

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 7. November 2023

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Verlängerung Baurechtsvertrag GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074 mit der Chlaffental Immobilien AG**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist Eigentümerin des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074. Das Grundstück ist mit einem Baurecht zu Gunsten der Chlaffental Immobilien AG, welche Arnold Isliker, Neuhausen am Rheinfall gehört, belastet. Das Baurecht läuft am 31. Dezember 2023 aus. Die Chlaffental Immobilien AG hat mit Schreiben vom 20. September 2021 fristgerecht den Antrag auf Verlängerung des Baurechtes eingereicht.

**2. Anpassung Grundstücksfläche/Verlängerung des verkleinerten Baurechts**

Im Juni 2016 hat die damalige Isliker Transporte AG den Gemeinderat angefragt, ob der Baurechtsvertrag um weitere 25 Jahre verlängert und auf eine noch zu gründende juristische Person übertragen werden könnte. Nachdem das Güterreferat und die damalige Isliker Transporte AG die entsprechenden Verhandlungen aufgenommen hatten, teilte diese mit, sie favorisiere für das Teilgrundstück von rund 2'000 m<sup>2</sup>, auf dem das Bürogebäude und die Lagerhalle stehen, einen Verkauf. Die Kaufinteressentin, die Rolf Bürgler AG, Strassenbau/Gartenbau, Im Hohberg 1, 8207 Schaffhausen, wolle das Bürogebäude und die Lagerhalle nur zusammen mit dem Land erwerben.

Da die Gemeinde das Grundstück GB 2074 weder ganz noch teilweise benötigte, namentlich auch nicht im Zusammenhang mit dem Projekt für einen neuen Werkhof an der Chlaffentalstrasse 108, hat das Güterreferat daraufhin mit der Rolf Bürgler AG Gespräche geführt und die entsprechenden Verträge ausgearbeitet. Dem Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 mit

einer Fläche von rund 2'039 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 387'410.-- (entspricht Fr. 190.--/m<sup>2</sup>) = Fr. 190.-- m<sup>2</sup>) an die Rolf Bürgler AG oder an eine von dieser bezeichneten natürlichen oder juristischen Person hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 11. Mai 2017 zugestimmt.

Die Anpassung des Baurechts für die geänderte Grundstücksfläche mit der Chlaffental Immobilien AG für den Zeitraum ab dem 28. Juni 2017 bis zum 31. Dezember 2023 hat der Gemeinderat in seiner Kompetenz mit Beschluss vom 31. August 2021 festgelegt und den Marktwert auf den damaligen Preis von Fr. 200.-- pro m<sup>2</sup> angepasst.

Für die Berechnung des Baurechtszinses für die Verlängerung des Baurechts auf der Restfläche von 3'167 m<sup>2</sup> ab dem 1. Januar 2024 hat das Güterreferat dem Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen den Auftrag erteilt, eine Landwertermittlung vorzunehmen.

Die Landwertermittlung geht von Einnahmen von rund Fr. 120'000.-- aus, was einen Landwert von Fr. 275.--/m<sup>2</sup> bedeuten würde. Dieser Landwert hat sich aus folgenden Gründen als nicht realisierbar erwiesen:

- Die Landwertermittlung basiert auf einem konzeptunbelasteten (grüne Wiese) Grundstück, was vorliegend nicht der Fall ist
- Die erzielten Einnahmen liegen deutlich tiefer als für die Landwertermittlung angenommen
- Vergleichbaren Transaktionen in diesem Gebiet wurden zu deutlich tieferen Landkosten abgeschlossen

Nach längeren Verhandlungen einigten sich die Parteien darauf, einen Landwert von Fr. 245.--/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Der Gemeinderat beurteilt diesen Preis als fair und angemessen.

Die Festlegung und Berechnung des Baurechtszinses wurden aktualisiert. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich einem Risiko- bez. Gewerbezuschlag. Die Baurechtsdauer soll auf 50 Jahre festgelegt werden.

Als Basiszins wird, wie heute üblich, der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.75 %, und dieser wird alle 10 Jahre auf den 1. Juni angepasst. Zum Basiszins wird ein Risiko- bez. Gewerbezuschlag von 0.25 % addiert.

Der Baurechtszins beträgt künftig Fr. 15'518.30 (3'167 m<sup>2</sup> x Fr. 245.-- = Fr. 775'915.-- x 2.00 % Zins = Fr. 15'518.30.--). Der Betrag von Fr. 15'518.30 ist jährlich zu bezahlen und wird durch das Bausekretariat Neuhausen am Rheinflall ab Mitte September 2024 in Rechnung gestellt.

Mit der Chlaffental Immobilien AG wurde gemäss der oben dargestellten Zinsberechnung sowie den weiteren Eckpunkten (Baurechtsdauer 50 Jahre, Zinsanpassung alle 10 Jahre) eine Einigung getroffen und sie hat durch deren berechtigten Vertreter dem Entwurf des neuen Baurechtsvertrags vom 24. Oktober 2023 per E-Mail vom 1. November 2023 zugestimmt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der ausgehandelte nun im Entwurf vorliegenden Baurechtsvertrag dem wirtschaftlichen Umfeld für Gewerbetreibende Rechnung trägt.

### 3. Zuständigkeit

Der Wert des Baurechts beträgt Fr. 775'915.-- und liegt nach Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) unter Referendumsvorbehalt in abschliessender Kompetenz beim Einwohnerrat.

### 4. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

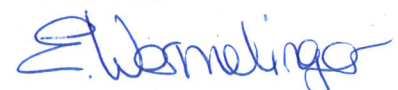
Der Einwohnerrat stimmt dem Entwurf des neuen Baurechtsvertrags vom 24. Oktober 2023 zwischen der Chlaffental Immobilien AG, Chlaffentalstrasse 106, 8212 Neuhausen am Rheinflall und der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall betreffend dem Grundstück GB Nr. 2074 zu.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. e und Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

  
Felix Tenger  
Gemeindepräsident

  
Ester Wermelinger  
stv. Gemeindeschreiberin

### Beilage:

- 1) Baurechtsvertrag im Entwurf vom 24. Oktober 2023
- 2) Gutachten Landwertermittlung vom 21. Mai 2023
- 3) Messurkunde vom 15. März 2017

**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**Beleg Nr.**

**vom**

**Öffentliche Beurkundung**

**Entwurf vom 24.10.2023**

# **Baurechtsvertrag**

## **Parteien**

### **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

öffentlich-rechtliche Körperschaft,  
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall

*vertreten durch den Gemeinderat, in dessen Namen handelnd der bevollmächtigte  
Christian Di Ronco, Güterreferent, gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 8. November  
2023 (Protokollauszug s/ bei den Akten)*

nachfolgend Grundeigentümerin bzw. Baurechtsbelastete genannt

und

### **Chlaffental Immobilien AG**

**Chlaffentalstrasse 106, 8212 Neuhausen am Rheinfall**

*vertreten durch Arnold Isliker, von Kleinandelfingen, in Neuhausen am Rheinfall,  
einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrates*

nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt

## A. Feststellungen

### I.

Die **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall** ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

#### **Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074 (2076)**

##### **Grundstückbeschreibung**

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	
Fläche:	3167 m <sup>2</sup>
Messurkunde:	2017-004 Amt für Geoinformation vom 15. März 2017

##### **Anmerkungen**

<b>Datum/Beleg</b>	<b>Bezeichnung</b>
keine	

##### **Vormerkungen**

<b>Datum/Beleg</b>	<b>Bezeichnung</b>
keine	

##### **Dienstbarkeiten**

<b>Datum/Beleg</b>	<b>Bezeichnung</b>
keine	

##### **Grundlasten**

<b>Datum/Beleg</b>	<b>Bezeichnung</b>
keine	

##### **Grundpfandrechte**

<b>Datum/Beleg</b>	<b>Grundpfandrecht</b>
keine	

## **B. Baurecht**

### **I. Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung**

#### **Inhalt und Dauer des Baurechts**

##### **Art. 1**

Die **Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**,

als Eigentümerin des Grundstücks Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nummer 2074 (2076)

räumt der Baurechtsberechtigten,

##### **Chlaffental Immobilien AG**

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB weiterhin das übertragbare dingliche Recht ein, das auf dem Grundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074 (2076) bestehende Gebäude (Gewerbehalle) gemäss den nachfolgenden Vertragsvereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen fortbestehen zu lassen und ausschliesslich zu benützen sowie zu erneuern.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das ihr gehörende Gebäude und die Anlagen sowie das zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung gestellte Umgelände auf eigene Kosten während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss und ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Die Baurechtsbelastete ist berechtigt zu kontrollieren, ob die Baurechtsberechtigte diese Verpflichtung einhält.

##### **Art. 2**

Der mit dem Baurecht (Baurecht und Umgelände) belastete Teil des Grundstücks GB Nr. 2074 (2076) ist in der Messurkunde Amt für Geoinformation vom 15. März 2017 eingezeichnet und misst 3167 m<sup>2</sup>. Die Messurkunde sowie der beiliegend Situationsplan Massstab 1:500 bildet Bestandteil Vertrages.

##### **Art. 3**

Das Baurecht wird für die Dauer von 50 Jahren eingeräumt, gerechnet ab 1. Januar 2024.

## **Art. 4**

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Schaffhausen aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer xx.**

## **II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung**

### **Art. 5 - Baurechtszins**

#### ***Anfänglicher Baurechtszins***

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Beide Parteien anerkennen die Landbewertungen des Amts für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen vom 21. Juni 2023.

Mit Blick auf die in der Landbewertung des Amts für Grundstückschätzungen vom 23. Mai 2023 berücksichtigte Ertragssituation, welche sich zurzeit nicht realisieren lässt, einigen sich die Parteien darauf, einen Landwert von Fr. 245.-- pro m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich einem Risikozuschlag.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet, mindestens jedoch 1.75 % und wird alle 10 Jahre auf den 1. Juni angepasst.

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Es gilt ein Risikozuschlag von 0.25 %. Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Der Baurechtszins beträgt Fr. 15'518.30 ( $3'167 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 245.-- = \text{Fr. } 775'915.-- \times 2.00 \% \text{ Zins} = \text{Fr. } 15'518.30.--$ ). Der Betrag von Fr. 15'518.30 ist jährlich zu bezahlen und wird durch das Bausekretariat Neuhausen am Rheinfall ab 2024 Mitte September in Rechnung gestellt.

#### ***Anpassung des Baurechtszinses***

Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre auf den 1. Juni an den Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) angepasst, sofern dieser 1.75 % übersteigt.

## **Art. 6 - Zeitablauf / Heimfall**

### ***Erlöschen des Baurechts***

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrags verständigt haben und diese vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist. Die Baurechtsberechtigte hat spätestens bis zum 31. Dezember 2071 einen schriftlichen Antrag auf Verlängerung zu stellen.

### ***Vorzeitiger Heimfall***

Die Baurechtsbelastete ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten ohne Entschädigung auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsberechtigte das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet, insbesondere, wenn die Baurechtsberechtigte

- a) mit seinen Zahlungsverpflichtungen mehr als ein Jahr in Verzug ist;
- b) den ihm durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen oder sich auf Bestimmungen dieses Vertrages stützenden Weisungen trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt;
- c) unzulässige Bauten erstellt oder Bauten ohne Zustimmung der Baurechtsbelasteten ihrem Zweck entfremdet.

Dieses Begehren der Baurechtsbelasteten setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein. Wird die Verletzung oder Überschreitung innert dieser Frist behoben, so entfällt das Recht, für diesen Fall den vorzeitigen Heimfall zu verlangen.

Bei Konkurs oder fruchtloser Pfändung der Baurechtsberechtigten sowie bei Grundpfandverwertung kann die Baurechtsbelastete durch eingeschriebenen Brief den sofortigen Heimfall herbeiführen.

Sollte das Baurecht vorzeitig beendet oder aufgelöst werden, so sind die bestehenden Bauwerke (inkl. Tankstelle und im Erdreich liegenden Tankanlagen) und Umzäunungen durch die Baurechtsberechtigte bis Vertragsende, jeweils bis zum 31. Dezember des betreffenden Jahres zu entfernen und das Grundstück in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuführen und eine Renaturierung nach Anweisung des Baureferats vorzunehmen. Es sei denn die Baurechtsbelastete entscheidet sich, die bestehenden Bauten und Anlagen zu übernehmen.

Die Entschädigung im Fall des vorzeitigen Heimfalls bemisst sich nach der gleichen Berechnungsgrundlage wie beim ordentlichen Heimfall. Ebenso richtet sich die Sanierung und Entsorgung von Altlasten nach den gleichen Kriterien wie beim ordentlichen Heimfall.



### **Ordentlicher Heimfall**

Bei ordentlichem Heimfall, das heisst bei Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder aufgrund einer Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsbelasteten über.

Die bestehenden Bauwerke (inkl. Tankstelle und im Erdreich liegenden Tankanlagen) und Umzäunungen durch die Baurechtsberechtigte bis Vertragsende, jeweils bis zum 31. Dezember des betreffenden Jahres entschädigungslos zu entfernen und das Grundstück in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuführen und eine Renaturierung nach Anweisung des Baureferats vorzunehmen. Es sei denn die Baurechtsbelastete entscheidet sich, die bestehenden Bauten und Anlagen zu übernehmen.

Für das heimfallende Bauwerk hat der Grundeigentümer dem bisherigen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung gemäss nachstehender Berechnungsgrundlage zu leisten: Massgebend für die Höhe der Entschädigung ist der Verkehrswert des Baugrundstücks (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts. Der Verkehrswert wird im Schätzungsverfahren vom Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen ermittelt. Für jedes Jahr der Baurechtsdauer kommen je ½% in Abzug.

Die Heimfallentschädigung darf vom Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten nur mit Zustimmung der Gläubiger von den auf dem Baurechtsgrundstück eingetragenen Grundpfandrechten ausbezahlt werden, in der Meinung, dass der Grundeigentümer vorerst die Gläubiger befriedigt und allfällig noch bestehende Grundpfandrechte ablöst.

Die Sanierung und Entsorgung von Altlasten ist Sache des Baurechtsberechtigten. Das Grundstück ist altlastenfrei, allfällige Baugruben wieder aufgefüllt, verdichtet und mit Netstaler-Kies ausgebildeter und befahrbarer Oberfläche der Grundeigentümerin zu übergeben. Der Nachweis der Sanierung der Altlasten ist durch die Begleitung eines Fachingenieurs und des Interkantonalen Labors des Kantons Schaffhausen (IKL) auf Kosten des Baurechtsberechtigten sicherzustellen und zu protokollieren.

### **Vormerkungsvereinbarung**

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück GB Nr. 2074 (2076) als auch beim Baurechtsgrundstück GB Nr. xx wie folgt vorzumerken:

Vereinbarungen zum Baurecht vom ..... (Baurechtszins und Heimfallvereinbarung).

### **Bemerkung**

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufsrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) siehe Art. 13 und 14 nachstehend.

### **III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung**

#### **Art. 7 - Zweck, Inhalt und Umfang des Baurechts**

##### ***Zweck***

Das Baurecht wird zum Zweck der Beibehaltung, Nutzung und Erneuerung der Gewerbeliegenschaft auf GB Nr. 2074 (2076) eingeräumt. Dieser Zweck darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsbelasteten nicht geändert werden. Die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften sowie die Umweltschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.

##### ***Genehmigung***

Vor der Errichtung neuer Bauten oder bedeutender Unterhaltsarbeiten sind die Pläne der Baurechtsbelasteten zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist stets vor Einreichung des Baugesuchs einzuholen. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen an den Bauten und Anlagen (einschliesslich Zweckänderungen im Sinne von Veränderungen der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses, selbst wenn sich diese lediglich auf das Innere einer Baute oder Anlage beziehen) und an der Gestaltung der Grünflächen und Freiräume. Die Genehmigung ist stets vor der Vornahme von Änderungen, auch von Änderungen gegenüber bewilligten Plänen, einzuholen. Die Baurechtsberechtigte hat der Baurechtsbelasteten jeweils unaufgefordert eine vollständige Kopie der Baubewilligungsgesuchunterlagen mit Kopien aller Pläne abzugeben, aus denen die Nutzflächen ersichtlich sind. Sofern das ausgeführte Werk von den eingereichten Plänen abweicht, sind der Baurechtsbelasteten die geänderten Pläne nachzureichen, ebenso im Falle späterer Änderungen.

Die Baurechtsbelastete kann die Genehmigung aus wichtigen Gründen verweigern. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn die Interessen anderer Baurechtsberechtigter oder der Baurechtsbelasteten erheblich beeinträchtigt werden.

##### ***Nutzungspflicht***

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, genehmigte Bau- und Umbauprojekte innert angemessener Frist zu beginnen und ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen.

##### ***Zweckänderung und bauliche Veränderungen***

Sollte die Baurechtsberechtigte zu einem späteren Zeitpunkt eine Zweckänderung wünschen, so ist die Baurechtsbelastete bereit, eine solche Zweckänderung unvoreingenommen zu prüfen. Beide Parteien werden die Verhandlungen über einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag in guten Treuen führen. Sofern eine solche Zweckänderung zu einer höheren und/oder höherwertigen Nutzung führt, ist der Baurechtszins entsprechend anzupassen.

### **Belastung mit dinglichen Rechten**

Jede Belastung der Baurechtsparzelle mit einem beschränkten dinglichen Recht oder einer Vormerkung bedarf der Zustimmung der Baurechtsbelasteten. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Pfandgläubiger den Rücktritt hinter das Baurechtzinspfandrecht ganz oder teilweise verweigern.

Die auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechte (ohne Berücksichtigung des Baurechtzinspfandrechtes) müssen mit Blick auf den Heimfall vollständig abgelöst sein. Die Baurechtsberechtigte hat strikte darauf zu achten, dass diese Verpflichtung erfüllt wird und entsprechende Massnahmen (Amortisationen) getroffen werden. Als Grundpfandschulden gelten auch Verpflichtungen, zu deren Sicherung Faustpfandrechte an Grundpfandtiteln begründet sind.

### **Art. 8 - Überlassung / Gewährleistung**

Die Baurechtsbelastete übernimmt keine Gewähr für die Tauglichkeit des Baugrundes. Sie übernimmt weder Gewähr noch Garantie für die Durchführbarkeit von Bauvorhaben, welche die Baurechtsberechtigte plant oder in Zukunft planen wird. Öffentliche Nutzungsbeschränkungen, die die Durchführung von Bauvorhaben erschweren oder verunmöglichen, wie sie etwa Änderungen von Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften hervorrufen, entbinden die Baurechtsberechtigte nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

Die Sanierung und Entsorgung von Altlasten ist Sache der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers. Der Nachweis der Sanierung der Altlasten ist durch die Begleitung eines Fachingenieurs und des Interkantonalen Labors des Kantons Schaffhausen (IKL) auf Kosten der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers sicherzustellen und zu protokollieren.

Die Schächte und die Abwasseranlage müssen der Norm SN 592000 des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) entsprechen. Alle Abwässer müssen bei der Übergabe des Grundstücks der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201) und der Verordnung über die Siedlungsentwässerung vom 17. Januar 2001 (NRB 814.200) entsprechen oder alles zurückgebaut werden.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Baurechtsbelastete zu Lasten der Baurechtsberechtigten eine Boden- & Gebäudeanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

### **Art. 9 - Erschliessung**

Das Baurechtsgrundstück gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsabgabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für

die Werkleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation usw.) zu übernehmen, die ihre Bauten bedingen.

### **Art. 10 - Dulden von Leitungen / Anschlusspflicht an zentrale Wärmeversorgung**

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf dem zum Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass seine Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die Baurechtsberechtigte ist weiter verpflichtet, die Errichtung von Sicherheitseinrichtungen wie die Anbringung von Toren und Abschränkungen, Videoüberwachung und Beleuchtung zu dulden und gegebenenfalls die entsprechenden Rechte auf seiner Baurechtsparzelle zu gestatten, wiederum mit der Massgabe, dass seine Bauten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Sofern die Baurechtsberechtigte die Möglichkeit hat, bei Neubauten oder einem Ersatz der Heizanlage die für Heizung und Warmwasser benötigte Wärme von einer nicht primär auf fossilen Brennstoffen basierenden zentralen Energieversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu beziehen (Nah- oder Fernwärmenetz), so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, diese zu nutzen. Ausgenommen sind Sanierungen von Energieerzeugungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA nicht erreicht ist. Von der Anschlusspflicht ferner ausgenommen sind Bauten, die auf besonders umweltschonende Weise beheizt werden, insbesondere durch Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die mit Abwärme-, Sonnen- oder Umweltenergie betrieben werden. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich in diesem Fall, zur Eintragung der üblichen Dienstbarkeiten Hand zu bieten (insbesondere zur Eintragung eines Verbotes der Erstellung einer eigenen Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage auf der Baurechtsparzelle und den mit der zentralen Wärmeversorgung zusammenhängenden Leitungsdienstbarkeiten).

### **Art. 11 - Nutzung des nicht überbauten Teils des Baurechtsgrundstücks**

Der nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks kann von der Baurechtsberechtigten benützt werden.

### **Art. 12 - Miete / Pacht**

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

### **Art. 13 - Vorkaufsrecht**

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Baurechtsbelastete am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Baurechtsberechtigte an der mit dem Baurecht belasteten Grundstückfläche, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht

#### **Art. 14 - Sicherung des Baurechtszinseszinses usw.**

Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB wird zu Gunsten der Baurechtsbelasteten eine Grundpfandverschreibung in der dreifachen Höhe des Baurechtszinseszinses, also im Betrag von Fr. 48'969.--, auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. 2074 (2076) eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird von der Baurechtsberechtigten als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für Fr. 48'969.--, Baurechtszinseszinspfandrecht, zu Lasten des Grundstücks GB Nr. 2074 (2076)4451 und zu Gunsten der Baurechtsbelasteten errichtet und zwar an erster Pfandstelle.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen und die dann allenfalls noch erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger auf eigene Kosten zu beschaffen.

#### **Art. 15 - Abgaben und Haftung**

##### ***Abgaben und Lasten auf den Bauten***

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf den Bauten und Einrichtungen erhoben werden oder an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Baurechtsberechtigten zu tragen. Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes bei der Baurechtsbelasteten erhoben, so wird die Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig. Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

##### ***Haftung und Schadloshaltung***

Die Baurechtsberechtigte haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsbelastete für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsberechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.

#### **Art. 16 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung**

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Baurechtsbelasteten. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht kreditwürdig ist und der Zweck der Baute wie beschrieben nicht erfüllt wird.

Die Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

### **Art. 17 - Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache.

### **Art. 18 - Gebühren**

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Vermessungskosten werden von den Vertragsparteien (unter solidarischer Haftung) je hälftig bezahlt.

### **Art. 19 - Genehmigungen**

- Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
- Chlaffental Immobilien AG

### **Grundbuchanmeldung**

Das vorbeschriebene Rechtsgeschäft wird wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch Neuhausen am Rheinfall angemeldet:

1. **Personaldienstbarkeit:** Baurecht für die Chlaffental Immobilien AG, mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, dauernd bis 31. Dezember 2053 (30 Jahre, ab 1. Januar 2024), zu Lasten des Grundstücks GB Nr. 2074 (2076), zu Gunsten der Chlaffental Immobilien AG, resp. der Eigentümerin des verselbständigten Rechts – verselbständigt unter GB Nr. XXX
2. **Aufnahme des Baurechts** im Grundbuch unter der GB Nr. XXX wie folgt:  
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude (Gewerbehalle) mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, zu Lasten GB Nr. 2074 (2076), dauernd bis 31. Dezember 2053 (30 Jahre, ab 1. Januar 2024), mit dem Eigentumsrecht Chlaffental Immobilien AG.
3. **Vormerkung** bei GB Nr. 2074 (2076) und xxx  
Vereinbarungen zum Baurecht vom xx.xx.xxxx (Baurechtszins und Heimfallentschädigung).
4. **Grundpfandverschreibung für Fr. 48'969.--**, zur Sicherung des Baurechtszinses, Höchsthypothek, haftend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück GB XX, zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Schaffhausen,

Die Grundeigentümerin bzw.  
Baurechtsbelastete:  
Einwohnergemeinde  
Neuhausen am Rheinfall

Die Baurechtsberechtigte:

Chlaffental Immobilien AG

Der bevollmächtigte Güterreferent:  
Christian Di Ronco

Arnold Isliker

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit der Mutationsurkunde 2017-004 den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den in der Urkunde genannten erschienenen Personen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, von diesen als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN  
Die Urkundsperson:

, Grundbuchverwalter/in

## Landwertermittlung «Baurechtsgrundstück, Bestand Gewerbezone G II»



<b>Liegenschaft</b>	Bestand «Gewerbeliegenschaft mit Manövrierflächen», Gewerbezone G II ►► ►► Optik «Market Value Land» ►► Optik «Market Value Land» partnerschaftliches Baurecht, Landwertanpassung Baurecht «Bestand» GB Neuhausen am Rheinfall 2'074* (baurechtsbelastetes Grundstück) GB Neuhausen am Rheinfall 2'076* (baurechtsberechtigtes Grundstück) Chlaffentalstrasse 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentümer / in Land</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall Zentralstrasse 38 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentumsform</b>	Alleineigentum
<b>Auftraggeber / in</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall Baureferat Herrn Patrick Güntert Chlaffentalstrasse 108 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Experte</b>	Kant. Amt für Grundstückschätzungen Schaffhausen <b>Beat Häberli</b> Immobilienbewertungsexperte Kantonaler Grundstückschätzungsexperte, Schaffhausen Mitglied der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis I I (ESchK) akkreditierter Gerichtsgutachter, Kantonsgericht Schaffhausen akkreditierter Gutachter Finanzierungsinstitute Mitglied Schweiz.Vereinigung kant. Grundstücksbewertungsexperten SVKG Mitglied Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV Prüfungsexperte, Schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft Hohbergstrasse 28 8207 Schaffhausen
<b>Stichtag Gutachten</b>	21. Mai 2023



## Management-Summary

**Allgemeines:** Das Grundstück befindet sich im hinteren südwestlichen Gewerbegebiet «Chlaffental» der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl. Die Baurechtsparzelle\* erscheint gesamtheitlich betrachtet durch ihre Lage und ihre innere Geometrie als tendenziell durchschnittlich interessant und gilt deshalb für zu realisierende «gewerblich ausgerichtete Betreiberobjekte» als durchaus investitionswürdig. Dem Baurechtsgrundstück\* mit seinen 3'167.00 m<sup>2</sup> (Baurechtsfläche) dürfte durch seine Lage, sowie der für die zonenkonformen «Mischnutzungen» einer Gewerbezone GII eine interessante Investoren -Attraktivität zuzuordnen sein.

