

## Schätzungsbericht



Adresse	Ried 87 - Schmitten
Objektart	Einfamilienhaus
Grundbuch	Art. 1423
Eigentümer	Erbengemeinschaft F. und M. Strinati
Auftraggeber	Betreibungsamt des Sensebezirks
Experte	Dario Cattaneo Immobilienvermarkter- und bewerter mit eidg. FA

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Vorbemerkung .....	4
1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck.....	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen .....	4
1.3 Stichtag, Gültigkeit.....	4
1.4 Verkehrswert .....	5
1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte.....	5
2. Grundstücks- und Lagebeschrieb.....	6
2.1 Grundstücksbeschrieb .....	6
2.1.1 Grundbuchauszug .....	6
2.1.2 Zonennutzung .....	6
2.1.3 Bauvorschriften/Nutzungsreserven .....	6
2.2 Lagebeschrieb .....	7
2.2.1 Gemeinde / Ortschaft .....	7
2.2.2 Verkehrsanbindung .....	7
2.2.3 Umfeld/Wohnlage .....	7
2.2.4 Marktlage.....	7
3. Objektbeschrieb.....	8
3.1 Baujahr, Sanierungen .....	8
3.2 Versicherungswert .....	8
3.3 Steuerwert.....	8
3.4 Mieterspiegel .....	8
3.5 Liegenschaftsabrechnung.....	8
3.6 Flächen und Volumen.....	9
3.7 Gebäudekonstruktion .....	9
3.8 Innenausbau.....	9
3.9 Raumaufteilung.....	9
3.10 Umgebung .....	9
3.11 Zustand .....	10
4. Bewertung.....	11
4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung .....	11
4.2 Ertragswertmethode .....	12
4.2.1 Mietwert.....	12

4.2.2	Kapitalisierungssatz.....	12
4.2.3	Ertragswert.....	12
4.2.4	Technische Entwertung.....	13
4.2.5	Baulandreserve.....	13
5.	Verkehrswert.....	14
6.	Kommentar.....	15
7.	Beilagen.....	16

# 1. Vorbemerkung

---

## 1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck

Das Betreibungsamt des Sensebezirks erteilte am 19. April 2024 den Auftrag, den Verkehrswert des Einfamilienhauses «Ried 87» in Schmitten, im Rahmen eines Betreibungsverfahrens, zu schätzen.

Der Bewerter bestätigt, aufgrund seiner Fachkenntnisse und Erfahrung in der Lage zu sein, alle sich ergebenden Fragen beantworten zu können und erklärt die Annahme des Auftrages.

## 1.2 Grundlagen und Unterlagen

Für die vorliegende Bewertung wurden folgende Grundlagen benützt.

- Situationsplan
- Grundbuchauszug
- KGV-Protokoll
- Grundrisse
- Mail Gemeinde Bestätigung Zone
- Auszug Zonenplan und Baureglement
- Mietvertrag
- Lageklasse
- Besichtigung
- Fotos

## 1.3 Stichtag, Gültigkeit

Am 3. Mai 2024 hat der Bewerter die Liegenschaft in Anwesenheit der Mieter besichtigt. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Die errechneten Werte gelten für eine verkürzte Verkaufsfrist, die durch das Betreibungsverfahren entsteht und solange die wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. wirtschaftliche und rechtliche Verhältnisse) sich nicht verändern.

Dieses Gutachten hat nur für den unter Ziffer 1.1. erwähnten Bewertungszweck Gültigkeit.

## 1.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäss bundesgerichtlicher Definition:

«... der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.»

Somit ist er der Marktpreis (Höchstpreis), den die objekttypische Zielgruppe bereit wäre zu bezahlen.

Der zu errechnende Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren die Kaufpreisbestimmend sind, insbesondere die Nachfrage, die nachhaltig erzielbaren Erträge (Mietzinse, Nutzen) sowie die in Zukunft anfallenden Kosten.

## 1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wird nur mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, wird keine Haftung übernommen.

Für die Kubatur- und Flächenberechnungen wurden die Angaben auf den vorhandenen Unterlagen genutzt, die Richtigkeit deren wird vorausgesetzt. Es wurde nicht nachgemessen. Sollten jene von den tatsächlichen Flächen abweichen, könnte dies den Wert beeinflussen.



## 2. Grundstücks- und Lagebeschrieb

---

### 2.1 Grundstücksbeschrieb

#### 2.1.1 Grundbuchauszug

Gemeinde:	Schmitten
Grundbuch Nr.:	Art. 1423
Eigentumsform:	Miteigentum 1/2
Grundstücksfläche:	1'170 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.:	24
Lagebezeichnung:	Ried
Gebäude:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 87
Bezeichnung:	Weg (befestigt), Garten, Platz
Anmerkungen:	Keine
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Keine
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

#### 2.1.2 Zonennutzung

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone schwacher Dichte 2 (WS2).

#### 2.1.3 Bauvorschriften/Nutzungsreserven

Reglement: Entwurf Bau- und Planungsreglement vom 06.04.2022  
Art. 11

Dieses Reglement ist ein Entwurf und dient als Arbeitsinstrument, die gemachten Angaben dazu sind provisorisch und ohne Gewähr.

## 2.2 Lagebeschrieb

### 2.2.1 Gemeinde / Ortschaft

Schmitten FR liegt im Sensebezirk, im Kanton Freiburg. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Schmitten (FR) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 4'262 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.7% verändert (Kanton: +18.6%). Quelle: IAZI

#### Infrastruktur

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt zwischen Bern und Freiburg.

#### Schulen

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Schmitten. Die Sekundarschule wird in Wünnewil und Düdingen besucht.

#### Steuern

Der Steuerfuss für die Einkommenssteuer beträgt 77 %. Die Liegenschaftssteuer wurde auf 2 ‰ festgelegt.

### 2.2.2 Verkehrsanbindung

Zur nächsten Bushaltestelle (Schmitten FR, Ried b. Berg) sind es ca. 180 m. Zum Bahnhof in Schmitten sind es ca. 4 km. Der nächste Autobahnanschluss A12 (Düdingen) liegt ca. 5.5 km entfernt.

### 2.2.3 Umfeld/Wohnlage

Die Liegenschaft befindet sich in einem Quartier am Rande eines Gewerbe- und Industriegebietes. Die Liegenschaft befindet sich in zweiter Reihe zur Hauptstrasse, welche von Tafers nach Schmitten führt. Das Quartier ist neben den Gewerbe- und Industriebauten sehr ländlich gelegen und von Feldern und Wäldern umgeben.

Passanten: die Liegenschaft ist für Passanten gut zugänglich.

Parkmöglichkeiten: die Liegenschaft verfügt über einige Parkmöglichkeiten

Lageklasse: 3.8 (siehe Beilage)

### 2.2.4 Marktlage

Allgemein sind wenige Einfamilienhäuser aktuell auf dem Markt und die Nachfrage konstant gut. Dies führt zu guten Marktverhältnissen.

### 3. Objektbeschreibung

---

#### 3.1 Baujahr, Sanierungen

Baujahr: 1998 (gemäss KGV)  
Sanierungen: keine  
Umbauten: keine

#### 3.2 Versicherungswert

Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 87 Fr. 459'000.00 (1998)

#### 3.3 Steuerwert

Nicht bekannt.

#### 3.4 Mieterspiegel

Das Objekt ist seit dem 1. Mai 2020 vermietet. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 2'500.00 netto. Die Nebenkosten werden direkt von den Mietern entrichtet.

#### 3.5 Liegenschaftsabrechnung

Dem Bewerter steht keine Liegenschaftsabrechnung zur Verfügung. Der Kostenaufwand für den Liegenschaftsbetrieb (Unterhalt, Reparaturen und Verwaltung) wird vom Bewerter anhand Erfahrungszahlen festgelegt.



### 3.6 Flächen und Volumen

Volumen:	993 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	119.80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	206.80 m <sup>2</sup>

### 3.7 Gebäudekonstruktion

Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	Massivbau, Zweischalenmauerwerk
	Fassade:	Verputzt
	Dach:	Ziegel, kalt mit Unterdach
	Fenster:	Holz mit Doppelverglasung, Storen manuell
Installationen	Elektrische Installationen:	in Ordnung, letzte Kontrolle 4.5.21
	Heizung:	Öl, Tank 2000l, Elektroboiler 300l
	Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung, Radiatoren (UG)
	Sanitärinstallationen:	dem Alter entsprechend WC-Spülungen defekt
	Küche:	Geräte teils ersetzt integrierte Mikrowelle defekt

### 3.8 Innenausbau

Boden:	Platten
Wände:	Verputz
Decken:	Verputz
Bäder:	1x Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC 1x Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
Küche:	Normale Ausstattung, Granitabdeckung

### 3.9 Raumaufteilung

Untergeschoss:	Doppelgarage, Heizungsraum, Keller, Waschen, Abstellraum, Büro
Erdgeschoss:	Küche, Wohnzimmer mit Kamin, drei Zimmer, zwei Bäder, Eingang/Flur, Terrasse, Garten
Dachgeschoss:	Estrich

### 3.10 Umgebung

Aussenbeleuchtung	vorhanden
Sitzplätze	vorhanden
Rasenflächen/Garten	vorhanden
Zufahrten	gepflastert

### 3.11 Zustand

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs- bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Schalldämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spenglerarbeiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bedachung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elektrische Installation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sanitäre Installationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Decken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Küche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bäder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonnen- und Wetterschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hartplätze	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Allgemeiner Zustand:

Jener kann als mittel bis gut eingestuft werden.

Es ist zu erwähnen, das im Haus geraucht wird.

## 4. Bewertung

---

### 4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung

Der Bewerter wendet die Ertragswertmethode an.

Ertragswertmethode:

- Mietwert
- Kapitalisierungssatz
- Ertragswert (neuwertig)
- Technische Entwertung

## 4.2 Ertragswertmethode

### 4.2.1 Mietwert

Für die Bewertung wird der nachhaltig erzielbare Ertrag als theoretisch erzielbarer Mietwert (neuwertig) bestimmt.

Wohnhaus	119.80	m <sup>2</sup> zu	Fr. 220.00	Fr.	26'356.00
Zwei Aussenparkplätze	12 Monate	zu	Fr. 40.00	Fr.	960.00
Doppel Garagen	12 Monate	zu	Fr. 100.00	Fr.	2'400.00
<b>Total Mietwerte (jährlich)</b>				<b>Fr.</b>	<b>29'716.00</b>

### 4.2.2 Kapitalisierungssatz

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 80 % und einem langfristigen, durchschnittlichen, risikoarmen Zinssatz von 2.50 % ausgegangen wird. Der Eigenkapitalzinssatz wird mit 1.00 % eingesetzt, er berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung sowie die Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten werden anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

#### *Nettozinssatz NZ*

80 % Fremdkapital	zu	2.50 %	2.00 %
20 % Eigenkapital	zu	1.00 %	0.20 %
<b>Total Nettozinssatz</b>			<b>2.20 %</b>

#### *Kostenzuschlag*

Betriebskosten	zu	0.20 %
Unterhalt und Rep.	zu	0.60 %
Mietzinsrisiko	zu	0.00 %
Verwaltungskosten	zu	0.00 %
<b>Total Kosten</b>		<b>0.80 %</b>

#### *Rückstellungen*

Für grosszyklische Erneuerungen		0.70 %
---------------------------------	--	--------

Kapitalisierungssatz		3.70 %
----------------------	--	--------

### 4.2.3 Ertragswert

Fr. 29'716.00	: 3.70 %	Fr. 803'135.15
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>Fr. 805'000.00</b>

#### 4.2.4 Technische Entwertung

Mittels Rückstellungsbedarfs, gemäss Ertragswertmethode beträgt jener 0.70 % pro Jahr,

ergibt in Franken Fr. 5'621.95

Technisches Alter auf 25 Jahre zu 2.2 %

Rentenendwertfaktor: 32.861

32.861 x Fr. 5'621.95 Fr. 184'742.90

#### 4.2.5 Baulandreserve

Vergleichswert für 1'170 m<sup>2</sup> à Fr. 400.00/m<sup>2</sup> Fr. 468'000.00  
(bebautes Grundstück)

Abzüglich aktueller relativer Landwert

Im berechneten Ertragswert ist der relative Landwert für den aktuellen Bau bereits integriert.  
Nach Lageklassenmethode beläuft sich jener auf:

Lageklasse 3.4 Punkte / pro Lageklassenpunkt 6.25% Landwertanteil

3.8 x 6.25% = 23.75 % Landwertanteil vom Ertragswert

23.75% x Fr. 805'000.00 ./ Fr. 191'187.50

Total Baulandreserve Fr. 276'812.50

## 5. Verkehrswert

---

Ertragswert	Fr.	805'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	184'742.90
+ Baulandreserve	Fr.	276'812.50
Verkehrswert EW	Fr.	897'069.60
Verkehrswert nach EW gerundet	Fr.	895'000.00

Der Bewerter bestimmt somit den Verkehrswert auf

Fr. 895'000.00

Freiburg, 15. Mai 2024

gestina AG



Dario Cattaneo

## 6. Kommentar

---

### **NIV und GEAK**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Handänderung ein Sicherheitsnachweis für die Elektroinstallationen (NIV) sowie ein Energienachweis (GEAK) vorhanden sein müssen.

