHF			40			40					
Installationen	70%	310'538 CHF	0.15	46'581	35	858		5	80%	37'299		9'281	
Ausbau	85%	377'081 CHF	0.15	56'562	25	1'669		5	75%	42'373		14'189	
Umgebung				9'227	50	96		40	12%	1'076		8'151	
Umgebung (BKP 4+5)				9'227 CHF	1.00	9'227		50	96	40	12%	1'076	8'151
Umgebung (BKP 4+5)	100%	9'227 CHF	1.00	9'227	50	96		40	12%	1'076		8'151	
Autoeinstellplatz				45'000								45'000	
Bauwerk (BKP 2+5)				45'000 CHF	1.00	45'000						45'000	
Autoeinstellplatz	100%	45'000 CHF	1.00	45'000								45'000	

Landwert

STWE-Anteil an Stammparzelle

Absoluter Landwert

Position	Betrag
Anrechenbare Geschossfläche	80
Landwert per m2	18'500
Landwert aus Basisberechnung	1'480'000
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	1'480'000
Landwert	1'480'000
Landwert per m2	18'500
Relativer Bauwert	0

Mietwert

Ertragsposition	Jahr Bezug	Menge	Ist/ME	Ist/Monat	Ist/Jahr	Soll/ME	Soll/Monat	Soll/Jahr	Staffelbetrag
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19	HNF	71	308	1'820	21'840	375	2'221	26'650	
Sonderrecht inkl. Anteil Gemeinschaftliche Teile	HNF	71	308	1'820	21'840	375	2'221	26'650	
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19	HNF	71	286	1'695	20'340	350	2'071	24'850	
Autoeinstellplatz	PPI	1	1'500	125	1'500	1'800	150	1'800	

Memo

Beim Mietwert-Ist handelt es sich um den amtlichen Mietwert (Eigenmietwert). Massgebend für die Ermittlung des Ertragswerts ist der Mietwert-Soll (Marktmietzins).

Nutzungskosten

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
2.5-Zimmerwohnung Nr. 19	26'650	21.275%	5'670	
Mietzinsrisiko	26'650	2.000%	533	
Mietzinsrisiko	26'650	2.000%	533	
Betriebskosten (inkl. Verwaltung)	26'650	9.000%	2'398	
Betriebskosten (inkl. Verwaltung)	26'650	9.000%	2'398	
Instandhaltungskosten	497'852	0.550%	2'738	
Instandhaltungskosten	497'852	0.550%	2'738	

Ertragswert

2.5-Zimmerwohnung Nr. 19

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2026(0)
Ertrag	26'650
<i>Sonderrecht inkl. Anteil Gemeinschaftliche Teile</i>	<i>26'650</i>
Nutzungskosten	-5'670
<i>Mietzinsrisiko</i>	<i>-533</i>
<i>Betriebskosten (inkl. Verwaltung)</i>	<i>-2'398</i>
<i>Instandhaltungskosten</i>	<i>-2'738</i>
Erneuerungsrate ENR	-5'042
Total I	15'938
<i>Basis Kapitalisierung</i>	<i>15'938</i>
<i>Zinssatz KAP</i>	<i>1.63%</i>
Exit Total Kapitalwert Objekt	980'826
Technische Entwertung	-131'172
Total II	-131'172
Ertragswert	849'654
Ertragswert (gerundet)	850'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz Details	Anteile	Zinssatz Anteile	Betrag
Fremdkapital				1.63%	15'938
Fremdkapital		2.50%	65.00%	1.63%	15'938
Eigenkapital				0.00%	0
Realzinssatz (1.00%)	Eigennutzung	0.00%	35.00%	0.00%	0
käufertypische Erwartung (1.00%)	Eigennutzung	0.00%	35.00%	0.00%	0
Regionale Marktsituation (0.25%)	Eigennutzung	0.00%	35.00%	0.00%	0
Immobilitätsnachteil (1.00%)	Eigennutzung	0.00%	35.00%	0.00%	0
Verlustrisiko/Gewinnchance (0.00%)	Eigennutzung	0.00%	35.00%	0.00%	0
Total				1.63%	15'938

Bemerkung

Bei selbstgenutzten Objekten wird anstelle eines konsumtiven Nutzungszuschlags auf die Eigenkapitalverzinsung verzichtet.

