

## Auftrag für eine hedonische Schätzung - Wohnung

**Auftraggeber:** \_\_\_\_\_

**Auftragnehmer:** Wegelin Immobilien AG, Rietstrasse 14, 8355 Aadorf

**Objekt:** \_\_\_\_\_

### Auftrag

Der Auftragnehmer erstellt eine Einschätzung mittels anerkanntem hedonischem Bewertungsinstrument (IAZI). Es findet keine Besichtigung statt. Relevant ist der vollständig ausgefüllte Fragebogen. Die Angaben werden vom Auftragnehmer geprüft und wenn nötig fachmännisch angepasst.

### Honorar

- |   |       |
|---|-------|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus                    | 395.- |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung                   | 395.- |
| <input type="checkbox"/> Besichtigung gewünscht             | 95.-  |
| <input type="checkbox"/> Kombinationsrabatt Objektprüfung   | 100.- |
| <input type="checkbox"/> Ausarbeitung innert 2-3 Wochen     | Inkl. |
| <input type="checkbox"/> Ausarbeitung innert 5 Arbeitstagen | 75.-  |

Sämtliche Beträge verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

### Weitere Vereinbarung

Falls der Auftrag in ein Verkaufsmandat mündet, wird der Rechnungsbetrag beim erfolgreichen Verkauf gutgeschrieben.

Falls innert Jahresfrist eine ausführliche Bewertung für die gleiche Liegenschaft in Auftrag gegeben wird, reduziert sich der Rechnungsbetrag um CHF 150.-

### Grund für die Bewertung

- Sie erwägen einen Verkauf der Liegenschaft
- Sie möchten die Liegenschaft kaufen
- Güterrechtliche Auseinandersetzung (Erbteilung/Scheidung)
- Aus reinem Interesse

Gerichtstand ist Aadorf.

Ort \_\_\_\_\_, Datum \_\_\_\_\_

### Auftraggeber

\_\_\_\_\_

# Hedonische Einschätzung - Fragebogen Wohnung

Mehrfamilienhäuser, Bürohäuser, unbebaute Landparzellen und Immobilien im Ausland können nicht mit diesem Formular geschätzt werden.

## 1. POSTLEITZAHL,ORT

---

Bitte geben Sie hier die genaue Postleitzahl und den Ortsnamen an, in der sich die zu schätzende Liegenschaft befindet. Via diesen Angaben werden die Lagemerkmale der Standortgemeinde aus der nationalen Gemeindedatenbank einbezogen.

## 2. STRASSE, HAUSNUMMER

---

Die fakultativen Angaben 3 bis 6 dienen der Vervollständigung der Datenbank und werden für die Bewertung nicht benötigt.

## 3. KAUFDATUM (DD/MM/JJJJ)

---

Bitte geben Sie möglichst genau das Kaufdatum Ihres Objekts an.

## 4. ART DES KAUFES

- Freihand
- Versteigerung
- Andere

Geben Sie hier an, ob es sich um einen Freihand-Kauf, um eine Versteigerung oder um ein anderes Geschäft handelt. Tausch, Erbgang und Schenkungen oder selbst gebaute Objekte fallen unter «andere».

## 5. KAUFPREIS IN FRANKEN " CHF

---

Der Kaufpreis versteht sich in Schweizer Franken ohne allfällige Steuern und Gebühren.

## 6. GRUND DER ANALYSE

(Diese Frage ist fakultativ) Bitte kreuzen Sie an, weshalb Sie an einer Bewertung interessiert sind.

- Kauf einer Immobilie
- Verkauf einer Immobilie
- Erbteilung
- Rein aus Interesse

## 7. BAUJAHR

---

Geben Sie hier das Baujahr an. Wenn das genaue Baujahr fehlt, müssen Sie dieses schätzen.