### **Asbest**

Asbest wurde in vielen Baumaterialien, bevor es 1992 verboten wurde, meistens als Bindemittel verwendet. Wenn sich Asbest in Form von Staub von intakten oder defekten Baumaterialien löst, ist dies gesundheitsschädlich. Baumaterialien die, Asbest vorweisen, müssen durch spezialisierte Firmen entsprechend den geltenden Normen entfernt werden. Der Bewerter weist darauf hin, dass es vor einer Sanierung sinnvoll ist, eine Asbestuntersuchung durchführen zu lassen.

### **Kamin**

Eine Kontrolle und Instandsetzung des Kamins im Wohnzimmer ist notwendig.

### **Zonenplan und Baureglement**

Nach der Ortsplanrevision der Gemeinde Schmitten gab es einen Zonenwechsel von der Mischzone in die Wohnzone schwacher Dichte 2. Der Bewerter weist darauf hin, dass dies steuerliche Folgen haben könnte (Mehrwertabgabe).

Die von der Gemeinde erhaltenen Angaben zur Zone sowie der Entwurf des Baureglements sind als Arbeitshilfen gedacht. Jene sind noch ohne Gewähr.

## 7. Beilagen

---

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Protokoll der Kantonalen Gebäudeversicherung
- Grundrisse
- Mietvertrag
- Auszug Zonenplan mit Legende
- Auszüge Baureglement
- Lageklasse
- Fotos
- Glossar





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense  
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84  
E-Mail: gbsense@fr.ch  
www.fr.ch/gba

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Schmitten (FR) / 1423

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

#### Grundstückbeschreibung:

*Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Verantwortung des Amts für Geoinformation erstellt.*

Gemeinde: 2305.FR230511 Schmitten (FR)  
Grundstück-Nr.: 1423  
E-GRID: CH 40769 40410 48  
Abhängige Grundstücke:  
Lokalname\*: Ried  
Plan-Nr.\*: 24  
Fläche\*: 1'170 m2, Eidgen. Vermessung  
Mutation\*: 29.06.2010 012-2010/2209/0 Gebäudeverbal  
Bezeichnung\*: Garten  
Platz  
Weg (befestigt)  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 87  
Ried 87  
Anm. aus amtl. Vermessung\*: Gemäss Grundbuch  
Amtlicher Wert\*:  
Ertragswert\*:  
Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

Miteigentum 1/2  
**Strinati Francesco**, 15.04.1950 13.11.1997 012-142'020 Kauf  
Miteigentum 1/2  
**Strinati Monika**, 06.03.1965 13.11.1997 012-142'020 Kauf

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

07.07.1997 012-140'674	(L)	<b>Elektrische Kabel gemäss spez. Plan ID.012-2006/002746</b> z.G. Groupe E SA, Fribourg	09.09.1997 012-24'412V 17.05.2006 012- 2006/1569/0
09.09.1997 012-24'412V	(L)	<b>Wegrecht gemäss Spez.-Plan ID.012-2006/002747</b> z.G. LIG Schmitten (FR)/1422 z.G. LIG Schmitten (FR)/1424 z.G. LIG Schmitten (FR)/1425 z.G. LIG Schmitten (FR)/1465  z.G. LIG Schmitten (FR)/1504 z.G. LIG Schmitten (FR)/1505 z.G. LIG Schmitten (FR)/1507	27.06.2000 012- 2000/1748V 29.01.2003 012-2003/300V 29.01.2003 012-2003/300V 09.09.1997 012-24'412V

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Schmitten (FR) / 1423

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Dienstbarkeiten:

		z.G. LIG Schmitten (FR)/1657	12.01.2004 012-2004/91V
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1658	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1659	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
09.09.1997 012-24'412V	(R)	<b>Wegrecht gemäss Spez.-Plan</b> ID.012-2006/002747	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1422	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1424	
09.09.1997 012-24'412V	(L)	<b>Durchgang für Werkleitungen</b> ID.012-2006/002748	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/588	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1422	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1424	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1425	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1465	
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1504	27.06.2000 012-2000/1748V
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1505	27.01.2003 012-2003/300V
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1507	29.01.2003 012-2003/300V
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1655	12.01.2004 012-2004/91V
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1656	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1657	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1658	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/1659	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
09.09.1997 012-24'412V	(R)	<b>Durchgang für Werkleitungen</b> ID.012-2006/002748	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/588	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1422	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1424	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1425	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1465	
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1504	27.06.2000 012-2000/1748V
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1505	29.01.2003 012-2003/300V
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1507	29.01.2003 012-2003/300V
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1655	12.01.2004 012-2004/91V
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1656	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1657	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1658	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal
		z.L. LIG Schmitten (FR)/1659	12.07.2006 012-2006/2233/0 Verbal

#### Grundlasten:

keine

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Schmittlen (FR) / 1423

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

#### Grundpfandrechte:

20.04.1998 012-143'594	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 380'000.– , Max. 10%, ID.012-2006/002692, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.
------------------------	--

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. April 2024: keine

1712 Tafers, 11. April 2024, 14:01

Der/Die Grundbuchverwalter/in



#### Legende

- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchlT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)  
MIT: Miteigentumsanteil



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Online-Karten des Kantons  
Freiburg**

**Legende**

**Flurnamen**

Flurname  
Geländename

Rechtsgültige  
Grundstücksnummern  
(Rechtsgültige SDR  
Nummern)

Rechtsgültige Liege-  
nschaftsnummern

Rechtsgültige Grundstücke  
Rechtsgültige  
Liegenschaften  
Rechtsgültige SDR

Einzelobjekte  
(Punktelement)

- Pfeiler
- Silo, Turm, Gasometer
- Hochkamin
- Denkmal
- Mast, Antenne
- Aussichtsturm
- Massiver Sockel
- Einzelner Fels
- Fähre
- Grotte
- Hoehleneingang
- Wichtiger Einzelbaum
- Bildstock, Kruzifix
- Quelle
- Bezugspunkt
- Andere

**Situationsplan**

Gedruckt am 15.05.2024



Sämtliche Daten sind nicht rechtsverbindlich

0 10m

© Bundesamt für Landestopografie, Staat Freiburg

**SCHATZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG**

GEMEINDE SCHMITTEN  
 VERSICHERUNG Nr. 21830872  
 GEBAEUDE Nr. 87  
 STRASSE Nr. 210

Bezirk SENSE

**PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHATZUNG**

Eigentümer STRINATI FRANCESCO U. MONIKA

Herkunft

Adresse RIED 87

PLZ und Ort 3185 SCHMITTEN

Land

Regie oder

Verwalter

Stockwerkeigentum NEIN

Sprache DEUTSCH

Kataster Folio Plan Folio 24 Artikel 1423  
 Grundelgentümer DER(DIE) GLEICHE(N) 0  
 Ist das Gebäude im Katasterplan? NEIN Ist der plan zu ändern? JA  
 Koordinaten 584.010/187.900 Geometer D. KÄSER

Bezirk SENSE Gemeinde SCHMITTEN  
 Ortsname RIED Strasse Nr. 210 Gebäude Nr. 87  
 Grund der Schätzung NEU Datum Gesuch an KGV 24/09/98  
 Baubewilligung Nr. 982005002056 Datum der Bewilligung 18/02/98  
 Beginn der Arbeiten 25/04/98 Ende der Arbeiten 02/11/98

Zweckbestimmung EINFAMILIENHAUS Gesetzbuch AEA 20  
 Spezialrisiken Nr. 0 % unterstellt 0  
 Industrie-Risiko ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Klasse 1, 2 oder 3 2  
 Situation abgelegen = 1, nicht zusammengebaut = 2, zusammengebaut = 3 2  
 Indexierung ja = 1, nein = 2 1 JA  
 Zustand des Gebäudes gut = 1, mittelmässig = 2, schlecht = 3 1 GUT  
 Ausschluss der Deckung von Elementarschäden (welche?) ja = 1, nein = 2 2 NEIN

Brandmauer ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Blitzschutzanlage ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Aufzug ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Sprinkler ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Brandmelder ja = 1, nein = 2 2 NEIN  
 Tank kein = 2, innen = 3, aussen = 4 3 INNEN

	Neue	Alte
Datum der Schätzung	25/11/98	/ /
Grundschatzung	459,000	0
Zusatz Neuwert	% 0 0	% 0 0
Versicherter Wert	459,000	0
Investition	0	
M3	993	0
Baujahr	1998	Umbaujahr

Eventuelle Bemerkungen für die Feuerpolizei (welche?) ja = 1, nein = 2 2 NEIN

EINSPRACHE gemäss beiliegendem Schreiben

Eingegangen bei der KGV : **1 DEC. 1998**

Kontrolle der Direktion :

Registriert EDV : **- 2 DEC. 1998 M.P.**

Beilage: Aufteilung der Kubikmeter

Die Schatzungskommission

O. SCHMUTZ  
 ST. ZURKINDEN

Anzeige verschickt am:

Der(V)Präsident

SCHMUTZ OTHMAR

27/11/98

2. KGV

**SCHATZUNGSKOMMISSION DER  
KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG**

Bezirk SENSE

**AUFTEILUNG DER KUBIKMETER UND  
INSTALLATIONEN**

GEMEINDE SCHMITTEN  
VERSICHERUNG Nr. 21830872  
GEBAUDE Nr. 87  
STRASSE Nr. 210

Bezirk SENSE  
Ortsname RIED  
oder Strasse  
Eigentümer STRINATI FRANCESCO U. MONIKA