Marktwert

Anlage

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert	
5101 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19	980'826	-131'172	849'654	
	980'826	-131'172	849'654	
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert	
3101 STWE-Gemeinschaft	340'482	50'424	290'058	
5101 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19	103'143	79'672	23'471	
5102 Umgebung	9'227	1'076	8'151	
5103 Autoeinstellplatz	45'000	0	45'000	
	497'852	131'172	366'680	
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert	
1101 STWE-Anteil an Stammparzelle	80	18'500	1'480'000	
			1'480'000	
Substanz-/Sachwert	Substanz-/Sachwert			
	1'846'680			
Gewichtung	Gewichtung			
Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1	1'846'680			
Übrige Wertelemente Anlagewert	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Anteil Erneuerungsfonds per 30.09.2025	2026	60'547	0.00%	
Marktwert (gerundet)				1'910'000

Hedonische Bewertung FPRE

2026-041-7504-Betreibungsamt | Verkehrs- / Marktwert | 5101 | 2.5-Zimmerwohnung Nr. 19 |

Statistischer Marktwert

Statistischer Marktwert

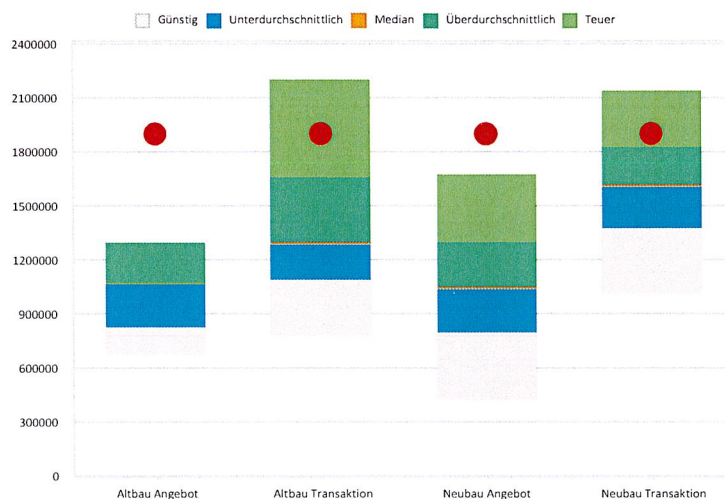
1'898'000 CHF

Statistischer Marktwert pro m2 Nutzfläche

26'732 CHF/m²

Bandbreiten

Spektren



Statistischer Bandbreite

1'698'000 - 2'098'000

Statistischer Bandbreite pro m2 Nutzfläche

23'915 - 29'549

Lage

Mikrolage

5.0 - beste Lage

Haus-/Wohnungszugang

Unproblematisch

Bezugsmengen

Nutzfläche

71 m²

Anzahl Zimmer

2.5

Gebäude

Verwendungszweck

Ferienhaus/-wohnung

Baujahr

1'981

Art des EWG

Wohnung im Dachgeschoss

Zustand

3.5 - intakt-gut

Standard

3.5 - durchschnittlich-gehoben

Energiestandard

Hülle isoliert

Übersicht Kennzahlen

Werte

Verkehrs-/Marktwert	1'910'000 CHF
Mietwert (Soll)	26'650 CHF
Ertragswert	850'000 CHF
Gebäude-Neuwert	498'000 CHF
Gebäude-Zeitwert	367'000 CHF
Landwert	1'480'000 CHF
Substanzwert	1'847'000 CHF

Entwertung / Instandsetzung

technische Entwertung	131'000 CHF
Erneuerungsrate / Rückstellung p.a.	5'040 CHF

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche Stammgrundstück	7'307 m ²
Anrechenbare Geschossfläche	80 m ²
Hauptnutzfläche	71 m ²
Nebennutzfläche	5 m ²

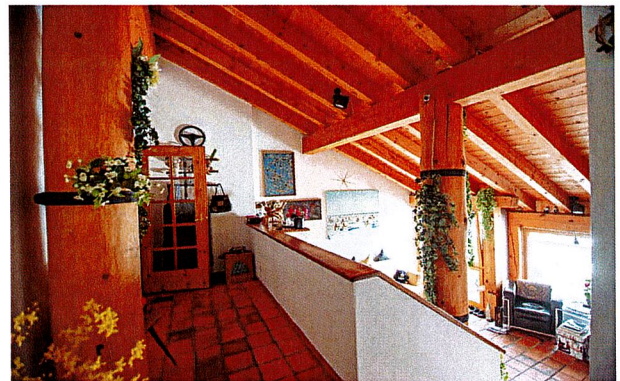
Kennzahlen

Marktwert / m2 aGF	23'900 CHF/m2
Marktwert / m2 HNF	26'900 CHF/m2
Bruttorendite Basis Verkehrs-/Marktwert	1.40 %
Bruttorendite Basis Ertragswert	3.14 %
Nettorendite Basis Verkehrs-/Marktwert	0.83 %
Nettorendite Basis Ertragswert	1.88 %

