



Informationen zum Ausfüllen des Auftragsformulars zur hedonischen Bewertung

Haustyp (bei Einfamilienhaus)
Angaben der Art des Hauses.

Wohnungstyp (bei Eigentumswohnung)
Angabe der Art der Wohnung.

Nutzungsbeschränkung

Liegt bei einem entsprechenden Grundbucheintrag vor (im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz, das eine Nutzung als Zweitwohnung in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% nur im Zusammenhang mit einer touristischen Bewirtschaftung gestattet).

Baujahr

Originales Erstellungsjahr des Gebäudes.

Grundstückfläche (bei Einfamilienhaus)

Anteil der Parzellenfläche, der sich in der Bauzone befindet.

Zimmerzahl

Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Küche, Nasszellen (WC, Bad), Abstellräume (Reduits) oder Bastelräume ausserhalb der Wohnung gelten nicht als Zimmer. Essnischen zählen i.d.R. als halbe Zimmer bzw. offene Wohnbereiche (mit Kochen, Essen, Wohnen) als 1.5 Zimmer.

Zimmer allfälliger Einliegerwohnungen bei Einfamilienhäusern sind hier dazu zu zählen.

Zimmer Einliegerwohnung (bei Einfamilienhaus)

Eine Einliegerwohnung ist eine kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung (z.B. für einen Mieter) in einem Einfamilienhaus.

Gebäudevolumen (bei Einfamilienhaus)

Alternative Bezeichnungen sind die so genannte «Kubatur» oder «umbauter Raum». Entspricht entweder den Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung (GVA), der «alten» SIA-Norm 116 oder der «neuen» SIA-Norm 416. Hinweise zum Volumen können aus der Gebäudeversicherungspolice, Planangaben oder Verkaufsdokumentationen entnommen werden.

Wohnfläche

Nettowohnfläche: Bodenfläche in Quadratmetern jener Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken dienen (inkl. Küche, Korridore, wohnungsinterne Treppen sowie wohnungsinterne Nebennutzflächen wie Reduit, jedoch exkl. Balkon, Loggia, unbeheizter Wintergarten, externer Bastelraum).

Bruttogeschossfläche: analog Nettowohnfläche jedoch inkl. Mauerquerschnitte der Innen- und Aussenwände sowie Funktionsflächen wie Schächte (für Lüftung, Leitungen).

Bastelraumfläche (bei Eigentumswohnung)

Von der Wohnung getrennter Raum, der dem Eigentümer zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht (Hobbyraum).

Balkon-, Terrassen-, Gartenfläche (bei Eigentumswohnung)

Flächentotal aller Aussenflächen, die dem Eigentümer zur exklusiven Nutzung zur Verfügung stehen.

Minergie

Label für freiwilligen Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht.

Bemerkungen

Die als Bemerkungen erfasste Besonderheiten (Objekt ausserhalb Bauzone, wertvermindernde Servitute, Ausbaureserven vorhanden) dienen zur Dokumentation allfälliger weiterer wertrelevanter Eigenschaften des Objekts. Bei der hedonischen Bewertung werden diese Angaben wertmässig nicht berücksichtigt.

Baurechtssituation

Ein Baurecht liegt vor, wenn der Eigentümer der Immobilie nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch ist. Informationen über allfällige Baurechtsverträge finden sich im Grundbuchauszug. Falls gewisse Angaben nicht bekannt sind, kann auf entsprechende Modellwerte abgestellt werden. Achtung: Eine Liegenschaft im Baurecht entspricht immer einer Spezialsituation, wodurch bei der Wertermittlung zusätzliche Unsicherheiten entstehen.

Baurechtszins: Entspricht der an den Grundstückseigentümer jährlich zu leistende «Miete» für das Grundstück.

Heimfallentschädigung: Orientiert sich am Gebäudewert und ist die Entschädigung, welche der Baurechtgeber, nach Ablauf des Baurechtsvertrages, dem Baurechtsnehmer für die Übernahme des erstellten Gebäude leistet.

Laufzeit: Datum, an welchem der Baurechtsvertrag endet und der Heimfall stattfindet.