Gemeinde SCHMITTEN  
Strassen-Nr. 210 Gebäude-Nr. 87

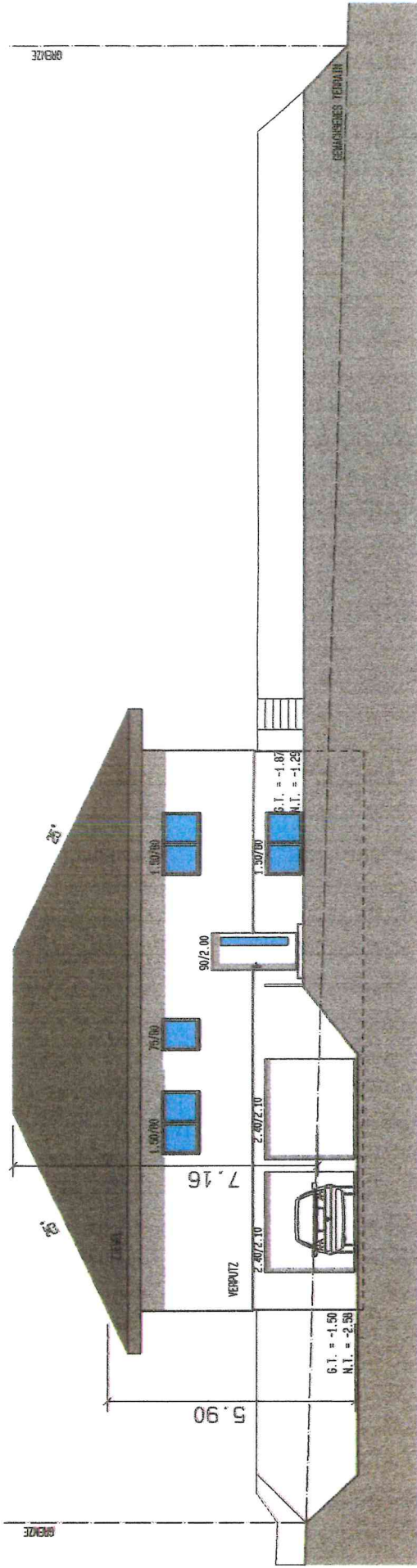
Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	Einheitspreis	Zuschl.	BETRAG Fr.
UNTERGESCHOSS: WASCHKÜCHE, KELLER HEIZUNG, GARAGE, ZIMMER	13.40	9.50	2.90	369	290		107,010
ERDGESCHOSS: WOHNEN	13.40	9.50	2.90	369	650		239,850
ESTRICH	13.40	9.50	2.00	255	300		76,500

Total der Kubikmeter 993  
Mittlerer Preis Fr. 426  
Zwischentotal Fr. 423,360

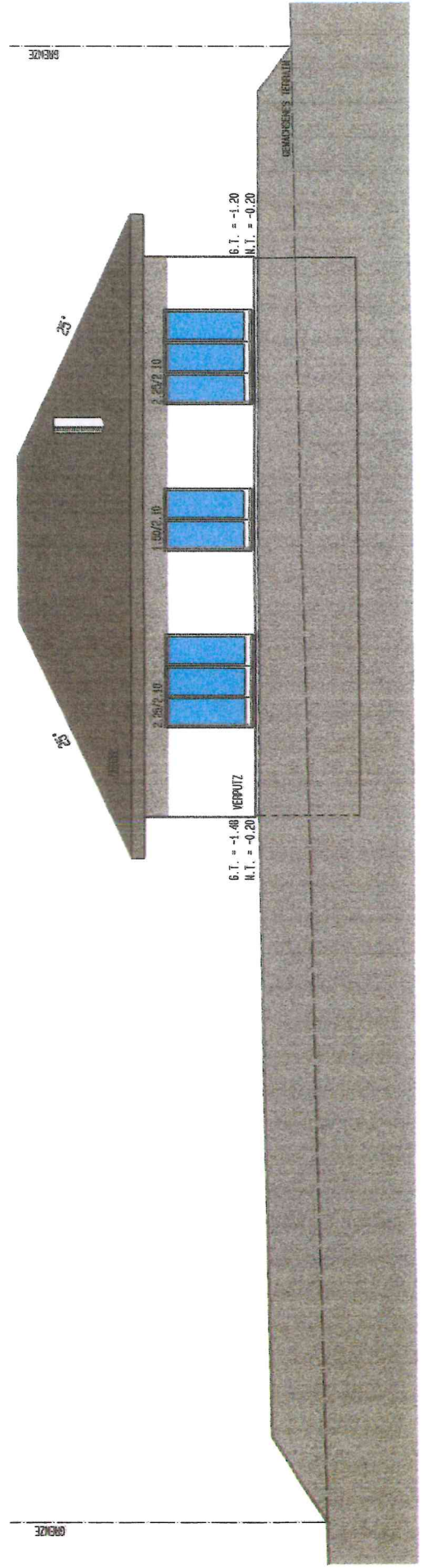
<b>Versch. Installationen</b>	CHEMINEE	9,000
	DOPPELTORAUTOMATEN 2 STK.	3,500
<b>Heizungsinstallationen</b>	OELTANK KS 2000 L	2,500
	KESSEL-BRENNER 24 KW 1997	8,000
	VERTEILUNG MIT BODENHEIZUNG 105 M2	7,350
	RADIATOREN 2 STK.	2,000
<b>Warmwasser-Installationen</b>	EL. BOILER 300 L	3,000