Photos (Auszug)



Eingangsbereich



Galerie



Wohnzimmer



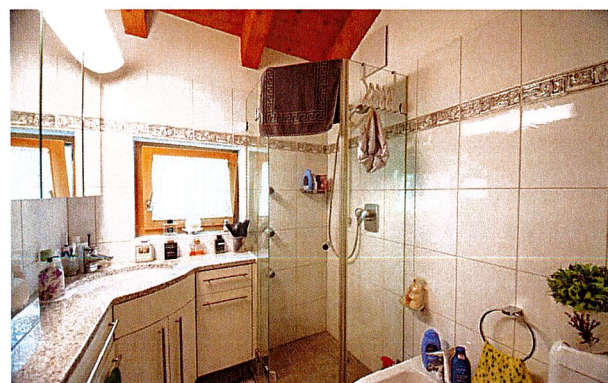
Wohn-/Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer mit Dusche



Aussicht Richtung Süden (von der Terrasse aus)

Photos (Auszug)

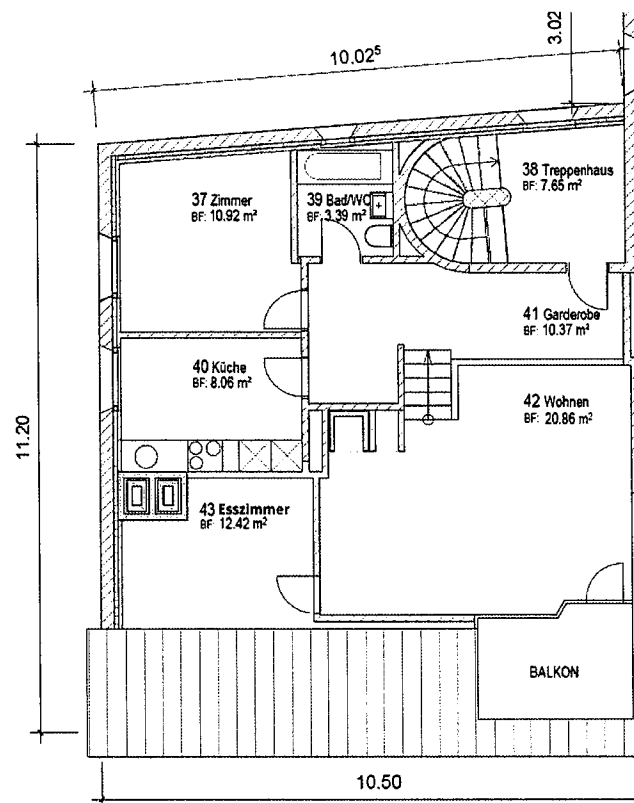


Aussicht Richtung Süd-Westen (von der Terrasse aus)



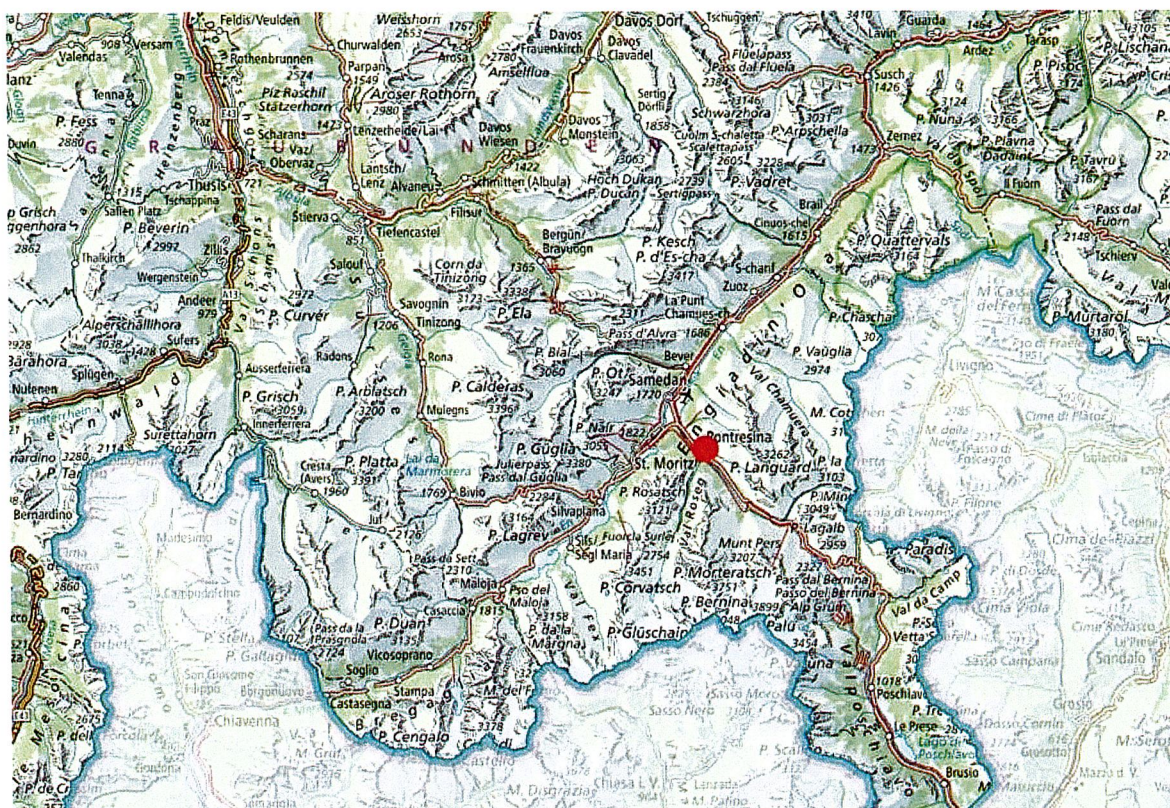
Aussicht Richtung Westen (von der Terrasse aus)