**Liegenschaftstypus:** Das für die aktuelle bauliche Ausrichtung genutzte Nutzungskonzept einer «Gewerbe- & Lagerhalle mit Manövierflächen» und einer hieraus resultierenden ertragsfokussierten «gemischten Gewerbe- & Dienstleistungsnutzungsausrichtung», mit ihrer klar strukturierten und für unternehmensfokussierte «Renditeliegenschaften» eher extensiver Bebauungsstruktur, dürfte sich ein Interessentenkreis tendenziell etwas leichter finden lassen. Die zu Grunde gelegten Mischnutzungen (Bestandesbasis) werden im hier vorliegenden Gutachten u.a. durch eine differenzierte Nutzungsstruktur (Nutzermix) hergeleitet, um die szenarische Rentabilität der vorgefundenen Mischnutzungsbebauung abbilden zu können. Die gewählten Annahmen haben einen quartiersüblichen Marktbezugscharakter, um die abgefragten Wertverhältnisse des bauberechtigten Landanteils zu plausibilisieren. Die vorliegende Nutzungsstruktur vermag jedoch die maximal mögliche Ausnutzung gemäss Bauordnung bei Weitem nicht auszuschöpfen, was den Gutachter dazu bewegen hat, eine offensichtlich gewünschte, «partnerschaftliche Betrachtungsoptik» anzuwenden. Das Grundstück wird zum «Market Value BR-Land» bewertet.

**Chancen:** Da die Fragestellung des Auftraggebers auf die Untersuchung des zukünftigen «Landwertes» der bauberechtigten und zu Grunde gelegten Liegenschaftsteile (Teilbebauung) abzielt, sind auch die hier als Basis dienenden, zukünftigen Nutzungsintensitäten als hypothetische Betrachtungen einer Mischstruktur mit Nutzungen aus Dienstleistungs- & Fahrzeughallenangeboten zu verstehen. In den vergangenen Jahren hat sich dieses, u.a. auch unterstützt durch die seit langem vorhandene Erschliessung, etwas zurückversetzte Gewerbegebiet gut in den Markt integrieren können und dürfte hiermit eine positive Ansiedlungsentwicklung erkennen lassen. Das vor einigen Jahren noch eher weniger beachtete Gebiet dürfte in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Bedingt durch die lange stagnierenden «Aberkäufe» von Landparzellen im hinteren Chlaffental haben die Landwerte im gesamten Kanton Schaffhausen in den vergangenen Jahren eine markante preisliche Erholung und damit einhergehend eine «Wiederbelebung» des Baulandmarktes erfahren. Die preisliche Stagnation dürfte seit einigen Jahren auch bei Industrie- & Gewerbebezugszellen aber definitiv überwunden sein.

**Risiken:** Gewerblich genutzte Bebauungskonzepte, welche dem Status einer klassischen Betreiberliegenschaft geschuldet sind, unterliegen einem nicht zu unterschätzenden Einfluss von Angebot und Nachfrage. Die Werte für die Baurechtsoptik sind jedoch so ausgestaltet, dass die zukünftige Nutzungsausrichtung ihre Berechtigung haben dürften. Die Ausweisung eines «Market Value Land» basiert folgerichtig auf einer zonenkonformen «Gewerbe-Nutzung». Diese Faktoren sind, soweit aus heutiger Perspektive möglich, in den Gesamtlandwert eingepreist worden. Vergleichbare, «konzeptunbelastete» Grundstücke vermögen in dieser Gegend bei einer durchgängigen Gewerbenutzungsstruktur Landwerte von ~ CHF 275.00 - 320.00 / m<sup>2</sup> zu erzielen.

**Bewertungsbasis:** Das Gutachten bildet den aktuellen Landwert ab. Eigentümerspezifische Präferenzen werden hier nicht einbezogen. Die Dauer des Ukraine-Konflikts und die aktuell schwer einzuschätzenden Geldmarktverwerfungen (Zinsfront) werden massgeblich bestimmen, wie stark die Immobilienmärkte beeinflusst werden. Kurzzeitige Konjunkturrückgänge kann die Wirtschaft durchaus verkraften. Der Gutachter geht davon aus, dass diese globale und volatile Situation noch mehrere Monate andauern dürfte und eine Erholung erst im zweiten Halbjahr 2023 eintritt. Vorstellbar sind auch negativere oder positivere Szenarien. Das Gutachten ist unter dieser volatilen Optik zu verstehen. Die Expertise geht von einer 1. Hypothek mit einer Laufzeit von 10 Jahren und deren aktuellen Verzinsungsraten, sowie einer durchschnittlichen Jahresteuern von 0.00 % (für 21.00 Jahre) aus. Diese Aussage basiert nicht auf dem Aufsetzpunkt des abgefragten Gutachtens, sondern auf die heutige Lage.

### Kennzahlen:

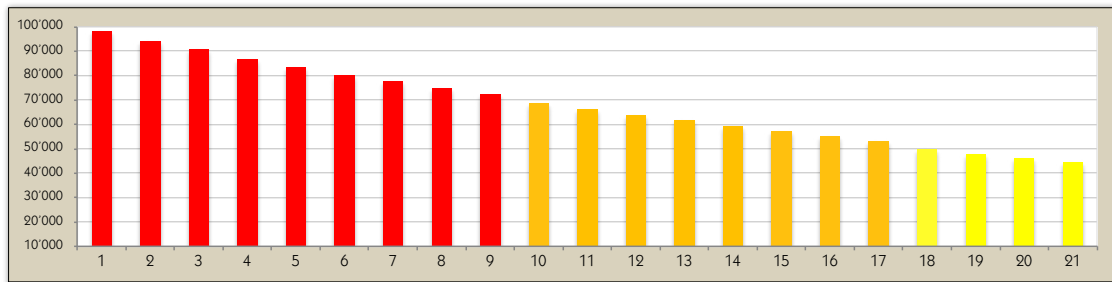
Volumen Bausubstanz SIA 416 (Basis Marktwert Bestandesbauten)		7'995.00 m <sup>3</sup>	(Basis Landwertgutachten)
ausgewiesene Geschossflächen GF ohne Aussenflächen (Basis Landwert)		916.50 m <sup>2</sup>	(Basis Landwertgutachten)
Hauptnutzflächen HNF & NNF gesamt oberirdisch (Basis Marktwert)		962.30 m <sup>2</sup>	(Basis Landwertgutachten)
Durchschnittlicher «Soll-Marktmietwert» erneuert Bestand	CHF	123.50 / m <sup>2</sup>	((Basis Landwertgutachten)
Durchschnittlicher «Ist-Marktmietwert» Projekt-Zustand	CHF	0.00	(Basis aktuelles ~ Mietbetreffnis)
Durchschnittlicher «Soll-Marktmietwert» erneuerter Zustand	CHF	124'270.00	(Basis Landwertgutachten)
Diskontsatz 1. - 9. Bewertungsjahr «Ist-Zustand»	%	4.10	(Basis Landwertgutachten)
Diskontsatz 10. - 17. Bewertungsjahr «Ist-Zustand»	%	4.26	(Basis Landwertgutachten)
Diskontsatz 18. - Exit Bewertungsjahr «Ist-Zustand»	%	4.41	(Basis Landwertgutachten)

### Market Value ►►►






**Landwert Grundstück GB 2'076\*** «partnerschaftliche Optik» **CHF 870'900.00** oder **CHF 275.00 / m<sup>2</sup>**  
 (Landfläche 3'167.00 m<sup>2</sup>, Dienstleistungs- & Lagerhallennutzflächen, inkl. Aktivierung von nicht konsumierten Landflächen mit partnerschaftlicher Optik)

Verkaufspreis «Neubau-Zustand Liegenschaft» inkl. Parkierung	CHF	~ 2'575.00 / m <sup>2</sup>	(Basis Landwertgutachten)
Bruttorendite «Neubau-Zustand Liegenschaft» inkl. Parkierung	%	5.01	(Basis Landwertgutachten)
Nettorendite vom Anlagewert «Gesamtliegenschaft»	%	4.02	(inkl. Landanteil, Basis Landwert)

Grafik diskontierter Cashflow unter Einbezug steigender Nettokapitalzinssätze ( 1. - 21. Bewertungsjahr) Bestand Gewerbeliegenschaft



Legende:

	4.10%
	4.26%
	4.41%
	Projektphase zyklische Erneuerungen
	Realisationsphase zyklische Erneuerungen

\* Faktor für eine andere Zahlungsweise: Mietzinseinnahmen nachschüssig monatlich, zum Festgeldsatz 3 Monate

Rückstellungskonto, Zinssatz langfristig defensiv, zu 1.50 %

Rendite Bundesobligationen durchschnittlich, Quelle SNB Finanzmärkte

Teuerungsprognosen aktuell zum Bewertungszeitpunkt, Quelle Bundesamt für Statistik



### Gutachterliche Dienstleistung

Wie bei gutachterlichen Bewertungen üblich, bietet der beauftragte Experte der Auftraggeber/in, sollte dies gewünscht werden, weiter gehende Beratungsgespräche mit erläuternden Zusatzinformationen an.

### Disclaimer

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte «Market Value Land» explizit auf den Besonderheiten eines «Bestandesszenarios» und einer ertragsorientierten Optik aufgebaut wurde. Die Werte sind so ausgestaltet, dass dabei die auf den Landwert\* entfallenden Anteile am zu erwirtschaftenden jährlichen «Nettonutzen» abgegolten werden können. Die gewählten Parameter entsprechen den zu erwartenden ökonomischen, gemischten Fahrzeughallen-, Dienstleistungs- & Nebennutzungsverhältnissen. Grundstücke mit dieser Nutzungsausrichtung unterliegen somit zwangsläufig nicht nur den Einflussfaktoren von Angebot und Nachfrage. Vielmehr ist dabei zu bemerken, dass Wert und Preis zwei verschiedene Mechanismen darstellen. Die Parzelle darf, dies bei einem angemessenen Market Value, als noch **nur noch immer nachhaltige** Investition im Segment eines klar erkennbaren ertragsorientierten Nettotonutzens gewertet werden. Es muss objektiverweise mit einer kürzeren - durchschnittlichen Veräusserungsfrist und mit flankierenden Verkaufs- & Vertragsaufbereitungsbemühungen gerechnet werden.

Der Experte hat die zum heutigen Zeitpunkt zugänglichen Informationen und Annahmen in seinen Wertermittlungen berücksichtigt und gewürdigt. Sollten die vorgenannten Parameter und die wertrelevanten, als Berechnungsbasis dienenden Eingangsgrößen verändert werden, so wird damit das gesamte Gutachten in Frage gestellt und verliert somit seine Verbindlichkeit. Führt neue Erkenntnisse zu Informationsasymmetrien, so verliert dieses Gutachten ebenfalls seine Gültigkeit.

Der vorstehend ausgewiesene Landwert ist unter Berücksichtigung aller objektiven Einflüsse ermittelt worden, kann jedoch nie den auf dem Markt zu erzielenden Preis vorwegnehmen. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen, im Rahmen des Ermessensspielraums festgelegten Wert. Die Weitergabe und Vervielfältigung dieses Gutachtens bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Experten unter Bekanntgabe des zgedachten Verwendungszweckes.



Der Experte:

Beat Häberli



Schaffhausen, 22. Mai 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b><u>Management Summary</u></b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b><u>Auftrag</u></b>	<b>6</b>
	Auftraggeber / in	6
	Auftragsdefinition / Bewertungszweck	6
<b>2</b>	<b><u>Grundlagen</u></b>	<b>6</b>
	Dokumente und Unterlagen	6
	Besichtigung Objekt	6
	Angewendete Normen	6
	Bewertungsstandards	6
	Währungsbasis Gutachten	6
	Beigezogene Drittpersonen	6
<b>3</b>	<b><u>Wertbeeinflussende Vorgabe</u></b>	<b>7</b>
	Vorgaben Auftraggeber	7
	Behördliche Vorgaben	7
<b>4</b>	<b><u>Vollmachten</u></b>	<b>7</b>
	Vollmachten des Gutachters	7
<b>5</b>	<b><u>Rechtliche Aspekte</u></b>	<b>7</b>
	Sachfragen / Rechtsfragen	7
	Haftungsbeschränkung	7
	Sorgfaltspflicht des Gutachters	7
	Weiterverwendung der Expertise	8
<b>6</b>	<b><u>Gutachterliche Bewertungsannahmen</u></b>	<b>8</b>
	Bewertungsmethodik	8
	Bewertungsannahmen unüberbauter und/oder überbauter Grundstücke	8
	Eingangsgrössen und Vorgehen	8
	Parzellenspezifische Bewertungsannahmen	9
	Referenzzinssatz	10
	Mehrwertsteueroptierung	10
<b>7</b>	<b><u>Grundstückbescrieb</u></b>	<b>10</b>
	Parzelle	10
	Topographie, Baugrund	10
	Stahlungen	11
	Gefahren	11
	Geologie	11

	Berechnungsgrundlagen für die Landflächen	11
	Grundstückerschliessung / Medien	11
<b>8</b>	<b><u>Altlastenkataster</u></b>	<b>12</b>
	Altlasten	12
	Altlastenentsorgung	12
<b>9</b>	<b><u>Behördliche Unterlagen</u></b>	<b>12</b>
	Bauvorschriften	12
	Gebäudeversicherungswerte	12
	Fiskalische Werte	12
	Denkmalpflegerische Aspekte	12
	Angrenzende Grundstücke	13
<b>10</b>	<b><u>Grundbuchdaten</u></b>	<b>13</b>
	Würdigung Grundbuchdaten	13
	Wertbeeinflussungen der Grundbucheinträge	13
<b>11</b>	<b><u>Ökonomische Betrachtungen</u></b>	<b>14</b>
	Ausgangslage überregional	14
	Makroökonomische Beurteilung	14
	Mikroökonomische Beurteilung	15
	Quartierinfrastrukturen	15
	Parzellenlage	15
	Bevölkerungsdaten	15
	Steuerfüsse	15
	Wohnungsangebot / Leerstandsziffern	15
<b>12</b>	<b><u>Landwertberechnungen Gewerbeliegenschaft mit Manöverflächen</u></b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b><u>Eingangsgrössen Gewerbeliegenschaft mit Manöverflächen</u></b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b><u>Rekapitulationen</u></b>	<b>38</b>
<b>15</b>	<b><u>Schlussbetrachtung</u></b>	<b>39</b>
<b>16</b>	<b><u>Sensitivitätsanalyse Kapitalverzinsung</u></b>	<b>40</b>
<b>17</b>	<b><u>Begrifflichkeiten</u></b>	<b>41</b>
<b>18</b>	<b><u>Immobiliencharts</u></b>	<b>42</b>
<b>19</b>	<b><u>Beilagen</u></b>	<b>43</b>

**I. Auftrag**  
**Auftraggeber / in**

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall  
 Baureferat  
 Herrn Patrick Güntert  
 Chlaffentalstrasse 108  
 8212 Neuhausen am Rheinflall



**Auftrag / Bewertungszweck**

Ermittlung des aktuellen Landwertes\* des Baurechtsgrundstückes GB Nr. 2'076\* auf GB Nr. 2'074\*, Grundbuch Neuhausen am Rheinflall. Das Gutachten dient als Basis für interne Zwecke und für eine allgemeine Wertfeststellung, sowie im Zusammenhang mit einer durch eine baurechtsvertragsbedingte Landwertanpassung, bzw. der hieraus resultierenden Eingangsgrössen eines zukünftigen, marktbezogenen Landwertes mit partnerschaftlicher Optik (aktuelle Nutzung).

Der Landwert ist unter der Optik eines «bestehenden Fahrzeughallen-, Dienstleistungs- & Nebennutzungskonzeptes\*», inkl. Partizipation an ertragsoptimierten Nutzungsstrukturen» auszuweisen (Betrachtungsoptik bei zonenverträglicher Ausnutzung). Der Market Value Land wird unter der Optik der Ist-Situation (erneuert) ausgewiesen, wie auch unter dem Gesichtspunkt einer partnerschaftlichen Wertschöpfungsherleitung, Stichtag 21.05.2023.

\* Der Landwert wird grundsätzlich auf der Basis eines bestehenden und nicht erweiterten Bebauungsszenarios mit «Gewerbecharakter» aufgebaut. Die gemäss Bauordnung gegebenen, bestimmenden Bebauungsmöglichkeiten bilden einen integrierenden Bestandteil des Bewertungsszenarios, wie auch die behördlichen Vorgaben.  
 Der Marktwert «Land» ist auf der Basis einer Gesamtüberbauung mit ertragsorientiertem Nutzungscharakter ermittelt und auszuweisen. Das Baurechtsgrundstück wird mit einer Landfläche von 3'167.00 m<sup>2</sup> bewertet, wobei mit der vorhandenen Nutzungsstruktur die vollumfängliche Nutzung solcher Anlagen nicht abschliessend konsumiert worden sein dürfte. Allfällig nicht konsumierte Landflächen wären wertmässig zum vollen Landwert zu würdigen, bzw. einzupreisen, da nicht nur die bewusst extensive Nutzung im Vordergrund stehen dürfte. Der hier ermittelte Wert ist ausschliesslich auf einer «Bestandesoptik» inkl. der Aktivierung von Instandhaltungsmassnahmen (Neuwert) aufgebaut. Das Gutachten basiert demnach auf dem aktuellen Marktgefüge. Allfällige, sich hieraus und in diesem Stadium der Abklärungen ergebende Asymmetrien werden wegbedungen. Der Gutachter basiert auf den ihm zur Verfügung gestellten Akten und Unterlagen. Die Richtigkeit & Vollständigkeit wird vorausgesetzt. Betriebliche Einrichtungen, Mobiliar & Zugehör finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung und sind separat auszuweisen.

**2. Grundlagen**

**Dokumente und Unterlagen**

Katasterplan 1:500	21.05.2023
Bauordnung Neuhausen am Rheinflall	01.09.1988 / 17.11.2020
Zonenplan Neuhausen am Rheinflall	01.09.1998
Auszug lärmbelastete Gebiete der Einwohnergemeinde Neuhausen	aktuelle Ausgabe
Kant. Lärmschutzverordnung	05.10.2004
Gefahrenkarte Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall	aktuelle Ausgabe
Richtlinie für Feuerwehrezufahrten	06.03.2015
Energiegesetz des Kantons Schaffhausen, MuKE	01.04.2021
Ostschweizerbaupreisindex mit 113.00 Punkten	30.04.2023 (100.00% = 10.2020)
Landesindex der Konsumentenpreise 106.0 Punkte	01.05.2023 (100.00 Pkt = 12.2020)
Dividendenrendite SMI-Titel	01.01.2023
Teuerungsprognosen, Bundesamt für Statistik	01.04.2023
Zürcher Kantonalbank, Hypothekarzinsätze	21.05.2023
Fremdfinanzierungsmodelle, Zürcher Kantonalbank	21.05.2023
Referenzzinssatz	21.05.2023
Grundbuchauszug Intercapi	22.05.2023
Gebäudeversicherungsauszug Indexstand 136.00 Punkte	22.05.2023
ÖREP-Kataster	21.05.2023
Planunterlagen 1:100 / 1:50	diverse Daten
Baurechtvertrag	25.08.2017
Gebäudeaufnahmen	25.10.2021
Investitions-Grobkostenschätzung, Immowert, Schaffhausen	21.05.2023
Baukosten-Grobkostenschätzung, Immowert, Schaffhausen	21.05.2023
Schriftlicher Auftrag, Herrn Patrick Güntert	04.05.2023

**Besichtigung Objekt**

Augenschein 25.10.2021 10:00 H

**Angewendete Normen**

Flächen und Volumen von Gebäuden, SIA 416 Ausgabe 2003

**Bewertungsstandards**

Swiss Valuation Standards SVS 3. Ausgabe 2017

**Währungsbasis Gutachten**

Sämtliche Werte und Eingangsgrössen werden in CHF ausgewiesen.

**Beigezogene Drittpersonen**

Keine

### 3. Wertbeeinflussende Vorgaben

<b>Vorgaben Auftraggeber</b>	<p>Die Auftraggeber/in wünscht eine Abbildung eines quartier- &amp; zonenbezogenen sowie objektiven Marktwertes*.</p> <p>Der Gutachter hat folgende Vorgaben oder Auflagen zu berücksichtigen:</p> <p><b>- Landwert per Stichtag 21.05.2023, inkl. Berücksichtigung einer partnerschaftlichen Optik</b></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Ausarbeitung des Gutachtens mit Zustimmung des jeweiligen Liegenschaftseigentümers erfolgt. Es ist Sache des Auftraggebers, die notwendigen Bewilligungen einzuholen. (Anm. Experte)</p> <p>Die Vorgaben beeinflussen die Bewertungsmethodik und die Marktwertdefinition der Swiss Valuation Standard SVS nicht.</p>
<b>Behördliche Vorgaben</b>	<p>Der Gutachter hat keine dahingehenden Vorgaben zu berücksichtigen.</p>

### 4. Vollmachten

<b>Vollmachten des Gutachters</b>	<p>Die Auftraggeber/in bevollmächtigt den Experten zum Zweck der Ausübung seiner gutachterlichen Tätigkeit zur Einsichtnahme in die behördlichen Register (Grundbuch, Steuerregister, Altlastenkataster, Denkmalschutzinventare udgl.), sofern dies für die Wertermittlung und Auftragserfüllung notwendig ist.</p> <p>Die Vollmacht wurde dem Gutachter mit Auftragserteilung selbstredend übertragen.</p>
-----------------------------------	---

### 5. Rechtliche Aspekte

<b>Sachfragen / Rechtsfragen</b>	<p>Liegenschaftsbewertungen (hier Landwert*) haben in aller Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtliche Aspekte bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert, geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen.</p>
<b>Haftungsbeschränkung</b>	<p>Dieses Gutachten wird unter Berücksichtigung der dem Experten zur Verfügung gestellten Unterlagen und der ihm bekannten Gegebenheiten erstellt.</p> <p>Allfällige Gebäudeaufnahmen und die Beurteilung der Gebäudesubstanz erfolgt auf der Basis einer einfachen Objektbesichtigung. Nicht zugängliche Teile, wie z.B. unter Putz verlegte Leitungen, verkleidete Bauteile u.s.w., können dabei nicht beurteilt werden. Sollten in diesen Bereichen Mängel oder Schäden vorhanden sein, welche sich auf den zu ermittelnden Marktwert nachteilig auswirken, müssen alle diesbezüglichen Forderungen gegenüber dem Experten ausdrücklich wegbedungen werden. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen, bzw. Bodenpressungsversuchen.</p> <p>Die Bewertung versteht sich im Ergebnis auf den Stichtag bezogen, und zwar was den baulichen Zustand, die wertmässigen Eingangsgrössen, wie auch die marktrelevanten Betrachtungen anbelangt. Die Haftung aus diesem Auftrag wird im gesetzlich möglichen Rahmen wegbedungen.</p>
<b>Sorgfaltspflicht des Gutachters</b>	<p>Gemäss BGE 127 III 328 ist grundsätzlich die Sorgfalt, welche ein gewissenhafter Vertragspartner in der gleichen Lage bei der Erstellung einer Marktwertschätzung anzuwenden pflegt, gefordert.</p> <p>Der Gutachter verpflichtet sich gegenüber der Auftraggeber/in, in keiner wirtschaftlichen Abhängigkeit und/oder in einem Interessenkonflikt seitens den involvierten Parteien zu stehen. Sollten solche bestehen oder sich im Verlaufe seiner Auftragsausführung auftreten, legt der Experte diese unverzüglich offen. Der Gutachter kennt die Eigentümerschaft, wie auch die Auftraggeber/in nicht persönlich und handelt demzufolge vollumfänglich unabhängig. Eine wirtschaftliche Abhängigkeit oder Verknüpfung ist ebenfalls nicht gegeben.</p>

## Weiterverwendung der Expertise

Dieses Gutachten wird mit dem eingangs erwähnten Bewertungsgrund zu handen der Auftraggeber/in erstellt. Eine Weitergabe dieser Expertise als Ganzes oder in Teilen, sowohl im Original, wie auch als Kopie, bedarf des expliziten Einverständnisses des Gutachters. Dabei ist klar zu deklarieren, wer das Gutachten erhalten und mit welchem Verwendungszweck dies geschehen soll.

Die Gültigkeit dieses Gutachtens ist aufgrund der volatilen Zinssituation auf 3.00 Monate ab Stichtag limitiert.

Es wird ein Originalgutachten, sowie eine PDF-Datei ausgefertigt und ausgeliefert.

## 6. Gutachterliche Bewertungsannahmen

### Bewertungsmethodik

Dynamisches Bewertungsmodell DCF<sub>(1)</sub>

### Bewertungsannahmen un bebauter und/ oder bebauter Grundstücke

Der Gutachter ist für die Festlegung der Wertverhältnisse unter den gegebenen Umständen gezwungen, eine Berechnung anhand einer «Ist-Situation Bestandesnutzung» vorzunehmen. Hierbei wurde auf die Ausgewogenheit der Nutzung geachtet. Die «Fahrzeughallen- & Nebennutzungen mit Dienstleistung» stützen sich in ihrer Art und Weise auf die in der direkten/indirekten Nachbarschaft anzutreffenden Vergleichsbauten ab, wobei ein ausgewogenes Nutzungskonzept mit einer realistischen Ertragsgenerierung im Einklang zu stehen hat. Hierbei sind vorgängig die Reproduktionskosten einer aktuell bestehenden Wohnnutzung zu ermitteln. Es ist hernach zu prüfen, bzw. darzulegen, inwieweit Abweichungen zwischen dem ermittelten Anlagewert und dem ertragsorientierten Wert aufzutreten vermögen. Bestehen hier nur geringe Abweichungen, so wird die kapitalisierte Rente als Marktwert ausgewiesen. Im ertragsorientierten Segment wird in der Regel der Wert aus dem Kapitalwert eines Marktmietwertes im erneuerten Zustand herangezogen, wobei die anstehenden Investitionen gestaffelt einzupreisen sind. Die Wertverhältnisse der Parzelle werden als voll erschlossen ausgewiesen.

» *Interne Feinerschlussaufwendungen sind in den Kostenanalysen berücksichtigt.*

Durch die angedachte und offensichtlich markant ertragsorientierte Nutzungsstruktur hat sich der Gutachter bei der Ermittlung des Marktwertes als Plausibilisierungsberechnung auf das dynamische Bewertungsverfahren der DCF<sub>(1)</sub> - Methode abgestützt. Wie bei solchen gemischt genutzten Anlagen und Bauten üblich, ist der Plausibilisierung der Werte ein ökonomischer Betrachtungshorizont von 125.00 Jahren (maximaler Horizont für Landwerte) zugrunde gelegt worden. Die gewählten Nettozinssätze entsprechen den zu erwartenden, durchschnittlichen Zinssätzen für «Fahrzeughallen- & Nebennutzungsbauten». Die nach heutigem Ermessen zeitlich begrenzte und die zum Zeitpunkt des Gutachtens vorherrschende aussergewöhnliche Volatilität der Finanzmärkte, wie auch die sich in gewissen Regionen festsetzende Unsicherheit der Immobilienbranche findet in diesem Gutachten keinen dominierenden Niederschlag. Es werden eher längerfristige Zinssatzszenarien mit gestaffelten, tendenziell steigenden Zinsentwicklungsprognosen einbezogen (ab 10. Jahr + 0.10 % & ab 18. Jahr + 0.10 %).