TOTAL Fr. 458,710  
TOTAL AUFGERUNDET Fr. 459,000  
MITTLERER PREIS M3 Fr. 462  
2. KGV

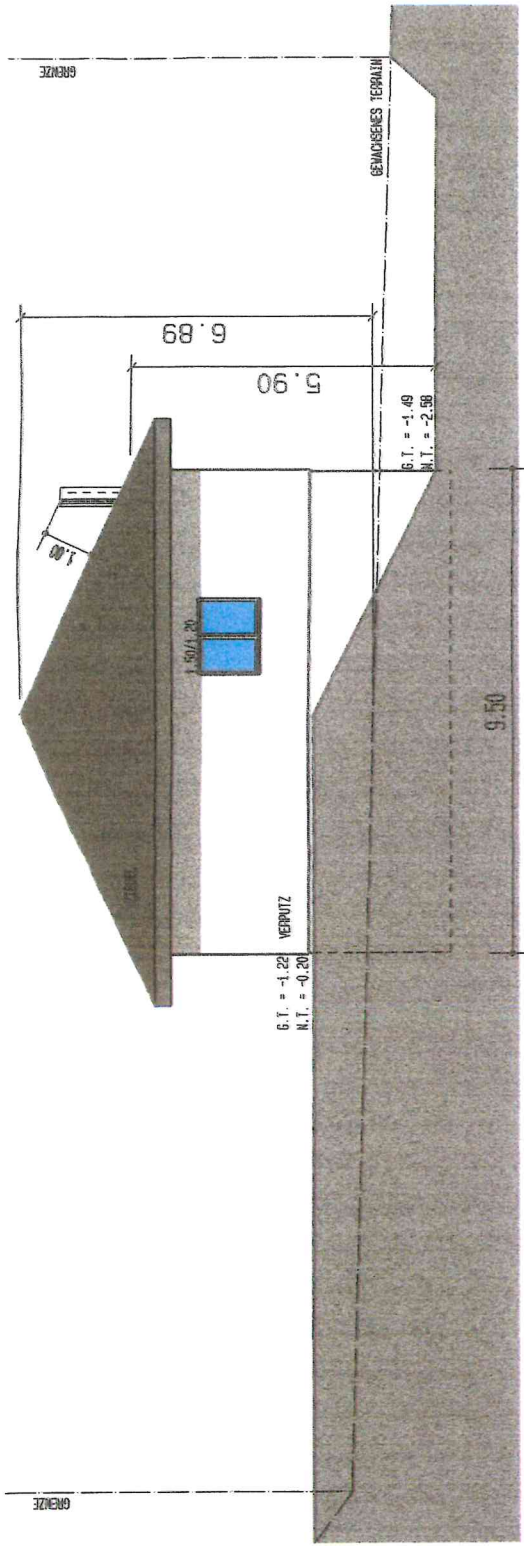
### Nordwest facade



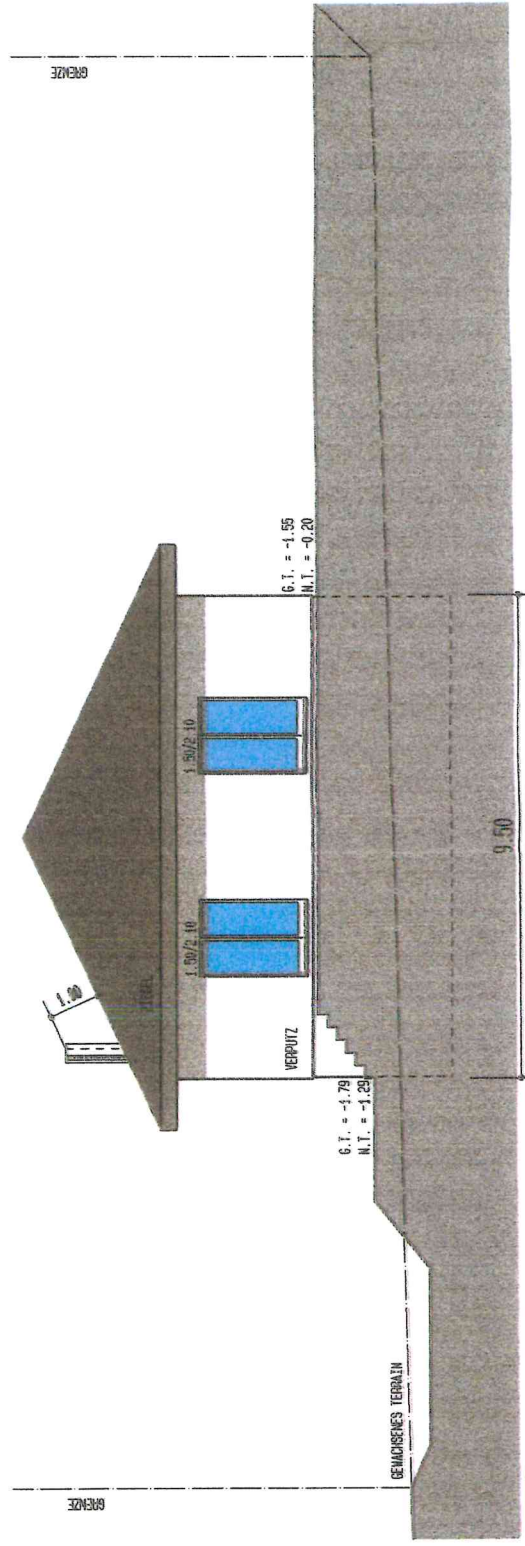
### Südost facade



# Nordostfassade

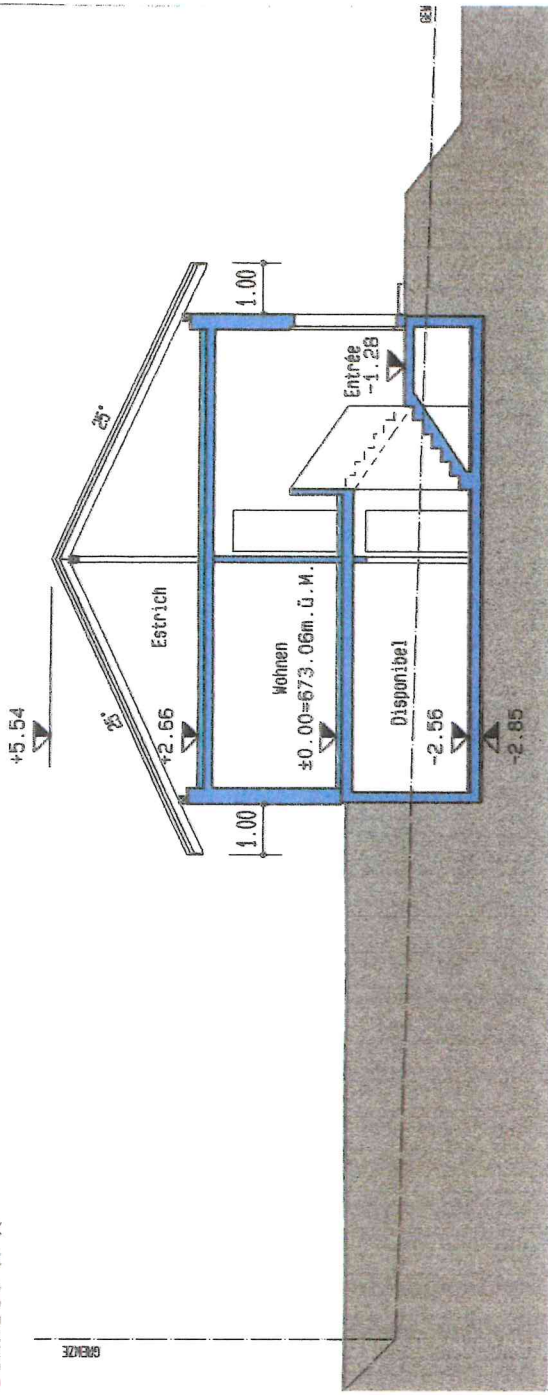


# Südwestfassade

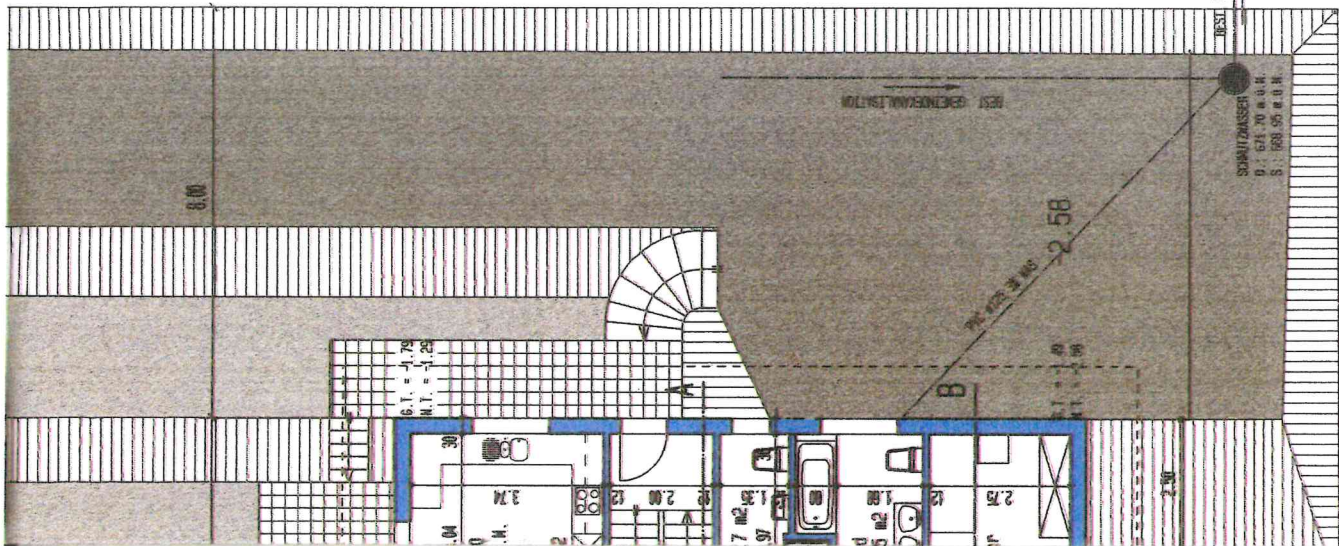
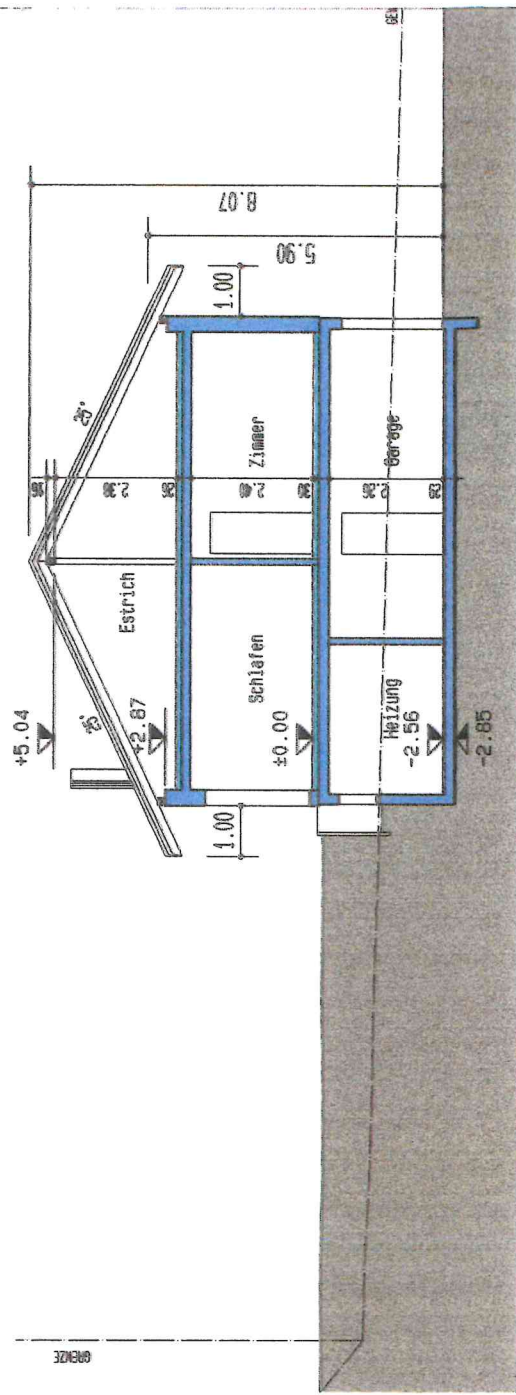




# Schnitt A-A

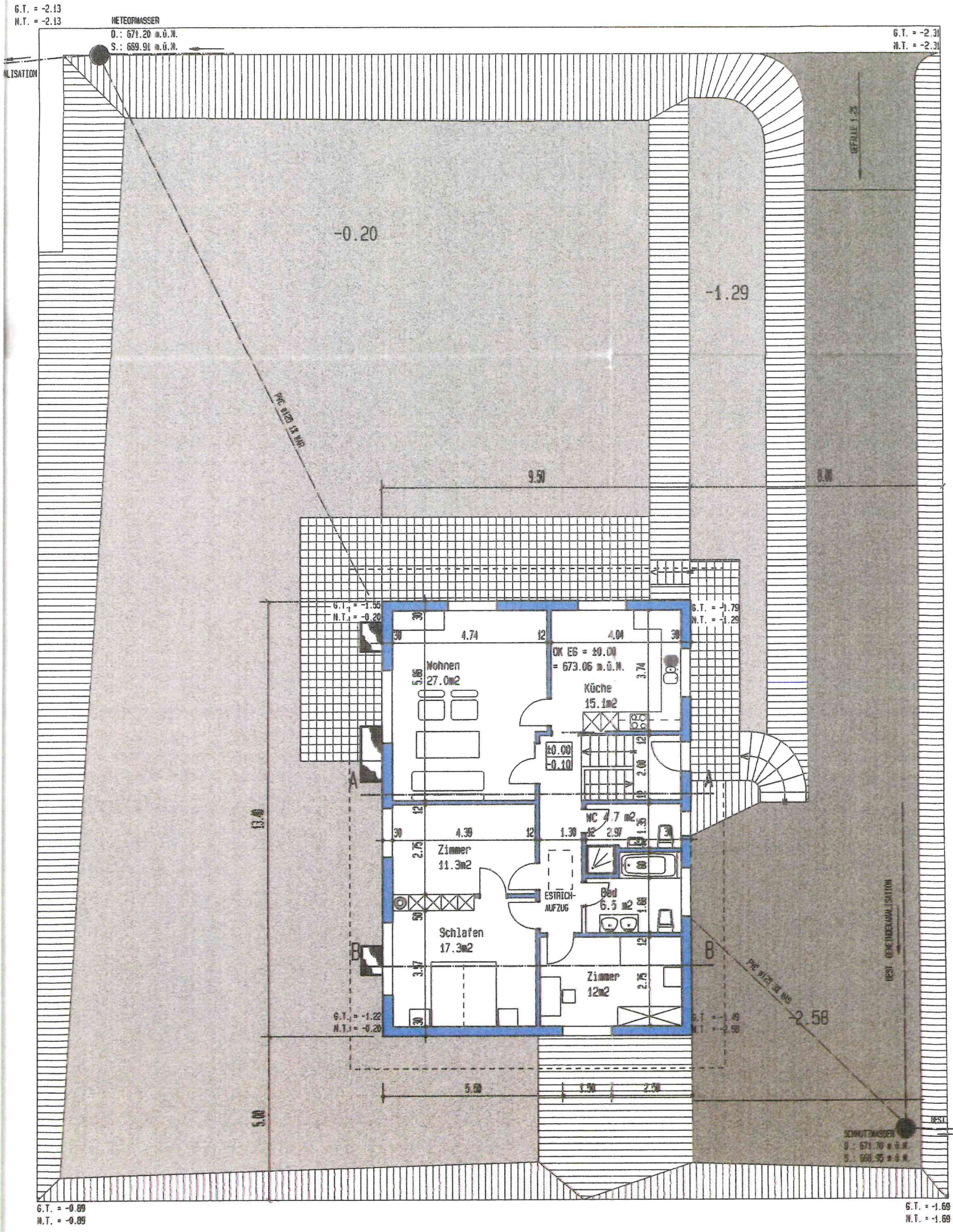


# Schnitt B-B

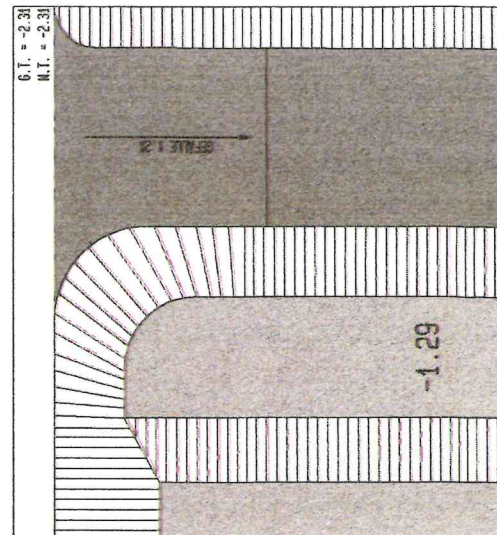
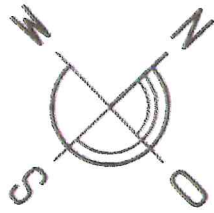
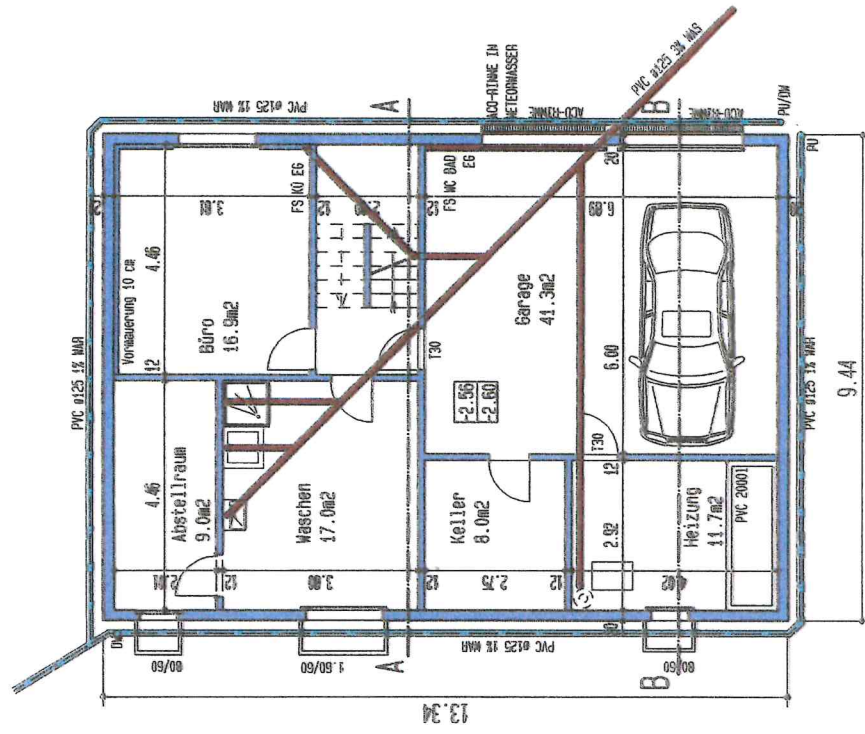


G.T. = -1.60  
N.T. = -1.60

# Erdgeschoss mit Umgebung



# Untergeschoss mit Kanalisation



# MIETVERTRAG

# KOPIE

EINGEGANGEN

- 4. Mai 2020

## 1. Vertragsparteien

Vermieter: Monika Strinati, Himmelrichstr. 5, 9326 Horn

Mieter: Monika und Sabrina Beyeler, Burgbühlstr. 48,  
1713 St. Antoni



KDHAQC1

Dokument Datum: 30.04.2020

BenutzerIn: cz

KlientIn: Jungo Pierre, 16.10.1948

## 2. Mietobjekt

Landhaus mit 51/2 Zi., Ried 87, 3185 Schmitten

Das Mietobjekt umfasst das gesamte Einfamilienhaus mit der dazugehörenden Grundstücksfläche.

