



**HEV** Region Winterthur

*mein Zuhause*



# Bewertungsgutachten

Mehrzweckbauernhaus  
Glemettenstrasse 3  
8459 Volken

Bewertungsstichtag

04.09.2020

Zusammenfassung.....	1
Auftrag und Grundlagen.....	3
Basisdaten.....	4
Kennzahlen.....	5
Makrolagebeschrieb.....	6
Mikrolagebeschrieb.....	8
Grundstückbeschrieb.....	9
Objektbeschrieb.....	12
Vorbehalte und Beilagen.....	16
Verkehrswert.....	17
Ertragswert.....	18
Mietertrag / Mietwert.....	19
Nutzungskosten.....	20
Substanzwert.....	21
Landwert.....	22
Definitionen.....	24
Bilddokumentation.....	25

**Verkehrswert****730'000 CHF****Zusammenfassung**

Ein objektiver **Richtwert** von **CHF 730'000**, für die Liegenschaft Glemettenstrasse 3 darf als realistisch betrachtet werden.

**Aufteilung:**

Wohnhaus	127 m <sup>2</sup> à CHF 4'645	CHF	590'000
Mehrzweckraum	40 m <sup>2</sup> à CHF 1'500	CHF	60'000
Zeitwert Garage	1 Stk.	CHF	30'000
Abstellplatz im Freien	2 Stk.	CHF	10'000
Scheune im OG*	1 Stk.	CHF	40'000
<b>Total</b>		<b>CHF</b>	<b>730'000</b>

\*Wertbeitrag ev. Umnutzungspotenzial in Wohnen 3.5 Zimmerwohnung mit 85 m<sup>2</sup>

Ehemaliges Mehrzweckbauernhaus mit Umnutzung, heute Wohnhausteil mit 4.5 Zimmerwohnung im EG - OG. Im ehemaligen Ökonomieteil ein Mehrzweckraum mit WC, eine ehemalige Telefonkabine, eine Garage und der Hauszugang, im rückwärtigen Teil ein Abstellraum/Heizung/Waschküche. An ruhiger, recht besonnener Wohnlage, im alten Dorfkern von Volken. Volg-Laden, Primarschule und Busstation im Umkreis von wenigen Gehminuten. Oberstufenschule in Flaach 1,5 km.

Gebäude in baujahrentsprechender Bauqualität mit umfassenden Erneuerungen 1988/1989 CHF 410'000. Satteldachkonstruktion mit Dachverlängerung gegen Westen. Dämmungen können mutmasslich heutige Anforderungen nicht mehr erfüllen.

Das Raumkonzept ist betreffend Zimmergrössen und Einteilung zweckmässig konzipiert. Zimmer mit unterschiedlichen Grössen. Direkten Aussenflächen aus EG, diverse Zugänge.

Durchschnittlicher Ausbaustandard, genügt einfachen Ansprüchen. Ausbaupotenzial im ehemaligen Ökonomieteil im OG oder im DG Wohnhaus.

Die Tragkonstruktion ist soweit intakt. Die Feuchtigkeit in der Teilunterkellerung ist zu beheben. Das Mauerwerk und der Boden sind auszutrocknen, da die Schimmelbildung gesundheitsgefährdend sein kann. Die Fassade ist in durchschnittlichem Zustand. Aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich. Die Schopfanbaute und der Ökonomieteil weisen auf der Nord- und Ostseite geringe Verwitterungen beim Holzwerk auf. Das Dach wird regelmässig geprüft und ist intakt. Die Fenster sind ca. 32-jährig jedoch gut vor Witterung geschützt. Die Holzfensterläden sind in durchschnittlichem Zustand und bedürfen mittelfristig einen Anstrich. Türen und Tore sind teils zu erneuern.

Die Abnützung im Ausbau liegt im Rahmen der Gesamtnutzungsdauer von 32 Jahren. Es besteht mittelfristig zyklischer Renovationsbedarf bei der Küche und den Belägen. Die Installationen wurden 1988 modernisiert (Radiatoren, elektrische und sanitäre Installationen) sowie die Ölheizung 2014 ersetzt. Brandmauer gegen die Scheune.

Objekttypisch kleiner Vorgarten mit Sockelmauern und Maschengitterzaun, Hauszugang und Vorplatz mit Beton-Verbundsteinbelag. Stichstrasse Kat. Nr. 58 asphaltiert.

**Hinweise**

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein abweichender Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

**Ort, Datum und Unterschrift**

Winterthur, 15. Oktober 2020

Die Experten:



**Bernadette Wälti**  
Immobilienbewerterin  
mit eidg. Fachausweis



**Dominique Dinkel**  
Immobilienbewerter  
CAS Immobilienbewertung

<b>Auftraggeber/In</b>	Gemeinde Volken Flaachtalstrasse 17 8459 Volken
<b>Eigentümer/In</b>	Politische Gemeinde Volken Flaachtalstrasse 17 8459 Volken
<b>Schätzer / Experte</b>	HEV - Region Winterthur Bernadette Wälti Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis Lagerhausstrasse 11 8401 Winterthur
<b>Auftrag und Bewertungszweck</b>	Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur wurde beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft Kat.-Nr. 55 Glemettenstrasse 17, 8459 Volken zwecks Verkauf zu bewerten.
<b>Besichtigung und Stichtag</b>	Stichtag für das Gutachten: <b>04.09.2020</b>  Das Schätzungsgutachten gilt für den Stichtag.
	Besichtigung und Besprechung vom: 04.09.2020
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrzweckraum</li> <li>▪ Scheune</li> <li>▪ Wohnhausteil</li> <li>▪ Aussenbereich, Zugang, Vorplatz</li> <li>▪ Estrich</li> <li>▪ Angebauter Schopf</li> <li>▪ Besichtigung ab 9:00 Uhr</li> <li>▪ Teilnehmerin: Frau Boos</li> </ul>
<b>Bewertungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schätzungsauftrag 06.07.2020</li> <li>▪ Grundbuchauszug 08.07.2020</li> <li>▪ Versicherungs-Nachweis 18.01.2019</li> <li>▪ Katasterplan, Massstab 1 : 500 GIS</li> <li>▪ Grundrisse UG, EG und OG</li> <li>▪ Bauabrechnung Umbau Baukosten CHF 410'222.80 1989</li> <li>▪ Protokollauszug des Gemeinderates <ul style="list-style-type: none"> <li>03.03.2014 Kreditabrechnung Heizung CHF 25'598.85</li> <li>04.04.2016 Ersatz Laminat anstelle Teppich, Mieterwechsel CHF 6'000</li> <li>28.01.2019 Ersatz Kühlschranks CHF 1'948.95</li> <li>02.12.2019 Dachreparatur CHF 15'008.21</li> <li>16.03.2020 Kellersanierung CHF 16'167.40</li> </ul> </li> <li>▪ Auszug Schätzung 24.10.2001, Max Wartenweiler S.2-9 11.12.2001</li> <li>▪ Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volken 2018</li> </ul>

**Eigentum**

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigennutzung	Vermietet

**Grundbuch**

Grundbuchamt	Andelfingen
Kataster Nr.	55
GB-Plannummer	11
GB-Lagebezeichnung	Im Dorf

**Planung / Recht**

Ausnutzungsziffer	Kernzone
Gefahrenzone	Kein Eintrag
Altlastenverdacht	Kein Eintrag im Kataster belastete Standorte
Denkmalschutz	Mantellinie

**Gebäudeversicherung**

Letzte Schätzung	17.08.2015 Revision
Assekuranznummer	00129
Gebäudeversicherungswert	860'000 CHF

**Baudaten**

Baujahr	ca. 1900, Totalumbau 1988/98
Konstruktionsart	Mischbauweise
Untergeschoss	Teilunterkellerung
Vollgeschosse	Wohnhaus 2 Vollgeschosse ausgebaut 1 Dachgeschoss nicht ausgebaut

**Nutzungen**

Wohnflächen	127 m <sup>2</sup>
4 - 4 1/2 Zi-Wohnungen	1 Stk
Garage	1 Stk
Diverses/Disponibel	2 Stk

**Werte**

Verkehrswert	<b>730'000 CHF</b>
--------------	--------------------

Ertragswert	440'000 CHF
-------------	-------------

**Realwert**

Bauten-Neuwert	889'000 CHF
----------------	-------------

Bauten-Zeitwert	607'000 CHF
-----------------	-------------

Landwert	271'000 CHF
----------	-------------

Realwert (Zeitwert + Landwert)	880'000 CHF
--------------------------------	-------------

**Erträge und Kosten**

Mietwert (Soll-Ertrag)	27'240 CHF
------------------------	------------

Betriebskosten BK	2'500 CHF
-------------------	-----------

Nutzungskosten (BK VK IHK)	2'500 CHF
----------------------------	-----------

**Entwertung / Instandsetzung**

Technische Entwertung	283'000 CHF
-----------------------	-------------

Entwertungsanteil in %	32%
------------------------	-----

Erneuerungsrate ENR pro Jahr	6'715 CHF
------------------------------	-----------

**Renditen**

Bruttorendite auf Mietwert	3.73%
----------------------------	-------

Nettorendite auf Mietwert	2.47%
---------------------------	-------

**Flächen und Volumen**

Grundstücksfläche GSF	465 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------

Gebäudevolumen GV	1'049 m <sup>3</sup>
-------------------	----------------------

Vermietbare Fläche VMF	127 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------

**Kennzahlen**

Verkehrswert / GSF	1'570 CHF/m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------------