Pläne

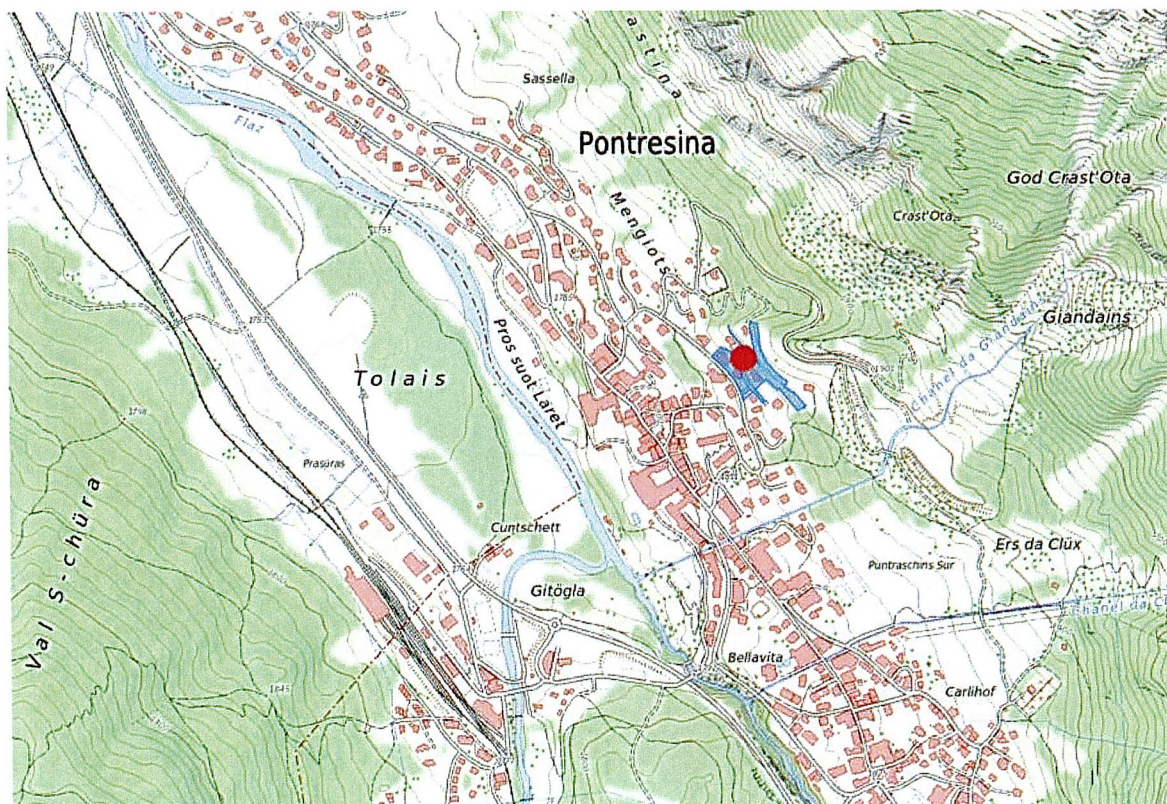


Grundrissplan (Zugang Esszimmer und Küche abweichend)