## 3. Beginn und Dauer des Vertrages

Mietbeginn: 1. Mai 2020

Mietdauer: Der Mietvertrag wird fest auf 2 Jahren abgeschlossen mit stillschweigender Erneuerung.

Kündigung: Erstmals am 31.1.2022 auf den 30. 4. 2022 nachher jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf die Termine 31. März, 30. Juni und 30. September. Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Frist mit Einschreibebrief zu erfolgen. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, spätestens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten.

#### **4. Mietzins**

Der Mietzins für das vorbeschriebene Objekt beträgt monatlich 2.500,-- CHF excl. Nebenkosten. Separat zu Lasten des Mieters gehen Wasser-, Klärgebühren, Kehrriechtabfuhr, Heiz- und Warmwasserkosten, Elektrizität, Antennengebühren, Alarmanlagengebühren. Der Mietzins ist zum Voraus auf den 1. Jeden Monats zu bezahlen.

#### **5. Übergabe und Mängel**

Der Vermieter übergibt dem Mieter das in diesem Vertrag genannte Objekt inkl. Umschwung in gutem und sauberem Zustand. Soweit die Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter innert 14. Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass das Mietobjekt in ordnungsgemäsem Zustand übergeben worden ist.

#### **6. Gebrauch des Mietobjektes**

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch des gemieteten Objektes mit aller Sorgfalt zu verfahren und es, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Er hat im Schadenfall die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu entrichten.

#### **7. Unterhalt des Mietobjektes**

Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu melden; im Unterlassungsfall haftet er für entstehenden Schaden, ebenso wie der Vermieter haftbar wird, wenn er in den Ausführungen der Reparaturen säumig ist. In Notfällen, z. B. Wasserleitungsdefekt oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann. Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsachen

vorzunehmenden Reinigungen und Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters, insbesondere die Instandstellung von Schaltern und Steckdosen, Türschlösser, der Ersatz von Dichtungen bei Wasserhähnen, das Entstopfen von Ablaufleitungen, der Ersatz von gesprungener oder defekter Scheiben. Der Mieter ist ebenfalls für den Unterhalt der gemieteten Grundstücksfläche verantwortlich (Schneiden der Bäume, Sträucher, Rosen, Rasenmähen etc.)

## **8. Veränderungen am Mietobjekt**

Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht vorgenommen werden.

## **9. Untermiete**

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters Untermiete, Abtretung der Miete, die dauerhafte Aufnahme weiterer Personen die nicht zur Familiengemeinschaft gehören, untersagt.

## **10. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung wie der im Übergabeprotokoll vermerkten Mängel, vollständig geräumt, fachgemäss instandgestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 zurückzugeben. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Ende des Mietverhältnisses beendet sind.

## **11. Besonderes**

Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht am Mietobjekt ein solange das Mietverhältnis aufrecht ist.

Eine Kautions in Höhe von 1 Monatsmiete wird bei der Schlüsselübergabe fällig und vom Mieter innerhalb von 10 Tagen auf das bestehende Mietzinsdepotkonto einbezahlt.

## Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes.

Horn und Schmitt, den 30. April 2020

Der Vermieter:

M. ~~Artzt~~

Der Mieter:

M. Beyeler  
S. Beyeler



REVISION DER ORTSPLANUNG

MASSSTAB: 1 : 5'000 / 1 : 2'000  
PLANGRÖSSE: 178 X 90 cm

**Zonennutzungsplan**

FASSUNG: ENTWURF BEREINIGUNG  
AUFGRUND GENEHMIGUNG  
DATUM: 19. MAI 2023

BOENZLI, KILCHHOFER & PARTNER

MOOSGASSE 34 3210 KERZERS

RAUM- UND UMWELTPLANUNG

E-MAIL: arch.boenzli@dfs.ch TEL. 031 755 72 92 FAX 031 755 75 43

Plangrundlage: Bew.-Nr. 17 / 041223 / 002  
Ingenieur- und Geometerbüro Käser, 3185 Schmitten

**ENTWURF BEREINIGUNG  
AUFGRUND GENEHMIGUNG**

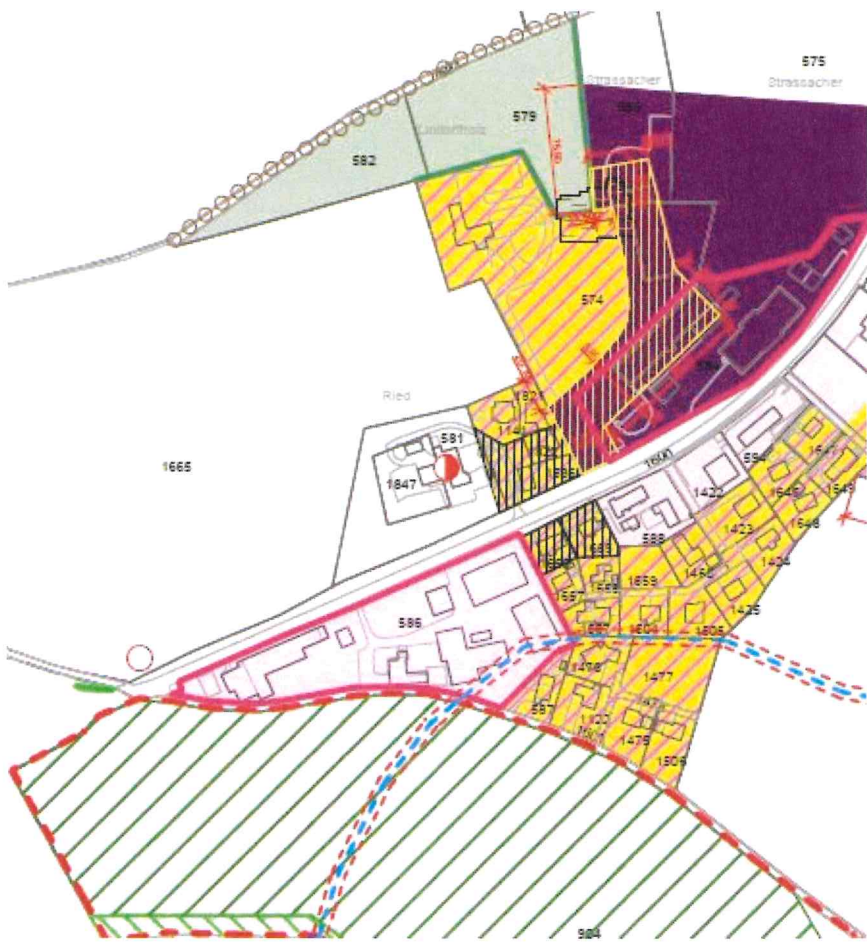
**LEGENDE**

**NUTZUNGSZONEN**

**BAUZONEN**

-  WOHNZONE SCHWACHER DICHTE WS 1 + 2
-  WOHNZONE MITTLERER DICHTE WM
-  WOHNZONE HOHER DICHTE WH
-  KERNZONEN A & B
-  MISCHZONE 1 MZ 1
-  MISCHZONE 2 MZ 2
-  INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE IGZ
-  ZONE VON ALLGEMEINEM INTERESSE 1 ZAI1
-  ZONE VON ALLGEMEINEM INTERESSE 2 ZAI2
-  FREIHALTEZONE





## Wohnzone WS

## Artikel 11

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RIMU vom

6. APR. 2022

Besondere Bestim-  
mungen

- 1 Die Wohnzone schwacher Dichte WS ist für freistehende Einzelwohnhäuser (Art. 55 RPBR) und zusammengebaute Einzelwohnhäuser (Art. 56 RPBR) sowie für Mehrfamilienhäuser (Art. 57 RPBR) bestimmt.  
*\*innerhalb der Wohngebäude*
- 2 Stilles Gewerbe (Büros, Ateliers, Praxen, Coiffeursalons, etc.) ist \* zugelassen, sofern deren Emissionen die Nachbarschaft nicht übermässig belasten. *und es Tätigkeiten sind, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.*
- 3 ~~Parz. Nr. 401: Auf dem einzonierten Teil der Parzelle 401 kann der Planungswert für die Zone WS mit einer Distanz von 15 m zwischen den lärmempfindlichen Räumen und der Strassenachse ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Werden lärmempfindliche Räume auf den Abstand von 10 m zur Strassenachse gebaut, sind Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg notwendig (bspw. Lärmschutzwand).~~
- 4 ~~Parz. Nr. 1252: Auf der bereits bebauten Parzelle 1252 werden die Planungsgrenzwerte in der Zone WS mit einer Distanz von 28 m der lärmempfindlichen Räume zur Strassenachse ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten.~~

### 3. TEIL: BAUPOLIZEILICHE UND ANDERE BESTIMMUNGEN

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RIMU vom

6. APR. 2022

#### Baupolizeiliche Masse Artikel 33

Bauzonen	KZ a + b	WS 1 2	WM	WH	MZ I	MZ II	IGZ	ZAI1	ZAI2	LWZ	KS
Zonencharakter gemäss RPBG Art.	51	53	53	53	52	52	54	55	55	57	58
Bau- und Planungsreglement Art.	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	21
Geschossflächenziffer (maximal)	<del>1.30</del> 1.80	<del>1.10</del> 1.20	<del>1.10</del> 1.40	<del>1.30</del> 1.60	<del>1.40</del> 1.40	<del>1.30</del> 1.60	-	<del>1.50</del> 1.80	<del>1.50</del> 1.80		
<del>Zuschlag für Autocinotellhalle 4)</del>	<del>0.50</del>	<del>0.40</del>	<del>0.40</del>	<del>0.40</del>	<del>0.40</del>	<del>0.40</del>		<del>0.50</del>	<del>0.50</del>		
Überbauungsziffer	0.60	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.65	0.60	0.60		
Grenzabstände in m (minimal) 5)	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00	1/2 Fh mind. 4.00		
Giebelseitige Fassadenhöhe l ( und Gesamthöhe h 6) <b>Attika</b>	13.00	10.00	12.50	15.00	10.00	12.50 3)	15.00 1)	13.00	13.00		
Traufseitige Fassadenhöhe Fh 6) 7) ( und reine Flachdachbauten)	10.00	8.00	10.00	13.00	8.00	10.50 3)		13.00	13.00		
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II / 2)	II / 2)	II	III	III	IV / 2)	III	III	III	III