Verkehrswert / GV	696 CHF/m <sup>3</sup>
-------------------	------------------------

Verkehrswert / VMF	5'748 CHF/m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------------

Mietwert / VMF	214 CHF/m <sup>2</sup>
----------------	------------------------

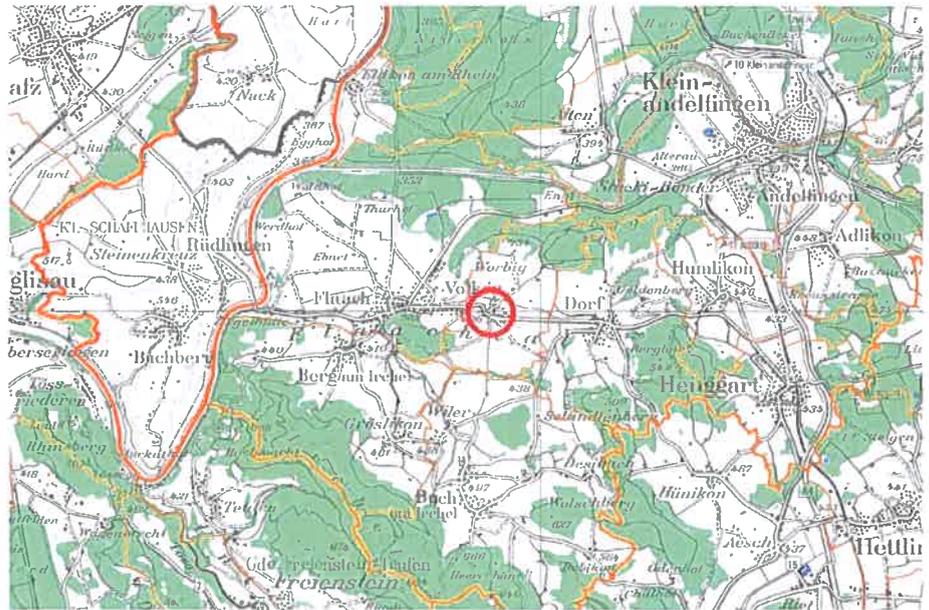
Nutzungskosten / VMF	20 CHF/m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

Erneuerungsrate ENR / VMF	53 CHF/m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------

Nutzungskosten / Mietwert	9.18%
---------------------------	-------

Erneuerungsrate ENR / Mietwert	24.65%
--------------------------------	--------

ENR / Bauten-Neuwert	0.76%
----------------------	-------

**Makro-Lagekarte**

Gemeinde Volken

**Makro-Lagebeschrieb**

Quelle: Wüest Partner AG vom 06.10.2020:

**Allgemeine Standortfaktoren**

Die Gemeinde Volken (ZH) ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 362 Einwohner (Veränderung 2014 bis 2018: 6.8%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Volken im Jahr 2018 bei 0% (Schweiz: 12%).

Von Volken aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 616'000 Einwohner und 343'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'636'000 Einwohner und 1'168'000 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2017 45, wovon 73.3% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.0%). Die Region Weinland, in der Volken liegt, wies zwischen 2019 und 2020 einen positiven Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

**Mietwohnungen**

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 183 pro m<sup>2</sup> und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 191 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 1.7%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.5% (Schweiz: 7.2%).

In Volken gibt es total 145 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 39%. In den vergangenen fünf Jahren wurde jährlich im Mittel eine neue Wohnung gebaut, was ca. 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

**Eigentumswohnungen**

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 5'050 pro m<sup>2</sup>, rund 25% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'770 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 1.7%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.0% (Schweiz: 5.4%).

In Volken gibt es total 145 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 26%. In den vergangenen fünf Jahren wurde jährlich im Mittel eine neue Wohnung gebaut, was ca. 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

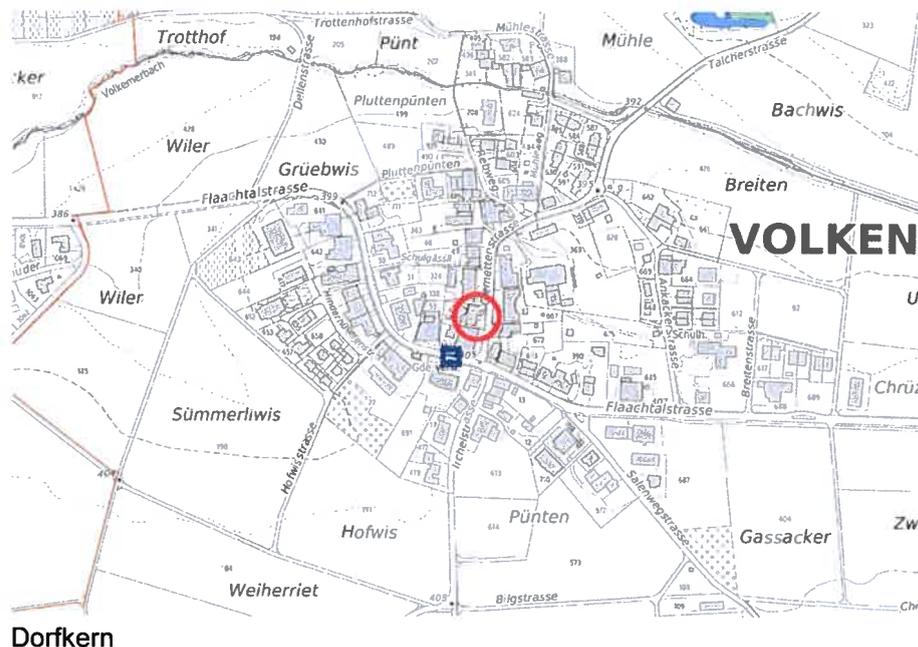
**Einfamilienhäuser**

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 5'360 pro m<sup>2</sup>, rund 14% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'250 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.3% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.4% (Schweiz: 3.2%).

In Volken gibt es total 145 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 35%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 2 neue Einfamilienhäuser gebaut, was ca. 3.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.8%).

**Fazit**

Gemäss Standort- und Markt-rating von Wüest Partner gilt Volken als Ort mit mässiger Standortqualität für Mietwohnungen (2.4 Punkte), durchschnittlicher Standortqualität für Eigentumswohnungen (3.2 Punkte) und durchschnittlicher Standortqualität für Einfamilienhäuser (3.4 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]).

**Mikro-Lagekarte**

Dorfkern

**Mikro-Lagebeschrieb****Lage:**

Das Wohnhaus liegt im Dorfkern von Volken, als 2. Liegenschaft nördlich der Kreuzung Flaachtalstrasse, Glemettenstrasse. Angrenzend an die Wirtschaft zur Post.

**Besonnung:**

Hauptausrichtung gegen Osten mit stark eingeschränkter Besonnung durch Nachbarbauten (auf der Südseite ca. 2 m Abstand und Westseite minimal 1.3 m).

**Aus-/Fernsicht:**

Keine, Sicht in Gärten, an umgebende Wohn- und Landwirtschaftlichebauten sowie auf die Strassen.

**Immissionen / Beeinträchtigungen:**

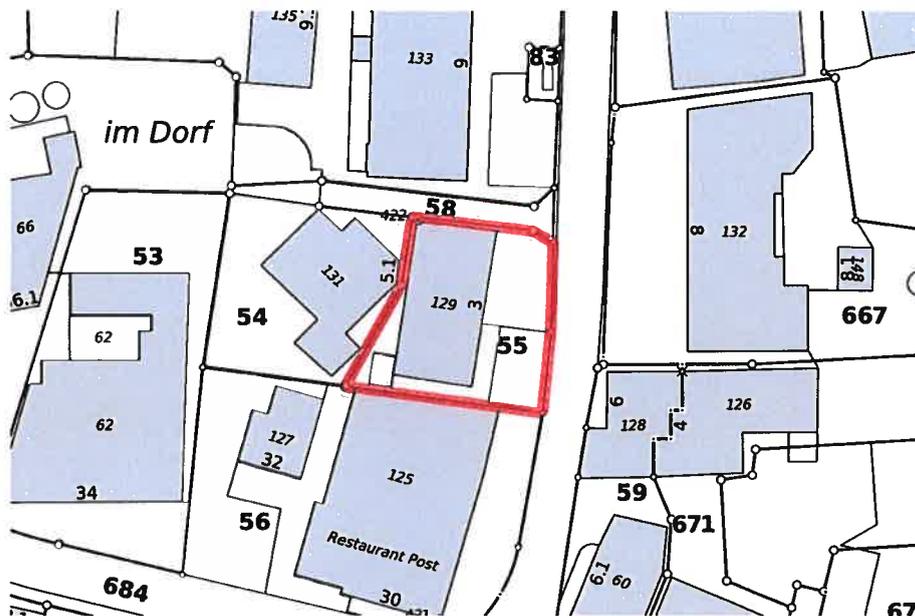
Leichte Verkehrsimmissionen von der Flaachtalstrasse und allenfalls durch den angrenzenden Restaurantbetrieb.

**Infrastrukturen:**

Dörfliche Infrastrukturen, Schulen im Umkreis von 2'000 m.  
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg) und Bushaltestelle Post, 70 m entfernt, Linie 675 Henggart - Rafz (Std. Takt, 10 Min zu Bahnhof Henggart) und Linie 677 Andelfingen - Hettlingen (Std. Takt, 9 Min zu Bahnhof Andelfingen).  
Autobahnanschluss A4 Henggart 5.8 km entfernt.