## 8. JAHR DER LETZTEN GROSSEN RENOVATION

- Keine  
 Jahr: \_\_\_\_\_

Geben Sie das Jahr der letzten grossen Renovation an. Wenn das genaue Jahr fehlt, muss dieses möglichst präzise geschätzt werden. Falls das Objekt in Etappen saniert wurde, geben Sie den Durchschnitt der Renovationsjahre an. Reine Unterhaltsarbeiten wie neuer Anstrich (innen und aussen), neue Geräte (Küche, Bad, Heizung), neue Bodenbeläge etc. zählen nicht als grosse Renovation.

## 9. BAURECHT

- Nein  
 Ja, Verfalldatum: \_\_\_\_\_

Wenn kein Baurecht vorliegt, kreuzen Sie «nein» an. Liegt ein Baurecht vor, wählen Sie «ja, Verfalldatum» und geben das Verfalldatum an.

## 10. GEBÄUDETYP

- Mehrfamilienhaus  
 Terrassenhaus

Wählen sie „Mehrfamilienhaus“, wenn die Wohnungen im Gebäude übereinander liegen. Sind sie dagegen versetzt zueinander, geben Sie Terrassenhaus an.

## 11. WOHNUNGSTYP

- Gartenwohnung  
 Etagenwohnungen  
 Dachwohnung  
 Attikawohnung

Wichtig ist, dass gleichzeitig die Einschätzung zum Standort der Wohnung im Gebäude berücksichtigt wird.

## 12. MEHRGESCHOSSIG

- Nein  
 Ja

Geben Sie an ob sich die Wohnung über mehrere Stockwerke erstreckt.

## 13. STOCKWERK

---

Tragen Sie ein, in welchem Stockwerk sich die Wohnung befindet. Für Parterre/Hochparterrewohnungen geben Sie „0“ an. Bei mehrgeschossigen Wohnungen gilt das Geschoss des Wohnungseingangs.

## 14. FERIENWOHNUNG

- Nein  
 Ja

Geben Sie hier «ja» an, wenn es sich um eine Ferien- oder Zweitwohnung in einer Tourismusgemeinde handelt und «nein», wenn das Objekt als Erstwohnsitz genutzt wird.

## 15. STANDORTQUALITÄT IN DER GEMEINDE

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Dieses Kriterium bewertet die spezifische Lage des Objektes in der Gemeinde beziehungsweise im Quartier bei grösseren Städten. Versuchen Sie bei der Beurteilung der Standortqualität objektiv zu sein. Achten Sie unbedingt darauf, dass erfahrungsgemäss rund 10% der Standorte in einer Gemeinde sehr gut, jeweils 40% gut beziehungsweise mittel und 10% schlecht sind.

Betrachten Sie je nach Nutzungszweck folgende Faktoren:

- die Aussicht, die Ausrichtung des Objektes (Besonnung), die Nachbarschaft, die Lärmbelastung, die Luft- und Bodenqualität
- der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die öffentlichen Parkmöglichkeiten
- die Nähe zu Geschäften (Post, Banken, Einkaufszentren, Restaurants) und Schulen
- das Vorhandensein von Grünflächen etc.

### Beispiele:

#### Sehr gut:

- Villa direkt am See, kein Lärm oder «Geruchsbelästigung»
- Einfamilienhaus in Wohnquartier, 5 Minuten zu Fuss von Bahnhof oder 200 Meter von Bushaltestelle, viele Grünflächen und maximal 5 Gehminuten von Geschäften.
- Eigentumswohnung mit Aussicht, in der Nähe von Pisten und Geschäften, ruhig

#### Gut:

- Einfamilienhaus in Wohnquartier, durchschnittliche Erschliessung, ruhig
- Eigentumswohnung in guter Lage, aber mit einem Nachteil (z.B. keine Aussicht, Sonne, Geschäfte)
- Einfamilienhaus in gut erschlossenem Quartier, an mittelstark befahrener Strasse

#### Mittel:

- Eigentumswohnung ohne Aussicht, wenig Sonne, mittlerer Verkehr, wenig Geschäfte
- Einfamilienhaus in belebtem Quartier, aber wenig Sonne/Aussicht, lärmig
- Eigentumswohnung am Dorfrand, relativ weit weg von Pisten und Geschäften

#### Schlecht:

- Einfamilienhaus in Büro- oder Geschäftszone oder an stark befahrene Strasse grenzend
- Haus in Industriequartier, weit entfernt von Geschäften/Schulen
- Eigentumswohnung ohne Zugangsstrasse oder Seilbahnanschluss

## 16. BAUQUALITÄT

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Qualität (Dauerhaftigkeit, Attraktivität) der Grundstruktur des Objektes, unabhängig von seinem jetzigen Zustand (separates Kriterium).