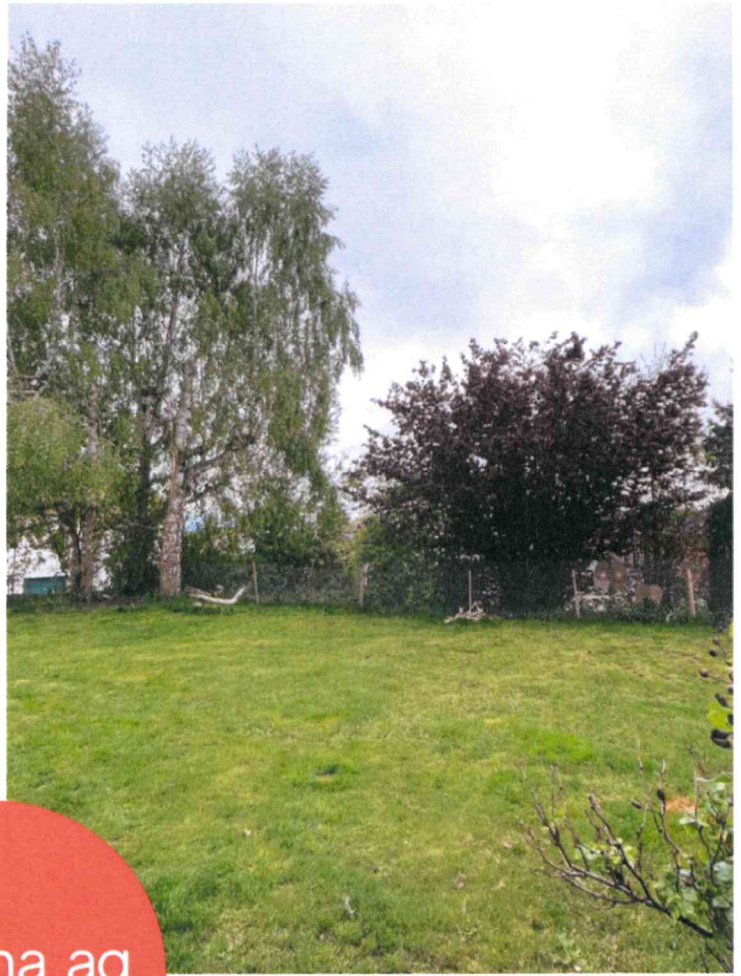
#### Legende:

KZa/b	Kernzone a oder b	h	Gesamthöhe: Definition gemäss IVHB
WS	Wohnzone schwacher Dichte	Fh	Fassadenhöhe: Definition gemäss IVHB
WM	Wohnzone mittlerer Dichte	1)	Siehe Text im Reglement für ausführliche Beschreibung
WH	Wohnzone hoher Dichte	2)	Abweichungen sind im Zonennutzungsplan eingetragen
MZ I-II	Mischzone Wohnen und Gewerbe I - II	3)	Spezielle Vorschriften gemäss Art. 15 GBR.
IGZ	Industrie- und Gewerbezone	4)	<del>Zuschlag auf die für die Zone definierte Geschossflächenziffer für geschlossene Einstellhallen als Unterverbauten (Art. 75 RPBG) mit min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze, mindestens jedoch 4 PP (Ziffer x Parzellenfläche).</del>
ZAI1	Zone im allgemeinen Interesse - 1	5)	<del>Bei höhenmässig gestaffelten oder abgestuften Gebäuden wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechend zugehörigen Fassadenhöhe ermittelt.</del>
ZAI2	Zone im allgemeinen Interesse - 2	6)	Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains, welche 1.50 m überschreiten, reduziert sich die Höhe um das die 1.50 m überschreitende Mass.
LWZ	Landwirtschaftszone	7)	<del>Für Brüstungen als durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen, welche von der Fassade zurückversetzt sind, wird ein Zuschlag von 1.20 m gewährt.</del> Für Brüstungen als durchbrochene Abschlüsse, wie Staketten und Glas, welche durchsichtig oder min. 70 % lichtdurchlässig sind und von der Fassade um min. 25 cm zurückversetzt sind, wird ein Zuschlag von 1.2 m gewährt.
KS	Kleinsiedlung ausserhalb Bauzone		
LSV	Lärmschutzverordnung		

Siehe Genehmigungs-  
beschluss der RIMU vom

6. APR. 2022



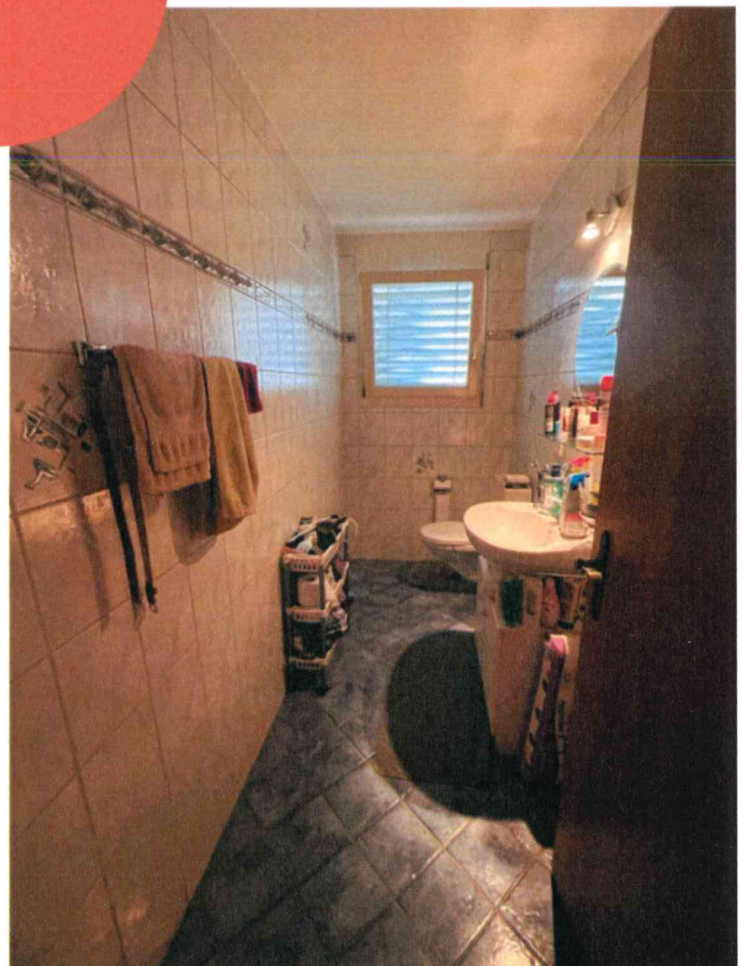


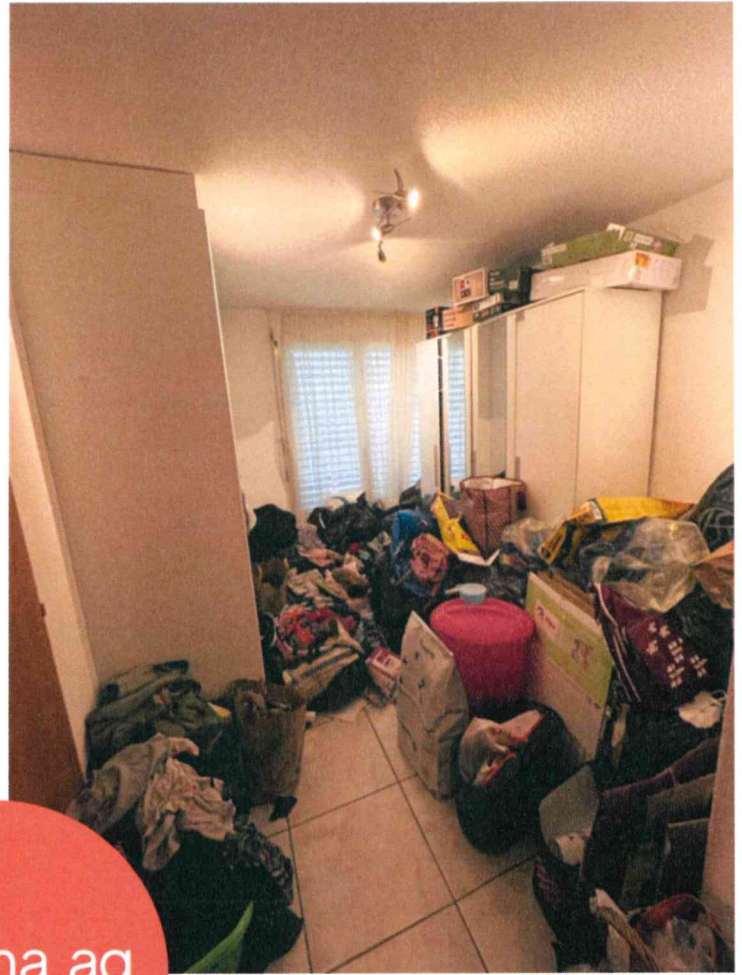
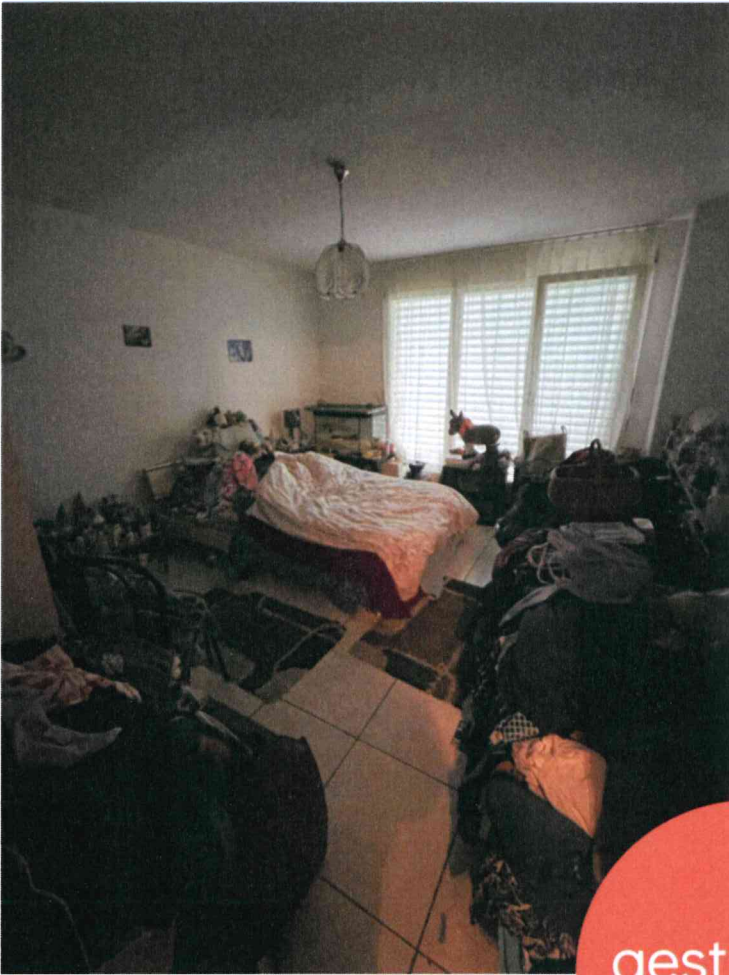
gestina ag