Details siehe: [www.volken.ch](http://www.volken.ch)

**Situation**



Kat. Nr. 55  
 1/3 subjektiv dingliches Miteigentum Kat. Nr. 58

**Grundstück**

Kataster Nr. 55 ebenes nahezu rechteckiges Grundstück mit einem Spickel. Die Liegenschaft wurde nordseitig an die Grenze gestellt, westseitig verläuft die Grenze zwischen den Gebäuden mit einem minimalen Abstand von ca. 60 cm, südseitig ist die Nachbarliegenschaft auf die Grenze gestellt, der Abstand ca. 2 m. Ostseitig ist der Vorplatz, vor dem Wohnhaus als Vorgarten angelegt und eingezäunt, vor dem ehemaligen Ökonomieteil als Garagenzufahrt und Parkplatz. Südwestseitig befindet sich ein Anbau, gedeckter Sitzplatz im EG und über Leiter zugänglicher Teil im OG, der Dachvorsprung wurde heruntergezogen.

**Grundbucheintragungen**

Grundbucheintrag: Gemeinde Volken

Grundbuch K-Blatt 6 Lb. 9 Liegenschaft, Kat.-Nr. 55, im Dorf, Nr. 11

Grundstücksfläche:	428	m <sup>2</sup>	
Bodenbedeckung:	183	m <sup>2</sup>	Gebäude Wohnen 00129
	107	m <sup>2</sup>	Gartenanlage
	138	m <sup>2</sup>	befestigte Fläche

**Anmerkung**

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung  
 Zu diesem Grundstück gehört: 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 21/94, Volken, Beleg 1962/9, 1960/18 und 64

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung  
 Regelungen betr. Höhenfixpunkt. dat. 12.03.2014, Beleg 8

**Vormerkungen und Grundlasten**

Keine Einträge

**Dienstbarkeit**

a) Recht:

Näherbaurecht bis auf 36 cm zulasten Kataster Nr. 58.

Dat. 10.02.1900, SP 64

*Nicht wertbeeinflussend, regelt die heutige Situation, Abstand zur Strasse (Miteigentum).*

## b) Last:

Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlichrechtliche Anstalt, Zürich, Änderung, 07.11.2017, Bel. 37.

Dat. 28.06.1995, SP 191

*Nicht wertbeeinflussend, regelt die heutige Situation.*

## c) Recht:

Durchleitungsrecht für Werkleitungen, mit Nebenleistungspflicht zulasten Kataster Nr. 58. Dat. 28.11.2016, SP 312

*Nicht wertbeeinflussend, regelt die heutige Situation.*

**Beschreibung des beherrschten Grundstücks**

Grundbuch K-Bl. 21 Lb. 94, Liegenschaft, Kataster 58, im Dorf

Grundstücksfläche:	112	m <sup>2</sup>	
Bodenbedeckung:	90	m <sup>2</sup>	Strasse, Weg
	22	m <sup>2</sup>	Gartenanlage

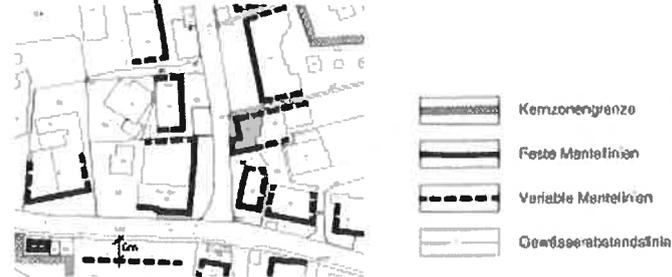
**Grundpfandrechte und Bemerkungen**

Siehe GB-Auszug im Anhang, nicht wertrelevant, die Liegenschaften sind pfandrechtsfrei.

**Bauzone****Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volken 2018**

Bauvorschriften:	Kernzone Kernzonenplan
Auszug aus der BZO:	Art. 3 1 Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und schonende Erneuerung des Baubestandes samt ihres charakteristischen Umschwunges sowie die Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur.
Art. 5	<sup>1</sup> Sind im Kernzonenplan Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. <i>Mantellinien entlang der Süd-, Ost- und Nordfassade im Kernzonenplan</i>
Art. 6	Um- und Ersatzbauten <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
Bemerkung:	Für die Bewertung gehen wir davon aus, dass allenfalls Erweiterungspotenzial (Ausbau des Scheunenteils im OG Nord ) besteht.

Weitere Details in der Bau- und Zonenordnung.

**Kernzonenplanausschnitt**

Auszug aus dem Kernzonenplan mit den Mantellinien

**Bemerkung:**

Die Gemeinde ist an der Erstellung eines Inventars der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

Begehungen 28.09.2020, 19.-30.10.2020

*Für die Bewertung gehen wir davon aus das dies für das Objekt nicht wertbeeinflussend ist.*

**Risiken / Belastungen****Altlasten / Schadstoffe**

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS).

**Bemerkung**

Aufgrund des Alters der Baute und der Materialwahl kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. asbesthaltige Materialien verwendet wurden.

In der Bewertung kann ein allfälliger Rückbau und die Entsorgung nicht berücksichtigt werden (Bodenbeläge, Keramikmörtel etc.).

## Räumlichkeiten / Nutzung

**Ehemaliges Mehrzweckbauernhaus bestehend aus 4.5 Zimmer Einfamilienhaus südlich, mit nördlich angebaute Garage, Mehrzweckraum und Scheune sowie südwestlich angebaute kleinen Schopf**

Diverse ebenerdige, direkte Hauszugänge. Zimmer teils kleinräumig, teils mit durchschnittlichen Grössen. Übliche Nasszellen (ein WC und ein Bad im Wohnhausteil und ein WC zum Mehrzweckraum). Scheune mit Ausbaupotenzial.

**Untergeschoss**

Teilunterkellerung vom Vorplatz EG erschlossen unter dem Essbereich. Kiesboden und Holzbalkendecke parziell Beton, Betontreppe, Bruchsteinmauerwerk im Bereich des Tankraums.

Nebenflächen ca. 27 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss**

Hauseingang ins allgemeine Treppenhaus mit Zugang zum Wohnhausteil, zur Garage und in die Waschküche mit Heizung im EG, sowie ins Obergeschoss der Scheune Nord).

Wohnhausteil:

Direkter Zugang in den Wohn-Essbereich mit der ehemaligen Haustüre oder von Westen in den Treppenvorplatz. Westseitig gedeckter Sitzplatz 10 m<sup>2</sup> (Anbau).

Mehrzweckraum mit WC in der ehemaligen Post, im Nordteil der Liegenschaft, mit direktem Zugang von Osten und von Norden.

Die ehemalige Telefonzelle wurde mit einem Defibrillator für die Öffentlichkeit umgenutzt.

- Vorplatz/Treppenhaus	10.5	m <sup>2</sup>
- Wohnen/Essen	34.0	m <sup>2</sup>
- Küche	12.5	m <sup>2</sup>
- WC	2.5	m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnnutzfläche</b>	<b>59.5</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

- Mehrzweckraum	38.0	m <sup>2</sup>
- WC	2.5	m <sup>2</sup>
- ehemals Telefonkabine	1.5	m <sup>2</sup>

- Garage ca. 6 m x 3.2 m	19.2	m <sup>2</sup>
- Heizung/Waschküche	21.0	m <sup>2</sup>
- Allgemein Treppenhaus	13.0	m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Wohnhausteil

Vorplatz, 2 Schlafzimmer gegen Osten und ein kleines Zimmer gegen Westen, Bad und Abstellraum. Anbau/Schopf für Holz über Sitzplatz, mit Leiter zugänglich.

Ehemaliger Ökonomieteil:

Abstellraum /Scheune mit Ausbaupotenzial

- Vorplatz	7.0	m <sup>2</sup>
- Bad/WC	8.0	m <sup>2</sup>
- Abstellraum	5.5	m <sup>2</sup>
- Eltern	23.0	m <sup>2</sup>
- Kind Ost	14.5	m <sup>2</sup>
- Kind West	9.5	m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnnutzfläche</b>	<b>67.5</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

- Abstellraum / Scheune 94.0 m<sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss**

Wohnhausteil:

Durch Dachschräge und Konstruktion eingeschränkte Flächen. Zugang über Treppe. Türabschluss im OG.

Nebenfläche ca. 50.0 m<sup>2</sup>

#### **Nettowohnnutzfläche**

**4.5-Zimmerhaus 127 m<sup>2</sup>**

Die Flächenangaben basieren auf den Planunterlagen und der Schätzung aus 2001 sowie den Einschätzungen des Bewerter. Masse sind cirka Masse.

Plankorrektur, Heizung/Waschen/Keller ist vom allgemeinen Treppenhaus zugänglich.

### **Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit**

#### **Vermietbarkeit**

Es ist mit einer längeren Absorptionszeit zu rechnen.

#### **Verkäuflichkeit**

Es ist mit einer längeren Absorptionszeit zu rechnen.

Liebhaberobjekt mit baujahrentsprechenden Räumen. Feuchtigkeitsproblem im Keller. Ausbaupotenzial vorhanden. Mutmasslich eher eingeschränkte Nachfrage.

### **Konstruktion / Bauqualität**

#### **Konstruktionsart**

Mischbauweise

#### **Decken**

Mehrheitlich Holzbalken, Betondecke aus ca. 1988 über Keller und im Ökonomieteil über dem Mehrzweckraum, Garage und der Heizung.

#### **Innenwände**

Riegelkonstruktion mit und ohne Ausfachungen, Leichtbauwände oder Backstein, Brandmauer mutmasslich 2-schalig in Backstein und Kalksandstein, Garagenwände in Kalksandstein.