### Eingangsrößen & Vorgehen

Die als Neuwert ausgewiesenen Baukosten in der Region Schaffhausen liegen zur Zeit leicht unter dem Niveau jener der Stadt Zürich, welche den oben ausgewiesenen Baukostenindex bestimmen. Das in der Region Schaffhausen herrschende Preisniveau dürfte etwa bei 112.80 Indexpunkten anzusiedeln sein. Bei den ermittelten hypothetischen Erstellungs- und Baukosten wurde von einem zweckmässigen, jedoch unterdurchschnittlichen Gewerbe- & Nebennutzungsliegenschaftsstandard (max. 100.00 % fossile Wärme, sowie ~ 0.00% alternativ erneuerbare Energie, Sonnenkollektoren, Fernwärme udgl.) ausgegangen.

Der Experte stützt sich bei der Beurteilung und der daraus resultierenden Ermittlung des Marktwertes auf eine aktuelle und angetroffene bauliche Situation ab. Weiter geht der Gutachter in seiner Beurteilung davon aus, dass das Baurechtsgrundstück GB Nr.2'076\* nach baurechtlich üblichen Rahmenbedingungen überbaut worden ist. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Nutzungsintensität und die damit verbundene Ertragskraft des Grundstückes im Falle einer ertragsorientierten Weiterführung von Gewerbe- & Nebennutzungen nicht in allen Teilen gegeben sein dürfte (Unternutzung). Die Wertverhältnisse des Grundstückes werden «gesamtheitlich» betrachtet und nicht unter der Optik einer ggf. angedachte

Abparzellierung in mögliche Einzelparzellen abgebildet. Der Experte zeigt in seiner Gesamtbewertung die Zuordnung der Bauten mit gleichen  $m^3$  - Ansätzen auf, ohne jedoch eine wertmässige Gewichtung allfällig angedachten, hypothetischen Einzelparzellen vorzunehmen.

Mögliche Wertverschiebungen bei einer allfälligen Abtrennung in angedachte Einzelparzellen sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Als Basis der Bewertung dient eine überbaubare Landfläche von total 3'167.00  $m^2$  (Gewerbezone G II), wovon 0.00  $m^2$  als Baulandflächen für das partnerschaftliche Konzept im Gutachten eingepreist worden sind (nicht vollkonsumiert). Der ausgewiesene Market Value bezieht sich auf die grundbuchlich eingetragenen Flächen (Baurechtsfläche) und damit auf die vollumfänglich nutzbaren und nicht bebaubaren/bebauten Flächen. Die Wertverhältnisse werden über die ausgewiesene Parzelle GB 2'076\* (baurechtsberechtigtes Grundstück mit voll nutzbarer Baurechtsfläche) abgebildet.

Der Experte bewertet auftragsgemäss die nicht vollumfängliche Überbaubarkeit, jedoch mit bewusst ertragsorientiertem Charakter des Baurechtsgrundstückes. Das Gutachten berücksichtigt und würdigt die geographischen Verhältnisse. Mögliche Auswirkungen einer anderweitigen oder gestaffelten Realisierungsoptik und deren Betrachtungsweisen werden in diesem Gutachten nicht einzeln berücksichtigt. Ebenso findet die direkte Gegenüberstellung und Auslotung einer, theoretisch möglichen andersartigen Nutzungskonzeption in der hier vorliegenden Bewertung keinen Niederschlag. Da eine aussagekräftige Wertermittlung nur unter dem Gesichtspunkt einer «gesamtheitlichen» Realisierung der bestehenden Nutzflächen sinnvoll erscheint, wird der Marktwert nach dem oben aufgeführten Szenario ermittelt. Bei der Festlegung der nachhaltig zu generierenden Erträge stellt der Experte auf keinem verwertbaren externen Mietzinsansatz, sondern auf die eigenen getroffenen Annahmen im erneuerten Zustand ab. Diese basieren auf marktüblichen Vergleichswerten. Für die Ermittlung der Mietzinsausfalls-, Betriebs- und Verwaltungskosten, sowie die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt, bedient sich der Gutachter hypothetisch anfallenden Aufwendungen mit Bezug auf Vergleichsobjekte. Diese dürften somit als objektkonform betrachtet werden. Bezüglich der prognostizierten Rückstellungen für Amortisationen und grosszyklische Renovationen stellt der Experte ebenfalls auf die eigenen errechneten Kosten ab. Die Beurteilungskriterien im Bereich der Erneuerungszyklen, Bildung von diskontierten Rückstellungen (Speisung des hypothetischen Erneuerungsfonds), sowie die Festlegung / Bestimmung der grosszyklischen Renovationsintervallen entsprechen gutachterischen Eingangsgrössen mit Bezug auf Vergleichsbauten.

#### Parzellenspezifische Bewertungsannahmen

Um eine wertmässige Gegenüberstellung der unter den zukünftigen Gegebenheiten betriebenen Liegenschaften mit einer ertragsorientierten Wertschöpfung auf den auf das Land entfallenden Anteil am wirtschaftlichen Leistungsvermögen des «szenarischen Neu-Bestandes» aufzeigen zu können, sind zwingend mögliche «Einzelnutzungswerte» zu ermitteln (szenarische Nutzungsstrukturen).

Der Gutachter aktiviert die grosszyklischen Erneuerungskosten mittels einer langfristigen Betrachtungsoptik. Hierbei fliessen die periodisch anfallenden grosszyklischen Sanierungen in das Bewertungsszenario ein. Mit anderen Worten heisst dies auch, dass unter gestaffelter Sanierungsoptik der latent vorhandene aufgeschobene Unterhaltsbedarf bestehen bleibt. Dabei wird auf einem wiederkehrenden Renovationsintervall von 39.00 Jahren abgestellt. In diesem Zeitraum sind die ausgewiesenen Rückstellungen zu einem reduzierten, defensiven Anlagestrategiezinssatz von 2.00 % in die Bewertung eingeflossen. Es versteht sich hingegen von selbst, dass ein Investor in seinen Dispositionen frei ist und auch eine anderweitig gestaffelte Sanierungslösung denkbar wäre. Es ist jedoch zu vergegenwärtigen, dass bei solchen Szenarien die erzielbaren Mietbetreffnisse im Gleichschritt einherzugehen haben. Da erfahrungsgemäss bei der Festlegung der Erträge die Eingangsgrössen im Bereich der ertragslastigen Fahrzeughallen- & Dienstleistungsnutzungen von vielen Rahmenfaktoren getragen werden und die spezifischen Kennziffern vorsichtig auszuloten sind, hat sich der Gutachter auf anerkannte Durchschnittswerte der Immobilienbranche abgestützt. Diese könnten insbesondere in den Bereichen Ausbaustandard, Konstruktionswahl, Umschwunggestaltung, Finanzierungs- und allgemeinen Betriebskosten zu Abweichungen der aktuellen Daten bei den Ansätzen führen. Hierbei werden auch die ortsüblichen Trendziffern plafonierend in die Überlegungen einfließen.

Der Gutachter zeichnet in seinen Nutzungs-Annahmen keine aggressiven Bewirtschaftungsoptimierungen auf, welche sich in der Realität möglicherweise nicht realisieren liessen. Bei Bewertungen von Gewerbenutzungsliegenschaften muss vergegenwärtigt werden, dass ausschliesslich die Immobilie und nicht, wie oftmals fälschlicherweise ein allfälliger, zusätzlicher Upgrad eines «Mieters / Nutzers» zu berücksichtigen ist. In diesem Falle ist die persönliche «Wertschöpfung» des Nutzers auszublenken und unter allen Umständen das realistische Ertragspotential der Liegenschaft mit ihrer aktuellen Ausbaustruktur und ihr allfälliges Entwicklungspotential in den Vordergrund zu stellen.



Es bleibt anzumerken, dass lediglich und ausschliesslich der auf die Liegenschaften entfallende Anteil am zu erwirtschaftenden Nettonutzen massgebend ist und keinesfalls «artfremde» Erträge auf die Liegenschaft transferiert werden dürfen.

Der Gutachter weist *ausschliesslich* Werte aus. *Liebhabezuschläge* oder rein spekulative, rechnerisch nicht belegbare Grössen werden *nicht* abgebildet oder gar «plausibilisiert».

#### Referenzzinssatz

Der vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) per Verordnung eingeführte Referenzzinssatz tritt an die Stelle der bisher massgebenden Zinssätze für variable Hypotheken. Der von der Nationalbank ermittelte Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittzinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz. Die finanzierenden Bankinstitute legen hingegen weiterhin objekt- & risikobezogene Hypothekarzinsätze individuell fest. Der Gutachter basiert auf diesen branchenüblichen, Modellen.

#### Mehrwertsteueroptierung

Die Liegenschaft wird nicht der Mehrwertsteueroptierung unterstellt. Demnach sind die im vorliegenden Gutachten erarbeiteten Eingangsgrössen nicht um den Mehrwertsteuersatz reduziert zu verstehen.

Unterliegt eine Partei der Mehrwertsteuerpflicht, so hat sich diese eigenverantwortlich um den Sachverhalt in Absprache und nach den geltenden Richtlinien des Eidgenössischen Finanzdepartements EFD zu bemühen. Die Erörterungen hierzu sind unter [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch) ersichtlich.

## 7. Grundstückbescrieb

#### Parzelle

*Grundbuch Neuhausen am Rhf. 2'076\* (GB Neuhausen am Rhf. 2'074\* baurechtsbelastetes GB)*

3'167.00 m<sup>2</sup> \* Grundstücksfläche

Zufahrt zum Grundstück über den Zubringer «Chlaffentalstrasse» mit öffentlichem Charakter, befestigt.

#### Topographie, Baugrund

*Grundbuch Schaffhausen GB 13'824\* (GB Schaffhausen 21'151\* baurechtsbelastetes Grundstück)*

Mehreckiges, grossmehrheitlich ebenes Grundstück. Grundstück. Über den Baugrund sind keine nachteiligen Informationen erhältlich. An den «Nachbargebäuden» sind kleinere visuell erkennbare Risse auszumachen. Sie dürften aber keinen Anhaltspunkt auf einen minderwertigen Baugrund geben. Für die vorliegende Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es wird von einem standfesten Baugrund ausgegangen.

Es hat keine Konsultation eines Bauingenieurbüros stattgefunden, wonach baugrundspezifischen Erschwernissen nachgegangen wurde, welche sich unter Umständen negativ auf den Marktwert auswirken könnten.

Insbesondere sind die Fragen über wasserführende Schichten oder aussergewöhnliche Felsvorkommen nicht beurteilt worden. Felsvorkommen müssen per se nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung führen. Je nach Projektkonzept kann sich eine stabile Baugrundsituation auch positiv äussern.

Am 1.1.2018 wurde der Grenzwert von 1000 Bq/m<sup>3</sup> durch einen Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die über ein Jahr gemittelte Radongaskonzentration in «Räumen, in denen sich Personen regelmässig während mehreren Stunden pro Tag aufhalten» ersetzt. Neben diesem Referenzwert gilt an radon-exponierten Arbeitsplätzen ein Schwellenwert von 1000 Bq/m<sup>3</sup> für die über ein Jahr gemittelte Radongaskonzentration. Im Rahmen der Bewertung wurde auf eine Messung der Radonexposition gemäss Strahlenschutzverordnung von 2018 verzichtet.

<b>Strahlungen</b>	Das Umgelände wurde nicht auf elektromagnetische Strahlung hin untersucht.								
<b>Erdbebensicherheit</b>	Der Gutachter kann hierzu keine vertieften Aussagen machen. Eine Haftung wird ausdrücklich wegbedungen.								
<b>Gefahren</b>	Das Grundstück unterliegt gemäss Gefahrenkarte keiner Gefahrenstufe.								
<b>Geologie</b>	Nicht bekannt.  Ein geologisches Gutachten liegt nicht vor.								
<b>Berechnungsgrundlage für die Landfläche</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Überbaubarer Landanteil*:</td> <td>3'167.00 m<sup>2</sup> Baurechtsgrundstück</td> </tr> <tr> <td>Konsumierte Landfläche Projekt:</td> <td>~2'350.00 m<sup>2</sup> Bestandesnutzung</td> </tr> <tr> <td>Vorgartenland:</td> <td>0.00 m<sup>2</sup> bei aktueller Nutzung (aktiviert bei Bestandesliegenschaft)</td> </tr> <tr> <td>Baulandreserve:</td> <td>817.00 m<sup>2</sup> zu konsumieren, theoretisch, keine Aktivierung</td> </tr> </table>	Überbaubarer Landanteil*:	3'167.00 m <sup>2</sup> Baurechtsgrundstück	Konsumierte Landfläche Projekt:	~2'350.00 m <sup>2</sup> Bestandesnutzung	Vorgartenland:	0.00 m <sup>2</sup> bei aktueller Nutzung (aktiviert bei Bestandesliegenschaft)	Baulandreserve:	817.00 m <sup>2</sup> zu konsumieren, theoretisch, keine Aktivierung
Überbaubarer Landanteil*:	3'167.00 m <sup>2</sup> Baurechtsgrundstück								
Konsumierte Landfläche Projekt:	~2'350.00 m <sup>2</sup> Bestandesnutzung								
Vorgartenland:	0.00 m <sup>2</sup> bei aktueller Nutzung (aktiviert bei Bestandesliegenschaft)								
Baulandreserve:	817.00 m <sup>2</sup> zu konsumieren, theoretisch, keine Aktivierung								

### Erschliessung des Grundstückes

<b>Strasse</b>	Das Grundstück ist über die Quartierstrasse «Chlaffentalstrasse» erschlossen.
<b>Kanalisation</b>	Anschluss in der Strasse vorhanden
<b>Elektrizität</b>	Anschluss in der Strasse vorhanden
<b>Wasser</b>	Anschluss in der Strasse vorhanden
<b>Gas / Wärmeverbund</b>	Anschluss in der Strasse vorhanden / Anschluss in der Strasse nicht vorhanden

**Erschliessungsfrage** Das Grundstück gilt nach Auslegung der Rahmenbedingungen des Kantonalen Baugesetzes als grundsätzlich erschlossen. Die interne Erschliessung wurde im Zuge der Gesamtüberbauung gelöst. Die anteiligen Kosten sind wertmässig eingeflossen.

Es wurden auf dem Baurechtsgrundstück zu Lasten GB 2'074\* drei Dienstbarkeiten, jedoch keine Anmerkung errichtet.  
Die wertmässige Würdigung allfälliger Einträge zu Gunsten / zu Lasten des bewerteten Grundstückes ist im ermittelten Marktwert eingepreist, wo sie eine Relevanz zu entwickeln vermögen.

## 8. Altlastenkataster

### Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dem Gutachter steht grundsätzlich kein vertieftes Auskunftsrecht über den Kantonalen Altlasten-Verdachtskataster zu. Diese Abklärungen ist Sache des Grundstückseigentümers. Schadenersatzforderungen, welche im Zusammenhang mit Altlastenbeseitigung und diesem Gutachten in Verbindung gebracht werden, muss der Experte ausdrücklich wegbedingen.

Insbesondere ist der Frage nachzugehen, inwieweit sich in der Vergangenheit allfällig eingesetzte Baumaterialien auf eventuelle Aufschüttungen, bzw. auf den Baugrund ausgewirkt haben. Hierbei dürften die frühere Nutzungen im Fokus stehen.

Das Gutachten bildet *keine* dahingehenden Untersuchungen und deren finanziellen Auswirkungen ab. Die Kosten für Altlastensanierungen wären dem ausgewiesenen Wert zu belasten.

### Altlastenentsorgung

Allfällige Eternit- & Kleberkonstruktionen / Isolationen udgl. stammen noch aus den Jahren > 1990. Das heisst, dass dieses Material kontaminiert/asbesthaltig (gebunden) sein könnte und somit bei einer Sanierung als «Sondermüll» zu deklarieren ist, was mit leicht erhöhten Entsorgungskosten verbunden sein wird. Gebundener Asbest (Eternitplatten/Isolationen udgl.) darf nur angefeuchtet abgebrochen und transportiert werden. Staubbildung beim Transport und bei der Ablagerung ist zuverlässig zu vermeiden. Die Deponierung ist in zugelassenen Inertstoffdeponien gestattet. Massnahmen aufgrund von Schadstoffbelastungen aus der bestehenden Bausubstanz / Aufschüttung sind im Falle einer Bebauung einzuleiten. Der Gutachter würde allfällig zu erwartende Mehrkosten im Baulandszenario dargestellt und dem Landwert, soweit die Kosten abschätzbar sind, belasten.

## 9. Behördliche Unterlagen

### Bauvorschriften

Gewerbezone G II (*für die Bemessung im Gutachten: «Gewerbezone G II»*)

Grund-Ausnutzung: AZ keine, Grenzabstände, ohne QP-Bonus  
Die Liegenschaft befindet sich nicht im Verzeichnis schützenswerter Kulturdenkmäler VKD.  
Es sind die baugesetzlichen Vorgaben und Vorschriften zu beachten.

### Gebäudeversicherungswert

Baukostenindex Kant. Gebäudeversicherung 2023:  
(Neuwert aus der Gebäudeversicherung übernommen)

bestehende Bauten Geb. Vers. Nr. 1'945	998'000.00	nicht relevant
Entwertungssatz 2023	30.00 %	nicht relevant

### Fiskalische Werte

Amtlicher Verkehrswert GB 2'076*	CHF 835'608.00	nicht relevant
Amtlicher Steuerwert	CHF 835'000.00	nicht relevant
Mietwert / Eigenmietwert p.a.	CHF 67'732.00	nicht relevant

### Denkmalpflegerische Aspekte

Es ist keine Schutzwürdigkeit gegeben (siehe Denkmal-Objekte /VKD).

Im Falle eines «Abverkaufs» des Grundstückes wird jedoch dringend angeraten, den genauen Sachverhalt in Bezug auf allfällige Neubeurteilungen abklären zu lassen.

Hieraus resultierende neue Erkenntnisse im Falle einer allfälligen Unterschutzstellung und/oder einhergehender, wertbeeinflussender Auflagen und der damit verbundenen *Sonderaufwendungen werden hier jedoch nicht berücksichtigt.*

**Angrenzende Grundstücke** Die hier vorliegende Landwertbewertung kann nicht als Basis für weitere, sich allfällig im Besitze der Eigentümerschaft befindlichen Grundstücke in diesem begrenzten Gewerbegebiet herangezogen werden.

## 10. Grundbuchdaten

**Anmerkungen** *Grundbuch Neuhausen am Rhf. 2'076\* (GB Neuhausen am Rhf. 2'074\* baurechtsbelastetes GB)*  
- siehe Grundbuchauszug im Anhang

*Grundbuch Neuhausen am Rhf. 2'076\* (GB Neuhausen am Rhf. 2'074\* baurechtsbelastetes GB)*

Recht

- siehe Grundbuchauszug im Anhang

Last

- siehe Grundbuchauszug im Anhang

**Vormerkungen** *Grundbuch Neuhausen am Rhf. 2'076\* (GB Neuhausen am Rhf. 2'074\* baurechtsbelastetes GB)*  
- siehe Grundbuchauszug im Anhang

**Würdigung Grundbuchdaten** Es bestehen einige ersichtliche grundbuchliche Eintragungen welche die Pflichten zu Lasten und zu Gunsten der bewerteten Baurechts-Parzelle regeln.

Dem Grundstück erwachsen hierdurch aktuell keine additionalen Nachteile. Die Rahmenbedingungen sind soweit ersichtlich in der Bewertung eingepreist.

**Wertbeeinflussung** Eintragungen könnten den ausgewiesenen Marktwert grundsätzlich nur dann negativ beeinflussen, wenn neue, dem Gutachter unbekanntete Verbindlichkeiten zu Tage gefördert würden.

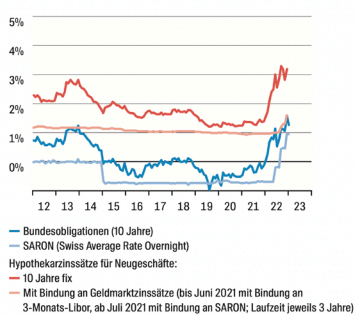
**Grundbuchdaten GB 2'076\*** Allfällige Detaildaten (Registerauszüge udgl.) des Grundstückes GB 2'076\* (bewertetes Grundstück) werden hier nicht weiter erwähnt. Interessierten wird nach Voranmeldung beim Grundbuchamt Einblick in das Grundbuch, bzw. in die Detailregister ermöglicht.

## II. Ökonomische Betrachtungen 2023

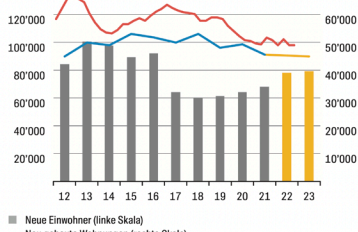


### Ausgangslage überregional

Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



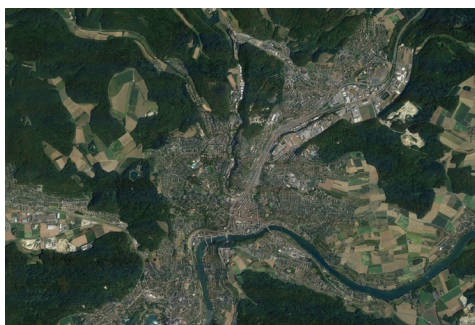
Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



Das Schweizer Bruttoinlandprodukt wuchs 2022 real um 2.10%. Durch eine besonders starke Dynamik zeichneten sich der private Konsum (+4.00%) und die Exporte (+5.80%) aus. Für das laufende Jahr sind die Aussichten verhalten positiv. Für die gesamte Schweizer Wirtschaft wird ein reales Wachstum von 0.80% erwartet. Allerdings besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko für einen wirtschaftlichen Rückschlag. Die Beschäftigung profitierte im letzten Jahr vom Wirtschaftswachstum (+2.40%), und sie dürfte 2023 weiterhin zunehmen, wenn auch nur noch um geschätzte 1.10%. Der Höhepunkt der Inflation dürfte überschritten sein, und es wird erwartet, dass die Teuerung im Laufe des Jahres sinkt. Zu verdanken ist dies der verbesserten Situation bei den internationalen Lieferketten und der Entwicklung der Energiepreise. Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Ein Hauptgrund für die eingeschränkte Marktliquidität stellt die rückläufige Neubautätigkeit dar, wobei die Anzahl der erteilten Neubaubewilligungen schon seit 2018 sinkt: Im letzten Jahr wurden lediglich 42'200 Wohneinheiten gezählt – der niedrigste Wert seit 2003. Im ersten Quartal 2023 verzeichneten die Preise für EFH einen Anstieg von 0.40% im Vergleich zum Vorquartal. Im gleichen Zeitrahmen stiegen die Preise für STOWEG um 0.6%. Die Erwartung, dass die Hypothekenzinsen im Laufe dieses Jahres nochmals leicht ansteigen werden, ist realistisch. Und der Anstieg dürfte den Druck auf die Nachfrage nach Wohneigentum weiter erhöhen. Es gibt auch einige Argumente dafür, dass sich die Preise für Wohneigentum mittelfristig robust entwickeln. Dazu zählen z.B. der langfristige Inflationsschutz, der Mietwohnungsmangel und die geringe Neubautätigkeit. Der Abwärtstrend bei der Erstellung neuer STOWEG setzt sich fort. In den vergangenen 4 Quartalen wurden nur knapp 11'000 neue STOWEG baubewilligt. Bei den EFH zeigt sich eine Seitwärtsentwicklung auf tiefem Niveau. Trotz der Tatsache, dass Homeoffice weiterhin gebräuchlich ist und immer mehr Unternehmen Desksharing einführen, haben die Leerstände im Büromarkt im letzten Jahr abgenommen. Gründe für das gute Abschneiden des Büroflächenmarktes sind das starke Beschäftigungswachstum und die geringe Neubautätigkeit. Die Angebotspreise dürften im laufenden Jahr gesamtschweizerisch nominal eine Aufwärtstendenz zeigen (Prognose: +1.00%). Real bedeutet dies einen leichten Rückgang (Inflationsprognose: +2.10%).

Quelle: Wüest & Partner 2023/2

### Makroökonomische Beurteilung Agglomeration Schaffhausen



Am Rheinknie der Ostschweiz erhebt sich ein malerisches Relikt aus dem Mittelalter – die Stadt Schaffhausen. Mit der Festung Munot, dem Kloster Allerheiligen und seinen pompösen Patrizierhäusern reiht sich Schaffhausen zu den besterhaltenen Städten aus dem Mittelalter. Als prächtiger Zeitzeuge entpuppt sich die historische Altstadt. Romantische Gassen und Tore, gesäumt von stattlichen Bürgerhäusern aus Gotik und Barock, tragen längst vergangene Epochen in ihrem Mauerwerk. Genau wie die 171 Erker und 12 Zunfthäuser, die Statussymbole eines wohlhabenden Bürgertums. Die wahren drei Schätze von Schaffhausen aber sind das Kloster Allerheiligen, die Münsterkirche und der Munot. Die einstige Benediktinerabtei Allerheiligen, 1048 von Graf Eberhard von Nellenburg gestiftet, lädt mit seiner kulturgeschichtlichen Sammlung und seinen renommierten Kunstausstellungen zu einem historischen Rundgang ein. Genau wie die Münsterkirche, eine der bedeutendsten romanischen Baudenkmäler der Schweiz. Ein poetisches Denkmal setzt die Riesenglocke an der Südwand des Münsters, die Friedrich Schiller zu seinem Meisterwerk „Lied von der Glocke“ bewegte. Unverzichtbar für das altertümliche Stadtbild ist die von 1564 bis 1589 errichtete Festung Munot. Eindrucksvoll wacht sie über die Bürger Schaffhausens und gewährt ihnen einen faszinierenden Blick über das Stadtbild und den Rhein. Doch auch ausserhalb der Stadtgrenzen gibt sich Schaffhausen von seiner schönsten Seite. Gerade der Rheinfall, der grösste Wasserfall Europas, besticht mit seiner natürlichen Schönheit. Mit seiner idyllischen Kulisse, geschmückt von saftigen Weinreben, lädt aber auch das Klettgau ein. Die Heimat des Blauburgunders macht mit historischen Dörfern und schmucken Gaststätten von sich reden. Zugleich erfreuen sich Naturliebhaber an den grünen Weiten auf den Randenhöhen und in der Region des Reiat. Selbst mit einer der schönsten Stromstrecken weltweit kann Schaffhausen dienen. Die Schifffahrt rheinaufwärts zum gemütlichen Städtchen Stein am Rhein gilt als eine der schönsten Flusslandschaften Europas.

Die Zubringer zu den wichtigsten Hauptverkehrsträgern sind vorhanden. Durch den Ausbau der A 4 Richtung Winterthur auf vier Spuren dürfte sich in Zukunft auch die Individualverkehrsanbindung an den Wirtschaftsgrossraum Zürich merklich verbessern. Der Anschluss an das deutsche Schnellstrassennetz ist vollumfänglich gegeben. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist der Flughafen mit einem Schienenanschluss mit Taktfahrplan ab Schaffhausen via Winterthur erreichbar.