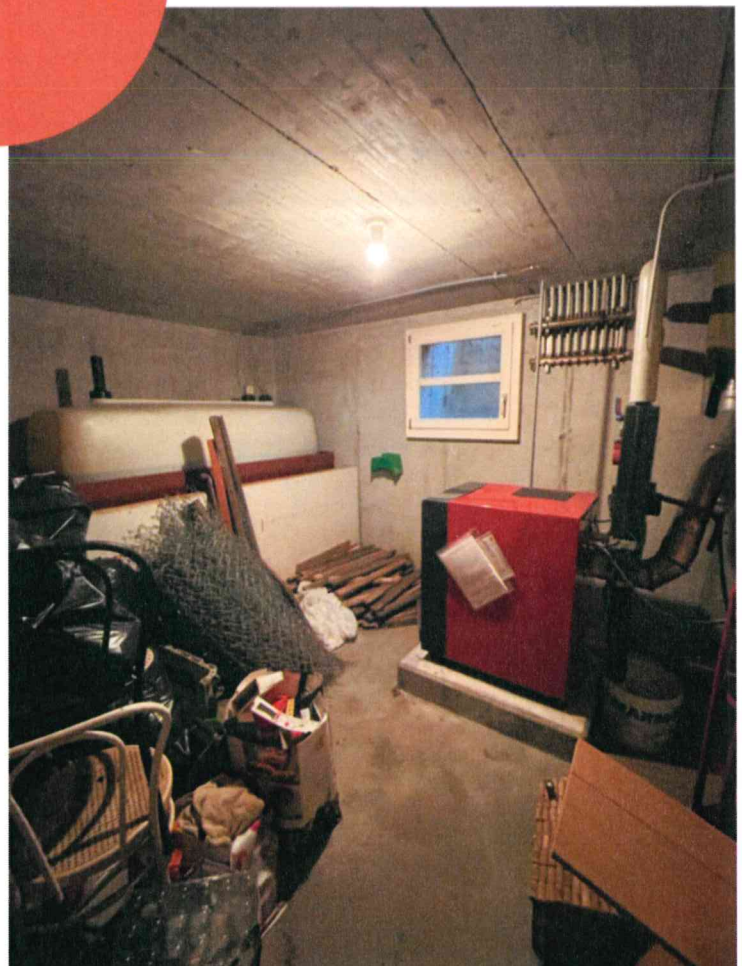


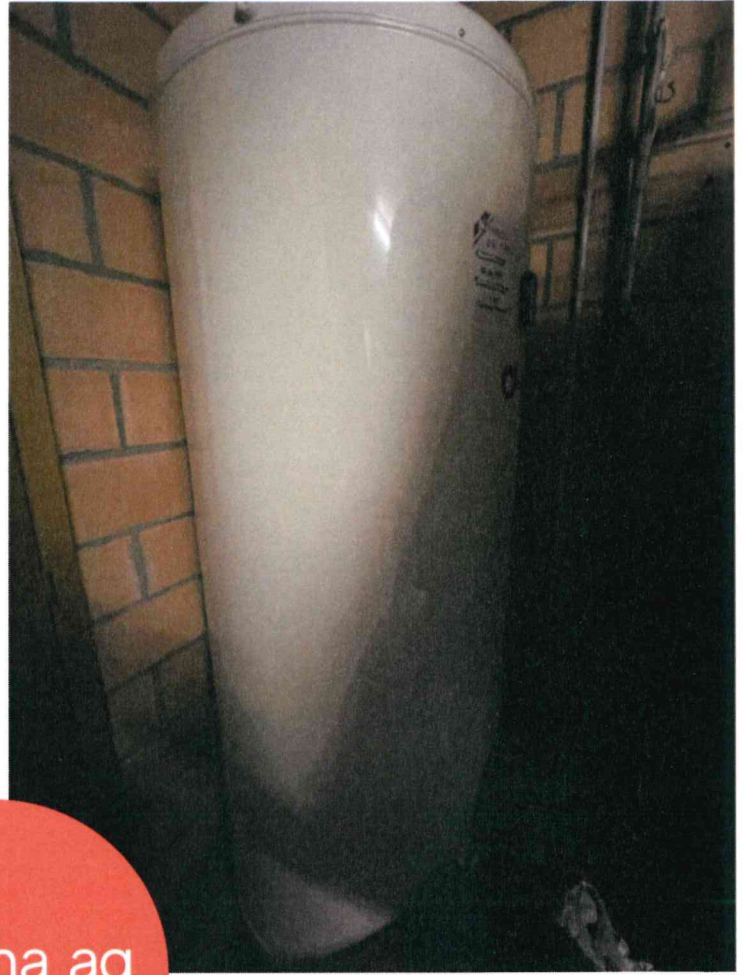
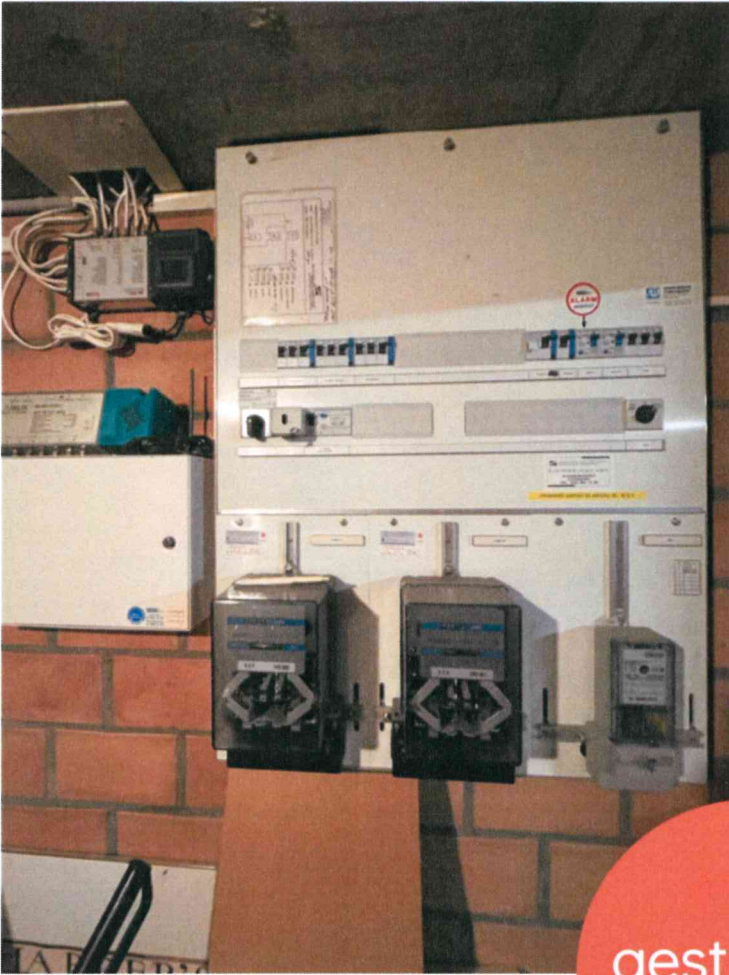
gestina ag