#### **Aussenwände**

Teilunterkellerung und EG Wohnhausteil mutmasslich Bruchsteinmauerwerk, partiell Beton oder Kalksandstein.

Ab EG Riegelkonstruktion mit Ausfachungen verputzt oder Holzverkleidung, Gibelfassadenteil mit Eternitschindeln verkleidet.

Anbau und Scheune mit Holzständer, Bretterausenwand ab OG, Sichtmauerwerk im ehemaligen Stallbereich im EG (Innenisolation).

#### **Dach**

Satteldach, mit Falz-Ziegeleindeckung, ohne Unterdach, westseitig über Schopf heruntergezogen. Spenglerarbeiten gestrichen.

#### **Wärmeschutz**

Nicht mehr in den heutigen erhöhten Anforderungen entsprechend im Wohnhausteil. Ohne Wärmeschutz in der Scheune.

**Heizung**

Ölheizung 2014 ersetzt. Wärmeverteilung über Radiatoren, Mehrzweckraum mit Bodenheizung. 3 x 2000 Liter Heizöltanks in Wanne gestellt. Kachelofen und Holzherd mutmasslich 1988 revidiert und erneuert.

**Technik**

Elektro-Installationen mit Sicherungsautomaten und FI Schutzschalter. Teils Leitungen Aufputz. Defibrillator in der ehemaligen Telefonkabine. Waschmaschine und Trog in der Heizung. Wasserbatterie im Keller.

**Warmwasser**

Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler im Bad und Einzelboiler im WC.

**Küche**

32-jährige Küchenzeile mit 7 Elementen mit Spüle und Tropfteil in Chromstahl Geschirrspüler, Glaskeramikerd mit Backofen und Dampfabzug. Kühlschrank als Hochschrank. Abdeckung und Fronten in Kunstharz, Holzoptik, Rückwand mit Platten. Separater Tibaholzherd mit Dampfabzug. Kachelofeneinfeuerung. Wände Abrieb, Platten Boden mit Plattenbelag. Eingebauter Eckbank mit Tisch.

**Nasszellen**

Standard aus den 80-er Jahren Apparatefarbe beige.

Separat WC im EG mit Standklosett, Handwaschbecken und Spiegel, Plattenschild.

Nasszelle im OG mit Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank, Boiler, grossem Radiator, Wandklosett. Bodenplatten, Wand mit Plattenbelag/Abrieb.

WC Mehrzweckraum im EG mit Wandklosett und Chromstahlrog, Spiegel. Bodenplatten, Wand mit Plattenbelag/Abrieb.

**Bodenbeläge**

Teilunterkellerung mit Kies, Tank in Wanne gestellt.

Mehrzweckraum mit Linoleum.

Wohnhausteil mit Platten, Klinker oder Laminat.

Treppen Wohnhaus UG - EG in Beton, EG - DG in Holz.

Ökonomieteil Betontreppe EG - OG.

**Deckenverkleidungen**

Sichtbalken mit Täfer beim Kachelofen ursprünglich, Abrieb, gestrichene oder rohe Täferdecken, partiell 1989 erneuert.

**Wandverkleidungen**

Mehrheitlich Abrieb oder Sichertiegelkonstruktion.

**Fenster / Wetterschutz**

Teils Fenstereinfassungen in Kunststein. Ca. 32-jährige Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen zwischen der Verglasung. Wetter- und Einbruchschutz mit Holzjalousien. Gitter beim Mehrzweckraum.

**Türen**

Gestemmte Holztüren mit Holzzargen, Kastenschlösser, Futter und Verkleidung. Alte Haustüre. 2-flügliges Scheunentor in Holz mit Servicetüre, Diverse alte Türen und Tore in den Schopf und Mehrzweckraum.

**Gebäudezustand****Gesamtbewertung**

Durchschnittlich  
Genügt einfachen Ansprüchen. Ausbaupotenzial im ehemaligen Ökonomieteil im OG oder im DG Wohnhaus.

**Konstruktion**

Die Tragkonstruktion ist soweit intakt. Die Feuchtigkeit in der Teilunterkellerung ist zu beheben. Das Mauerwerk und der Boden sind auszutrocknen, da die Schimmelbildung Gesundheitsgefährdend sein kann. Potenzial für einen Wohnungsausbau im Scheunenteil mutmasslich vorhanden. Es ist jedoch zu prüfen, ob das Dach gedämmt werden kann oder zuerst verstärkt werden muss.

**Gebäudehülle**

Die Fassade ist in durchschnittlichem Zustand Aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich. Die Schopfanbaute und der Ökonomieteil auf der Nord- und Ostseite geringe Verwitterungen beim Holzwerk auf. Das Dach wird regelmässig geprüft und ist intakt. Die Fenster sind ca. 32 jährig jedoch gut vor Witterung geschützt. Die Holzfensterläden sind in durchschnittlichem Zustand und bedürfen mittelfristig einen Anstrich. Türen teils zu erneuern.

**Ausbau**

Die Abnützung im Ausbau liegt im Rahmen der Gesamtnutzungsdauern von 32 Jahren. Es besteht mittelfristig zyklischer Renovationsbedarf bei der Küche und den Belägen. Die Installationen wurden 1988 modernisiert (Radiatoren, elektrische und sanitäre Installationen) sowie die Ölheizung 2014 ersetzt. Brandmauer gegen die Scheune).

**Umgebung**

Kleiner Vorgarten mit Sockelmauern und Maschengitterzaun, mit Beeten, Blumen und Sträucher begrünt. Hauszugang und Vorplatz mit Beton-Verbundsteinbelag.  
Stichstrasse Kat. Nr. 58 asphaltiert.

Der umfassende Umbau 1988/1998 belief sich auf CHF 410'000 Weiterer Unterhalt und Renovationen erfolgten bei Bedarf.

03.03.2014 Kreditabrechnung Heizung CHF 25'598.85  
04.04.2016 Ersatz Laminat anstelle Teppich, Mieterwechsel CHF 6'000  
28.01.2019 Ersatz Kühlschrank CHF 1'948.95  
02.12.2019 Dachreparatur CHF 15'008.21  
16.03.2020 Kellersanierung CHF 16'167.40

**Amtliche Werte / Assekuranzwerte** Gebäudeversicherung Kanton ZH (GVZ)

- Wohnhaus,  
Gebäudeversicherungswert CHF 860'000

**Vorbehalte****Haftung / Vorbemerkungen**

Diese Verkehrswertschätzung wird im Auftrag von der Gemeinde Volken erstellt und hat Gültigkeit nur für diese Auftraggeberin und nur für den erwähnten Bewertungszweck. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Bei anderweitiger Verwendung dieses Gutachtens oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab. Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und aktuell gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Swiss Valuation Standard.

**Verkehrswert von Liegenschaften**

Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden. BGE 103 Ia 103, Erw. 3a.

Der Verkehrswert ist somit der Betrag (Marktwert), zu dem die Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Partnern gehandelt würde.

Verkehrswert und Marktwert sind identisch. Der Verkehrswert ist somit der am Markt erzielbare Preis und nimmt Rücksicht auf die zum Bewertungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse.

Berücksichtigt werden:

- Lage
- Qualität des Objektes
- Baukonstruktion, Standard, Ausbau
- Investitionen für Erneuerungen / Erneuerungsbedarf

Unberücksichtigt bleiben:

- Kosten für die Behebung allfälliger behördlicher Auflagen
- Beseitigungsreverse welche bis heute nicht erfüllt und dem Bewerter nicht bekannt sind.
- Verkaufskosten und latente Grundstücks-Gewinnsteuern.

**Besondere Verhältnisse und Vorbehalte**

Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie „Unterputz“ verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen, Installationen oder Räumen kann nicht festgestellt werden.

Für verdeckte Mängel oder Bauschäden, welche ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird jede Haftung abgelehnt. Statische Berechnungen von tragenden Bauteilen werden nicht durchgeführt.

**Berechnungsblätter**

Siehe folgende Seiten.

**Beilagen**

- Grundbuchauszug
- Versicherungs-Nachweis
- Katasterplan
- Kernzonenplan
- Grundrisse

Ertragswert	Ertragswert
Gesamtanlage	440'000
<b>Total</b>	<b>440'000</b>

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
Ehemaliges Mehrzweck Bauernhaus	860'000	278'408	581'592
Umgebung	29'400	4'414	24'986
<b>Total</b>	<b>889'400</b>	<b>282'822</b>	<b>606'578</b>

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
Grundstück Kataster-Nr. 55	428	607	260'000
Grundstück Kataster-Nr. 58, 1/3 Miteigentum	37	298	11'000
<b>Total</b>			<b>271'000</b>

Realwert	Realwert
<b>Total</b>	<b>880'000</b>

Gewichtung	Gewichtung
<b>Gewichtung Ertragswert = 0.25   Gewichtung Sachwert = 0.75</b>	<b>770'000</b>

Übrige Wertelemente	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Sanierung UG	0	-40'000	0.00%	-40'000
<b>Total</b>				<b>-40'000</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>730'000</b>
---------------------	----------------

### Bemerkung

Bei vorliegender Liegenschaft handelt es sich nicht um ein Renditeobjekt. Das Objekt eignet sich für einen Selbstnutzer welcher die weiteren Räume Betriebskosten optimiert weitervermietet

Der Verkehrswert richtet sich daher zu 75 % nach dem Realwert und unter Berücksichtigung von 25 % des Ertragswerts für den Anteil der gewerblichen Nutzung.