Das «Gewerbegebiet Chlaffental» verfügt über mittlere - durchschnittliche Infrastrukturen. Die Dienstleistungsunternehmen sind in mittelbarer - leicht erhöhter Entfernung vertreten und decken die Grundbedürfnisse des Gewerbes dort ab. Die geographische Lage des Standortes bietet ein ansprechendes - gutes Mass an «Produktionsqualität». Durch die tendenziell mittel & nahe gelegenen «Sportanlagen & Schulen» gilt das «Gebiet» noch immer als ansprechender Standort. Ein ruhesuchender Investor sollte sich über die beeinflussenden Faktoren, wie die beschränkten Lärmimmissionen aus dem anstösserbedingten, dem generellen Quartierverkehr, jedoch auch der südwestlichen Werkhofnutzung, wie auch des Lufschalls im Klaren sein.

Das Grundstück gilt als tendenziell durchschnittlich ansprechend und liegt demnach für Gewerbe- & Lagerhaltungsnutzungen im doch noch ansprechenden Bereich guter Gewerbelagen. Dieser Umstand ist insbesondere für Gewerbenutzungen von grosser Bedeutung. Die «nördlichen & südlichen Gewerbenutzungen» gelten als eine gute - durchschnittliche und tendenziell mittel nachgesuchte Adresse Neuhausen's. Die Ressourcen des unmittelbaren Arbeitsplatzangebotes sind durch die Struktur der entfernteren Umgebung vollumfänglich gegeben. Ein Ausweichen auf die Agglomerationen und Industriegebiete der Stadt Schaffhausen und Winterthur erweist sich durch die mittlere - gute Fahrplandichte des öffentlichen Verkehrs als nur bedingt nachteilig.

Die grosszügigen Parkierungsmöglichkeiten dürften zu einer noch immer vertretbaren - guten Attraktivität führen, da die eigenen Parkierungsflächen in genügender Anzahl vorhanden sind.

#### Quartierinfrastrukturen

Einkaufsmöglichkeiten sind im erweiterten Quartier nur in gewisser Anzahl vorhanden. Die Post und die Detailhandelsgeschäfte sind zu Fuss leicht erschwert zu erreichen. Kindergarten und Schulen stehen in der mittelbaren Umgebung zur Verfügung. Die öffentlichen Verkehrsmittel weisen eine hohe Fahrplandichte auf. Die Bushaltestelle «Durstgraben» ist vom Grundstück aus zu Fuss nur mittelbar zu erreichen.

#### Sport

Schwimmbad, Fussballplatz, Sporthalle, diverse Sportvereine. Details sind über die Gemeindeverwaltung oder [www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch) erhältlich.

#### Parzellenlage/ Substanz

Durch die erschliessungstechnisch leicht beeinträchtigte und in der I. Bautiefe eingegliederte, mit etwas reduzierter Passantenfrequenz versehene, doch durch die individualverkehrstechnisch eher einfach zu erreichende Lage des Grundstückes, gilt der Standort für Gewerbe- & Lagerhaltungsnutzungen als ansprechend attraktiv. Die aktuell kontrollierte Bautätigkeit in der umliegenden Nachbarschaft, sowie der in geringer Entfernung liegende Randen und dessen Naherholungsgebiete vermögen diese leichten Zugangs-Defizite des Grundstückes grossmehrheitlich zu kompensieren. Die Aussichtslage nach Süden und Osten kann als beeinträchtigt gewertet werden.

Die gegebene Parzellenform und die topographischen Verhältnisse mit ihrer historisch bedingten Geometrie beeinflusst das Grundstück im Bereich der uneingeschränkten Bebaubarkeit nicht in negativem Sinne.

#### Einwohnergemeinde

##### Bevölkerung

11'049 Personen                      Stand 31.12. 2022  
Ausländeranteil:                      44.43 %

##### Steuerfuss

Gemeindesteuerfuss                      96.00 % für natürliche Personen (2023)  
Kantonssteuerfuss                      89.00 % für natürliche Personen (2023)

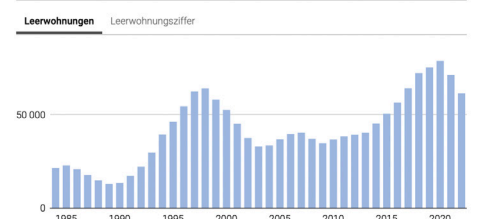
#### Wohnungsangebot

Zur Zeit beträgt der Gesamtleerwohnungsbestand im Kanton Schaffhausen 1.65%, was gesamthaft ~ 729 Einheiten (zu vermieten & zu verkaufen) entspricht. Leerstandsnummer Neuhausen am Rheinfluss 1.88 %

Der Totabestand beträgt 44'195 Einheiten. (Erhebungen publiziert 1. Juni 2022).

Der gesamtschweizerische Durchschnitt liegt bei 1.31 % Leerständen bei 4'688'288 Einheiten.

Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsnummer, 1984 - 2022



Quelle: BFS - Leerwohnungsnummer

© BFS 2022

## 12. Landwertberechnungen «BR-GB 2'076\* Gewerbe- & Lagerhaltungsliegenschaft, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen»

«Grundstück Bestand Mischnutzung Gewerbe- & Lagerhaltungsliegenschaft, GB 2'076\*, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen am Rhf.»

total 3'167.00 m<sup>2</sup> Landfläche (Baurecht)

«Optik Gewerbe-, Lagerhaltungs- & Nebennutzungen, Autogewerbeeinstellhallennutzung»

- Landwert - Berechnung DCF <sub>(1)</sub>



# DCF (1) - Berechnung «Landwert Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*»

## Ermittlung & Zusammenstellung der Eingangsgrößen

<b>Liegenschaft</b>				<b>Reproduktionskosten neuwertig</b>				
Baurechtparzelle GB 2'076*	m <sup>2</sup>	3'167.00		BKP 1	CHF	26'300.00		
ausgenutzte Fläche / Baumasse ~	m <sup>2</sup>	3'167.00		BKP 2 ohne Betriebseinrichtungen	CHF	1'141'700.00		
Gebäudevolumen aller Bauten (Bestand)	m <sup>3</sup>	7'995.00		BKP 4	CHF	398'200.00		
Gebäudekosten «Gewerbe» SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>	152.00		BKP 5	CHF	40'100.00		
Gebäudekosten «NNF / Lager» SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>	121.00		<b>TOTAL Reproduktionskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>1'606'300.00</b>		
<b>Erneuerungszyklen &amp; Anteile</b>				<b>Technische Entwertung</b>				
GLD		125.00	Jahre	Zukünftige Erneuerungskosten				
RND Ø		125.00	Jahre	42.00% von BKP 2 - 5	1'558'000	CHF	654'000.00	
Letzte grosszyklische Erneuerung vor Ø		0.00	Jahre	Abzüglich aufsparebare Rückstellungen		CHF		
Nächste grosszyklische Erneuerung Ø		39.00	Jahre*	REF (NS) X Rückstellungen in CHF	11'230.00	CHF	-654'000.00	
Grosszyklische Renovationsintervalle		39.00	Jahre	Rückstellungsmanko Erneuerungsfond		CHF	0.00	
Anteil Grundbestand > 50 Jahre Ø		58.00	%	Baukosten «Projekt Sanierung Bestand»		CHF	0.00	
Anteil grosszyklischer Erneuerungskosten		42.00	%	Diskont per Stichtag	0.462	CHF	0.00	
<b>Einnahmen soll nachhaltige Mietbetriebsrisse erneuert</b>				<b>Bewirtschaftungskosten (Ø 10 Jahre) Gewerbe / Büro / Lager</b>				
HNF Werkstatt	m <sup>2</sup>	101.60	CHF	15'530.00	Betriebskosten	in %	4.75	5'376.00
HNF Büro	m <sup>2</sup>	16.30	CHF	3'380.00	Instandhaltung	in %	1.40	1'585.00
HNF Lager	m <sup>2</sup>	1'204.00	CHF	94'260.00	Mietzinsrisiko	in %	2.00	2'263.00
NNF Archive	Mt / m <sup>2</sup>	0.00	CHF	-	Verwaltungskosten	in %	3.00	3'395.00
NNF PP / Lager	Mt / m <sup>2</sup>	546.00	CHF	11'100.00	<b>Total</b>	<b>in %</b>	<b>11.15</b>	<b>12'619.00</b>
<b>TOTAL Einnahmen</b>			<b>CHF</b>	<b>124'270.00</b>	<b>Total Instandsetzung grosszyklisch</b>		<b>CHF</b>	<b>8'422.00</b>
<b>Nettozinssätze (- 9. Jahr, Zuschlag ab 10. Jahr 0.10 % &amp; ab 18. Jahr 0.10 %)</b>				<b>Bewirtschaftungskosten (Ø 10 Jahre) NNF / PP / Lager</b>				
<b>Fremdkapital</b>	100.00%	2.87%	gültig 21.05.2023	Betriebskosten	in %	4.25	472.00	
(Belehnungsmodell ZKB, Zinssatz 1. Hypo 10 Jahre)				Instandhaltung	in %	1.85	205.00	
<b>Objektrisikozuschlag</b>	100.00%	1.35%		Mietzinsrisiko	in %	1.75	194.00	
(Belehnungsmodell KB SH, objektbezogen)				Verwaltungskosten	in %	3.00	333.00	
<b>Zinssatz Fremdkapital</b>	59.00%	4.22%	2.49%	<b>Total</b>	<b>in %</b>	<b>10.85</b>	<b>1'204.00</b>	
<b>Eigenkapital Mischwert</b>	38.00%			<b>Total Instandsetzung grosszyklisch</b>		<b>CHF</b>	<b>2'808.00</b>	
Dividendenrendite SMI	2.758%	2023: 20 liquideste Unternehmen		<b>Landwert «relativ» Basis ausgenützte Fläche</b>				
Risikokorrektur	-1.379%	50.00 % der Dividendenrendite		Standort	Pt.	4.65		
<b>Korrigierte Zinssatz Dividendenrendite</b>	1.379%			Marktfähigkeit	Pt.	4.55		
Lage- & objektbezogene Komponente				Mittelwert	Pt.	4.60		
Werkstatt (Rendite)	12.50%	2.75%		Land-/Strukturwert: In % der Neubaukosten	%	40.35		
Dienstleistung (Rendite)	2.72%	2.50%		<b>TOTAL Landwert relativ rund</b>	<b>CHF</b>	<b>648'000.00</b>		
Gewerbe (Rendite)	75.85%	2.60%						
Lagerhaltung (Rendite)	0.00%	0.00%						
Parkierung / Lager	8.93%	1.75%						
Nebennutzungen	0.00%	0.00%						
<b>Eigenkapital</b>	41.00%	3.92%	1.61%					
<b>Nettozinssatz (- 9. Jahr) gerundet</b>			<b>4.10%</b>	<b>Zinssatz Rückstellungen:</b>				
				→ 2.00%				
				<b>Zins kurzfristige Anlage:</b>				
				→ 0.75%				
					<b>Teuerung Ø</b>	1.-21. Jahr		
					→	1.00%		
					<b>Bewertungsstichtag:</b>			
					21.05.2023			



DCF (1) - Detailberechnung

		Anpassungsprozess an Marktmieten							
		Übernahme- phase	Konsolidierungs- phase	Stabilisierungs- phase	Anpassungsprozess an Marktmieten				
		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	
		Enter	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr
Ertrag	Ertrag SOLL	teuerungsadjustiert	124'270	124'767	125'266	125'767	126'270	126'775	127'282
	<i>Reduziert- Vollertrag / Minderertrag G / Büro</i>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Differenz Neunutzung Minderertrag NNF / Lager</i>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	* Faktor Zahlungsweise		1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344
	Ertrag SOLL bereinigt		124'700	125'200	125'700	126'200	126'700	127'210	127'720
Kosten	Bewirtsch. NNF / PP / L	100.00 % - 0.00 %	-1'081.00	-1'102.00	-1'122.00	-1'163.00	-1'184.00	-1'204.00	-1'204.00
	Bewirtsch. G / Büro	100.00 % - 0.00 %	-11'668.00	-12'144.00	-11'985.00	-12'302.00	-12'461.00	-12'619.00	-12'619.00
	Rückstellungen NNF/PP	100.00 % - 0.00 %	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00
	Rückstellungen Büro/G	100.00 % - 0.00 %	-6'738.00	-7'159.00	-7'580.00	-8'001.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00
	Vermarktungshonorar		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionen	Instandhaltung		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Instandstellung		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cashflow</b>			<b>0.00</b>	<b>102'405</b>	<b>101'987</b>	<b>102'205</b>	<b>101'926</b>	<b>101'825</b>	<b>102'157</b>
Diskontsatz	Nettozinssatz (differenziert)	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%
Ertragswert									
Diskontfaktor		1.0000	0.9606	0.9228	0.8865	0.8516	0.8181	0.7859	0.7550
Diskontierter Cashflow	CHF	0.00	98'375	94'118	90'607	86'804	83'305	80'288	77'513

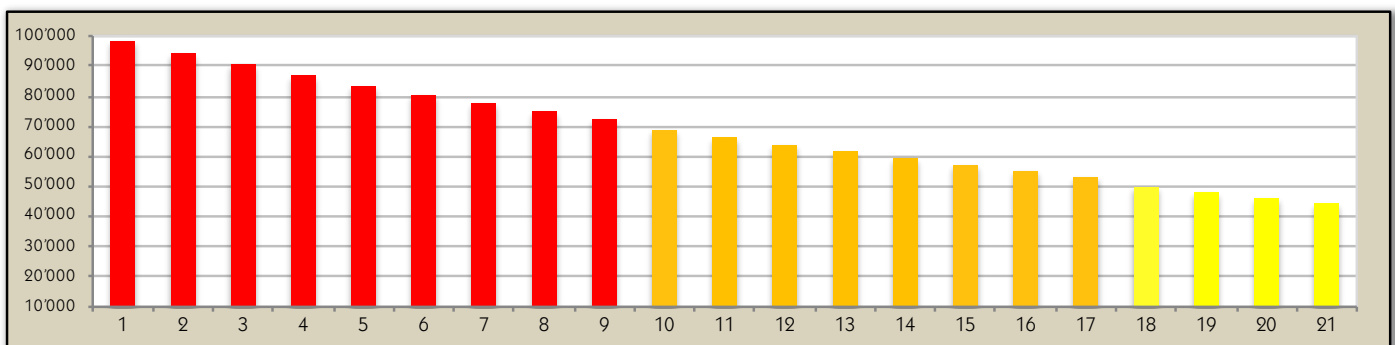
		Anpassungsprozess an Marktmieten							
		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	13. Jahr	14. Jahr	15. Jahr
Ertrag	Ertrag SOLL	127'792	128'303	128'816	129'331	129'849	130'368	130'889	131'413
	<i>Reduziert- Vollertrag / Minderertrag G / Büro</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Differenz Neunutzung Minderertrag NNF / Lager</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	* Faktor Zahlungsweise	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344
	Ertrag SOLL bereinigt	128'230	128'740	129'260	129'780	130'300	130'820	131'340	131'870
Kosten	Bewirtsch. NNF / PP / L	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00
	Bewirtsch. G / Büro	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00
	Rückstellungen NNF/PP	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00
	Rückstellungen Büro/G	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00
	Vermarktungshonorar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionen	Instandhaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Instandstellung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cashflow</b>		<b>103'177</b>	<b>103'687</b>	<b>104'207</b>	<b>104'727</b>	<b>105'247</b>	<b>105'767</b>	<b>106'287</b>	<b>106'817</b>
Diskontsatz	Nettozinssatz (differenziert)	4.10%	4.10%	4.26%	4.26%	4.26%	4.26%	4.26%	4.26%
Ertragswert									
Diskontfaktor		0.7253	0.6967	0.6592	0.6323	0.6065	0.5817	0.5580	0.5352
Diskontierter Cashflow	CHF	74'832	72'243	68'691	66'216	63'829	61'526	59'304	57'167

Anpassungsprozess an Marktmieten								letztes volles Ertragsjahr	Ablauf RND
	16. Jahr	17. Jahr	18. Jahr	19. Jahr	20. Jahr	21. Jahr	Exit 124. Jahr	Exit bis 125. Jahr	
Ertrag	Ertrag SOLL	131'939	132'466	132'996	133'528	134'062	134'599	134'599	134'599.00
	Reduziert- Vollertrag / Minderertrag G / Büro	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Anpassung - Vollertrag Minderertrag NNF / Lager	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	* Faktor Zahlungsweise	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344	1.00344
	Ertrag SOLL bereinigt	132'390	132'920	133'450	133'990	134'520	135'060	135'060	135'060.00
Kosten	Bewirtsch. NNF / PP / L	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-1'204.00	-550.00
	Bewirtsch. G / Büro	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-12'619.00	-5'785.00
	Rückstellungen NNF/PP	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	-2'808.00	0.00
	Rückstellungen Büro/G	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	-8'422.00	0.00
	Vermarktungshonorar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Investitionen	Instandhaltung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Instandstellung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cashflow</b>		<b>107'337</b>	<b>107'867</b>	<b>108'397</b>	<b>108'937</b>	<b>109'467</b>	<b>110'007</b>	<b>110'007</b>	<b>128'725</b>
Diskontsatz	Nettozinssatz (differenziert)	4.26%	4.26%	4.41%	4.41%	4.41%	4.41%	4.41%	4.41%
Rentenbarwert	103.00 Jahre							2'463'000	
Diskontfaktor		0.5133	0.4924	0.4595	0.4401	0.4215	0.4037	0.4037	0.4037
Diskontierter Cashflow	CHF	55'101	53'112	49'810	47'940	46'140	44'400	994'205	51'960.00

Total DCF<sub>(t)</sub> Wert, Marktwert I roh

CHF 2'477'500.00

Grafik diskontierter Cashflow unter Einbezug steigender Nettokapitalzinssätze ( 1. - 21. Bewertungsjahr, inkl. Exit-Wert)



Legende:

	4.10%
	4.26%
	4.41%
	Projektphase zyklische Erneuerungen
	Realisationsphase zyklische Erneuerungen

\* Faktor für eine andere Zahlungsweise: Mietzinseinnahmen nachschüssig monatlich, zum Festgeldsatz 3 Monate

Rückstellungskonto, Zinssatz langfristig defensiv, zu 1.50 %

Rendite Bundesobligationen durchschnittlich, Quelle SNB Finanzmärkte


Teuerungsprognosen aktuell zum Bewertungszeitpunkt, Quelle Bundesamt für Statistik

## Ermittlung Landwert «Best Use» (aktueller Bestandes-Zustand)

### Marktwert I «Bestand Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*»

DCF<sub>(1)</sub> Marktwert I «Bestand Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*» *Ist-Zustand inkl. Landverzinsung*

### Baulandreserven / Landabtretungen

Konsumierte BMZ  916.50 m<sup>2</sup> x AZ/BMZ 0.29 = 3'167.00 m<sup>2</sup> konsumiert *Mischnutzung über alles*

«Baulandreserve» anteilig  nicht konsumierter Landanteil 0.00 m<sup>2</sup> à CHF - = gerundet 0.00

«Mehrumschwung anteilig»  nicht konsumierter Landanteil 0.00 m<sup>2</sup> à CHF - = gerundet 0.00

**TOTAL Marktwert II «Bestand Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*»**

### Abzüge zur Erreichung des «heutigen Zustandes»

#### BKP 1 Vorbereitungsarbeiten / Baugrunderschwernisse

Vorbereitungsarbeiten	3'167.00	m <sup>2</sup> à CHF	8.30	=	26'300.00
Quartierplanverfahren	-	m <sup>2</sup> à CHF	0.00	=	0.00
Markleraufwand / Verkauf udgl.	1.00	CHF	0.00	=	0.00

**Total BKP 1 Vorbereitungsarbeiten / Baugrunderschwernisse** ./.

#### BKP 2 Gebäudekosten


*Reproduktionskosten «Gewerbe, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen am Rhf.»*

→ Lagerhalle / Gewerbe	4'810.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	135.00	= ./.	649'000.00
→ Büroräume / NNF	70.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	545.00	= ./.	38'000.00
→ Werkstatt / Lager	725.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	230.00	= ./.	167'000.00
→ Vordach «Nord»	380.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	105.00	= ./.	40'000.00
→ Vordach «West»	1'675.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	90.00	= ./.	151'000.00
→ Schutzraum UG	30.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	440.00	= ./.	13'000.00
→ Pneu-lager / Putzgrube	305.00	m <sup>3</sup> à CHF / m <sup>3</sup>	275.00	= ./.	84'000.00

**BKP 4 Umgebungskosten** ./.

**BKP 5 Baunebenkosten** ./.

**Total Reproduktionsaufwand** 1'606'600.00

Reproduktionsaufwand BKP 1 - 5  1'606'600.00 CHF x DF 1.0000 = ./.

**Landwert III «Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*»** *Ist-Zustand Immobilie gerundet* 870'900.00

Landwertanteil «Bestand Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*» *gerundet* CHF 870'900.00

### Weitere Wertberichtigungen

Rückbaukosten Sanierungsarbeiten 0.00% von Renovationskosten 0.00 x 1.0000 ./ 0.00

*diskontierter Wert auf 0.00 Jahr (nächster grosszyklischer Sanierungsintervall) ► 0.00 Jahr*

### Altlastenentsorgung

Diskontierter Kapitalwert Altlastenentsorgung *(wird nicht ausgewiesen, ist durch die Parteien im Kaufvertrag zu regeln)*

Zeitpunkt Sanierung $\emptyset$	0.00	Jahr
Diskontierungsbasiszinssatz <i>Basis Dividendenrendite 50 %</i>	1.379	%
Entsorgungskosten <i>geschätzt</i>	0.00	CHF / Stk.
Fläche / Masseinheit	1.00	m <sup>2</sup> / P

Altlastenaufarbeitung → 0.00 CHF x DF 1.0000 ./ 0.00

### Baugrunduntersuchungen / Rückbauten / Bauerschwemme

Kapitalwert zusätzlicher Kosten

*(Mehrkosten, für die Erstellung der Bauten infolge Bodenpressungsabklärungen notwendig werden, exkl. Altlastenuntersuchungen, Rückbauten zur Baureife udgl.)*

Rückbau	0.00 CHF/m <sup>3</sup>	0.00	CHF
Werkleitungsabtrennungen Strassentrasse		0.00	CHF
Sanierung Umgebung, Rodungen udgl.		0.00	CHF

Baugrunduntersuchungen / Rückbauten → 0.00 CHF x DF 1.0000 ./ 0.00

Landwert IV *gerundet* CHF 870'900.00

### Feuerpolizeiliche Auflagen

*(Kostenanteil zur Neunutzung Gewerbe, wie Anpassungen an Fluchtwege)*

Diskontierter Kapitalwert der Zusatzinvestitionen

Zeitpunkt Sanierung	0.00	Jahre
Diskontierungsbasiszinssatz <i>Basis Dividendenrendite 50 %</i>	1.379	%
Aufrüstung anteilig Mehrwert <i>geschätzt</i>	0.00	CHF / P
Fläche / Masseinheit	1.00	m <sup>2</sup> / P

Feuerpolizeiliche Auflagen → 0.00 CHF x DF 1.0000 ./ 0.00

Landwert V «Baurecht Gewerbe, Chlaffentalstr., 8212 Neuhausen am Rhf., GB 2'076\*» *gerundet* CHF 870'900.00

**Optik «Landwertbasis unbebaut & lastenfrei»**

Marktwert Land I (effektive Bebauungsfläche) Preis / m<sup>2</sup> CHF 275.00 3'167.00 m<sup>2</sup> gerundet CHF 870'900.00

**Weitere Wertberichtigungen**

**Zusätzliche Landflächen**

Konsumierte BGF → 916.50 m<sup>2</sup> x AZ/BMZ 0.29 = 3'167.00 m<sup>2</sup> konsumiert ohne Baulandreserve  
 «Baulandreserve» anteilig minderwertiger Landanteil 0.00 m<sup>2</sup> à CHF - = gerundet 0.00

Landwert nutzbar II → Landfläche: 3'167.00 m<sup>2</sup> CHF 870'900.00

Landwert Parzelle, lastenfrei III Basis 100.00 % → 3'167.00 m<sup>2</sup> Preis / m<sup>2</sup> CHF 275.00 gerundet CHF 870'900.00

**Optik «Verkaufsbasis»**

Marktwert Land IV Gesamtparzelle Preis / m<sup>2</sup> CHF 275.00 3'167.00 m<sup>2</sup> gerundet CHF 870'900.00

Landwert Verkauf V Landfläche: 3'167.00 m<sup>2</sup> Preis / m<sup>2</sup> CHF 275.00 gerundet CHF 870'900.00

**Terrainbereinigungen (Rückbauten)**

Kapitalwert zusätzlicher Kosten, anteilige Rückbau- & Rekultivierungskosten  
 (Mehrkosten, welche für die zu überbauende Landflächen erforderlich werden)

Rückbauten					CHF
Vers. Nr.	Vol.	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 CHF / m <sup>3</sup>		0.00
Vers. Nr.	Vol.	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 CHF / m <sup>3</sup>		0.00
Vers. Nr.	Vol.	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 CHF / m <sup>3</sup>		0.00
Diverses	Länge:	0.00 m <sup>1</sup>	0.00 CHF / m <sup>1</sup>		0.00

Rückbauaufwendungen innerhalb des Grundstückes → 0.00 entspricht 0.00 CHF / m<sup>2</sup>

**Erschliessungsbeiträge unerschlossene Landparzellen**

Beitragsätze gem. Verordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl  
 (Mehrkosten, welche für die zu überbauende Landflächen erforderlich werden, inkl. Altlastenentsorgungskosten)

Beitragsrelevante Parzellenfläche:	0.00 m <sup>2</sup>	100.00%/50.00 %	0.00 m <sup>2</sup>	2. Bautiefe	
Arbeitsgattung	Ansatz CHF/m <sup>2</sup>	CHF	Ansatz CHF/m <sup>2</sup>	CHF	Total CHF
Trottoir einseitig	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kanalisationsleitung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Wasserleitung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	m <sup>2</sup>	CHF / m <sup>2</sup>			
Landerwerb Trottoir	0.00	0.00			0.00

Rückbaukosten innerhalb Grundstück → 0.00 entspricht 0.00 CHF / m<sup>2</sup>

**Diskontierung** (unter Berücksichtigung der Quartierplananpassung, bzw. möglicher Termin grundbuchlicher Eigentumsübertrag)

Realisierungsjahr 2023  
 Kapitalaktivierung im Mittel 0.00 Jahre  
 Nettozinssatz Basis 50.00 % Dividendenrendite 1.379 %  
 Diskontierungsfaktor (DF) 1.0000

Abschlag / diskontierter Landwert diskontiert auf Beginn Nutzung → 870'900.00 x 1.0000 → → → 0.00

Landwert VI → Landfläche: 3'167.00 m<sup>2</sup> Preis / m<sup>2</sup> CHF 275.00 gerundet CHF 870'900.00

### 13. Eingangsgrössen «BR-GB 2'076\* Gewerbe- & Lagerhaltungsliegenschaft, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen»

«Grundstück Bestand Mischnutzung Gewerbe- & Lagerhaltungsliegenschaft, GB 2'076\*, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen am Rhf.»

total 3'167.00 m<sup>2</sup> Landfläche (Baurecht)

«Optik Gewerbe-, Lagerhaltungs- & Nebennutzungen, Autogewerbeeinstellhallennutzung»

#### - Reproduktionskosten mit Mietwertermittlung

Bei der Festlegung der nachhaltig zu generierenden Erträge wird auf die ortsüblichen Anfangsmietwerte im erneuerten Zustand abgestützt. Hierbei repräsentieren die ausgewiesenen Mietwerte den Ausbaustandard zum Zeitpunkt des Stichtages.