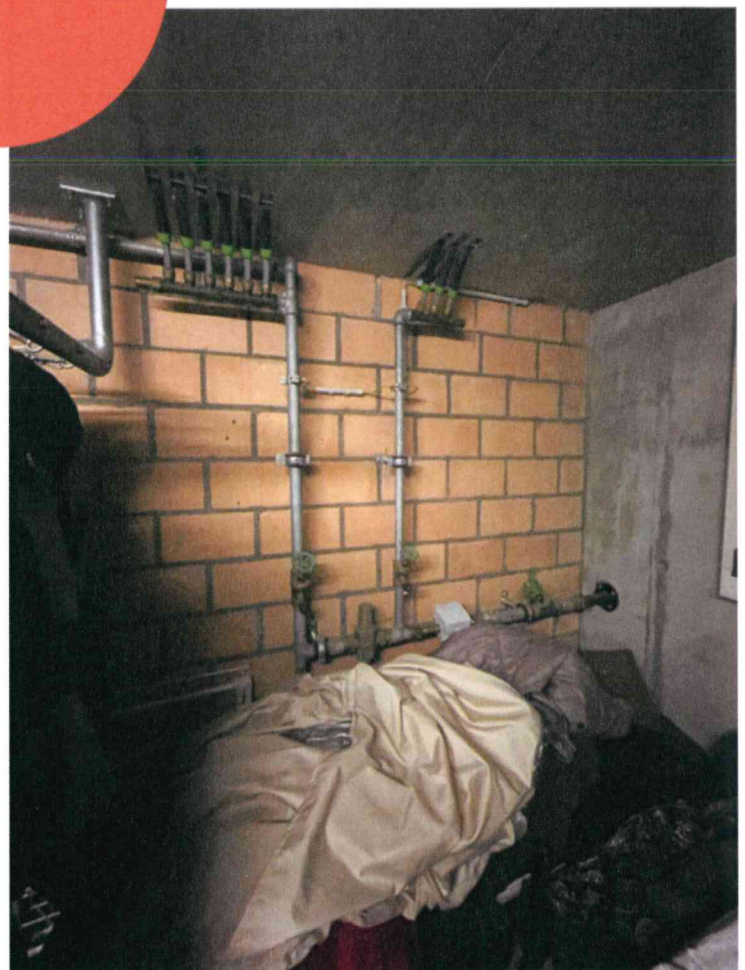


gestina ag

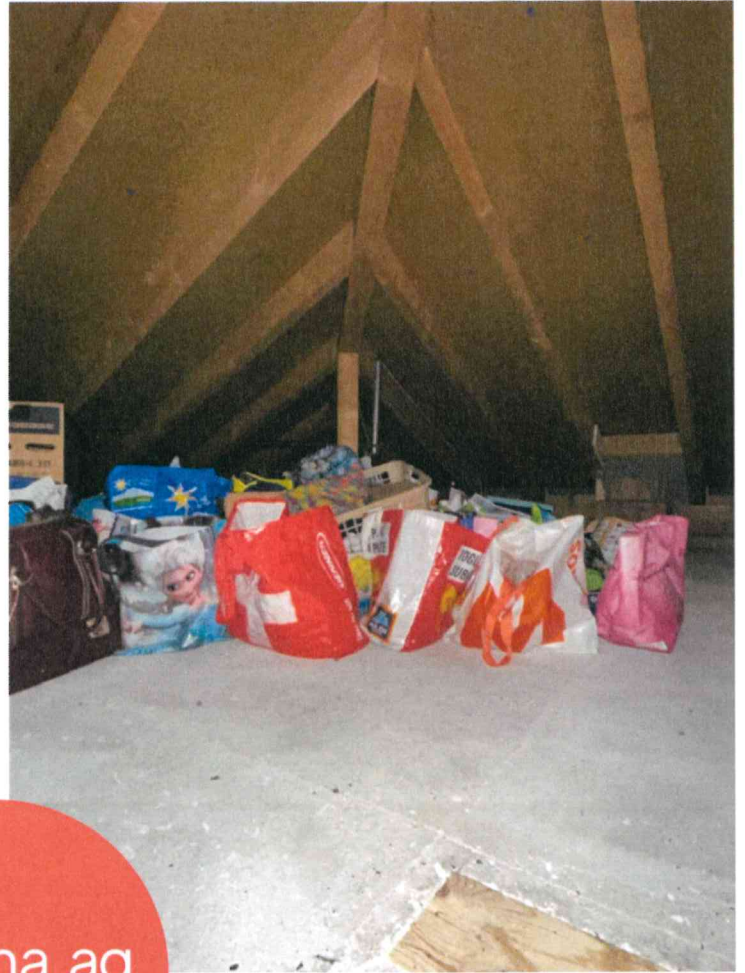




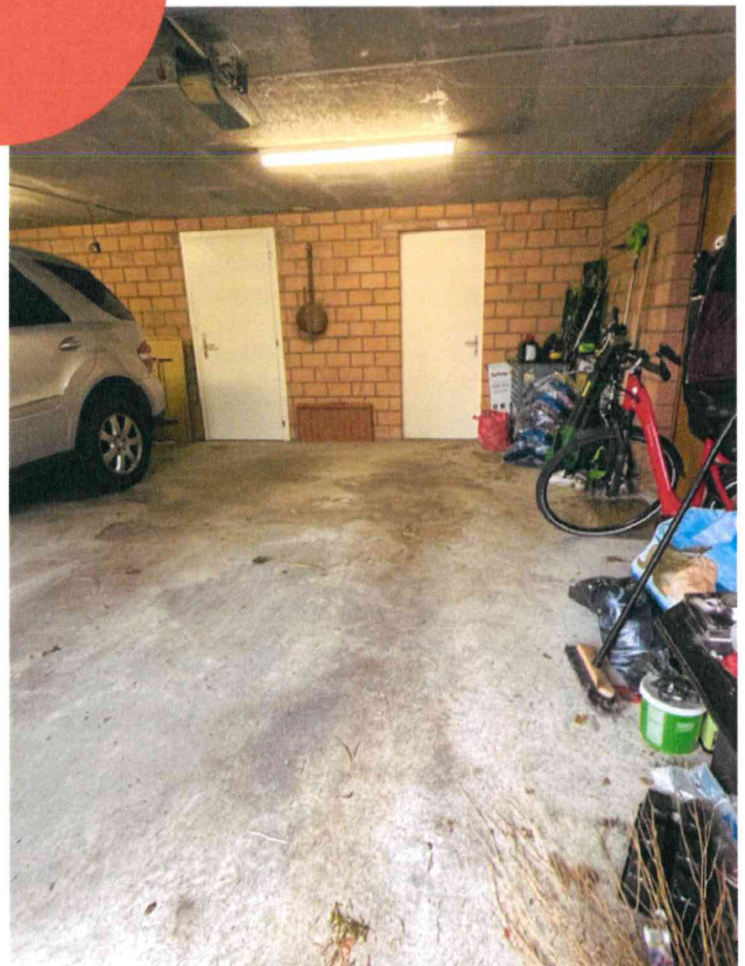
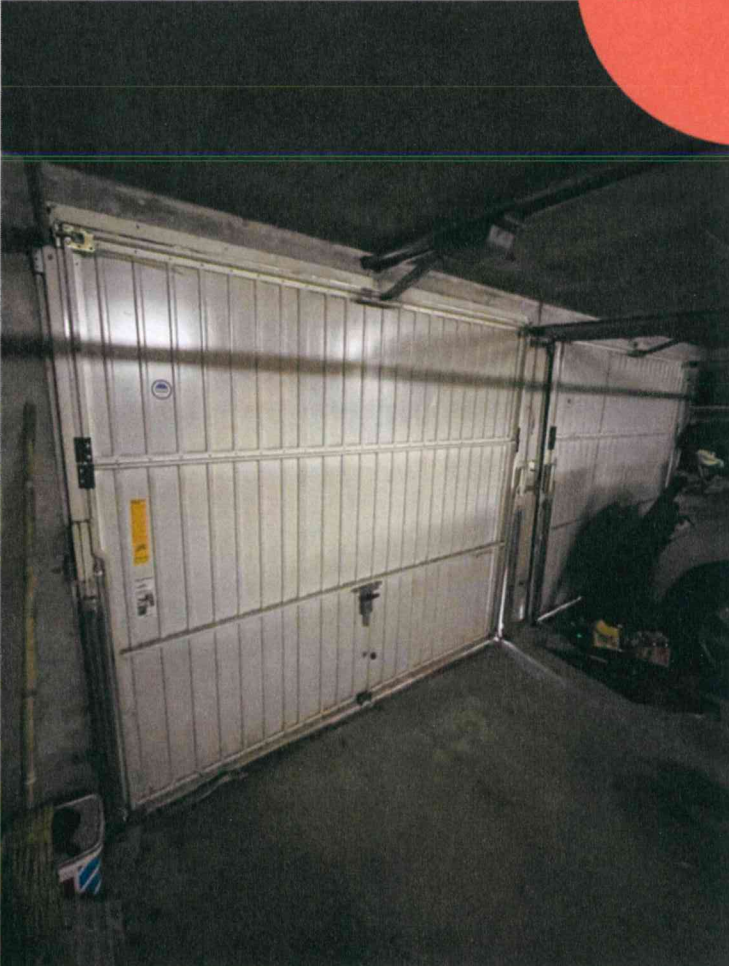
gestina ag







gestina ag



## Glossar A-Z

---

### Anmerkungen

öffentlich-rechtliche : Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen, z.B. Land- und Forstwirtschaft, Melioration und Rebbau, Bauwesen, Strassen, Enteignung, Vermessung, Gewässerrecht

privat-rechtliche: Hinweise auf Berechtigungen zulasten anderer Grundstücke, Reglemente der Mit- oder Stockwerkeigentümer, Zugehör, Kanzleisperre, Werkbeginn, Hinweis auf altrechtliche Rechtsverhältnisse

### Ausnutzungsziffer

Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Genaue Regelung gemäss kantonalem Baugesetz oder örtlichem Baureglement.

### Barwert

Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).

### Bau- und Zonenreglement

Bau-, Planungs- und Nutzungsvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.

### Baukostenplan-Hochbau (BKP bzw. eBKP-H)

Anlagekostenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (Herausgeber).

### Bauland

Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.

### Baulinie

Grenzlinie, welche die überbaubare Fläche festlegt.

### Baumassenziffer (Nutzungsziffer)

Aufgrund festgelegter Zahlenwerte kann das auf dem Grundstück mögliche Bauvolumen bestimmt werden.

### Baunebenkosten BKP 5, eBKP-H W

Kosten für: Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) usw.

### Baurecht (Art. ZGB 779 ff)

Der Berechtigte (Baurechtsnehmer) darf auf einem Grundstück im Eigentum einer anderen Person (Baurechtsgeber) auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten. Wenn nicht anders vereinbart, ist das Recht übertragbar und vererblich. Wenn es auch dauernd ist, kann es als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

### Baurechtszins

Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

### Bauzone

Im kommunalen Zonenplan ausgeschiedenes Baugebiet.

**Bestandteil**

Alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu einer Sache gehört und ohne deren Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

**Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten, exkl. Rückstellungen)**

Kosten, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht überbunden werden können.

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

Summe aller dem Wohnen, Gewerbe oder Industrie dienenden Geschossflächen, berechnet anhand der Aussenmasse der Gebäude. Abweichungen in der Berechnungsart sind aufgrund gesetzlicher Vorschriften möglich.

**Bruttorendite**

Prozentuales Verhältnis des massgebenden Mietwerts/Mietzinses zum Marktwert bzw. zum Verkaufspreis.

**Dienstbarkeit**

Beschränktes dingliches Recht an Grundstücken (nach Art. 730 ZGB).

**Eigenkapital**

Differenz zwischen Marktwert und Fremdkapital.

**Eigenmiete**

Mietwert für selbstgenutztes Eigentum (fiskalischer Begriff).

**Enteignung**

Wegnahme oder Beschränkung des Eigentums gegen den Willen des Eigentümers aus öffentlichem Interesse gegen Entschädigung.

formelle: Der Enteigner wird anstelle des Enteigneten im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes eingetragen.

materielle: Der Eigentümer wird in der Ausübung seines Eigentumsrechts eingeschränkt, er darf nicht mehr alles tun, was ihm normalerweise erlaubt wäre.

**Erneuerungen**

Investitionen zur Herstellung des ursprünglichen, neuwertigen Zustands eines Gebäudes.

**Erneuerungsfond**

Im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum gebildeter Fonds zur Deckung zukünftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten am gemeinsamen Miteigentum.

**Erschliessung**

Ver- und Entsorgung des Grundstücks mit Wasser, Abwasser, Energie und Zugänglichkeit.

**Ertragswert**

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.

**Fremdkapital**

Differenz zwischen Eigenkapital und Marktwert.

**Gebäude BKP 2, eBKP-H C bis G**

Selbständig benutzbare überdachte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.

**Gebäudeabstand**

Vom Gesetz vorgeschriebener Abstand zwischen Gebäuden ohne Einfluss von Grundstücksgrenzen.

**Gebäudegrundfläche**

Überbaute Bodenfläche (ohne Umschwung).

**Gebäudeversicherungswert**

Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme. Umfang und Bewertung sind kantonal unterschiedlich.

**Gefahrenzone**

Gebiet, in welchem erfahrungsgemäss durch Naturereignisse Leben von Mensch und Tier oder Sachwerte gefährdet sind.

**Geschossfläche (GF)**

Die Geschossfläche wird in m<sup>2</sup> angegeben. Massgebend ist die SIA-Norm 416.

**Grenzabstand**

Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

**Grundbuch**

Durch eine kommunale oder regionale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB).

**Grunddienstbarkeit**

Dienstbarkeiten zulasten und/oder zugunsten von Grundstücken.

**Grundlast**

Dadurch wird der jeweilige Grundeigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).

**Hypothek**

Durch Grundpfand gesichertes Darlehen.

**Kapitalisierungssatz**

Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.

**Katasterschätzung (Steuerschätzung)**

Bewertung für steuerliche Zwecke.

**Kubikmeterberechnung**

Bemessung des umbauten Raumes, früher in der Regel nach SIA-Norm 116. Diese ist heute durch die SIA-Norm 416 abgelöst worden.

**Kubikmeterpreis**

Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum.

**Lageklassenmethode**

Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert (BKP 1 bis 5, eBKP-H B bis Z).

### **Landreserve**

Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Marktwert separat zu bewerten.

### **Landwert**

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

**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** Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird.

### **Marktpreis**

Im freien Handel erzielter Preis.

### **Marktwert**

Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

### **Mehrumschwung**

Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m<sup>2</sup>) in die Sachwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwungs wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.

### **Mietertrag**

Der Mietertrag (oft auch Bruttomietertrag genannt) entspricht dem Marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten.

### **Mietwert**

Der Mietwert ist der als nachhaltig erzielbar geschätzte Ertrag.

### **Mietzins**

Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.

### **Nebenkosten**

Kosten, die nach Gesetz oder Mietvertrag dem Mieter nebst dem Mietzins belastet werden können.

### **Nettorendite**

Als Nettorendite bezeichnet man das Verhältnis des Mietzinsüberschusses zum Gesamtkapital, das in Prozenten für ein Jahr ausgedrückt wird.

### **Neuwert**

Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand inkl. Honorare und Nebenkosten, der für die Erstellung des Gebäudes und der Umgebungsanlage zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. (BKP 2,4 + 5 oder eBKP-H Hauptgruppen C)

### **Nutzniessung (Art. 745/755 ZGB)**

Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.

### **Pfandbrief**

Nach ZGB: Besondere Bezeichnung für Anleihentitel mit Grundpfandrecht. Sie unterliegt jedoch den Vorschriften der Wertpapiere nach OR.

### **Rückstellungen *siehe auch Erneuerungsfonds***

Betrag zur Deckung zukünftiger Investitionen in Erneuerungen und Renovationen.

### **Sachwert**

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (inkl. Vorbereitungsarbeiten).

### **Schuldbrief**

Wertpapier für eine grundpfandgesicherte, persönliche Forderung.

### **Selbständige und dauernde Rechte**

Sind im Sinne des Sachenrechts Grundstücke, z.B. Baurecht, Quellenrecht usw., die im Grundbuch als Grundstück geführt werden.

### **Steuerwert**

Kapitalwert für die Vermögensbesteuerung

### **Stichtag (Bewertungsstichtag od. Wertermittlungsstichtag)**

Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstücks bezogen ist.

### **Technische Wertverminderung *siehe auch Wertverminderung***

Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden.

### **Überbauungsziffer (Üz)**

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Landfläche.

### **Umgebung BKP 4, eBKP-H I**

Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus usw. können bei der Bewertung darin enthalten sein.

### **Unkultivierbarer Boden (Ödland)**

Boden, der nur mit unverhältnismässigem Aufwand einer Nutzung zugeführt werden kann, z.B. Felsen, Sumpf usw.

### **Verkehrswert *siehe auch Marktwert***

Synonym für Marktwert.

### **Vormerkungen**

Durch die Vormerkung erhält ein obligatorisch wirkendes Recht Wirkung nicht nur unter den Parteien, sondern auch gegenüber Dritten, die das Grundstück oder dingliche Rechte an diesem Grundstück erwerben. Im Grundbuch vormerkbar sind:

- Persönliche Rechte wie Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, Mietverträge
- Verfügungsbeschränkungen nach SchKG
- Vorläufige Eintragungen wie Bauhandwerkerpfandrechte
- usw.

**Wertverminderung**

Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden sowie zufolge Demodierung wie auch neuer Erkenntnisse in der Baukunde und bei den Baustoffen.

Die Wertminderung umfasst sowohl die technische Wertminderung wie auch die wirtschaftliche Wertminderung.

**Wirtschaftliche Wertminderung**

Minderung des Neuwerts zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuer Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertverminderung).

**Wirtschaftliches Alter**

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend von Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertverminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen.

**Wohnrecht**

Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

**Zeitwert**

Der Zeitwert (auch Zustandswert genannt) entspricht dem um die Wertverminderung reduzierten Neuwert.

**Zonenplan**

Legt für ein bestimmtes Gebiet Zweck, Art und Mass der Nutzung allgemein verbindlich fest.

**Zugehör**

Bewegliche Sachen, die nach Ortsgebrauch oder persönlichem Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung eines Grundstücks bestimmt sind sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise dazu in Beziehung gebracht sind.

Quelle: SVKG+SEK/SVIT - Schweizerisches Schätzerhandbuch 2012