Die Teilunterkellerung muss dringend saniert werden. Zurzeit ist der Keller Nass und riecht schimmelig - > Wohnhygiene kann nicht mehr gewährleistet werden. Wir reduzieren daher den Wert um CHF 50'000.

**Gesamtanlage****2) Kapitalwert als Barwert**

Position	2020(0)
<b>Ertrag</b>	<b>32'592</b>
<i>Mehrzweck Bauemhaus</i>	26'760
<i>Fahrzeug-Abstellplatz</i>	480
<i>Konsumtiver Nutzenzuschlag</i>	5'352
<b>Nutzungskosten</b>	<b>-2'500</b>
<i>Betriebskosten</i>	-2'500
<b>Erneuerungsrate ENR</b>	<b>-6'715</b>
<b>Total I</b>	<b>23'377</b>
Basis Kapitalisierung	23'377
Zinssatz Kapitalisierung	3.10%
Betrachtungshorizont (Jahr)	2120
Barwertfaktor	30.7348
<b>Exit Total Kapitalwert Objekt</b>	<b>718'475</b>
Technische Entwertung	-282'822
<b>Total II</b>	<b>-282'822</b>
<b>Total IV</b>	<b>435'653</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>440'000</b>
Bruttorendite	7.41%
Nettorendite	5.31%

**Zinssatz Objekt**

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
<b>Pauschal</b>				<b>3.10%</b>	<b>22'273</b>
Basiszinssatz		3.10%	100.00%	3.10%	22'273
Korrektur auf Basiszinssatz	Objektspezifischer Zuschlag	0.00%	100.00%	0.00%	0
<b>Total</b>				<b>3.10%</b>	<b>22'273</b>

Ertragsposition	Bezug	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a	Jahr
<b>Total</b>							<b>2'716</b>	<b>32'592</b>	
<b>Ehemaliges Mehrzweck Bauernhaus</b>	<b>VMF</b>	<b>127 m<sup>2</sup></b>				<b>211</b>	<b>2'230</b>	<b>26'760</b>	
<b>Mehrzweck Bauernhaus</b>	<b>VMF</b>	<b>127 m<sup>2</sup></b>				<b>211</b>	<b>2'230</b>	<b>26'760</b>	
4.5-Zimmer Wohnhausteil	VMF	127 m <sup>2</sup>				146	1'550	18'600	
Mehrzweckraum im EG	VMF	40 m <sup>2</sup>				105	350	4'200	
Telefonkabine / Notfall Defibrillator		2				80	10	120	
Scheunenteil im OG	VMF	94 m <sup>2</sup>				26	200	2'400	
Garage	PPI	1 St				1'440	120	1'440	
<b>Umgebung</b>							<b>40</b>	<b>480</b>	
<b>Fahrzeug-Abstellplatz</b>	<b>PPA</b>	<b>St</b>					<b>40</b>	<b>480</b>	
Fahrzeug-Abstellplatz	PPA	3 St				160	40	480	
<b>Gesamtanlage</b>		<b>%</b>					<b>446</b>	<b>5'352</b>	
<b>Konsumtiver Nutzenszuschlag</b>		<b>26'760 %RA</b>				<b>20.000%</b>	<b>446</b>	<b>5'352</b>	
Konsumtiver Nutzenszuschlag		26'760 %RA				20.000%	446	5'352	

### Memo

Der Wohnteil ist derzeit vermietet. Der Mehrzweckraum ist leerstehend, die Scheune und die Garage wird von der Gemeinde genutzt.

Zur Ertragswertermittlung wurde eine nachhaltige Mieten, analog heutigem Standard, gerechnet. Nachhaltiger Nettomietertag unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, Marktverhältnissen und Einschätzungen der Bewerterin. Die Berechnungen der nachhaltig erzielbaren Mietwerte beziehen sich auf Nettomieten (exkl. Nebenkosten wie Heizung, allgemein Strom und Wasser). Die Flächenannahmen basieren auf den Grundrissplänen (gerundet).

Der geschätzte Marktmietzins entspricht nicht zwingend einer maximal zulässigen Rendite/Ertrag im Sinne der mietrechtlichen Missbrauchsgesetzgebung (Art. 269 ff. OR) und muss deshalb nicht mietrechtlich zulässigem Mietzins entsprechen. Ob letzteres der Fall ist, kann letztendlich nur anhand einer Mietzinsanalyse im Sinne der mietrechtlichen Missbrauchsgesetzgebung festgestellt werden. (Ertrags-/Renditeberechnung).

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
<b>Gesamtanlage</b>	<b>32'592</b>	<b>7.671%</b>	<b>2'500</b>	
<b>Betriebskosten</b>	<b>32'592</b>	<b>7.671%</b>	<b>2'500</b>	
Betriebskosten	32'592	7.671%	2'500	

**Memo**

Bemerkungen:

Betriebskosten

Unter die Betriebskosten fallen die Versicherungen, die Liegenschaftensteuer, die Gebühren und Abgaben.  
(ca. 4% bis 10% des Bruttomietwertes)

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	Jahr	TE%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>				<b>889'400</b>		<b>6'715</b>				<b>282'822</b>	<b>606'578</b>
<b>Ehemaliges Mehrzweck Bauernhaus</b>				<b>860'000</b>	<b>53</b>	<b>6'629</b>	<b>27</b>		<b>32%</b>	<b>278'408</b>	<b>581'592</b>
<b>Bauwerk</b>	<b>860'000 CHF</b>	<b>1.00</b>		<b>860'000</b>	<b>53</b>	<b>6'629</b>	<b>27</b>		<b>32%</b>	<b>278'408</b>	<b>581'592</b>
Konstruktion	860'000 CHF	0.45		387'000	100	595					387'000
Rohbau	860'000 CHF	0.45	1.00	387'000	100	595		2120			387'000
Hülle	860'000 CHF	0.14		120'400	51	1'015	34		49%	59'048	61'352
Fassade	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	60	254	32	2048	32%	13'579	29'421
Fenster	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	40	557	32	2028	69%	29'785	13'215
Dach	860'000 CHF	0.04	1.00	34'400	60	203	40	2040	46%	15'683	18'717
Technik	860'000 CHF	0.24		206'400	41	2'606	25		46%	94'051	112'349
Elektro	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	50	370	32	2038	46%	19'773	23'227
Kachelofen Holzherd	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	30	889	30	2020	100%	43'000	
Wärmeerzeugung	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	30	889	7	2043	16%	6'835	36'165
Wärmeverteilung	860'000 CHF	0.04	1.00	34'400	60	203	32	2048	32%	10'863	23'537
Sanitär	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	60	254	32	2048	32%	13'579	29'421
Ausbau	860'000 CHF	0.17		146'200	35	2'413	31		86%	125'310	20'890
Bad/WC	860'000 CHF	0.04	1.00	34'400	40	446	32	2028	69%	23'828	10'572
Küche	860'000 CHF	0.04	1.00	34'400	30	711	30	2020	100%	34'400	
Ausbau 1	860'000 CHF	0.05	1.00	43'000	35	698	32	2023	87%	37'267	5'733
Ausbau 2	860'000 CHF	0.04	1.00	34'400	35	558	32	2023	87%	29'814	4'586
<b>Umgebung</b>				<b>29'400</b>	<b>80</b>	<b>87</b>	<b>31</b>		<b>15%</b>	<b>4'414</b>	<b>24'986</b>
<b>Umgebung</b>	<b>245 m<sup>2</sup></b>	<b>120.00</b>		<b>29'400</b>	<b>80</b>	<b>87</b>	<b>31</b>		<b>15%</b>	<b>4'414</b>	<b>24'986</b>
Umgebung	245 m <sup>2</sup>	120.00	1.00	29'400	80	87	31	2069	15%	4'414	24'986

**Grundstück Kataster-Nr. 55****Relativer Landwert über Neuwert**

Position	Betrag
<b>Neuwert</b>	<b>889'400</b>
<i>Ehemaliges Mehrzweck Bauernhaus</i>	<i>860'000</i>
<i>Umgebung</i>	<i>29'400</i>
<b>Parzellenfläche</b>	<b>428</b>
Lageklassenmultiplikator	6.250%
Lageklassen Punkte Parzelle	3.67
<b>Landwertanteil % Parzelle</b>	<b>22.920%</b>
<b>Landwert aus Basisberechnung</b>	<b>264'419</b>
<b>Landwert</b>	<b>260'000</b>

**Lageklasse**

Text	Beschreibung	Pkt Ave
<b>LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009</b>		<b>3.67</b>
Lageklassentabelle Wohnen		3.67
<b>A Standort</b>		3.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse	3.00
<b>B Nutzung</b>		3.33
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Kernzone	4.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Nachteile, Schutzregisterpflichten	2.00
<b>C Lage</b>		3.50
C1 Attraktivität Wohnlage	Unattraktiv	3.50
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	3.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis schwache Immissionen	4.00
<b>D Erschliessung</b>		4.50
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Schmale Zufahrt, Zubringerdienst. 30er Zone	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.00
<b>E Marktsituation</b>		4.00
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	4.00

**Kennzahlen**

Grundstücksfläche GSF	428 m <sup>2</sup>
Landwert / Grundstücksfläche GSF	607 CHF/m <sup>2</sup>
Relativer Bauwert (Ertragswert abzüglich Landwert) - nur bei relativem Landwert	890'000 CHF

**Grundstück Kataster-Nr. 58, 1/3 Miteigentum****Landwert über Grundstücksfläche**

<b>Position</b>	<b>Betrag</b>
<b>Parzellenfläche</b>	<b>37</b>
Wert per m2	300
<b>Landwert aus Basisberechnung</b>	<b>11'088</b>
<b>Landwert</b>	<b>11'000</b>

**Kennzahlen**

Grundstücksfläche GSF	37 m <sup>2</sup>
Landwert / Grundstücksfläche GSF	298 CHF/m <sup>2</sup>

**Verkehrswert**

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "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 (Höchstpreis), den ein beliebiger Käufer zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

**Barwert**

Der Barwert ist der minimale Geldbetrag, den man im Bewertungszeitpunkt am öffentlichen Kapitalmarkt anlegen muss, um wirtschaftlich mindestens dieselbe Position zu erreichen wie beim Erwerb der Liegenschaft.