#### - Baukostenermittlung SIA 416

Die Reproduktionskosten repräsentieren den aktuellen Standard der bestehenden und/oder bei szenarischen Mechanismen die hypothetische Bausubstanz, ohne allfällig angedachte Komfortverbesserungen. Die Baukostenherleitungen basieren auf den Detailauswertungen des Zürcher Baupreisindexes gemäss BKP 4-stellig. Spezifische objekttypische Korrekturen sind berücksichtigt und aktiviert worden. Im weiteren ist von mittleren Gestehungskosten am Standort des zu bewertenden Gebäudes auszugehen. Die Reproduktionskostenermittlung dient u.a. als Basis für die nach folgenden Rückstellungsberechnungen und als Plausibilisierung der technischen Entwertung.

#### - Ermittlung technische Entwertung «aktuelle Situation»

Für die Herleitung der technischen Entwertung ist die Restnutzungsdauer und der bauliche Zustand zum Bewertungsstichtag des jeweiligen Gebäudebestandteils massgebend.

#### - Plausibilisierung Rückstellungsbedarf (langfristig) «Ist-Situation»

Die hypothetisch ermittelten und ausgewiesenen Instandhaltungs- & Instandsetzungsaufwendungen fussen auf den Lebenszyklustabellen des Hauseigentümerverbandes. Die Rückstellungen werden in zwei Kategorien unterteilt, wobei diese untereinander leichten Verschiebungen unterworfen sein können. In den Rückstellungsansätzen sind die erhöhten Realisierungskosten infolge Sanierungsoptik eingepreist.



## Reproduktionskosten / Basisdaten für Landwertberechnungen

Ausnutzungsziffer / BMZ	0.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Gewerbezone G II
Geschosszahl «Ist - Zustand»	1.00	Vollgeschoss
Gebäudevolumen SIA 416	7'995.00 m <sup>3</sup>	Total m <sup>3</sup> SIA 416
Landfläche «Baulandanteil»	3'167.00 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche «bebaubare Landfläche» Baurecht
ausnutzbare HNF	0.00 m <sup>2</sup>	HNF bei voller Konsumierung der AZ
Landfläche «Baulandreserve»	0.00 m <sup>2</sup>	Baulandreserve
Gebäudekosten Mischnutzung ø	152.00 CHF / m <sup>3</sup>	«Bestand» SIA 416
Gebäudekosten Keller / NNF ø	121.00 CHF / m <sup>3</sup>	«Bestand» SIA 416

## Gebäude

Vers. Nr.	Beschrieb	Inhalt m <sup>3</sup>	Ansatz CHF/m <sup>3</sup>	Entwertung %	Neuwert CHF	Zeitwert CHF
<b>BKP 2 Gewerbe- &amp; Dienstleistungsnutzungen</b>						
1'945	Lagerhalle EG «Bestand»	4'810.00	135.00	0.00	649'000.00	649'000.00
	Büroräume / NNF EG «West» «Bestand»	70.00	545.00	0.00	38'000.00	38'000.00
	Werkstatt / Lager EG «Süd» «Bestand»	725.00	230.00	0.00	167'000.00	167'000.00
<b>Nebennutzflächen</b>						
1'945	Vordach «Nord» EG «Bestand»	380.00	105.00	0.00	40'000.00	40'000.00
	Vordach «West» EG «Bestand»	1'675.00	90.00	0.00	151'000.00	151'000.00
	Zivilschutzraum 1. UG «Bestand»	30.00	440.00	0.00	13'000.00	13'000.00
	Pneulager / Putzgrube 1. UG «Bestand»	305.00	275.00	0.00	84'000.00	84'000.00
<b>Total Gebäudewert</b>					<b>1'142'000.00</b>	<b>1'142'000.00</b>
<b>BKP 4 Umgebungsarbeiten</b>						
1'945	Beläge 2'305.00 m <sup>2</sup> à CHF	165.00	=	0.00	380'300.00	380'300.00
	Beläge teilversiegelt 0.00 m <sup>2</sup> à CHF	100.00	=	0.00	0.00	0.00
	Gartenanlage 0.00 m <sup>2</sup> à CHF	75.00	=	0.00	0.00	0.00
	Stützmauern udgl. 0.00 m <sup>2</sup> à CHF	785.00	=	0.00	0.00	0.00
	Werkleitungen 12.50 m <sup>1</sup> à CHF	1'415.00	=	0.00	17'700.00	17'700.00
<b>Total Umgebungsarbeiten</b>					<b>398'000.00</b>	<b>398'000.00</b>
<b>BKP 5 Baunebenkosten</b>						
1'945	Gebühren / Nebenkosten 2.65 % von CHF	1'142'000.00	=	0.00	30'300.00	30'300.00
	Bauzinsen (180 Tage) 2.50 % von CHF	777'000.00	=	0.00	10'000.00	10'000.00
<b>Total Baunebenkosten</b>					<b>40'000.00</b>	<b>40'000.00</b>
<b>TOTAL Reproduktionskosten «Bestand Gewerbe- &amp; Lagernutzungen, erneuerter Zustand»</b>					<b>1'580'000.00</b>	<b>1'580'000.00</b>

## Mietwertberechnung

Mutmassliche, nachhaltige Mietwerte im erneuerten Zustand «Bestandes-Basis»

Lage	Nutzungsbeschreibung	Art	Anzahl	Ansatz CHF	CHF/Jahr
1'945	<b>«gewerbliche Nutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106				
«Bestand»	<b>«Lagerräume»</b> Chlaffentalstrasse 106				
1. UG	Pneulager NNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	71.50	80.00	5'720.00
	Treppe VF «Bestand»	m <sup>2</sup>	5.10	55.00	281.00
	Archiv / Schutzraum NNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	7.80	100.00	780.00
EG	Einstellhalle / Lager HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	714.20	110.00	78'562.00
aussen	Aussenlager überdacht NNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	329.20	22.00	7'242.00
	Aussenlager überdacht NNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	76.20	22.00	1'676.00
«Bestand»	<b>TOTAL «Lagernutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1'204.00</b>		<b>94'260.00</b>

Lage	Nutzungsbeschreibung	Art	Anzahl	Ansatz CHF	CHF/Jahr
1'945	<b>«gewerbliche Nutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106				
«Bestand»	<b>«Werkstatt»</b> Chlaffentalstrasse				
EG	Werkstatt HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	94.10	155.00	14'590.00
	Putzgrube HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	7.50	125.00	940.00
«Bestand»	<b>TOTAL «Werkstattnutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>101.60</b>		<b>15'530.00</b>

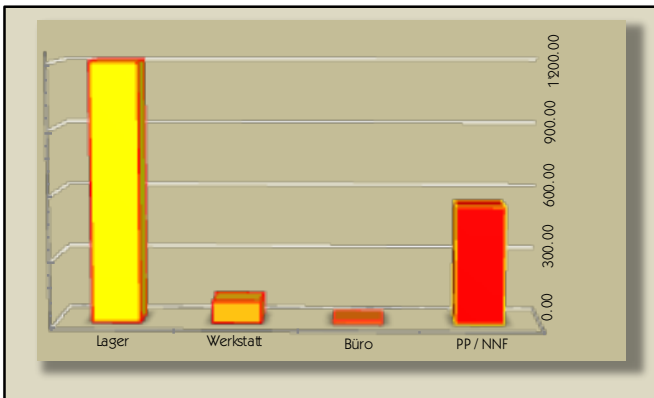
Lage	Nutzungsbeschreibung	Art	Anzahl	Ansatz CHF	CHF/Jahr
1'945	<b>«Büronutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106				
«Bestand»	<b>«Büros / Dienstleistung»</b> Chlaffentalstrasse 106				
EG	Garderobe / Büro HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	10.00	215.00	2'150.00
	Separat WC HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	1.90	195.00	370.00
	Dusche / Waschraum HNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	4.40	195.00	860.00
«Bestand»	<b>TOTAL «Büronutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16.30</b>		<b>3'380.00</b>



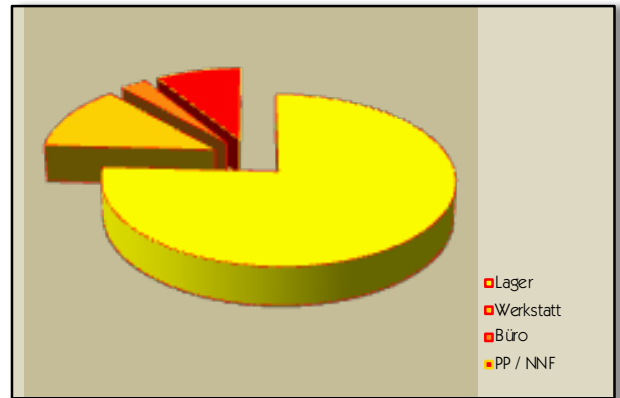
Lage	Nutzungsbeschreibung	Art	Anzahl	Ansatz CHF	CHF/Jahr
1'945	<b>«Nebennutzflächen»</b> Chlaffentalstrasse 106				
«Bestand»	<b>«Parkierung / Lager»</b> Chlaffentalstrasse 106				
aussen	Parkierung NNF «Bestand»	Monate	96.00	50.00	4'800.00
	Aussenlager / Abstellflächen NNF «Bestand»	m <sup>2</sup>	450.00	14.00	6'300.00
«Bestand»	<b>TOTAL «Nebennutzungen»</b> Chlaffentalstrasse 106	m <sup>2</sup>	<b>546.00</b>		<b>11'100.00</b>

Zusammenstellung Mietwerte «erneuerte Bestandes - Situation»			CHF
Mietwert	«Lagerhaltung, erneuerter Zustand»	Lager	94'260.00
Mietwert	«Werkstattnutzungen, erneuerter Zustand»	Werkstatt	15'530.00
Mietwert	«Büronutzungen, erneuerter Zustand»	Büro	3'380.00
Mietwert	«Nebennutzungen, erneuerter Zustand»	PP / NNF	11'100.00
<b>TOTAL Mietwert «Bestand GB 2'076*, Gewerbe- &amp; Lagernutzungen, erneuert»</b>			<b>CHF 124'270.00</b>

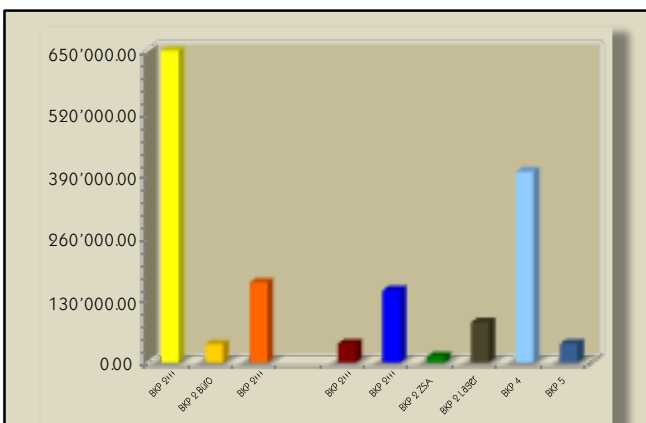
**Flächenstruktur** «GB 2'076\*, Mischnutzung, erneuerter Zustand»



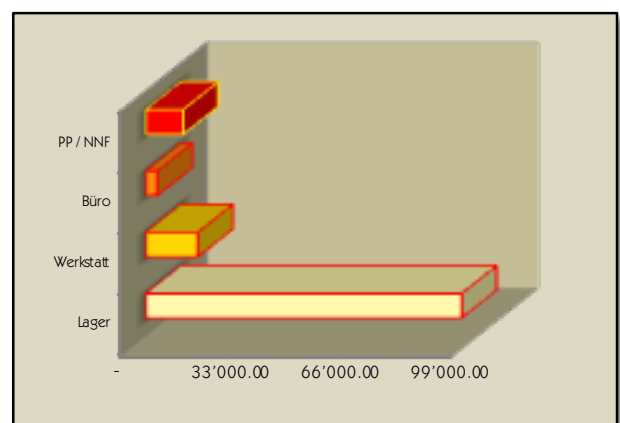
**Ertragsstruktur** «GB 2'076\*, Mischnutzung, erneuerter Zustand»



**Baukostenstruktur** «GB 2'076\*, Mischnutzung, erneuerter Zustand»

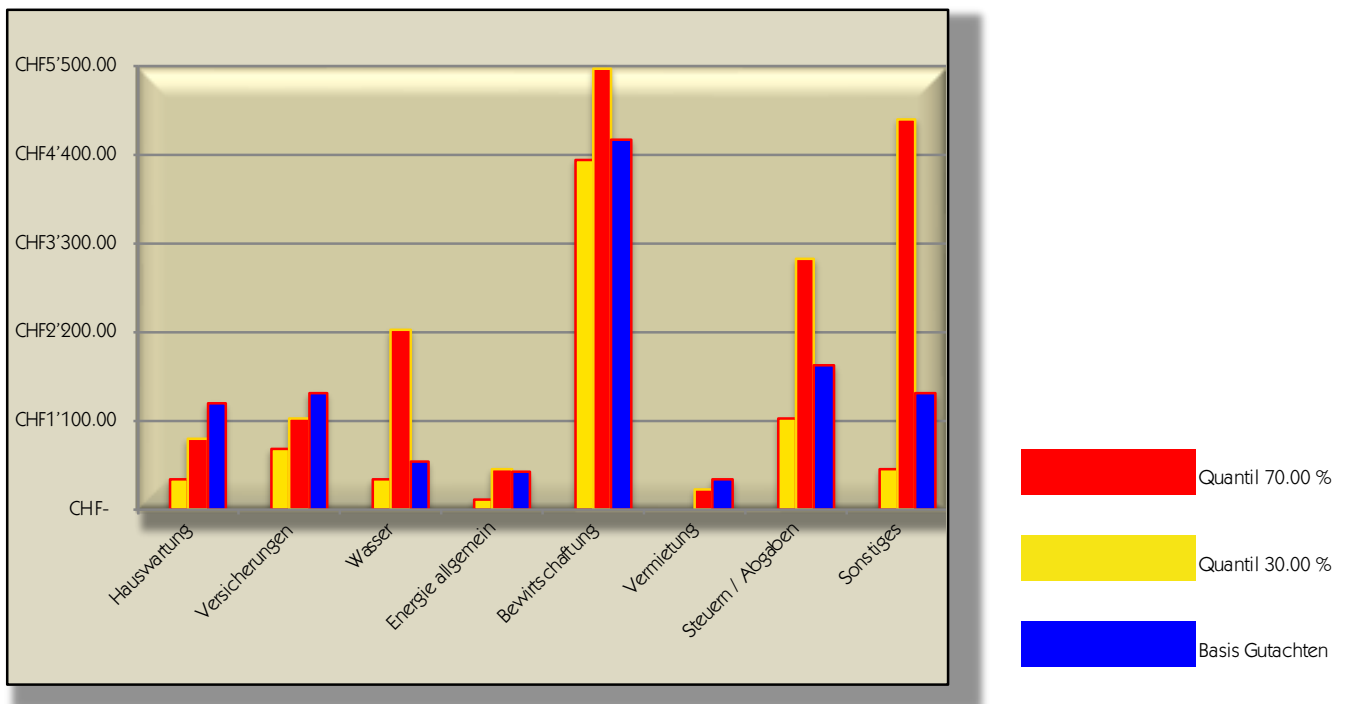


**Mietwertstruktur** «GB 2'076\*, Mischnutzung, erneuerter Zustand»



**Analyse Betriebskosten** objektspezifische Daten von Mischliegenschaften (statistische Werterhebungen in % der Nettomieten)

Kostenstelle	30.00 % Quantil	30.00 % Quantil in CHF	70.00 % Quantil	70.00 % Quantil in CHF
Hauswartung	0.30	373.00	0.70	870.00
Versicherungen	0.60	746.00	0.90	1'118.00
Wasser	0.30	373.00	1.80	2'237.00
Energie allgemein	0.10	124.00	0.40	497.00
Bewirtschaftung	3.50	4'349.00	4.40	5'468.00
Vermietung	-	-	0.20	249.00
Steuern / Abgaben	0.90	1'118.00	2.50	3'107.00
Sonstiges	0.40	497.00	3.90	4'847.00
<b>Total</b>	<b>% 6.10</b>	<b>CHF 7'580.00</b>	<b>% 14.80</b>	<b>CHF 18'393.00</b>



# Ermittlung der Baukosten BKP 2 nach Zürcher Index der Wohnbaupreise 2022/23

sh.ch



Zu bewertende Liegenschaft	: «Bestand» Gewerbeliegenschaft, Chlaffentalstrasse, NH			
Anlagekosten BKP 1,2,4 & 5, SIA 416, ZH Index Wohnbaupreise	7'995.00	m <sup>3</sup> x CHF / m <sup>3</sup>	917.00 =	7'331'415.00
Anlagekosten BKP 2, SIA 416, ZH Index Wohnbaupreise 2023	7'995.00	m <sup>3</sup> x CHF / m <sup>3</sup>	832.00 =	6'651'840.00
Anlagekosten BKP 2, SIA 416 objektbereinigt	7'995.00	m <sup>3</sup> x CHF / m <sup>3</sup>	143.00 =	1'141'700.00

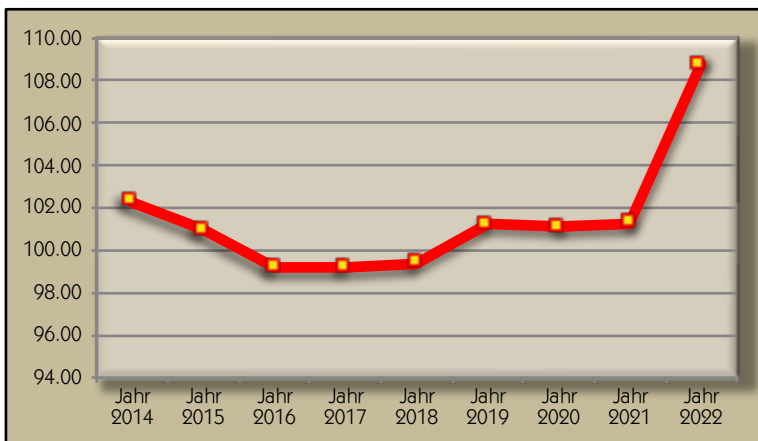
BKP	Bauleistung	Gewicht in % nach Index	Indexanteil an Gebäude in CHF	Korrektur in % objektbezogen	Gebäude in CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	6.9658	510'680.00	-6.6069	26'300.00
<b>17</b>	<b>Spezialtiefbau</b>				
171	Pfähle	3.7010	271'340.00	-3.7010	-
172	Baugrubenabschlüsse	1.3732	100'670.00	-1.3732	-
174	Anker	0.1629	11'940.00	-0.1629	-
175	Grundwasserabdichtungen	0.4178	30'630.00	-0.4178	-
176	Wasserhaltung	0.2320	17'010.00	-0.2320	-
<b>19</b>	<b>Honorare</b>				
191	Architekt	0.5050	37'020.00	-0.2700	17'200.00
192	Bauingenieur / Vermessung	0.5739	42'070.00	-0.4500	9'100.00
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	84.6672	6'207'290.00	-69.0920	1'141'700.00
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>				
<b>201</b>	<b>Baugrubenaushub</b>				
201.0	Baustelleneinrichtung	0.3682	26'990.00	-0.3400	2'100.00
201	Erdarbeiten	4.5057	330'330.00	-3.8500	48'100.00
<b>21</b>	<b>Rohbau I</b>				
<b>211</b>	<b>Baumeisterarbeiten</b>				
211.0	Baustelleneinrichtung	2.7571	202'130.00	-2.6000	11'500.00
211	Gerüste	0.8586	62'950.00	-0.4500	30'000.00
211	Baumeisteraushub	0.3452	25'310.00	-0.2000	10'600.00
211	Kanalisation im Gebäude	1.3581	99'570.00	-1.0000	26'300.00
212	Beton- & Stahlbetonarbeiten	10.6510	780'870.00	-7.5000	231'000.00
212	Maurerarbeiten	2.8320	207'630.00	-2.6000	17'000.00
<b>212</b>	<b>Montagebau Beton &amp; vorfabriz. Mauerwerk</b>				
212	Elemente aus Beton	0.1123	8'230.00	-0.1123	-
<b>214</b>	<b>Montagebau in Holz / in Stahl</b>				
214	Traggerippe (Holzbaukonstruktion)	0.0000	-	2.7000	197'900.00
214	Äussere Bekleidungen, Gesime, Treppen	0.2875	21'080.00	-0.2500	2'700.00
<b>216</b>	<b>Natur- &amp; Kunststeinarbeiten</b>				
216	Kunststeinarbeiten	0.9598	70'370.00	-0.9598	-

BKP	Bauleistung	Gewicht in % nach Index	Indexanteil an Gebäude in CHF	Korrektur in % objektbezogen	Anteil effektiv an Gebäude in CHF
<b>22</b>	<b>Rohbau II</b>				
<b>221</b>	<b>Fenster, Aussentüren, Tore</b>				
221	Fenster aus Holz / Metall / Kunststoff	2.7351	200'520.00	-2.3500	28'200.00
222	Aussentüren, Tore aus Metall	1.1461	84'030.00	0.0100	84'800.00
<b>222</b>	<b>Spenglerarbeiten</b>	1.3928	102'110.00	-1.1000	21'500.00
<b>224</b>	<b>Bedachungsarbeiten</b>				
224	Plastische & elastische Dichtungsbeläge / Ziegeldach	2.1712	159'180.00	-1.5200	47'700.00
<b>225</b>	<b>Spezielle Abdichtungen &amp; Dämmungen</b>				
225	Fugendichtungen	0.1771	12'980.00	-0.1550	1'600.00
225	Brandschutzbekleidungen	0.2420	17'740.00	-0.2100	2'300.00
<b>226</b>	<b>Fassadenputze</b>				
226	Verputzte Fassade	0.9765	71'590.00	-0.9765	-
226	Verputzte Aussenwärmedämmungen	3.2099	235'330.00	-3.2099	-
<b>227</b>	<b>Äussere Oberflächenbehandlungen</b>				
227	Äussere Malerarbeiten	0.4099	30'050.00	-0.3700	2'900.00
227	Graffitischutz	0.0527	3'860.00	-0.0527	-
<b>228</b>	<b>Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz</b>				
228	Rollläden / Fensterläden	0.0000	-	0.0000	-
228	Lamellenstoren	0.4586	33'620.00	-0.4586	-
228	Sonnenstoren / Markisen	0.1614	11'830.00	-0.1614	-
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>				
231	Starkstromanlagen	0.6162	45'180.00	-0.3700	18'000.00
232	Starkstrominstallationen	1.8912	138'650.00	-1.4800	30'100.00
233	Leuchten & Lampen	0.2452	17'980.00	-0.0700	12'800.00
236	Schwachstrominstallationen	0.5617	41'180.00	-0.4400	8'900.00
238	Provisorische Installationen	0.1288	9'440.00	-0.1100	1'400.00
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- &amp; Kälteanlagen</b>				
242	Wärmeerzeugung	1.9147	140'370.00	-1.5000	30'400.00
243	Wärmeverteilung	1.4090	103'300.00	-1.1500	19'000.00
244	Lufttechnische Anlagen	2.4726	181'280.00	-2.4726	-
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>				
251	Allgemeine Sanitärapparate	1.4539	106'590.00	-1.3500	7'600.00
253	Versorgungs- & Entsorgungsanlagen	0.3502	25'670.00	-0.2800	5'100.00
254	Sanitärleitungen	0.9198	67'430.00	-0.8700	3'700.00
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0.1482	10'870.00	-0.1100	2'800.00
256	Sanitärinstallationselemente	1.9369	142'000.00	-1.9000	2'700.00
258	Kücheneinrichtungen	2.8777	210'980.00	-2.8777	-
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>				
261	Aufzüge	0.8422	61'750.00	-0.8422	-

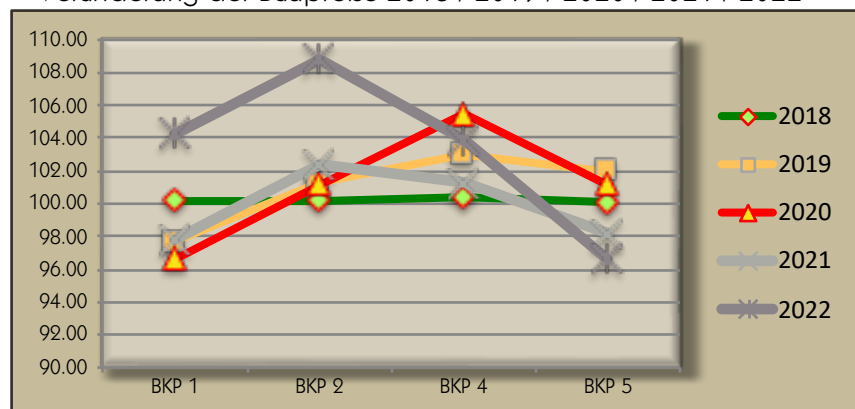
BKP	Bauleistung	Gewicht in % nach Index	Indexanteil an Gebäude in CHF	Korrektur in % objektbezogen	Anteil effektiv an Gebäude in CHF
<b>27</b>	<b>Ausbau I</b>				
<b>271</b>	<b>Gipserarbeiten</b>				
271.0	Verputzarbeiten innere	2.5585	187'570.00	-2.4800	5'800.00
271.1	Trockenbauarbeiten	1.2372	90'700.00	-1.2372	-
<b>272</b>	<b>Metallbauarbeiten</b>				
272	Metallbaufertigteile	0.1942	14'240.00	0.0200	15'700.00
272	Allgemeine Schlosserarbeiten	1.5221	111'590.00	-1.1800	25'100.00
272	Schutzraumbauteile / Ersatzleistung	0.2566	18'810.00	-0.2500	500.00
<b>273</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>				
273.0	Innentüren aus Holz	1.5304	112'200.00	-1.4500	5'900.00
273	Allgemeine Schreinerarbeiten	0.7384	54'140.00	-0.6700	5'000.00
<b>275</b>	<b>Schliessanlagen</b>	0.1416	10'380.00	-0.0600	6'000.00
<b>28</b>	<b>Ausbau II</b>				
<b>281</b>	<b>Bodenbeläge</b>				
281.0	Unterlagsböden	1.7087	125'270.00	-1.6400	5'000.00
281	Fugenlose Bodenbeläge	0.6101	44'730.00	-0.6101	-
281	Bodenbeläge aus Textilien	0.0520	3'810.00	-0.0520	-
282	Bodenbeläge aus Kunststein	0.6863	50'320.00	-0.6500	2'700.00
282	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0.6593	48'340.00	-0.6200	2'900.00
282	Bodenbeläge aus Holz	1.8122	132'860.00	-1.8122	-
<b>282</b>	<b>Wandbeläge, Wandbekleidungen</b>				
282	Wandbekleidungen aus Keramik & Holzwerkstoffen	0.3369	24'700.00	-0.2900	3'400.00
<b>283</b>	<b>Deckenbekleidungen</b>				
283	Deckenbekleidungen aus Gips	0.0702	5'150.00	-0.0702	-
283	Deckenbekleidungen aus Holz	0.2016	14'780.00	-0.2016	-
<b>285</b>	<b>Innere Oberflächenbehandlungen</b>				
285	Innere Malerarbeiten	1.0508	77'040.00	-1.0000	3'700.00
<b>287</b>	<b>Baureinigung</b>	0.2794	20'480.00	-0.2500	2'200.00
<b>29</b>	<b>Honorare</b>				
291	Architekt	9.1379	669'940.00	-7.5000	120'100.00
292	Bauingenieur	1.8527	135'830.00	-1.6000	18'500.00
293	Elektroingenieur	0.5515	40'430.00	-0.5000	3'800.00
294	HLKK - Ingenieur	0.8415	61'690.00	-0.8000	3'000.00
295	Sanitäringenieur	0.7000	51'320.00	-0.6500	3'700.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	5.0276	368'600.00	0.4035	398'200.00
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>				
421	Gärtnerarbeiten / Kanalisationen	2.9845	218'810.00	-2.3150	49'100.00
422	Einfriedungen / Trassenbau	0.8750	64'150.00	3.7600	339'800.00
423	Ausstattungen, Geräte	0.0775	5'680.00	-0.0775	-
<b>44</b>	<b>Installationen</b>				
443	Elektroanlagen	0.1435	10'520.00	-0.1435	-