Bewertet wird je nach Nutzungszweck (Wohnen, Büros, Geschäfte) unter anderem:

- Konstruktionsweise
- Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation, der Verglasung
- Ausstattung von Küche und Badezimmern
- Qualität der Umgebungs- / Aussenraumgestaltung
- Qualität des Grundrisses (Raumaufteilung, Belichtung, Zugänglichkeit der Räume etc.)
- Qualität der Wärmeerzeugung und -verteilung
- Erfüllung des Minergie-Standards

### Beispiele:

#### Sehr gut:

- moderner Bau, solide Baumaterialien, gute Isolation, moderne Raumeinteilung, angenehme äussere Ästhetik
- Klassischer Altbau (z. B. Jugendstil), solide und dauerhafte Grundstruktur, Installationen (Heizung, Lift, Doppelverglasung, Badezimmer, Küchen) den heutigen Bedürfnissen angepasst

#### Gut :

- Neuerer Bau, funktional ohne Luxus, keine grösseren Baumängel
- gute solide Grundstruktur, modernisierte Installationen, jedoch leicht veraltete Raumeinteilung, überholte Ästhetik (z. B. Altbau 1930 - 40)

#### Mittel :

- billige Baumaterialien, schwache Isolation, konventionelle Raumeinteilung, überholte Ästhetik, kein Keller (z.B. neueres Gebäude 1960 - 80)

#### Schlecht :

- billige Baumaterialien, veraltete Installationen, überholter Baustil und Raumeinteilung
- kleine Wohnfläche, Leichtbau, schlechte Isolation, hellhörig (z.B. Gebäude von 1950 - 60)

## 17. MINERGIE-STANDARD

- Nein
- Ja

Bei Objekten, die einzelne Kriterien erfüllen, aber nicht zertifiziert sind, ist die überdurchschnittliche Bauweise beim Feld „Bauqualität“ zu berücksichtigen.

## 18. ZUSTAND DES GEBÄUDES

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Der Zustand eines Gebäudes gilt als:

- «sehr gut», wenn es neu oder maximal drei Jahre alt bzw. vor höchstens drei Jahren umfassend renoviert worden ist
- «gut», wenn es keine Renovation benötigt
- «mittel», wenn eine leichte Renovation nötig ist (die Bewohner müssen während der Renovation das Gebäude nicht verlassen)
- «schlecht», wenn es eine Totalrenovation benötigt (die Bewohner müssen während dieser Zeit das Gebäude verlassen)

## 19. ZUSTAND DER WOHNUNG

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Bei den Eigentumswohnungen kann sich der Zustand der Wohnung erheblich vom Zustand des Gebäudes unterscheiden, beurteilen Sie ihn deshalb separat.

## 20. WESENTLICHES SERVITUT

- Nein
- Ja

Kreuzen Sie «ja» an, wenn ein wesentliches, das heisst wertminderndes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind z.B. Nutzniessungsrechte, Bauverbote oder Wohnrechte. Kreuzen Sie «nein» an, wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z.B. Starkstromleitungen, Wegerechte, Quellenrechte).