Das Interesse gilt im Grunde der Dinge selten dem Wert, sondern der Rente, die durch den Wert repräsentiert wird. Werte sind dazu da, Renten vergleichbar, d. h. handelbar, zu machen.

**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 korrekten Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung eines Minderwertes für die technische Entwertung (Altersentwertung).

**Mietwert**

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

**Kapitalisierungssatz**

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

**Realwert**

Der Realwert = Substanzwert + Landwert.

**Neuwert**

Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Bauteile, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfüllen und die gleichen Nutzungen erbringen kann, wie die zu schätzende Bauteile. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (technische Entwertung oder Aufwertung) abgezogen oder dazugezählt. Der Abzug resp. der Zuschlag wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden über den Neuwert und die Gesamtlebensdauer GLD und das Technische Alter TA der Bauteile Konstruktion, Gebäudehülle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet.

**Technisches Alter**

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenüber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

**Substanzwert**

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

**Landwert**

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

**Glossar**

GLD	Gesamtlebensdauer 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
PPA	Aussenabstellplätze
Soll/Monat	Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit
Ist/Monat	Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Jahr
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit
ME	Mengeneinheit
pl	Pauschal
St	Stück
%RA	Prozent von ME (Mengeneinheit)
%RE	Prozent des Ertrages
%RS	Prozent des Neuwertes

**Vorbehalte**

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Besichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag und sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierung. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessungsspielraumes ermittelten Wert.

Diese, ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmte Expertenbeurteilung, stellt keine Verkaufsdocumentation dar und darf nur mit dessen Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Der HEV Region Winterthur haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten, Vorgarten und Kabelverteilkabine



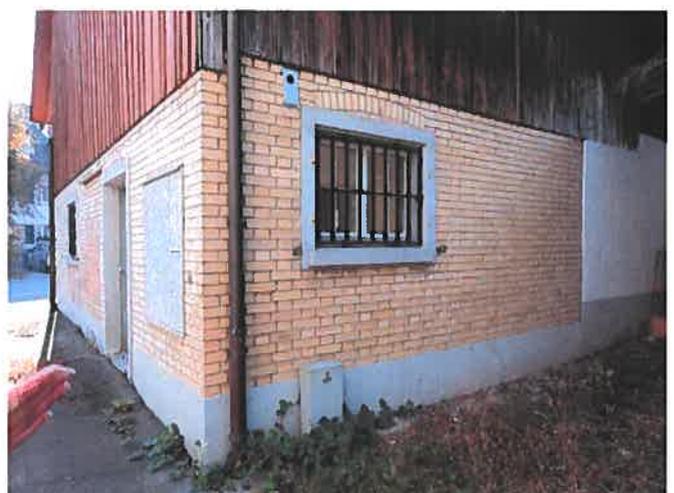
Ansicht von Westen zwischen Kat. Nr. 55 + 56



Anbau Schopf mit Leiter im OG zugänglich, im EG gedeckter Sitzplatz



Westfassade



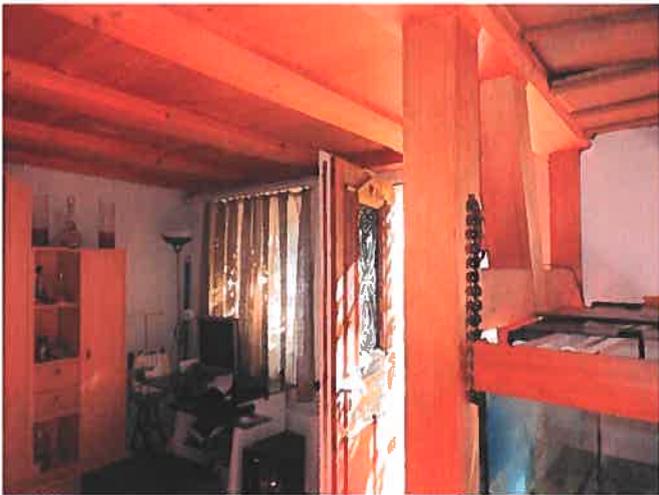
Ecke Nord- und Westfassade, vergitterte Fenster in Mehrzweckraum



Vorplatz, Wohnhausteil



Schmalstelle auf der Westfassade Kat. Nr. 54 + 55



Essen, Hauseingang ins Wohnzimmer



Kachelofen im Wohnen



Küche



Küche



WC im EG



Elektrotabelleau



Zimmer im OG



Zimmer im OG



Zimmer im OG



Bad im OG mit Boiler hinter der Türe



Estrich DG über OG, mit Geschosstreppe zugänglich



Brandmauer gegen Scheune



Heizung / Waschen im EG



Garage im EG



Abstellraum Heizung



Teilunterkellerung mit Tanks



Teilunterkellerung (Schimmel)



Mehrzweckraum



WC zu Mehrzweckraum



Elektrotafel im Mehrzweckraum



Defibrillator in der ehemaligen Telefonkabine



Scheune, OG mit Umnutzungspotenzil

# A U S Z U G

aus dem Grundbuch

---

## Eigentümer

**Politische Gemeinde Volken**, besondere Rechtsformen, Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken, als Alleineigentümer

---

## Grundstücksbeschreibung

### Gemeinde Volken

Grundbuch K-Bl. 6, Lb. 9, Liegenschaft, Kataster 55, EGRID CH435877117072, im Dorf

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 55, EGRID CH435877117072, im Dorf, Plan 11  
428 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 04300129, Glemettenstrasse 3 183 m<sup>2</sup>

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 183 m<sup>2</sup>  
- befestigte Fläche 138 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 107 m<sup>2</sup>

## Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung  
Zu diesem Grundstück gehört: 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 21/94, EGRID CH727771581192, Volken  
Beleg 1962/9, 1960/18 und 64, EREID CH6872-0000-0000-83664
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung  
Regelungen betr. Höhenfixpunkt.  
dat. 12.03.2014, Beleg 8, EREID CH6872-0000-0001-26258

## Vormerkungen

Keine Eintragungen

## Dienstbarkeiten

- a) Recht:  
Näherbaurecht bis auf 36 cm zulasten Kataster Nr. 58.  
Dat. 10.02.1900, SP 64

- b) Last:  
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlichrechtliche Anstalt, Zürich, CHE-108.954.688. Änderung, 07.11.2017, Bel. 37.  
Dat. 28.06.1995, SP 191
- c) Recht:  
Durchleitungsrecht für Werkleitungen, mit Nebenleistungspflicht zulasten Kataster Nr. 58.  
Dat. 28.11.2016, SP 312

Diese Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

### **Beschreibung des beherrschten Grundstücks**

Grundbuch K-Bl. 21, Lb. 94, Liegenschaft, Kataster 58, EGRID CH727771581192, im Dorf

### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 58, EGRID CH727771581192, im Dorf, Plan 11  
112 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| - Strasse, Weg | 90 m <sup>2</sup> |
| - Gartenanlage | 22 m <sup>2</sup> |

### **Anmerkungen und Vormerkungen**

Keine Eintragungen

### **Dienstbarkeiten**

- a) Last:  
Näherbaurecht bis auf 36 cm zugunsten Kataster Nr. 55.  
Dat. 10.02.1900, SP 64
- b) Last:  
Durchleitungsrecht für Werkleitungen, mit Nebenleistungspflicht zugunsten Kataster Nrn. 54, 55 und 324.  
Dat. 28.11.2016, SP 312

Das beherrschte Grundstück ist pfandrechtsfrei.