Übersichtspläne

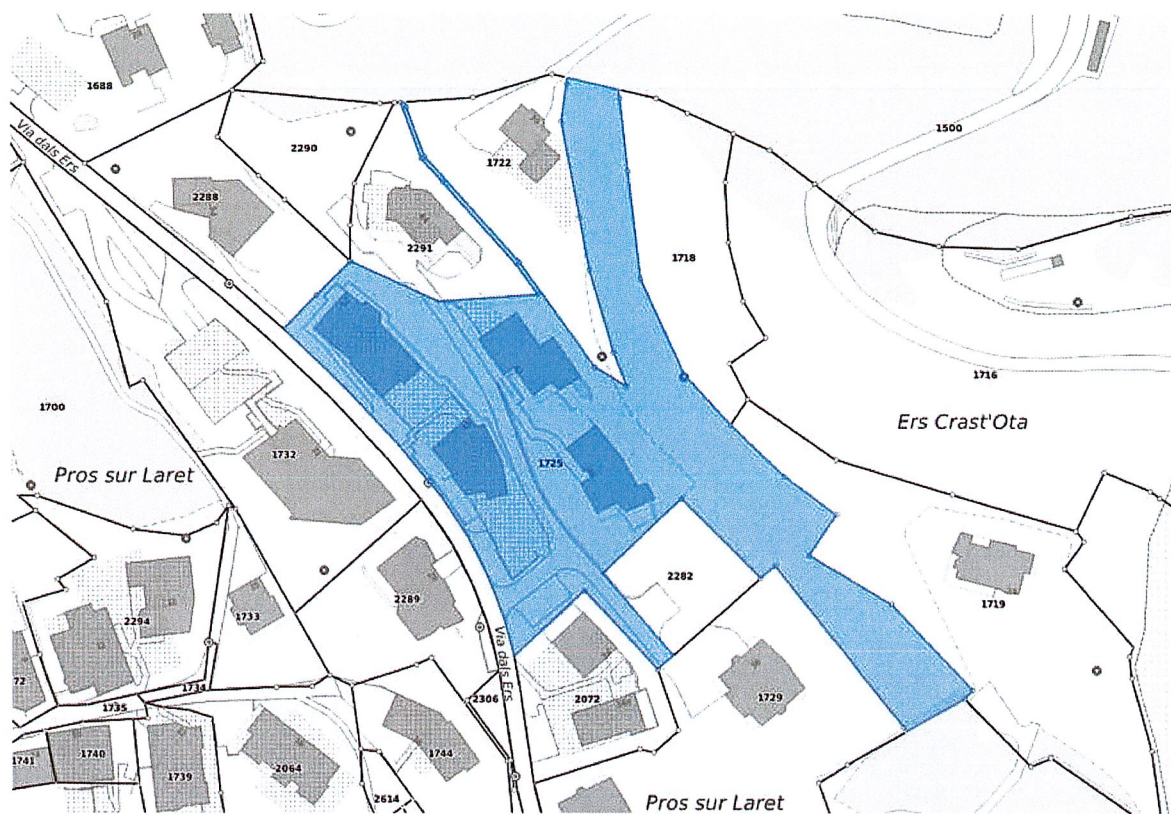


Makrolage

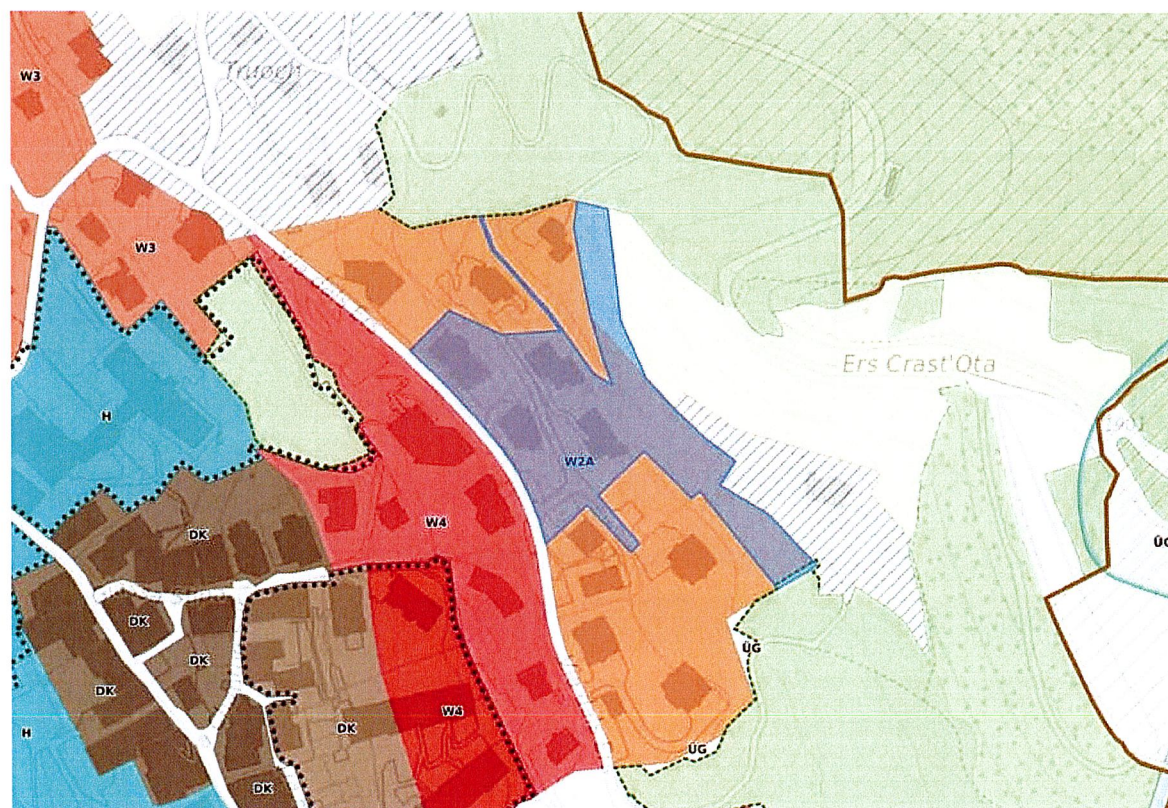


Mikrolage

Übersichtspläne

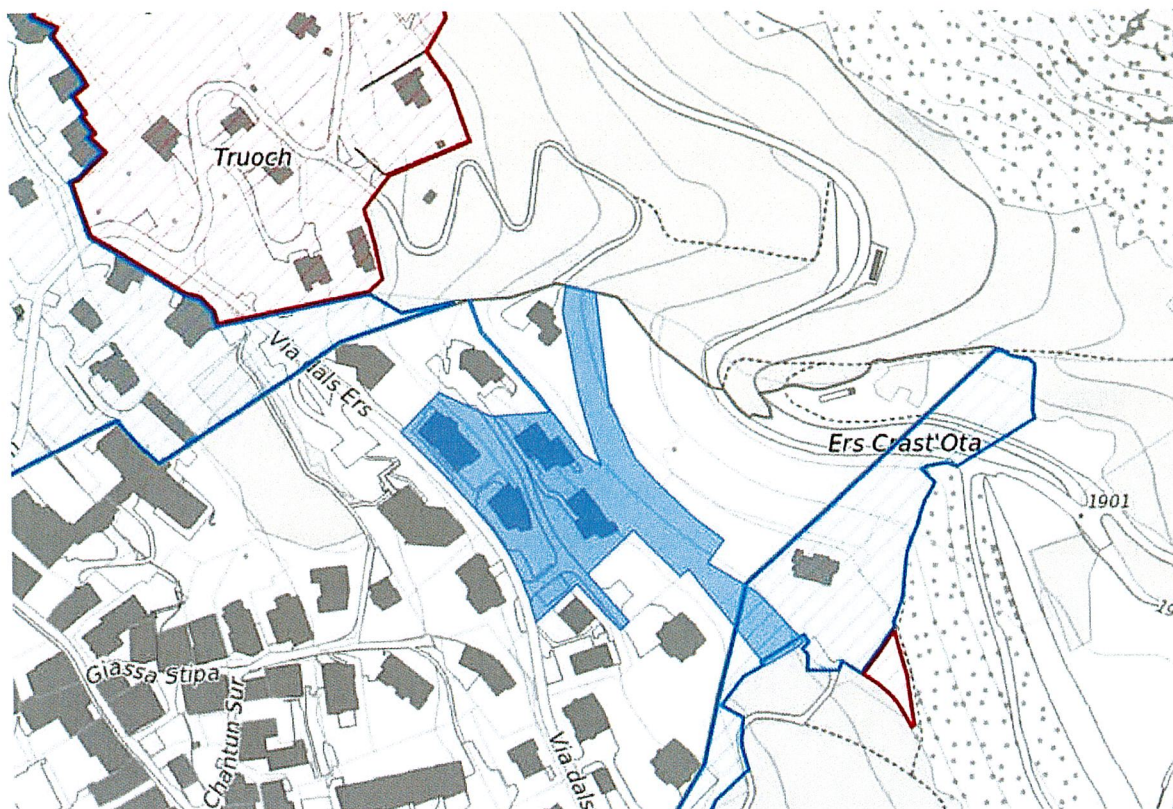


Katasterplan



Zonenplan

Übersichtspläne



Gefahrenkarte

Begriffserläuterungen

Flächenberechnungen / -zusammenfassung

Die Gliederung der Flächen- und Volumenparameter stützt sich auf die SIA-Norm 416 ab. Die Zuordnung in Nutzungsarten erfolgt auf der Basis der DIN 277. Für die Wertermittlungen werden folgende Flächenarten verwendet: Bruttogeschossfläche, Hauptnutzfläche, Geschossfläche, Nebennutzfläche, Aussengeschossfläche. Die Kubatur wird nicht ermittelt, da die Bewertung eine einzelne Einheit umfasst und nicht die Gesamtliegenschaft.

Die Definition der Flächenarten lautet wie folgt (Auszug/Zusammenfassung):

BGF	Bruttogeschossfläche in m ²	Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An und Nebenbauten einschliesslich Aussen- und Innentreppen, Laubengängen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Die Definition der Bruttogeschossfläche kann nach entsprechendem Baugesetz der Gemeinden abweichen. Flächen bei Raumhöhen unter 1.60 m werden nicht zur Ausnützung und somit auch nicht zur Bruttogeschossfläche berücksichtigt.
FSN	Flächen zur Sondernutzung	Die Flächen zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Mieter bzw. zur Sondernutzung durch den Stockwerkeigentümer umfassen die Flächen, an denen solche Sondernutzungsrechte bestehen. Diese bestehen insbesondere durch UFSN, IFSN und AFSN.