## 21. SITUIERUNG DER WOHNUNG IM GEBÄUDE

- Sehr gut
- Gut
- Mittel
- Schlecht

Dieses Kriterium dient zur Bewertung der Lage der Wohnung relativ zu den anderen Wohnungen im selben Mehrfamilienhaus. Die absolute Qualität des Stockwerkeigentums (Lärm, Entfernung zu Geschäften) muss im Kriterium «Standort in der Gemeinde» bewertet werden. Um die Qualität der Situierung der Wohnung im Gebäude zu bewerten, betrachtet man:

- das Stockwerk der Wohnung, Lift
- die Ausrichtung (Besonnung)
- die Aussicht
- gebäudeinterner Lärm
- spezielle Vorteile

**Beispiele:****Sehr gut:**

- Maisonnette-Dachwohnung in Mehrfamilienhaus mit Lift
- im Erdgeschoss mit Gartensitzplatz, gute Besonnung und freie Sicht (kein Haus in unmittelbarer Nähe)

**Gut :**

- Wohnung ab 3. Obergeschoss, gute Aussicht, hell, Lift
- Eckwohnung untere Etage, gute Aussicht, hell

**Mittel :**

- Eckwohnung in unterem Geschoss, strassenseitig ohne abgegrenzten Vorgarten

**Schlecht :**

- Wohnung im Erdgeschoss, strassenseitig ohne abgegrenzten Vorgarten
- Wohnung über einem Restaurant oder einer Bar (Lärmbelästigung)
- Wohnung ab 4. Obergeschoss in Haus ohne Lift

**22. NETTOWOHNFLÄCHE IN M2**

---

Die Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen (in ganzen m<sup>2</sup>) innerhalb des Hauses.

- inklusive: Eingang und Vorplatz, versetzbare Wände, innere Treppen, Cheminée
- exklusive: Aussenmauern, innere Trennwände, Kamin, Balkon, Gartensitzplatz, Estrich, Keller, Räume unter 1.2 m Raumhöhe, Abstellräume

Diese Definition entspricht approximativ (Ausnahme: Cheminée) der Hauptnutzfläche gemäss SIA Norm 416.

**23. BALKON- UND TERRASSENFLÄCHE IN M2**

---

Bitte geben Sie hier die gesamten Balkon- und Terrassenflächen an, die ausschliesslich zu Ihrem Stockwerkeigentum gehören. Gemeinsam genutzte Dachterrassen und Gartenflächen werden nicht aufgeführt.

**24. ANZAHL ZIMMER**

---

Geben Sie die Anzahl der Zimmer an, wobei Küchen und Badezimmer nicht als Zimmer zählen.

**25. MITEIGENTÜMERANTEIL (IN PROMILLE)**

---

**26. ANZAHL DER WOHNUNGEN IM GEBÄUDE**

---

## 27. ANZAHL DER BADEZIMMER

---

Geben Sie die Anzahl aller Badezimmer an. Generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig.

## 28. ANZAHL SEPARATE WC

---

Geben Sie die Anzahl separater WC (Gästetoiletten ohne Dusche / Badewanne) an.

## 29. ANZAHL DER PARKMÖGLICHKEITEN

- in separater Garage/Box\_\_\_\_\_
- in einer Tiefgarage\_\_\_\_\_
- auf Abstellplätzen im Freien\_\_\_\_\_

Geben Sie hier die Anzahl der Parkmöglichkeiten in der separaten Einzel-/ Doppelgarage, Tiefgarage und/ oder Abstellplätzen an. Ein Carport zählt als Abstellplatz.

## 30. LUXUSOBJEKT

- Nein
- Ja

Um das Kriterium Luxusobjekt zu erfüllen, müssen mind. drei der aufgeführten Elemente vorhanden sein.

Als Luxuselemente eines Objektes gelten:

- Schwimmbad (offen oder gedeckt)
- Sauna / Jacuzzi
- Tennisplatz
- ausgezeichnete Architektur
- gehobene Ausstattung (Küche, Sicherheitseinrichtungen) und edler Ausbau
- überdurchschnittliche Raumgrößen und Zimmerzahl
- überdurchschnittliche Grundstücksgrösse mit entsprechender Umgebungsgestaltung (Parkanlage).
- Lift

## 31. Unterlagen

Je mehr Unterlagen Sie uns zur Verfügung stellen, desto genauer wird das Schätzresultat. Folgende Unterlagen sind für uns hilfreich:

- Fotos der Liegenschaft (elektronisch/papierform)
- Grundbuchauszug
- Grundrisspläne
- Einfache Aufstellung von Investitionen der letzten 10 Jahren