BKP	Bauleistung	Gewicht in % nach Index	Indexanteil an Gebäude in CHF	Korrektur in % objektbezogen	Anteil effektiv an Gebäude in CHF
<b>49</b>	<b>Honorare</b>				
491	Architekt	0.1766	12'950.00	-0.0500	9'300.00
493	Elektro- & Sanitäringenieur	0.1552	11'380.00	-0.1552	-
496	Landschaftsarchitekt	0.6153	45'110.00	-0.6153	-
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten / Übergangskonten</b>	3.3208	243'470.00	-2.7750	40'100.00
<b>51</b>	<b>Bewilligungen</b>				
511	Bewilligungen, Baugespann, Anschlussgebühren	0.8099	59'380.00	-0.4450	26'800.00
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>				
531	Bauzeitversicherung	0.0885	6'490.00	-0.0450	3'200.00
<b>54</b>	<b>Finanzierung ab Baubeginn</b>				
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2.4224	177'600.00	-2.2850	10'100.00
<b>9</b>	<b>Übriges</b>	0.0000	-	0.0000	-
<b>99</b>	<b>Objektspezifische Ausbauten</b>				
999	Diverse objektbezogene Spezialarbeiten	0.0000	-	0.0000	-

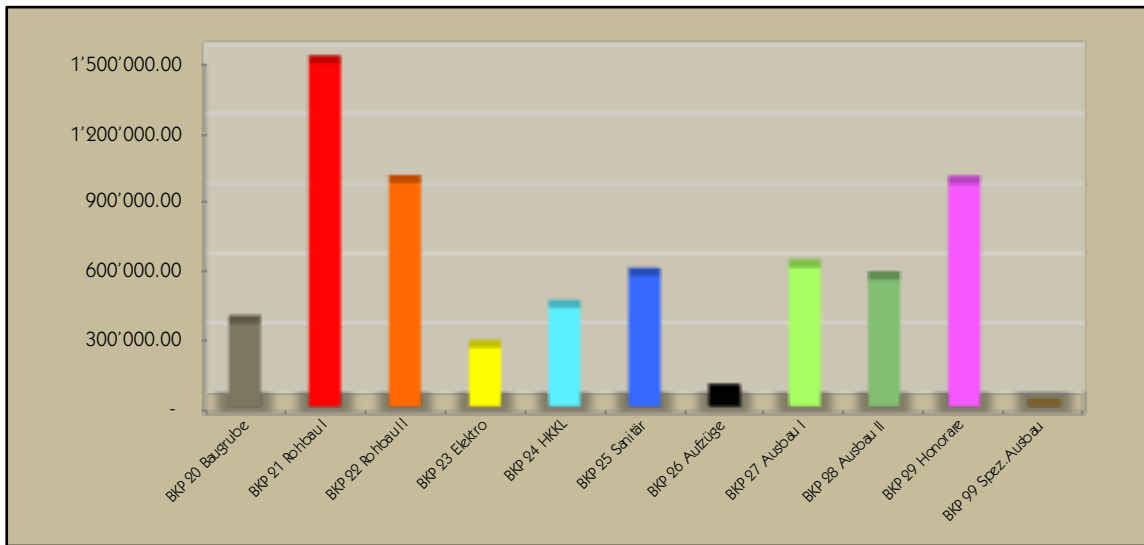
Zürcher Index der Wohnbaupreise 2014 - 2022



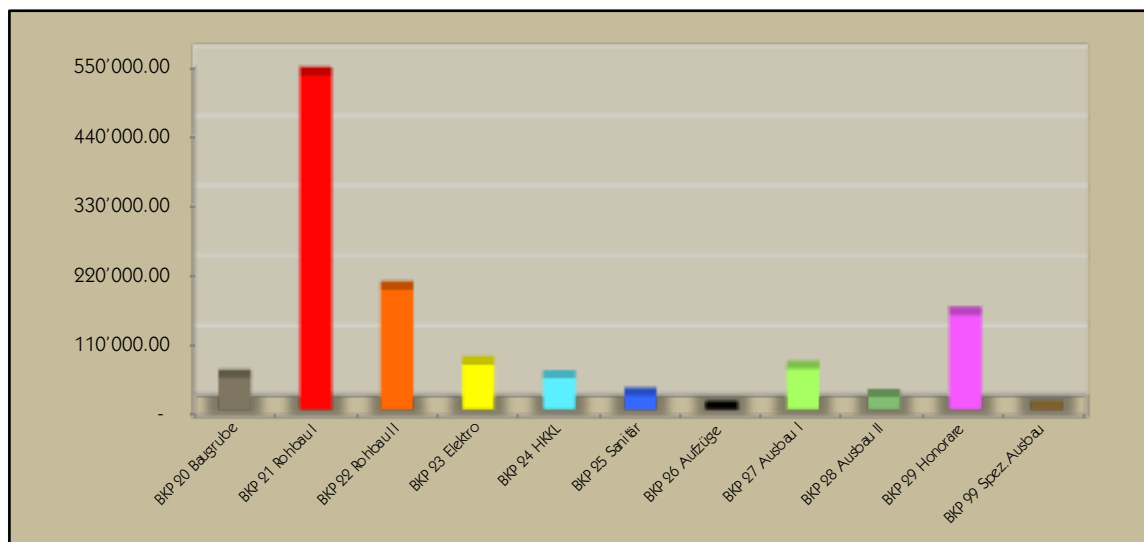
Veränderung der Baupreise 2018 / 2019 / 2020 / 2021 / 2022



## Detailbaupreise BKP 2, Basis SIA 416, Musterimmobilie Zürcher Wohnbaupreisindex 2022 / 23



## Detailbaukosten BKP 2, Basis SIA 416, bewertete Liegenschaft am Stichtag



**Index der Wohnbaupreise:** Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein früherer, bis 2005 verwendeter Name, Zürcher Index der Wohnbaukosten, vermuten liess. Erstmals veröffentlicht wurde er 1932 mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Der Index, der nach der Offertenmethode berechnet wird, ist mehrmals revidiert und auf eine neue Basis gestellt worden. Letztmals im April 2010.

**Indexhaus:** Ein Indexhaus ist ein bestehendes Mehrfamilienhaus, für dessen fiktiven Bau Statistik Stadt Zürich sich jedes Jahr von Bauunternehmen aus dem Raum Zürich die Preise für alle Bauleistungen offerieren lässt. Seit April 2005 dient für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 47 Tiefgaragenplätzen in Zürich Schwamendingen als Referenzobjekt. Das Haus wurde 2002/2003 gebaut. 2010 wurde der Baubeschrieb überarbeitet und den aktuellen Baunormen und -vorschriften angepasst. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorgaben an die Erdbebensicherheit.

**Offertenmethode:** Die Preise für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise werden in der Regel nach der Offertenmethode erhoben. Jedes Jahr werden mit Stichtag 1. April bei den Berichterstattern - den Bauunternehmen - Preisofferten für genau definierte Bauleistungen an einem Referenzgebäude, dem Indexhaus in Zürich Schwamendingen, eingeholt. Aus diesen Angaben wird anschliessend die Entwicklung der Wohnbaupreise berechnet. Nicht nach der Offertenmethode werden die Honorare erfasst. Diese werden nach der Methode berechnet, wie sie das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen Bauprojekten anwendet; das heisst sie werden nach einem bestimmten Schlüssel aufgrund der Bausumme hochgerechnet.



## RÜCKSTELLUNGSRATENBERECHNUNG NACH LEBENS - / NUTZUNGSZYKLEN

Zu bewertende Liegenschaft	:		«Bestand» Gewerbeliegenschaft, Chlaffentalstrasse, NH
Zinssatz	:	%	2.00 (Nettozinssatz Kapitalkosten)
Reproduktionskosten BKP 2	:	CHF	1'141'700
Total Zyklusgruppen in	:	%	109.09 Soll = 91.91
Bewertungsjahr	:		2023
Baujahr / Totalumbau	:		2023

Legende:	
GND	Gesamtnutzungsdauer
NW	Neuwert
RSR	Rückstellungsrate
BW	Barwert

		GND	%-Anteil	NW in CHF	GND BW	RSR in CHF
<b>Zyklusgruppe 1.1, Verschleissteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 12 Jahre</i>						
Bodenbeläge		11.00	-	-	9.787	0.00
Malerarbeiten	10.00 %	10.00	0.3573	4'079.00	8.983	335.70
Diverses		12.00	0.2855	3'260.00	10.575	243.00
<b>Zyklusgruppe 1.2, Verschleissteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 18 Jahre</i>						
Heizungsbrenner		15.00	0.5926	6'766.00	12.849	391.00
Küchengeräte	20.00 %	17.00	-	-	14.292	0.00
diverse Elektrogeräte		16.00	0.4869	5'559.00	13.578	298.00
Diverses		18.00	0.2572	2'936.00	14.992	137.00
<b>Zyklusgruppe 1.3, Verschleissteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 23 Jahre</i>						
Warmwasseraufbereitung		21.00	0.4877	5'568.00	17.011	216.00
Armaturen Sanitär		23.00	0.1059	1'209.00	18.292	42.00
Diverses		22.00	0.3124	3'567.00	17.658	131.00
Total in % der Repro-Kosten NW Projekt			2.89			

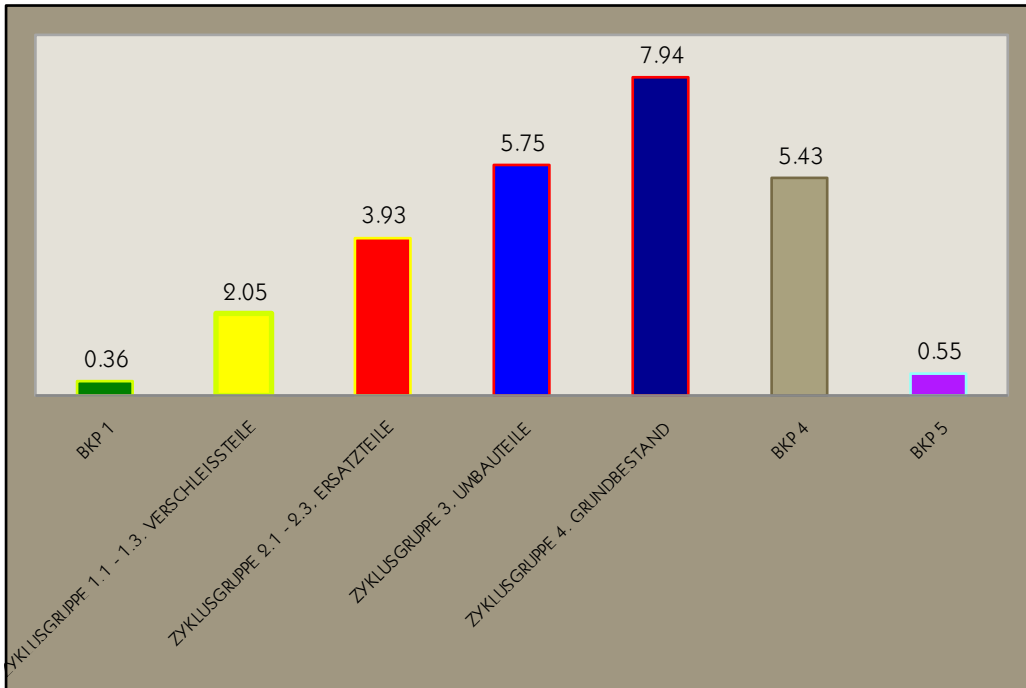
**Unterhaltskosten in CHF : 1'790.00**

		GND	%-Anteil	NW in CHF	GND BW	RSR in CHF
<b>Zyklusgruppe 2.1, Ersatzteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 30 Jahre</i>						
Küche komplett, ohne Geräte	20.00 %	30.00	1.1925	13'615.00	22.396	268.80
Oberflächen aussen		30.00	0.2961	3'381.00	22.396	83.00
Bodenbeläge fugenlos		28.00	-	-	21.281	0.00
Diverses		29.00	0.4123	4'707.00	21.844	121.00
<b>Zyklusgruppe 2.2, Ersatzteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 35 Jahre</i>						
Heizung	30.00 %	30.00	2.3038	26'302.00	22.396	453.60
Fenster	50.00 %	35.00	2.8257	32'261.00	24.999	322.50
Elektroinst. ohne Leitungen		35.00	1.2955	14'791.00	24.999	296.00
Sanitäre Apparate ohne Arm.		31.00	0.6119	6'986.00	22.938	165.00
Lüftungsanlagen	10.00 %	32.00	-	-	23.468	0.00
Aufzüge		35.00	-	-	24.999	0.00
Diverses		35.00	0.3574	4'080.00	24.999	82.00
<b>Zyklusgruppe 2.3, Ersatzteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 45 Jahre</i>						
Radiatoren		45.00	1.0090	11'520.00	29.490	160.00
Bodenbeläge Holz / Stein	40.00 %	45.00	0.2630	3'003.00	29.490	25.20
Spenglerarbeiten		42.00	2.0760	23'702.00	28.235	365.00
Fensterläden / Storen / Markisen		45.00	-	-	29.490	0.00
Verputzte Fassaden	60.00 %	45.00	-	-	29.490	0.00
Objektspezifische Ausbauten	40.00 %	42.00	-	-	28.235	0.00
Schwach- & Starkstrominstallation		45.00	3.8562	44'026.00	29.490	612.00
Allgemeine Metallbauarbeiten		45.00	3.8750	44'241.00	29.490	615.00
Deckenbekleidungen Holz/Gips		44.00	-	-	29.080	0.00
Diverses		42.00	0.5891	6'726.00	28.235	104.00
<b>Total in % der Repro-Kosten NW Projekt</b>			<b>20.96</b>			

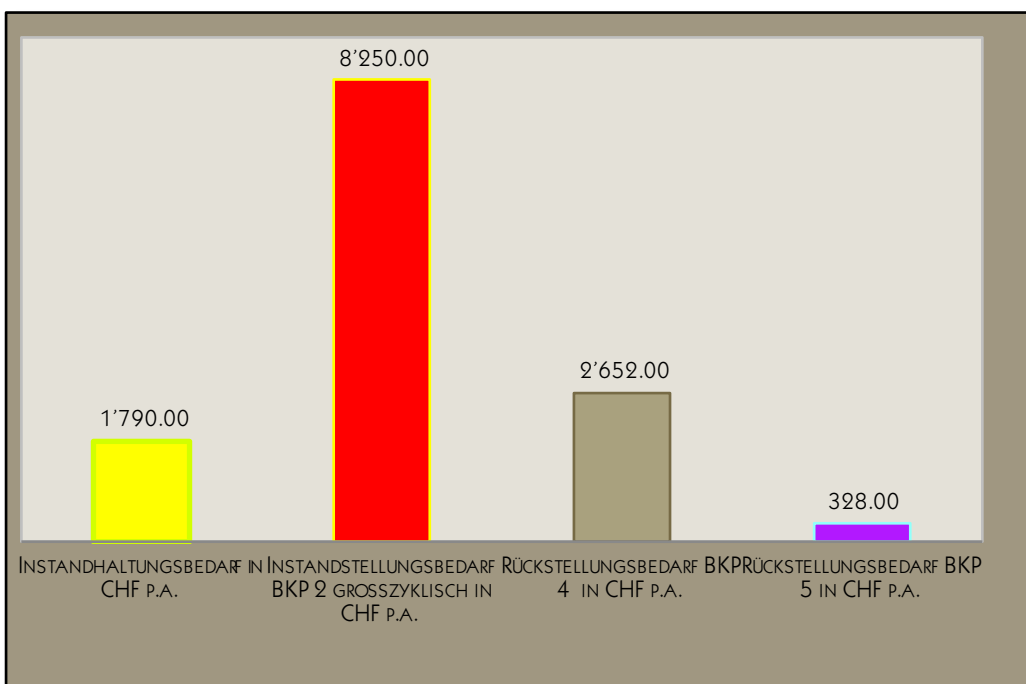
		GND	%-Anteil	NW in CHF	GND BW	RSR in CHF
<b>Zyklusgruppe 3, Umbauteile</b>						
<i>Lebensdauer &lt; 55 Jahre</i>						
Beläge Wand innen		55.00	0.3023	3'451.00	33.175	35.00
Beläge Decken innen		55.00	0.2497	2'851.00	33.175	29.00
Bedachung	20.00 %	52.00	4.5185	51'588.00	32.145	458.40
Leitungsnetz Elektro		50.00	1.5381	17'561.00	31.424	208.00
Leitungsnetz Heizung		52.00	0.7673	8'760.00	32.145	97.00
Leitungsnetz Sanitär / Grundinst.	40.00 %	52.00	0.8632	9'855.00	32.145	65.40
Schreinerarbeiten	30.00 %	55.00	1.2501	14'272.00	33.175	101.50
Aussentüren / Tore aus Metall		51.00	8.1094	92'585.00	31.788	1'061.00
Plattenbeläge		50.00	0.6081	6'943.00	31.424	82.00
Honorare Planer	60.00 %	50.00	13.0595	149'100.00	31.424	704.00
Diverses		52.00	1.1662	13'314.00	32.145	148.00
<b>Total in % der Repro-Kosten NW Projekt</b>			<b>32.43</b>			
<b>Zyklusgruppe 4, Grundbestand</b>						
<i>Lebensdauer 56 - 95 Jahre</i>						
Dachkonstruktion	30.00 %	97.00	18.3894	209'952.00	42.676	504.70
Baustelleneinrichtungen		99.00	1.2269	14'008.00	42.960	46.00
Innenwände	30.00 %	96.00	0.8437	9'632.00	42.529	23.80
Aussenwände	30.00 %	94.00	0.6903	7'881.00	42.228	20.30
Tragkonstruktion vertikal	30.00 %	98.00	8.2558	94'257.00	42.820	221.20
Tragkonstruktion horizontal	30.00 %	98.00	12.3838	141'386.00	42.820	331.80
Fundationen		99.00	-	-	42.960	0.00
Kanalisation		60.00	2.3731	27'094.00	34.761	238.00
Erdarbeiten	80.00 %	95.00	5.2443	59'874.00	42.380	49.45
Diverses		90.00	3.4019	38'839.00	41.587	157.00
<b>Total in % der Repro-Kosten NW Projekt</b>			<b>52.81</b>			
<b>Zyklusgruppe Umgebung / Baunebenkosten</b>						
				siehe Eingangsgrößen		
Umgebungsarbeiten BKP 4	∅	52.00	40.00 %	398'200.00	32.145	2'652.00
Baunebenkosten BKP 5	∅	55.00	20.00 %	40'100.00	33.175	328.00

**Rückstellungsbedarf grosszyklisch in CHF BKP 2 - 5: 11'230.00**

Kostenanteile an den Gesamtanlagekosten inkl. BKP 1, 2, 4 & 5, in % (Basis Referenzobjekt ZIWP)



Anteil der hypothetisch anfallenden Rückstellungsaufwendungen pro Anlagekostengruppe in CHF p.a.



## I4. Rekapitulation



**Eckwerte Baurechts-Parzelle GB Neuhausen am Rhf. 2'076\* » » Grundstück (Basisdaten Optik Ist-Zustand, «Gewerbezone II, ohne QP-Pflicht»)**

\* Grundstücksdaten unter GB Neuhausen am Rhienfall 2'076\* zusammengefasst dargestellt.

Reproduktionskosten	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF	1'606'300.00	«Gewerbenutzungen, ohne Landanteil»
DCF <sub>(1)</sub> -Wert vor Anpassungen	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF	2'477'500.00	«Gewerbenutzungen, inkl. Landanteil»
Mietwert p.a. Bruttoertrag erneuert soll	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF	124'270.00	«Gewerbenutzungen, inkl. Landanteil, erneuert»
Mietzins p.a. aktuell	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF	0.00	«Gewerbenutzungen, inkl. Landanteil, aktuell»
<b>Landwert</b> Partnerschaftliche Optik	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF	870'900.00	«Gewerbenutzungen, erschlossen»
<b>Landwert</b> Partnerschaftliche Optik	Grundbuch Nr. 2'076*	CHF/m <sup>2</sup>	275.00	«Gewerbenutzungen, erschlossen»
<b>Berechnungszinssatz</b>				
<b>Basiswert</b> ø Mischnutzung (-9. Jahr)	Grundbuch Nr. 2'076*	%	4.10	
<b>Berechnungszinssatz</b>				
<b>Basiswert</b> ø Mischnutzung (ab 10. Jahr)	Grundbuch Nr. 2'076*	%	4.26	
<b>Herkömmlicher Kap.-Satz</b>	Grundbuch Nr. 2'076*	%	5.01	«Kap.-Satz für herkömmliche Ertragskapitalisierung, Mischoptik, exkl. Baulandreserve & Vorgartenland»

### Nachhaltigkeit der Werte

Grundsätzlich unterliegt der Liegenschaftshandel bebauter Grundstücke gegenüber unbebauten Parzellen einer leicht geringeren Volatilität. Die Werte sind mit dem dynamischen Modell so ausgestaltet und abgesichert, dass die Nachhaltigkeit auch über einen längeren Zeitraum, dies immer unter der Voraussetzung eines stabilen Marktumfeldes, gewährleistet ist. Um gewisse Auswirkungen von Schwankungen am Kapitalmarkt auffangen, bzw. abbilden zu können, ist im Anhang eine Sensitivitätsanalyse beigefügt, welche die Veränderungen der Finanzierung aufzuzeigen vermögen.

Die Verknappung der interessanten Liegenschaften und der einhergehende Anlagedruck der Investoren, auch im Kanton Schaffhausen und die sich hieraus ergebende schmale - mittlere Markt-Liquidität dürfte ebenfalls zu einer eher stabileren Preisentwicklung mit tendenziell längerfristigem Bestandespotential führen. *Der Marktwert «Land» gilt als erhärtet, dies solange die Auswirkungen der Ukraine-Konflikt keine gravierenden wirtschaftlichen und geldpolitischen Folgen aufweisen. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gutachtens kann dies nicht abgeschätzt werden, womit die hier ausgewiesenen Werte nach Abklingen der Versorgungskrise ggf. erneut zu prüfen wären. (Stand 21.05.2023)*

Das Gesamtgrundstück\* entspricht einem durchschnittlichen und tendenziell jedoch etwas interessanteren Investoren-Charakter, welches der Immobilienmarkt wohl noch immer sehr positiv aufzunehmen vermag (Baurechtsgrundstückspreis Vertragsanpassung). Ein «Liebhaberaspekt» dürfte in einem Bieterverfahren wohl zur Folge haben, dass sich die bezahlten Preise vom ermittelten, gutachterlichen Standpunkt unter Umständen leicht entfernen könnten. Gutachten haben jedoch eine realistische Kapitalanlage auch in einem weniger «überhitzten» Marktumfeld zu gewährleisten.

## 15. Schlussbetrachtung



Das Grundstück befindet sich im hinteren südwestlichen Gewerbegebiet «Chlaffental» der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl. Die Baurechtsparzelle\* erscheint gesamtheitlich betrachtet durch ihre Lage und ihre innere Geometrie als tendenziell durchschnittlich interessant und gilt deshalb für zu realisierende «gewerblich ausgerichtete Betreiberobjekte» als durchaus investitionswürdig. Dem Baurechtsgrundstück\* mit seinen 3'167.00 m<sup>2</sup> (Baurechtsfläche) dürfte durch seine Lage, sowie der für die zonenkonformen «Mischnutzungen» einer Gewerbezone G II eine interessante Investoren -Attraktivität zuzuordnen sein.

Das Grundstück GB 2'076\* verfügt bezogen auf seine bebaute und aktuell reduziert genutzte innere Geometrie über eine für diese Zone ausgesprochen extensive Bebauungsstruktur und mit der Realisierung der «Fahrzeugeinstellhallenausrichtung» eine erkennbare ertragsorientierte Charakteristik. Die geordnete und im Umfeld übersichtlich gegliederte Umgebungsbebauung spricht ebenfalls für das zu bewertende Grundstück\*. Die südöstlich gelegenen Zubringer «Chlaffentalstrasse», aber auch die östliche «Zollstrasse» vermögen das Gesamtbild für die bestehende Nutzung nicht zu schmälern und sind wertmässig im vorliegenden Gutachten angemessen gewürdigt und eingepreist worden. Die Liegenschaft wird unter dem Gesichtspunkt eines Market Value «Land» und unter dem Fokus einer partnerschaftlichen Projekt-Optik bewertet.

Gewerbe- & Dienstleistungsausrichtungen und deren Standorte, insbesondere in Randlagen u.a. mit publikumschwächeren Frequentierungen und Infrastrukturen, stellen aus gutachterlicher Optik eine gewisse, nicht zu unterschätzende Volatilität dar. Bei der zu bewertenden partnerschaftlichen Liegenschaftskonzeption fallen neben den mittleren Bewirtschaftungsaufwendungen auch die extensiven Bebauungsstrukturen und die sich damit ergebenden, nicht konsumierten Landreserven auf.