UFSN	Umgebungsfläche zur Sondernutzung	Die Umgebungsfläche zur Sondernutzung umfasst die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen.
IFSN	Innere Fläche zur Sondernutzung	Die innere Fläche zur Sondernutzung eines Gebäudes umfasst die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie setzt sich zusammen aus den Teilen der HNF, NNF, Verkehrsfläche und Funktionsfläche.
AFSN	Äussere Fläche zur Sondernutzung	Die äussere Fläche zur Sondernutzung eines Gebäudes umfasst die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie setzt sich zusammen aus den Teilen der ANF und der Aussenverkehrsfläche /- funktionsfläche.
HNF	Hauptnutzfläche in m ²	Die Hauptnutzfläche ist Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engsten Sinn dient.
NNF	Nebennutzfläche in m ²	Die Nebennutzfläche ist Teil der Nutzfläche, welcher die Hauptnutzfläche zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnbau: - Waschküche - Keller / Abstellräume / Estrich

Begriffserläuterungen

ANF Aussennutzfläche

Die Aussennutzfläche ist die genutzte Grundrissfläche ausserhalb der allseitig umschlossenen und überdeckten Geschossfläche. Sie umfasst im Wesentlichen die Flächen von: Balkonen, Terrassen.

Vorgehen

Alle Bewertungen des Schätzungsexperten erfolgen stets nach dem Separationsprinzip (MEV Multi Element Value; „Mehr-Element-Wert“). Immobilien bestehen in der Regel aus mehreren Objekten mit unterschiedlichsten Eigenschaften, die ihrerseits mehrere Wertelemente enthalten können. Der Gesamtwert einer Immobilie kann nicht mit einer einzigen Schätzungsmethode und in einem einzigen Rechnungsvorgang berechnet werden. Der eigentliche mathematische Berechnungsvorgang erfolgt erst auf Stufe Wertelement, d.h. nach Bestimmung der Methode (Preisvergleichsmethode, Ertragsmethode).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der direkte und absolute Marktbezug Voraussetzung. Es werden nur Methoden angewendet, welche marktabhängige Berechnungselemente enthalten und die als Resultat einen Wert ergeben, der bei Marktveränderungen ebenfalls ändert. Das können die Preisvergleichsmethode oder die Ertragsmethode sein.

Reproduktionskosten (Neubauwert; Substanzwert)

Der Neuwert ist der geschätzte oder der effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. Die Wertminderung umfasst sowohl die technische Wertminderung wie auch die wirtschaftliche Wertminderung. Die technische Wertminderung einerseits berücksichtigt die Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden. Die wirtschaftliche Wertminderung andererseits betrifft die Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Aussenbereich), neuer Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen. Das wirtschaftliche Alter einer Baute geht vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und einem unzeitgemässen Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulichen Veränderungen aus. Der Zeitwert (auch Zustandwert genannt) entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandwert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den für ihre Erstellung nötigen Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich Landwert.