Andelfingen

Datum/Zeit:  
08.07.2020, 08:15 Uhr/mm

A20-001699  
Auszug 2020/336

Gebühr Fr. 40.00



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Emanuele Giandon, Notar

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 18.01.2019

Politische Gemeinde Volken  
8459 Volken

**Gemeinde / Quartier** Volken  
**Gebäude Nr.** 00129  
**Gebäudeadresse** Glemettenstrasse 3  
8459 Volken

**Gebäude-Zweck** Wohnhaus  
**Erstellungsjahr** 1900  
**Volumen total m3** 1049  
**Kataster Nr.** 55

Eigentümer/-in  
Politische Gemeinde Volken  
8459 Volken

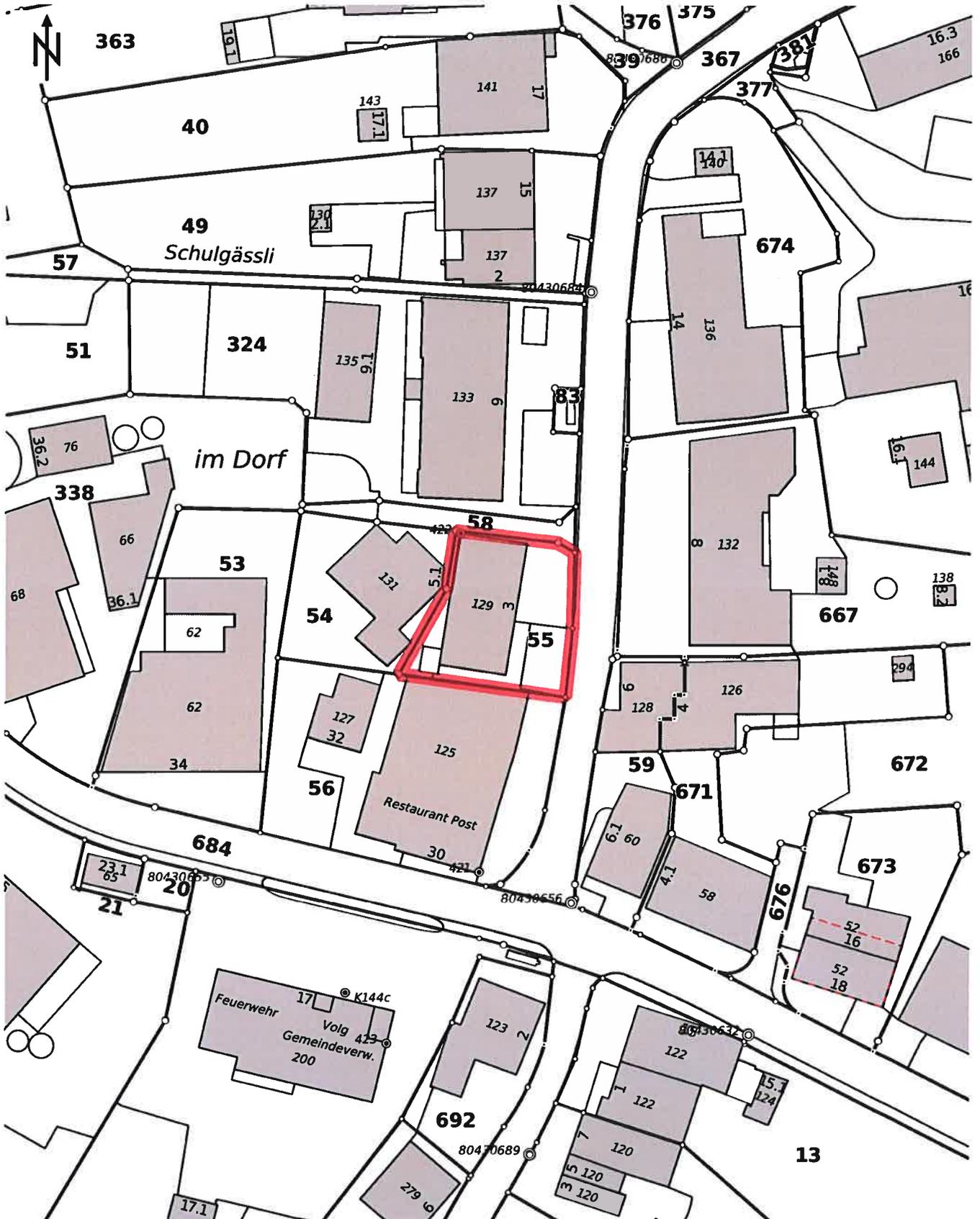
**Schätzung vom** 17.08.2015  
**Schätzungsgrund** Revision

**Versicherungs-Nachweis**  
gültig ab 01.01.2019

<b>Versicherungssumme gerundet CHF</b>		<b>860'000</b>
<b>Versicherungsart</b>	<b>Neuwert</b>	
<b>Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)</b>	<b>1025 Punkte</b>	
<b>Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung</b>		<b>275.20</b>
<b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b>	<b>32 Rappen</b>	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	<b>25 Rappen</b>	
- Brandschutzabgabe	<b>7 Rappen</b>	

**Rechtsmittel**

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.





**Amt für Raumordnung und Vermessung**

Kanton Zürich  
Gemeinde Wilmen

Teilrevision Nutzungsplanung

**Kemzonenplan**

1:1'000



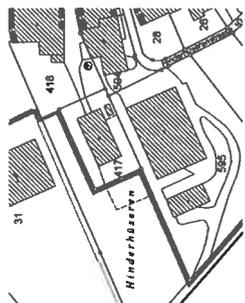
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Dezember 2005  
Name der Gemeindeversammlung  
Der Präsident

Die Schriftführer  
*V. Jäggi*

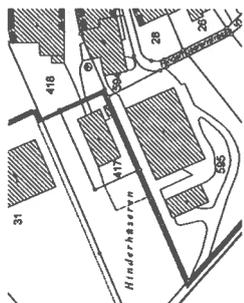
Von der Baukommission genehmigt am 27. Juni 2008  
Präsidentin  
BVKAW 08/06

*A. Zimmerli*

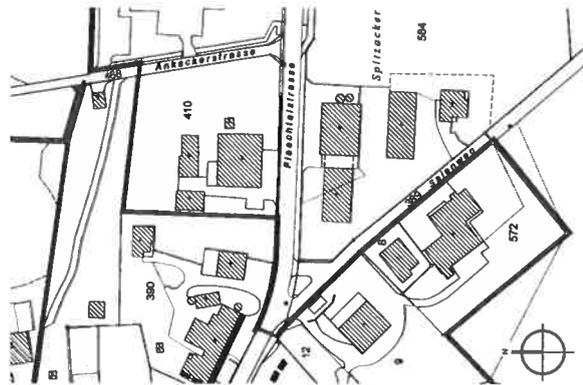
Büro von Käufel + Wiggli - AG  
Othmar- und Rappoldstrasse 78/80  
8000 Zürich  
Telefon 044 251 13 30 Fax 044 251 13 39 info@kwg.ch 2004 15.3.2008