«Privatrechtliche» Gewerbe-Mischliegenschaftskonzepte unterliegen einem nicht zu unterschätzenden Einfluss von Angebot und Nachfrage. Dabei ist zu bemerken, dass Wert und Preis zwei verschiedene Mechanismen darstellen. Grundstücke mit der vorliegenden Ausrichtung dürften ausschliesslich den Regeln der marktwirtschaftlichen Nachfrage und deren Gesetzmässigkeiten unterworfen sein. Die Landwertbetrachtungen sind so ausgestaltet, dass dabei der auf die Baurechtsparzelle entfallende Anteil am zu erwirtschaftenden jährlichen «Nettonutzen» abgegolten werden kann, dies unter der Prämisse einer Freihandverkaufs-Optik. Die gewählten Parameter entsprechen den zu erwartenden ökonomischen, gemischten Nutzungsverhältnissen. Dieser Optik wurde in der vorliegenden Bewertung im Bereich «Würdigung der Wertschöpfungsverhältnisse» Rechnung getragen. Das Grundstück kann, dies bei einem angemessenen Market Value, als durchaus nachhaltige Investition im Segment eines klar erkennbaren Mischnutzens gewertet werden, zumal die Ertragsfähigkeit der genutzten und zugrunde gelegten Bauten die maximalen Wertschöpfung wohl zu erwirtschaften vermögen. Unbelastete Gewerbe-Landparzellen dürften je nach Volatilität eines «Vergleichsmarktes» zwischen CHF 275.00 / m<sup>2</sup> - CHF 320.00 / m<sup>2</sup> einzupreisen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Landwert explizit auf den Besonderheiten eines «Bestandes-szenarios» und auf den dem Gutachter zur Verfügung gestellten revidierten Unterlagen aufgebaut wurde. Der Experte hat die zum heutigen Zeitpunkt zugänglichen Informationen und Annahmen in seinen Wertermittlungen berücksichtigt und gewürdigt. Sollten die vorgenannten Parameter und die wertrelevanten, als Berechnungsbasis dienenden Eingangsgrössen verändert werden, so wird damit das gesamte Gutachten in Frage gestellt und verliert somit seine Verbindlichkeit. Führt neue Erkenntnisse zu Informationsasymmetrien, so verliert dieses Gutachten ebenfalls seine Gültigkeit.

Aufgrund der heutigen Lage auf dem Liegenschaftsmarkt erachtet der Experte einen unter normalen Marktbedingungen erzielbaren

### Market Value ►►►

**Landwert Grundstück GB 2'076\* «partnerschaftliche Optik» CHF 870'900.00 oder CHF 275.00 / m<sup>2</sup>**  
(Landfläche 3'167.00 m<sup>2</sup>, Dienstleistungs- & Lagerhallennutzflächen, inkl. Aktivierung von nicht konsumierten Landflächen mit partnerschaftlicher Optik)

als gerechtfertigt.

Der vorstehend ausgewiesene Landwert ist unter Berücksichtigung aller objektiven Einflüsse ermittelt worden, kann jedoch nie den auf dem Markt zu erzielenden Preis vorwegnehmen. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen, im Rahmen des Ermessensspielraums festgelegten Wert. Die Weitergabe und Vervielfältigung dieses Gutachtens bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Experten unter Bekanntgabe des zugeordneten Verwendungszweckes.



Der Experte:

Beat Häberli

Schaffhausen, 22. Mai 2023

## 16. Sensitivität Kapitalverzinsung

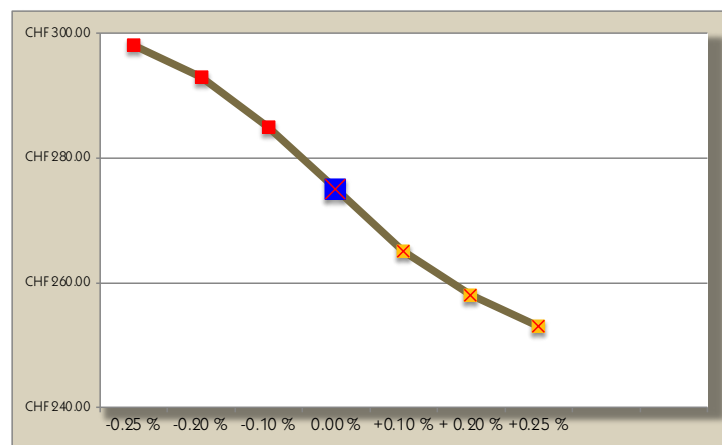
Eine Sensitivitätsanalyse dient der Reduzierung von Unsicherheiten und der einfachen Abschätzung von Chancen und Risiken im Rahmen des vorliegenden Bewertungsmodells.

Die hier dargestellte Sensitivitätsanalyse bezieht sich ausschliesslich auf das Aufzeigen des Einflusses der Änderungen von Kapitalzins-Variablen auf das Ergebnis.

Auswirkungen auf die Kapitalverzinsungsparameter GB 2'076\*

Veränderungen in %								
Veränderung	Fremdkapitalverzinsung	-0.15	-0.10	-0.10	0.00	0.10	0.10	0.15
Veränderung	Eigenkapitalverzinsung	-0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00	0.10	0.10
Veränderungen Kapitalverzinsung in %		-0.25	-0.20	-0.10	0.00	0.10	0.20	0.25
Marktwert sensitiv	CHF	944'600	927'500	903'800	870'900	838'300	816'300	800'600

Diagramm Sensitivität volatile Kapitalverzinsung Marktwert GB 2'076\*



## 17. Begrifflichkeiten



### Marktwertbegriff

Der Marktwert\* ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

*(The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS 2007) \* Der «Marktwert» wird im allgemeinen Verständnis auch «Verkehrswert» genannt, bzw. mit diesem gleichgesetzt.*

Ungewöhnliche Umstände, die den Kaufpreis erhöhen oder vermindern könnten, werden ausklammert. Darunter fallen z.B. besondere Finanzierungsmodalitäten, synergieriche Arrondierungen, ein unter Zwang stehender Verkäufer oder Sale- & Lease-Back-Geschäfte. Bei der Beurteilung des Marktwertes ist nicht nur auf die gegenwärtige Nutzung abzustellen. Von wesentlicher Bedeutung ist die voraussehbare künftige Nutzung ev. vorhandener Gebäude. Es ist deshalb zu untersuchen, ob diese einen nachhaltig erzielbaren Ertrag erbringen, oder ob der Boden mittels «Gebäudeabbruch» und anschliessender Neuüberbauung besser genutzt werden könnte.

### Reproduktionskosten/Substanz

Die Reproduktionskosten setzen sich aus den Vorbereitungsarbeiten, dem Neuwert der Gebäude und der Tiefbau- und Umgebungsarbeiten, sowie den Baunebenkosten zusammen. Der Zeitwert der Liegenschaft resultiert aus dem Neuwert, abzüglich Minderwert infolge Alterung der baulichen Anlagen.

### Mietwerte

Die ermittelten Nettomieteträge entsprechen den nachhaltig erzielbaren jährlichen Mietwerten aus Fremd- und /oder Eigennutzung, wobei im Bedarfsfalle oder bei fehlenden, bzw. nicht nachhaltigen Mietbetreffnissen auf einen marktkonformen Ansatz zurückgegriffen wird. Bei den ausgewiesenen Nutzflächen handelt es sich um Zirkamasse.

### Grundsätze zum Landwert nicht überbauter Grundstücke

Der Landwert wird u.a. mit Hilfe der Lageklassenmethode und/oder einem sehr ertragsorientierten Bewertungsmodell ermittelt, wenn keine, oder keine repräsentativen Vergleichszahlen aus dem Handel mit Bauland verfügbar sind. Der Landwert eines nicht überbauten Grundstückes sollte in einem eng begrenzten Verhältnis zu den zu erwartenden und auf den Bewertungsstichtag diskontierten Ertragssüberschüssen einer möglichen «Neuüberbauung» stehen; das heisst, der Boden ist soviel wert, wie er inskünftig genutzt werden könnte. Nebst den Marktregeln von Angebot und Nachfrage sind die baugesetzlichen Vorschriften und die Zoneneinteilung von wesentlicher Bedeutung.

### Grundsätze zum Landwert überbauter Grundstücke

Der Landwert eines überbauten Grundstückes steht in einer engen Beziehung zum Wert der Gesamtliegenschaft. Das heisst der Wert ist abhängig von der Nutzung, wie sie mit einem vorhandenen Gebäude erzielt werden kann. Ist ein solches wegen geringer Überbauung sehr extensiv, steht es dem Eigentümer frei, das Gebäude abzubauen (sofern die Bauvorschriften dies zulassen) und den Boden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften einer intensiveren Nutzung zuzuführen.

### Grundsätze zu möglichen Baurechtsverhältnissen

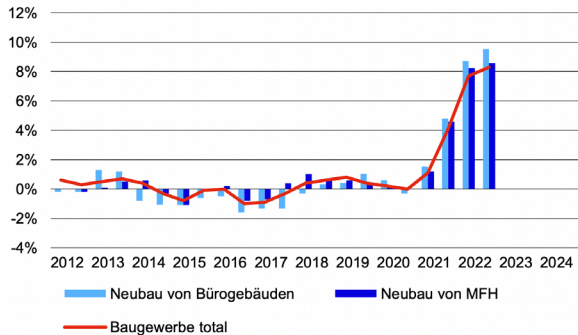
Im Baurechtsverhältnis besteht diese Möglichkeit nicht. Die Vertragsparteien vereinbaren in der Regel Art und Grösse der im Baurecht zu erstellenden Bauten. Bis zum Ablauf der langfristigen Baurechtsdauer kann eine Partei alleine keine Nutzungsänderung herbeiführen. Das Schicksal des Bodens ist deshalb eng mit demjenigen des Gebäudes verbunden. Letztendlich hat die Parzelle so viel Wert, wie sie an wirtschaftlicher Nutzung zulässt. Aus diesem Grunde muss zur Festlegung des Landwertes zuerst der «Marktwert» der Gesamtliegenschaft ermittelt werden.

Mit anderen Worten heisst das, dass der Landwert dem Anteil der Baurechtsparzelle am Marktwert der überbauten Liegenschaft entspricht. Diese Sichtweise muss auch der korrekte Ansatz sein, da sie explizit verbindet, was ökonomisch ohnehin zusammengehört (Literaturnachweis «Der Schweizer Immobilienwert» Ausgabe 2005). Bei der Festlegung des Baurechtslandwertes wird von einer grundsätzlich erneuerten Substanz ausgegangen. Technische Entwertungen dürfen keinen direkten Einfluss auf den zu ermittelnden Landwert haben, da die Substanz ja jederzeit durch grosszyklische Investitionen neuwertig gehalten werden könnten.



## 18. Immobiliencharts 2023

Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

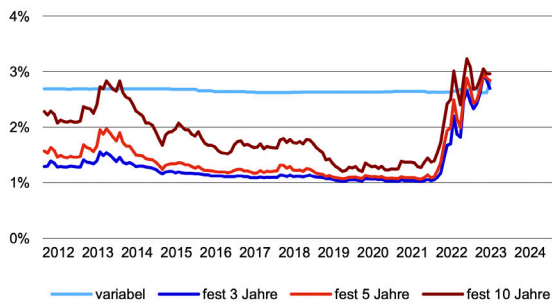


2. Halbjahr 2022	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	115.4	3.2%	8.3%
- Bürogebäude	114.5	3.7%	9.5%
- MFH	115.7	3.4%	8.2%

Anmerkung: Der Schweizerische Baupreisindex ist ein Konjunkturindikator, der die Entwicklung der effektiven Marktpreise der im Baugewerbe tätigen inländischen Unternehmen erfasst.

Quelle: BFS.

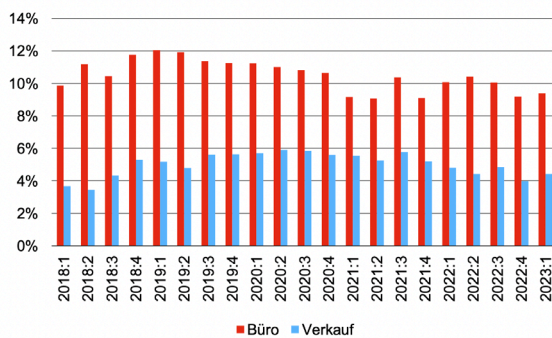
Hypothekarzinsen



Hypotheken	Mai 2023
variabel	2.80%
fest 3 Jahre	2.70%
fest 5 Jahre	2.84%
fest 10 Jahre	2.96%

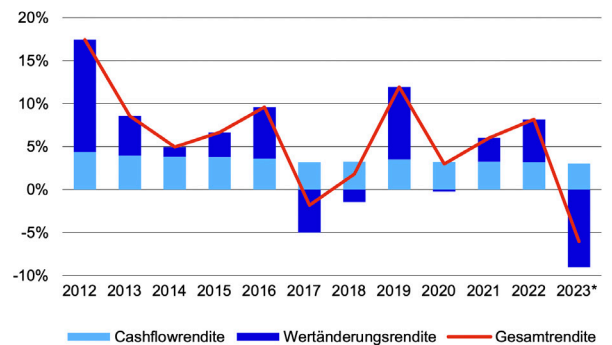
Quelle: SNB, VZ.

Geschätzter Anteil leerstehender Flächen in der Schweiz



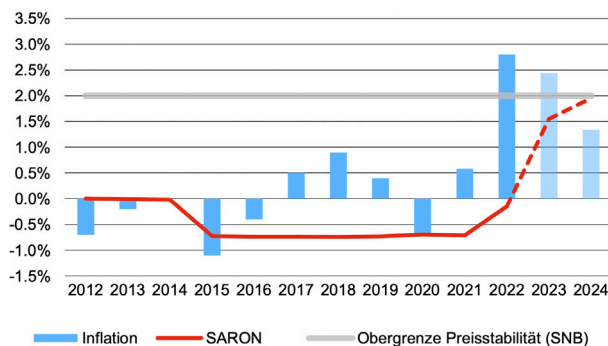
Quelle: PEIDA, Berechnungen Fahrländer Partner

Renditen für Immobilien mit gemischter Nutzung

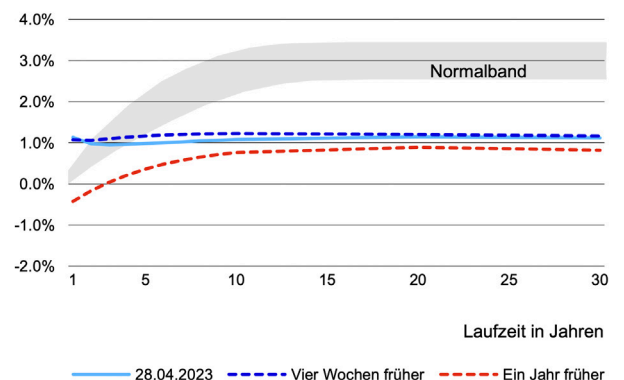


Quelle: Fahrländer Partner.

Teuerungsraten



Renditen von eigenössischen Obligationen



## 19. Beilagen

- Grundbuchauszug Intercapi
- Situationsplan
- Schema öffentlicher Verkehr
- Exkurs Nettozinssatzherleitung
- Baurechtsvertrag
- ÖREP



# Grundbuchauszug Liegenschaft Neuhausen am Rheinfall / 2074

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung	
Gemeinde	2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr	2074
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 75760 87154 70
Fläche	3'167 m <sup>2</sup> ,
Mutation	Geometergeschäft: 2017/2/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	1
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Chlaffetaal
Bodenbedeckung	Gebäude, 859 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 2'308 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Industrie-/Gewerbebaute, Versicherungs Nr.: 1945 Gesamtfläche 859 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Unterstand Gesamtfläche 75 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Unterstand Gesamtfläche 335 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

## Eigentum

Alleineigentum	06.10.1951 5688 Tausch
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, Neuhausen am Rheinfall,	

## Anmerkungen (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung)

Keine

## Dienstbarkeiten

29.10.1971 D UEB 470	(L) SDR Baurecht für eine Autoeinstellhalle, bis 31.12.2023 ID.1000/000470, 3162 z.G. SDR Neuhausen am Rheinfall/2076	
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.1000/001187	29.10.1971 D UEB 470
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.1000/009887	29.10.1971 D UEB 470
08.05.1984 D UEB 1187	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/001187, 4048 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1321	
	z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/2034	
08.05.1984 D UEB 9887	(L) Näherbaurecht ID.1000/009887, 4050 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1321	

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Gemäss Grundbuch

## Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Legende:

1.	Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und 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.
3.	ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

**Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:**

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

# Grundbuchauszug Selbständiges und dauerndes Recht Neuhausen am Rheinfall / 2076

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung			
Gemeinde	2937 Neuhausen am Rheinfall		
Grundstück-Nr	2076		
Form der Führung	Eidgenössisch		
E-GRID	CH 36710 85476 95		
SD-Recht	29.10.1971 D UEB 470	(R) SDR Baurecht für eine Autoeinstellhalle, bis 31.12.2023 ID.1000/000470, 3162	
		z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/2074	
Fläche	3'167 m <sup>2</sup> ,		
Mutation	Geometergeschäft: 2017/2/0, AV-Mutation		
Plan-Nr.	1		
Belastete Teilflächen			
Lagebezeichnung	Chlaffetaal		
Bodenbedeckung			
Gebäude / Bauten	Industrie-/ Gewerbebaute, Versicherungs Nr.: 1945 Gesamtfläche 859 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)		
	Unterstand Gesamtfläche 75 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)		
	Unterstand Gesamtfläche 335 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)		
Bemerkungen AV			
Bemerkungen Grundbuch			
Dominierte Grundstücke	Keine		

## Eigentum

Alleineigentum	29.07.1993 22097 Sacheinlage
Chlaffental Immobilien AG, Neuhausen am Rheinfall (UID: CHE-106.925.138),	28.06.2017 2017/2613/0 Firmaänderung

## Anmerkungen (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung)

Keine

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Gemäss Grundbuch

## Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

## Legende:

1.	Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und 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.
3.	ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

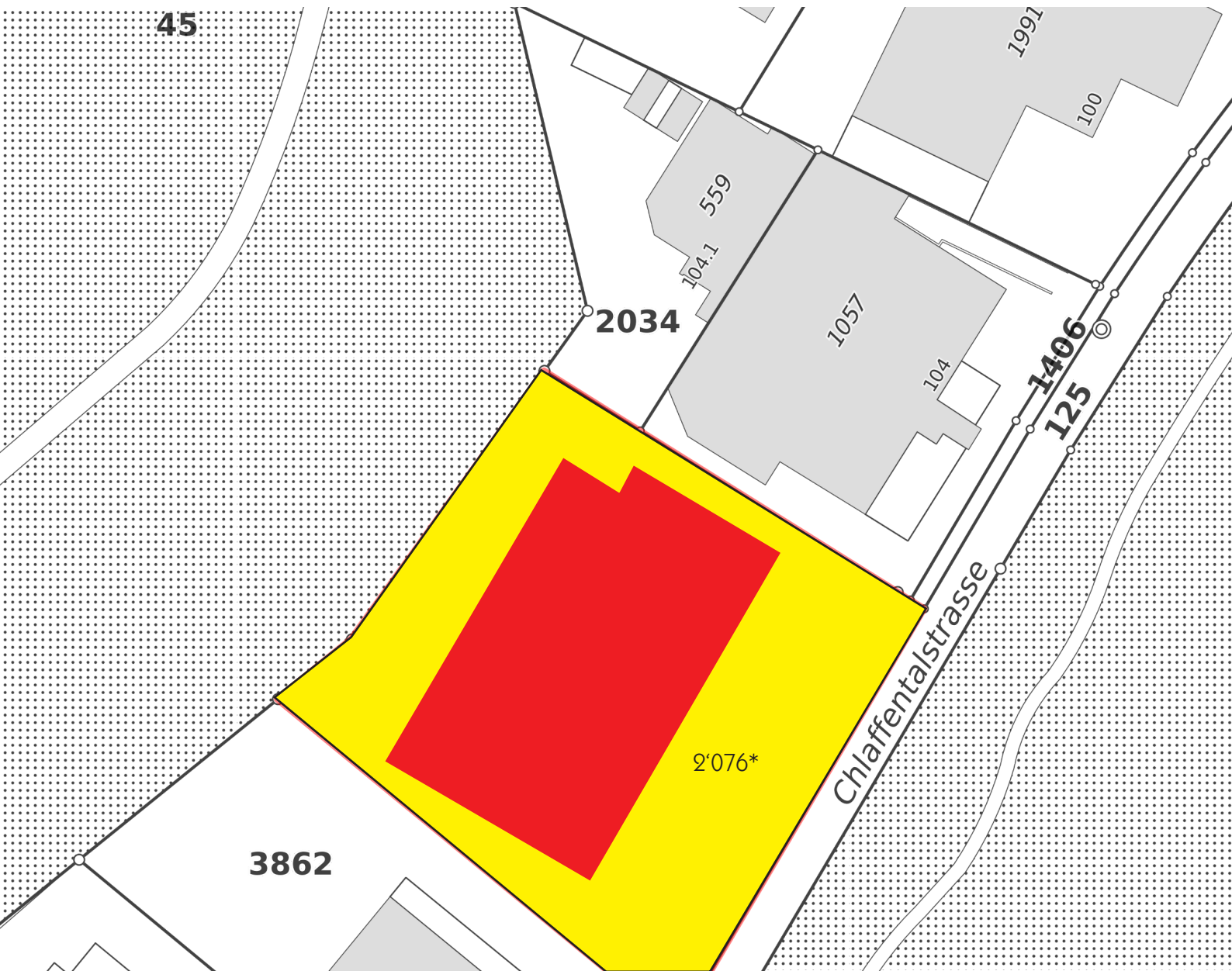
# Situationsplan



BR Grundbuch Neuhausen am Rheinfall GB 2'076\*

Massstab ~1 : nicht massstäblich

gezeichnet: B. Häberli, 21. Mai 2023



Legende:

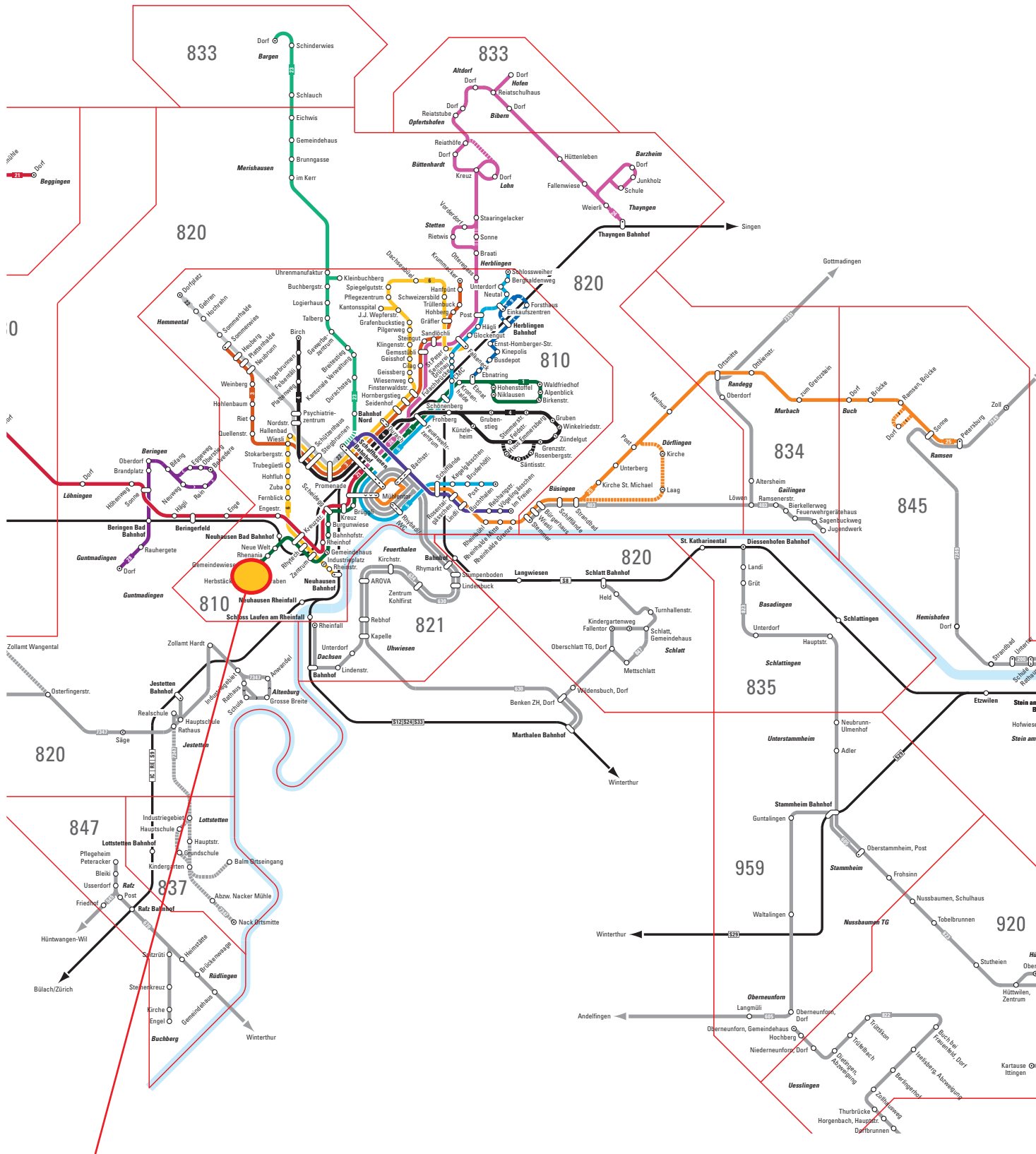


Landfläche gemäss GIS 3'167.00 m<sup>2</sup>



projektierte Liegenschaften

# Schema öffentlicher Verkehr Liniennetz OSTWIND



Grundstück GB Neuhausen am Rhf. 2'076\*, Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen am Rheinfall

**Verbundene Grundstücke**

GB-Nr.	Flurbezeichnung	Anteil 1	Anteil 2
		0/0	

**Ertragswert (E)****Nutzung**

Vs.Nr.	Geschoss	Anzahl	Einheit	Raumprogramm	Eff. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> NWF	Fr/Jahr
1945	UG	7.8	m2	Lager			0
	UG	76.0	m2	Lager			1900
	EG	96.0	m2	Werkstatt			8640
	EG	16.8	m2	Nebenräume			672
	EG	664.0	m2	Halle			43160
	im Freien	336.0	m2	Vordach			11760
	im Freien	80.0	m2	Unterstand			1600

Einstellhalle 67'732

Total Ertragswert Mittlerer Kapitalisierungssatz 7.00 % 967'600

**Realwert (R)****Gebäude**

Vs.Nr.	Adresse	Art / Zweck	Neuwert	Zeitwert
1945	Chlaffentalstrasse	Einstellhalle	904'000	633'000

Versicherung basiert auf 123.2 Baukostenindexpkte

**Zusatzkosten**

Nebenkosten (Gebühren, Umgebung)	145'000	105'000
Total Gebäude- und Zusatzkosten	1'049'000	738'000