Der **absolute Landwert** 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. Der **relative Landwert** ist derjenige Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode = beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Bodenwert und Gesamtwert (Basis Neuwert) aufweisen.

Ertragswert

Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten jährlichen Erträgen.

Begriffserläuterungen

Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Zu den Ertragswertmethoden zählen alle Schätzungsmethoden, die den Wert eines Wertelementes ausgehend von den zukünftig zu erwartenden Erträgen berechnen (u.a. konventionelle Ertragswertmethode mit direkter Kapitalisierung; Barwertmethode; DCF; Residualwertmethode). Beim Ertragswert handelt es sich nicht per se um den Verkehrswert, sondern erst um ein einzelnes Wertelement. Bei der Differenz des kostendeckenden Mietzinses und des Mietwertes handelt es sich um den sogenannten konsumtiven Nutzen.

Entwertung (2. Art)

Bei der Entwertung unterscheiden wir zwischen der Entwertung 1. Art (dauerhaft Abschreibung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung, Verlust an Nutzenpotential/Demodierung usw.) und der Entwertung 2. Art (behebbarer Entwertung, Entwertung infolge der natürlichen Alterung, Abnutzung usw.). Die nachstehende Entwertung betrifft diejenige 2. Art. Die Kriterien für eine Entwertung 1. Art gelangen im Bewertungszeitpunkt nicht zur Anwendung; je nach Entwicklung können diese aber kurz-/mittelfristig zur Anwendung gelangen (wirtschaftliche Veränderungen, nicht mehr zeitgemäss Bauweise, ungenügende Verzinsung des investierten Kapitals usw.). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Aufteilung der Liegenschaft in Stockwerkeigentum ist ein Abbruch und Neubau unwahrscheinlich, weshalb bei der Entwertung die nicht entwertbaren Teile BKP 21 und 5 folgerichtig unangetastet bleiben. Die Durchführung der diversen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen wurden bei der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt. Bei Barwertberechnungen wird der Nettozinssatz verwendet, welcher die Kapitalkosten und die Kapitalrisiken widerspiegelt (Leitzinssatz mit Korrekturen je nach Wertverlustrisiko+ oder Wertsteigerungsaussichten-). Der Rückstellungsbetrag p.a. und davon ableitend die technische Entwertung als Rückstellungssaldo wird auf finanzmathematischer Basis ermittelt (Rückstellungsrate: Erneuerungskosten/Endwertfaktor; techn. Entwertung als Rückstellungssaldo: Rückstellungsrate*Endwertfaktor).

Hedonische Bewertung

Bei der hedonischen Preisberechnung wird ein Gut gedanklich (subjektiv) in Qualitätseigenschaften zerlegt und dann mit Hilfe der so genannten Regressionsanalyse der Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis ermittelt. Dadurch können diejenigen Preisänderungen, die nur auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den reinen Preisveränderungen rechnerisch getrennt und eliminiert werden. Die Bewertung erfolgt mittels dem Tool "IMBAS" von Fahrländer Partner.

Verkehrs-/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert entspricht einem bei gleichbleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Grundstückspreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Es handelt sich demzufolge um den mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden (objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht; Swiss Valuations Standards SVS, BGE 103 IA 103). Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (offizielle Definition nach IVSC International Valuation Standard Committee / TEGoVA The European Group of Valuers).

Begriffserläuterungen

Associations / RICS Royal Institution of Chartered Surveyors Switzerland).

Amtliche Bewertung

Das Amt für Immobilienbewertungen führt amtliche Bewertungen von Liegenschaften im Kanton durch. Die Bewertungen richten sich nach dem kantonalen Immobilienbewertungsgesetz (IBG) und erfolgen Gemeindeweise. Die amtlichen Bewertungen werden grundsätzlich alle 10 Jahre revidiert und sind massgebend für die Ermittlung des Steuerwertes, des Mietwertes (Eigenmietwert) und des Versicherungswertes für die obligatorische Gebäudeversicherung (GVG). Abweichungen von der amtlichen Bewertung zu unserer Bewertung sind durchaus möglich und liegen im Ermessen des Bewerter.

Glossar

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze
APP	Aussenabstellplatz
Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit z.B. Soll-Ertrag pro m2, Stk, Umsatz etc.
ME	Mengeneinheit z.B. m3, m2, m1
pl	Pauschal
St	Stück
%RA, %RE, %RS	%RA: Prozent von ME (Mengeneinheit) %RE: Prozent des Ertrages %RS: Prozent des Neuwertes
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
MWG	Mietwohnung

Notizen

[illegible]