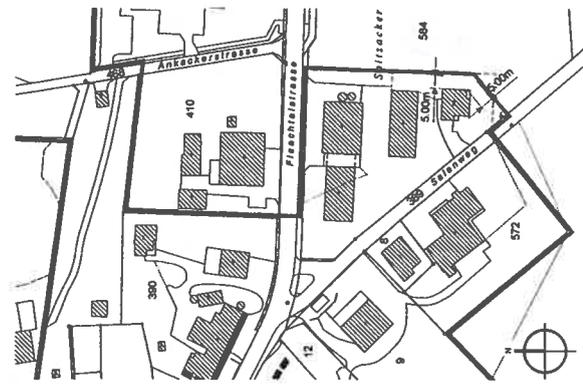
Kemzonenplan bestehend



Kemzonenplan neu

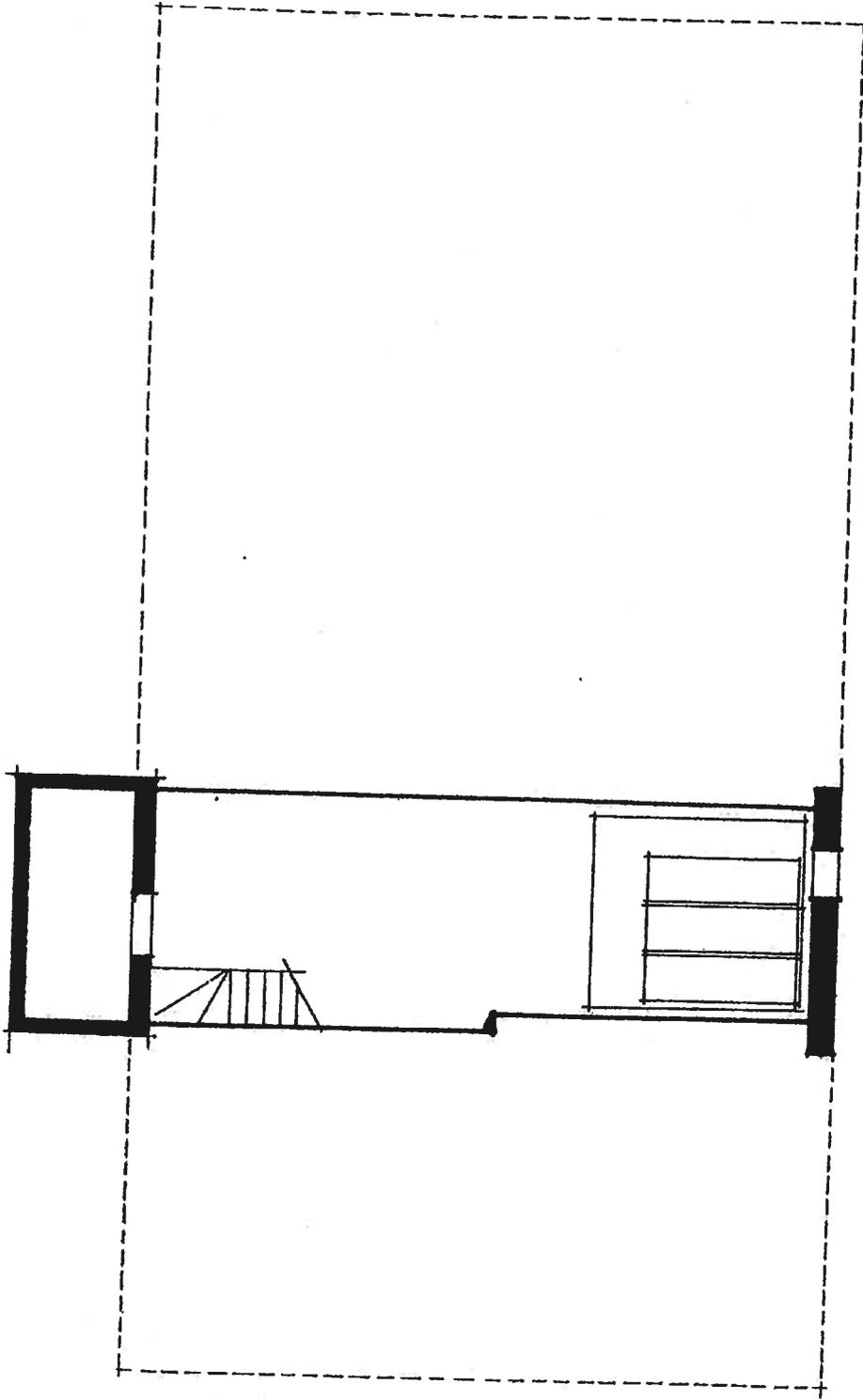


Kemzonenplan bestehend



Kemzonenplan neu

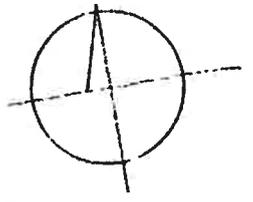




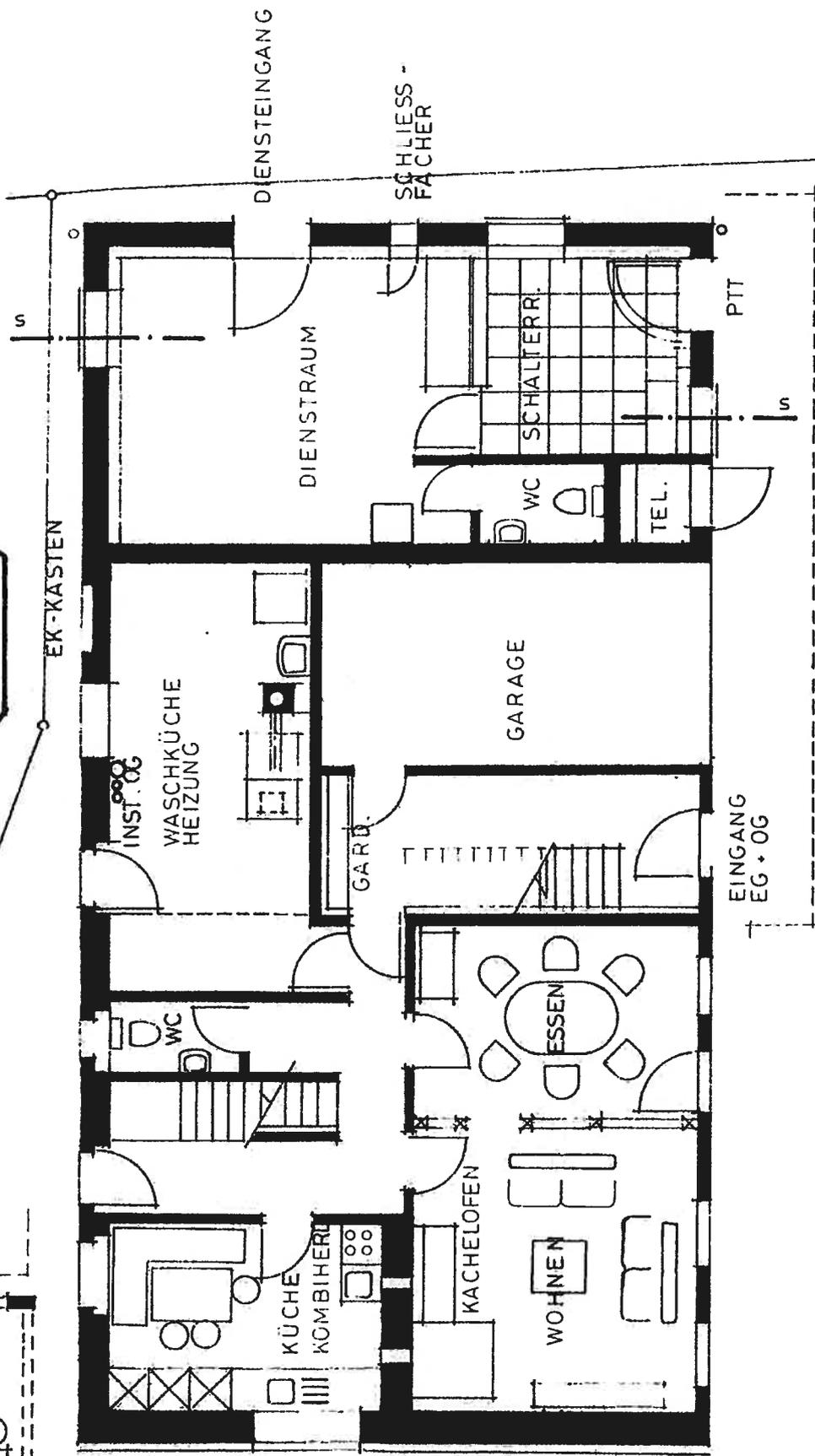
3 x 2000 l  
PVC TANK

# KELLERGESCHOSS

GFELLER & SCHNEIDER  
Architekturbüro  
Kehlhofstrasse 107  
8194 HUN.TWANGEN



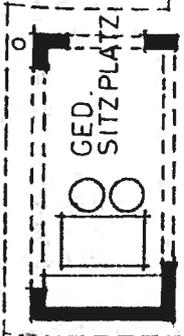
GFELLER & SCHNEIDER  
Architekturbüro  
Kehlhofstrasse 107  
5194 HUNTWANGEN



1 12

ABSTELLPLÄTZE

GARTEN

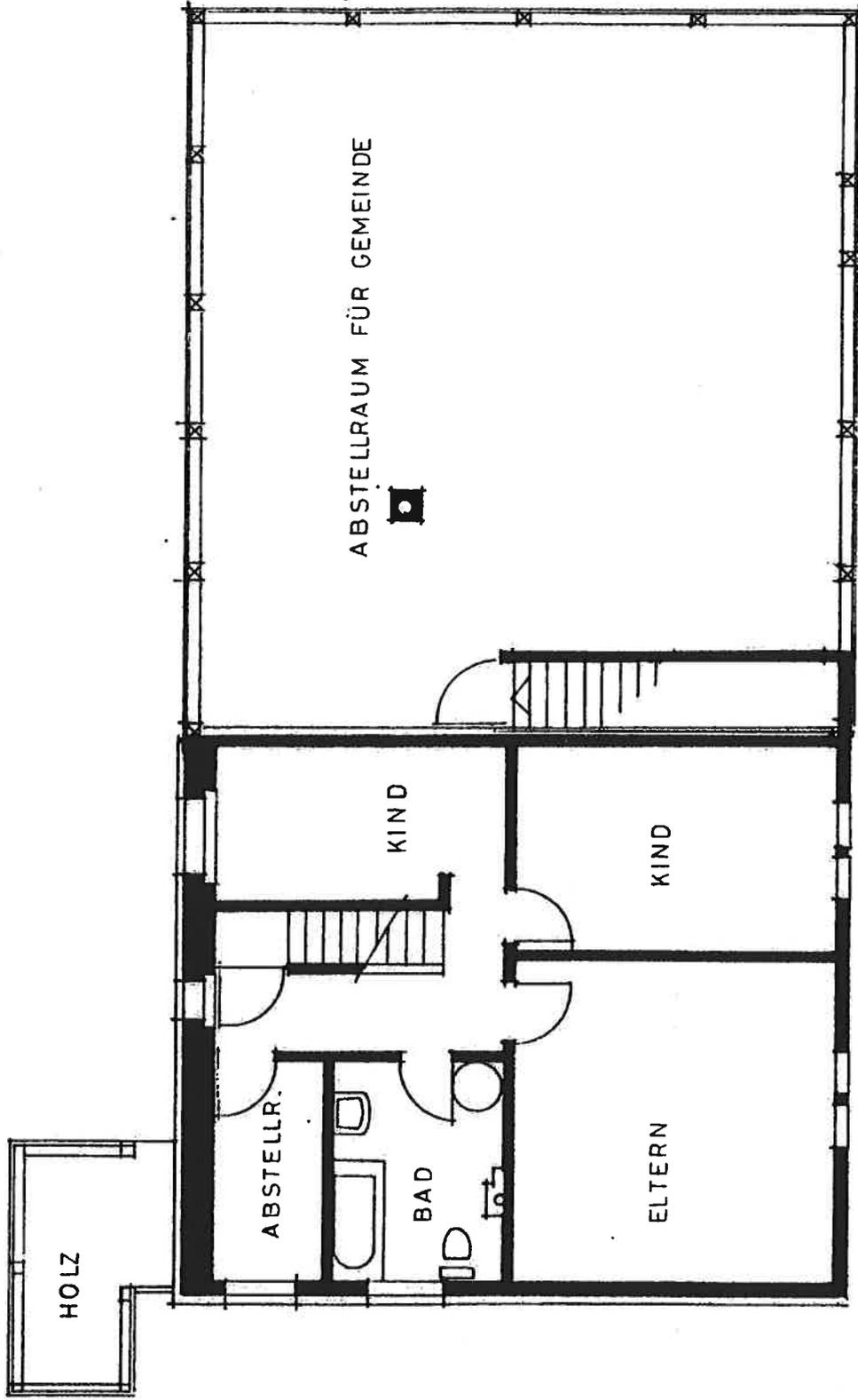


EK-KASTEN

EINGANG  
EG + OG

s

s



OBERGESCHOSS