**Abzug**

Wirtschaftliche Entwertung	0 % von Fr. 0	Neuwert Gebäude	0
Zeitwert bereinigt		81.6 %	738'000
Landwert		18.4 %	236'539
Realwert 1		100.0 %	974'539
Realwert 2 total			974'539

**Amtlicher Verkehrswert (VW)**

Berechnungsvariante ((m x Ertragswert) + Realwert) / (m + 1) Gew.Koeffizient m = 1.00  
EW/RW in % 99.29

**Gebäude mit notwendigem Umschwung**

Gebäude		971'070
Kapitalwert Baurecht: Restzeit 3 J. Baurechtszins 9501 Fr./a Zinssatz 1.50 %		-27'648
Verkehrswert 1		943'000

Verbundene Grundstücke 0

**Zusätzliche Landflächen**

	m <sup>2</sup>	à Fr	
Baugebiet			
Land baureif			0
Diskontierung: Jahre 0 à 0.00 % = DF 1.000000 x 0			0
Land unreif		0.00	0
Diskontierung: Jahre 0 à 0.00 % = DF 1.000000 x 0			0
Sondernutzung			0
Gebäudeabbruchkosten 0 m <sup>3</sup> à Fr. 0.00			0
Nichtbaugebiet			
Feld			0
Reben			0
Wald			0
Übrige			0

Amtlicher Verkehrswert total (gerundet) 943'000



Heimfall 75% vom Verkehrswert  
 Zinsfuss % 1.50

Bruttomietwert				67'732
./. Baurechtszins in Fr.			-	9'501
./. Bewirtschaftungskosten in % 15	%	=		10'160
./. Rückstellungen in %	0	%	=	0
<b>Massgebender Nettoertrag</b>			<b>=</b>	<b>48'071</b>

Barwert = Nettoertrag Fr. 48'071 x Barwertfaktor 2.91 = 139'887

Wert der Heimfall-Entschädigung:  
 Entschädigung = 75% von Fr. 970'000 x Abzinsungsfaktor 0.956317 = 695'721  
 0

**Verkehrswert** 835'608

**Steuerwert (S)**

**Gebäude mit notwendigem Umschwung**

Formel	(3 x E) + V1 : 4	968'468
Steuerwert verbundener Grundstücke		0
Kapitalwert Baurecht		0

**Zusätzliche Landflächen**

Baugebiet	66.66 % von V 2 =	0
Nichtbaugebiet	Ertragswert	0

**Steuerwert total** 835'000

## Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9  
CH-8200 Schaffhausen  
Telefon: 052 632 68 68  
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Neuhausen am Rheinfall    Vers.-Nr.: 1945  
Schätzdatum: 21.12.2017    Grundbuch Nr.: 2076  
Mit Besichtigung: Ja    Baukostenindex: 136.00  
Schätzungsgrund: Revision  
Gebäudezweck: Einstellhalle  
Adresse: Chlaffentalstrasse, 8212 Neuhausen am Rheinfall  
Bezeichnung:

### Police

Chlaffental Immobilien AG  
Chlaffentalstrasse 106  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Gedruckt am: 22.05.2023  
Anmeldung Schätzung: 25.08.2017

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:  
Chlaffental Immobilien AG, Chlaffentalstrasse 106, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwertung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Einstellhalle Lager Ueberdachung	1972	5'500	166	911'000	30	638'000	NW	1	2
20	Keller Lager Luftschutzkeller		240	363	87'000	30	61'000	NW	1	2
<b>Total:</b>					<b>998'000</b>		<b>699'000</b>			
<b>Total Versicherungswert:</b>					<b>998'000</b>					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert  
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

### Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (Anzeige ohne Unterschrift)

#### Prämientarif:

Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

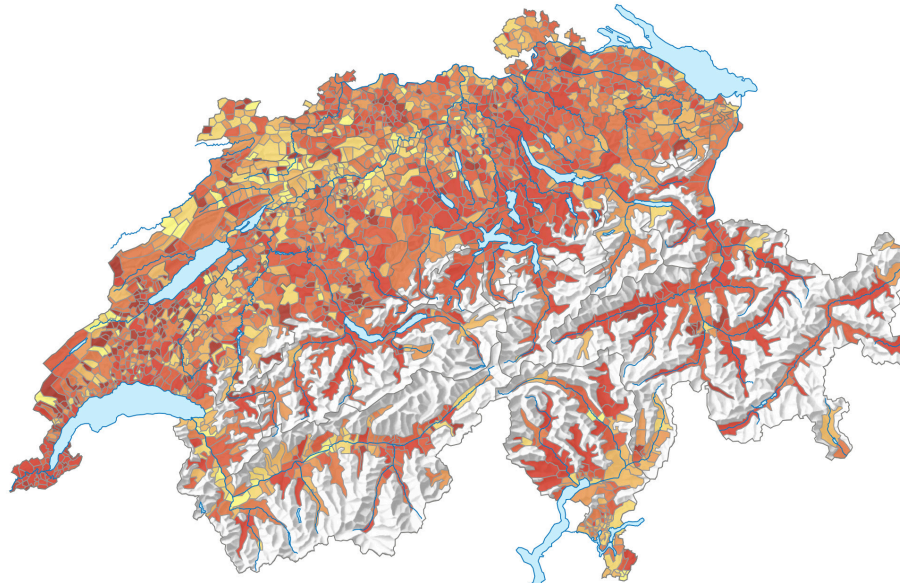
Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

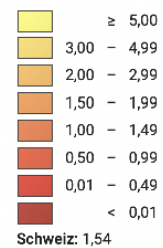
Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.10	0.27	0.50	0.90
2	0.19	0.40	0.63	1.03

# Immobiliencharts

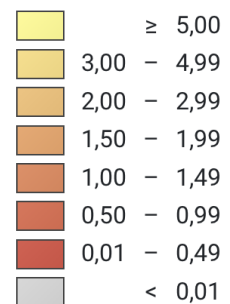
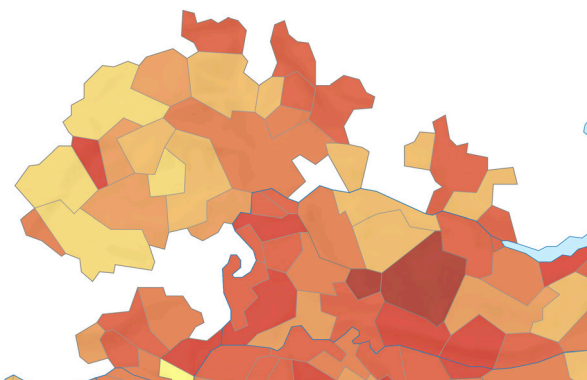
Übersicht Leerwohnungsziffer Schweiz Stand 1. Juni 2022



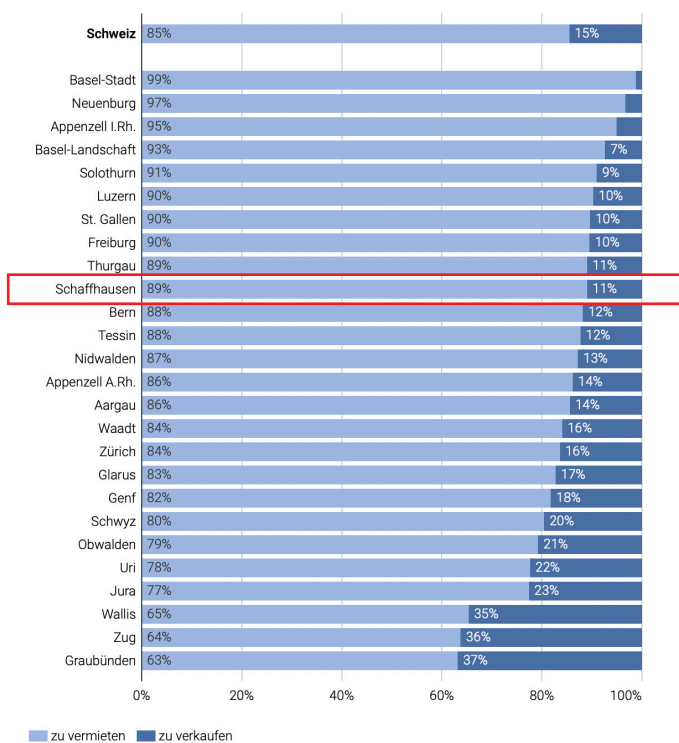
Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, in % ☺



## Übersicht Leerwohnungsziffer Kanton Schaffhausen



## Verteilung der leer stehenden Miet- & Eigentumswohnungen Stand 01. Juni 2022



## Gutachterliche Herleitung Nettozinssatz

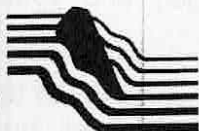


<b>Problemstellung Realzinssatz</b>	Die heutige Problematik der transparenten Zinssatzbildung liegt darin, dass die effektiven Zinsen nicht zu nachhaltigen Immobilienpreisen führen. Die Verwendung effektiver Zinsen trägt zur transparenten Zinssatzbildung bei. Dabei darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass auf der heutigen theoretischen Basis grosse Schwankungen der Immobilienwerte entstehen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, ist einen Ansatz mit Komponenten, die ebenfalls der aktuellen Wirtschaftslage zugrunde liegen, abzubilden vermögen. Da die meisten Immobilien über Fremd- und Eigenkapital finanziert werden, wird eine Herleitung über den gewichteten Fremd- und Eigenkapitalzinssatz als sinnvoll erachtet. Unter Einbezug der Anlageabsichten von Investoren wird beim Eigenkapitalzinssatz von einem Ansatz über die Opportunitätskosten ausgegangen. Dabei wird ein objekttypischer Anteil Fremdkapital anhand der am Stichtag geltenden Finanzierungsregeln der Bank und der verbleibende Anteil Eigenkapital anhand einer alternativen Anlagemöglichkeiten definiert. Daraus resultiert ein Mischzinssatz, basierend auf den Fremdkapitalkosten und der jährlichen Verzinsung des Eigenkapitals. Bei diesem Ansatz wird der Anteil des Fremdkapitals bis zu einer Belehnungsgrenze einer 1. Hypothek (idR. 65.00%) ausgegangen. Aufgrund von Amortisationsvorschriften kann langfristig betrachtet die 2. Hypothek (idR. 15.00%) zum Eigenkapital (~ 20.00% + 15.00% = 35.00%) gezählt werden. Somit wird nur die 1. Hypothek als Fremdkapitalanteil angesehen.
<b>Zinssatz Fremdkapital</b>	Obwohl der Anteil des Fremdkapitals den weitaus grösseren Beitrag zur Bildung des Nettozinssatzes ausmacht, wird diesem oftmals eine verhältnismässig geringe Aufmerksamkeit geschenkt. Die Annahmen zur Fremdkapitalisierung werden beinahe als selbstverständlich angesehen. Der Referenzzinssatz drängt sich zur Berechnung der Fremdkapitalisierung in den Vordergrund.
<b>Objektrisikozuschlag</b>	Das Risiko beeinflusst nicht nur die Forderung nach mehr Eigenkapital, sondern erhöht zusätzlich den Zinssatz für das Fremdkapital, was im Umkehrschluss dessen Wert verringert. Nach Rücksprache mit Banken, welche aus Vertraulichkeitsgründen nicht namentlich genannt werden können, sind situativ Anpassungen der Zuschläge notwendig.
<b>Zinssatz Eigenkapital</b>	Nebst der Herleitung des Fremdkapitalzinses ist auch die Herleitung des Eigenkapitalzinses notwendig, welcher mittels des Opportunitätskostenansatzes sinnvoll dargestellt werden kann. Der Opportunitätskostenansatz zeigt dem Anleger eine alternative Anlagemöglichkeit für sein Eigenkapital auf. Die Vergleichsrendite setzt sich aus der Rendite risikoäquivalenter Anlagen und einem Risikozuschlag zusammen.
<b>Dividendenrendite</b>	Anhand von Dividenden lassen sich die Renditen verschiedener Unternehmungen miteinander vergleichen. Veröffentlichte Dividendenrenditen beziehen sich auf die zuletzt von Unternehmungen ausbezahlten Dividenden an ihre Aktionäre und den aktuellen Aktienkursen. Dividendenrenditen spiegeln somit die wirtschaftliche Stärke eines Unternehmens wider. Die im SMI 20 liquidesten und zu einem Index zusammengeführten Unternehmen spiegeln die Dividenden der 20 grössten börsenkotierten Unternehmungen der Schweiz ab. Die Dividendenrendite des SMI ist durchschnittlich gesehen stabil. Bei tiefen Aktienkursen wird eine tiefere Dividende ausbezahlt. In einem positiven Wirtschaftsumfeld sind die Aktienkurs höher, wodurch die Unternehmung höhere Ausschüttungen den Aktionären zukommen lassen. Rechnerisch betrachtet kommen somit gleiche oder ähnliche Verhältnisse zustande. Die Dividendenrendite gehört in der heutigen Zeit zu den stabilen Anlagemöglichkeiten. Betrachtet man die Dividendenrendite des SMI für das Jahr 2023 (Stand 31.12.2022), so ergibt sich eine Basis für den Eigenkapitalzinssatz von 2.758%.
<b>Risikozuschlag</b>	Eine wichtige Eigenschaft der alternativen Anlage ist die Risikoäquivalenz zwischen der zu bewertenden Immobilie und der alternativen Anlage. Bekannterweise ist das Risiko einer Aktie höher als das einer Immobilienanlage. Betrachtet man die Entwicklung der Dividendenrendite des SMI, der Bundesobligation und des Netto Cashflows von Wohnliegenschaften, wird klar, dass die Volatilität des Netto Cashflows von Wohnliegenschaften trotz des kurzen Betrachtungshorizontes am tiefsten ist. Die Volatilität ist ausschlaggebend für die Risikobezeichnung einer Anlage. Eine höhere Volatilität lässt auf ein höheres Risiko schliessen, welche mit einer höheren zu erwartenden Rendite ausbezahlt wird. Eine tiefere Rendite bedeutet das Gegenteil. Anhand eines Risk-Return-Profiles kann ermittelt werden, wie hoch das Risiko bei einem gewissen Ertrag ist. Damit wird ein Abschlag für den Risikounterschied hergeleitet, welcher von der Dividendenrendite abgezogen wird. Unter Berücksichtigung der letzten fünf Jahre stand das Risiko des SMI und des SXI Real Estate® im Verhältnis 2:1. Das bedeutet, dass die Rendite, welche in Abhängigkeit zum Risiko steht, von einer Dividendenrendite zu einer Immobilienrendite ebenfalls im Verhältnis von 2:1 steht.
<b>Objektrisikozuschlag</b>	Kein Objekt ist identisch, da jede Liegenschaft einzigartig ist, sei es der Markt am jeweiligen Standort, die Nutzung oder die Lage. Objektzuschläge sind durch den Gutachter situativ festzulegen. <small>Quellennachweis: FHS St. Gallen, B. Böhler / A. Venzin, 28.09.2016</small>

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinflall  
www.neuhausen.ch



## **Baurechtvertrag für Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nummer 2074 (2076)**

Eigentümer: Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall  
vertreten durch den Gemeinderat und dieser  
durch Güterreferent Dr. Stephan Rawyler

Baurechtsnehmerin: Chlaffental Immobilien AG  
Chlaffentalstrasse 106  
8212 Neuhausen am Rheinflall

Vertreten durch: Arnold Isliker, von Kleinandelfingen, in Neuhausen am Rheinflall,  
einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrats

---

### **1. Baurechtsgegenstand**

GB Nr. 2074 (2076)  
m<sup>2</sup> 3167  
Messurkunde: 2017-004 Amt für Geoinformation vom 15. März 2017  
Adresse: Chlaffentalstrasse 106

Der beiliegende Situationsplan Massstab 1: 500 ist Bestandteil des Baurechtsvertrags.

### **2. Vertragsdauer**

Das Baurecht gilt für 6 Jahre, 6 Monate und 3 Tage ab dem 28. Juni 2017 bis zum 31. Dezember 2023.

### **3. Ablauf der Vertragsdauer**

Nach Ablauf der Vertragsdauer endet das Baurecht am 31. Dezember 2023 und wird aus dem Grundbuch gelöscht.

### **4. Fortsetzung Baurecht / Heimfall / Rückgabe Baurechtsgegenstand**

Bei einer gewünschten Fortsetzung des Baurechtes über die Vertragsdauer hinaus, hat sich die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2074 (2076) beim Güterreferat Neuhausen am Rheinflall nach einer

möglichen Verlängerung des Baurechts zu erkundigen und spätestens bis zum 31. Dezember 2021 einen schriftlichen Antrag zu stellen.

Sollte keine Vertragsverlängerung zu Stande kommen, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie zum Bestandteil ihres Grundstückes werden, Art. 779c ZGB. Wenn der Baurechtsberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die vertraglichen Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt.

Für das heimfallende Bauwerk, sei es nach Ablauf der Vertragsdauer und Verzicht auf eine Verlängerung des Baurechts, sei es vorzeitig aus einem anderen Grund, hat die Grundeigentümerin dem bisherigen Bauberechtigten eine Entschädigung gemäss nachstehender Berechnungsgrundlage zu leisten, die jedoch für allfällige Expropriationsfälle nicht zur Anwendung kommt.

Massgebend für die Höhe der Entschädigung ist der Verkehrswert des Baurechtsgrundstückes (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts. Der Verkehrswert wird im Schätzungsverfahren nach den hierfür geltenden kantonalen Vorschriften ermittelt. Von diesem ermittelten Verkehrswert kommen für jedes Jahr der Baurechtsdauer je 0.5 % in Abzug.

Die Heimfallentschädigung darf von der Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten oder dem Baurechtsberechtigten nur mit Zustimmung der Gläubiger von den auf dem Baurechtsgrundstück eingetragenen Grundpfandrechten ausbezahlt werden, in der Meinung, dass die Grundeigentümerin vorerst die Gläubiger befriedigt und allfällig noch bestehende Grundpfandrechte ablöst.

Die Tankstelle mit den im Erdreich liegenden Tankanlagen ist bis zum 31. Dezember 2023 durch die Baurechtsnehmerin oder den Baurechtsnehmer zurück zu bauen und der rechtmässige Zustand wieder herzustellen; sollte keine Vertragsverlängerung inklusive der Tankstelle zu Stande kommen.

Die Sanierung und Entsorgung von Altlasten ist Sache der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers. Das Grundstück ist altlastenfrei, allfällige Baugruben wieder aufgefüllt, verdichtet und mit Netstaler-Kies ausgebildeter und befahrbarer Oberfläche der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss zu übergeben. Der Nachweis der Sanierung der Altlasten ist durch die Begleitung eines Fachingenieurs und des Interkantonalen Labors des Kantons Schaffhausen (IKL) auf Kosten der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers sicherzustellen und zu protokollieren.

Die Schächte und die Abwasseranlage müssen der Norm SN 592000 des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) entsprechen. Alle Abwässer müssen bei der Übergabe des Grundstücks der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201) und der Verordnung über die Siedlungsentwässerung vom 17. Januar 2001 (NRB 814.200) entsprechen.

## **5. Allgemeine Bestimmungen**

Das Baurecht darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin weder veräussert noch in anderer Weise an Dritte übertragen werden. Der Übergang an gesetzliche Erben bedarf keiner Zustimmung.

Ohne Zustimmung der Grundeigentümerin darf die Bauberechtigte oder der Bauberechtigte auf dem Grundstück keine Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Pfandrechte und dergleichen errichten. Seitens der Grundeigentümerin wird im Übrigen jede Gewährleistung wegbedungen. Wird die Grundeigentümerin im Sinne von Art. 679 oder 684 ZGB für die Anlage (Gebäude und Umgelände) haftbar gemacht, so hat sie das Rückgriffsrecht auf die Bauberechtigte respektive den Bauberechtigten. Die Bauberechtigte oder der Bauberechtigte haften für alle Schäden, welche nachweisbar wegen des Bestands oder des mangelhaften Unterhalts der Anlagen entstehen.

## 6. Vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags

Bei einer vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages gelten bezüglich Rückgabe des Baurechtsgegenstandes sinngemäss die aufgeführten Punkte gemäss Ziff. 4. Der Baurechtszins ist bei einer vorzeitigen Auflösung für das gesamte Jahr geschuldet.

## 7. Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt Fr. 9'501.-- ( $3167 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 200.-- = \text{Fr. } 633\,400.00 \times 1.5 \% \text{ Zins} = \text{Fr. } 9'501.--$ ). Der Betrag von Fr. 9'501.-- ist jährlich zu bezahlen und wird durch das Güterreferat Neuhausen am Rheinfall ab 2018 Mitte September in Rechnung gestellt. Der Baurechtszins ab 28. Juni 2017 bis 31. Dezember 2017 beträgt Fr. 4'750.50 und wird Mitte September 2017 in Rechnung gestellt.


Wird der Baurechtsvertrag über 2023 hinaus verlängert, kann der Baurechtszins alle fünf Jahre den geänderten Verhältnissen angepasst werden, erstmals auf den 1. Juli 2022. Beide Parteien anerkennen die Landbewertungen des Amtes für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen sowie als Zinsbasis den Zinssatz für erstrangige variable Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank. Aufgrund der aktuellen Zinssituation gewährt die Baurechtsgeberin bis 30. Juni 2022, längstens jedoch bis Ende 2023 eine Reduktion von 1.25 % ( $2.75 \% \text{ minus } 1.25 \% = 1.5 \%$ ).

## 8. Weitere Bestimmungen

Die Gebühren für die Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlt die Chlaffental Immobilien AG als Baurechtsnehmerin.

Neuhausen am Rheinfall, 25. August 2017

Für die Baurechtsnehmerin:  
Arnold Isliker

  
.....

# Standortinformation

## Gewählte Regionen

- Gemeinde Schaffhausen



## Inhaltsverzeichnis

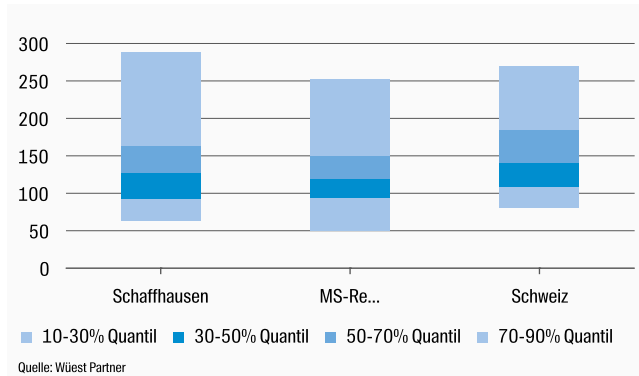
Preise	3
Anhang	4



# Preise

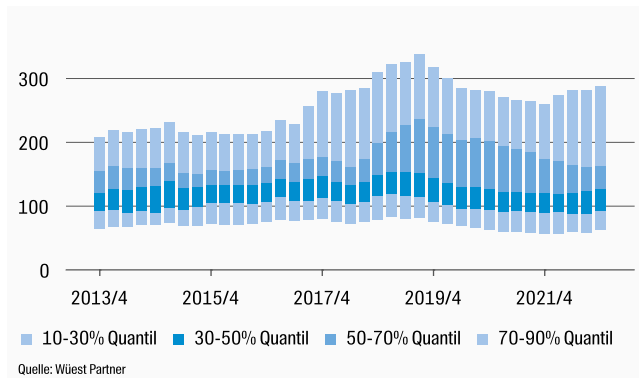
## Preisspektren Geschäft: Gewerbeflächen

### Gewerbeflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



	Schaffhausen	MS-Reg. Schaffhaus	Schweiz
<b>90% Quantil</b>	288	252	270
<b>70% Quantil</b>	163	150	185
<b>50% Quantil</b>	128	120	140
<b>30% Quantil</b>	92	94	109
<b>10% Quantil</b>	63	50	80

### Gewerbeflächen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr), Schaffhausen



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
<b>2020/3</b>	66	96	130	207	281
<b>2020/4</b>	63	94	127	203	281
<b>2021/1</b>	61	91	122	194	270
<b>2021/2</b>	60	92	123	190	266
<b>2021/3</b>	59	91	122	185	264
<b>2021/4</b>	57	89	121	175	260
<b>2022/1</b>	57	91	120	171	274
<b>2022/2</b>	60	88	121	165	281
<b>2022/3</b>	59	88	124	161	281
<b>2022/4</b>	63	92	128	163	288

	Veränderungen zum Vorquartal (QQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
<b>QQ</b>	6.8%	4.5%	3.2%	1.2%	2.5%
<b>YOY</b>	10.5%	3.4%	5.8%	-6.9%	10.8%

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr.</b>	<b>2074</b>
<i>E-GRID</i>	CH757608715470
<i>Gemeinde (BFS-Nr.)</i>	Neuhausen am Rheinfall (2937)
<i>Fläche</i>	3167 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>5c2ef33f-70f7-4d7b-9adc-cb732cc40bf1</b>
<i>Erstellungsdatum des Auszugs</i>	21.05.2023
<i>Katasterverantwortliche Stelle</i>	Amt für Geoinformation, Mühlentalstrasse 105, 8200 Schaffhausen

# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2074 in Neuhausen am Rheinfall betreffen

### Seite

3	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
4	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
5	Statische Waldgrenzen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) (laufende Änderung)  
Planungszonen (kantonal/kommunal)  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Vorpublikation Grundwasserschutzzonen (laufende Änderung)  
Grundwasserschutzareale  
Gewässerraum  
Waldabstandslinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszugs mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie auf unserer Webseite ([www.agi.sh.ch](http://www.agi.sh.ch)).

### Grundlagedaten

Daten der amtlichen Vermessung. Stand der amtlichen Vermessung: 21.05.2023.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle, Interkantonales Labor ([umwelt@ktsh.ch](mailto:umwelt@ktsh.ch)).

## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>		Gewerbezone II [G II]	3167 m <sup>2</sup> 100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>		Gewerbezone I [G I]	
		Strassenzone [Str]	
		Wald [W]	
		Waldzone [W]	

### Vollständige Legende

[https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld\\_version=1.1.0&layer=sh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.grundnutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.ueberlagernde\\_nutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.linienbezogene\\_festlegung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.objektbezogene\\_festlegung&format=image/png&STYLE=default&](https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld_version=1.1.0&layer=sh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.grundnutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.ueberlagernde_nutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.linienbezogene_festlegung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.objektbezogene_festlegung&format=image/png&STYLE=default&)

### Rechtsvorschriften

23/370 Zonenplan (1989) Änderung 11. Teilrevision:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1992>

23/370 Pläne: Zonenplanänderungen:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1993>

700.100 Neuhausen Bauordnung 1989, Stand 2019:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/2390>

### Gesetzliche Grundlagen

SHR 700.100 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen: <https://www.lexfind.ch/tolv/224589/de>

SHR 700.101 Verordnung zum Baugesetz:

<https://www.lexfind.ch/tolv/224557/de>

SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung:

<https://www.lexfind.ch/tolv/220739/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

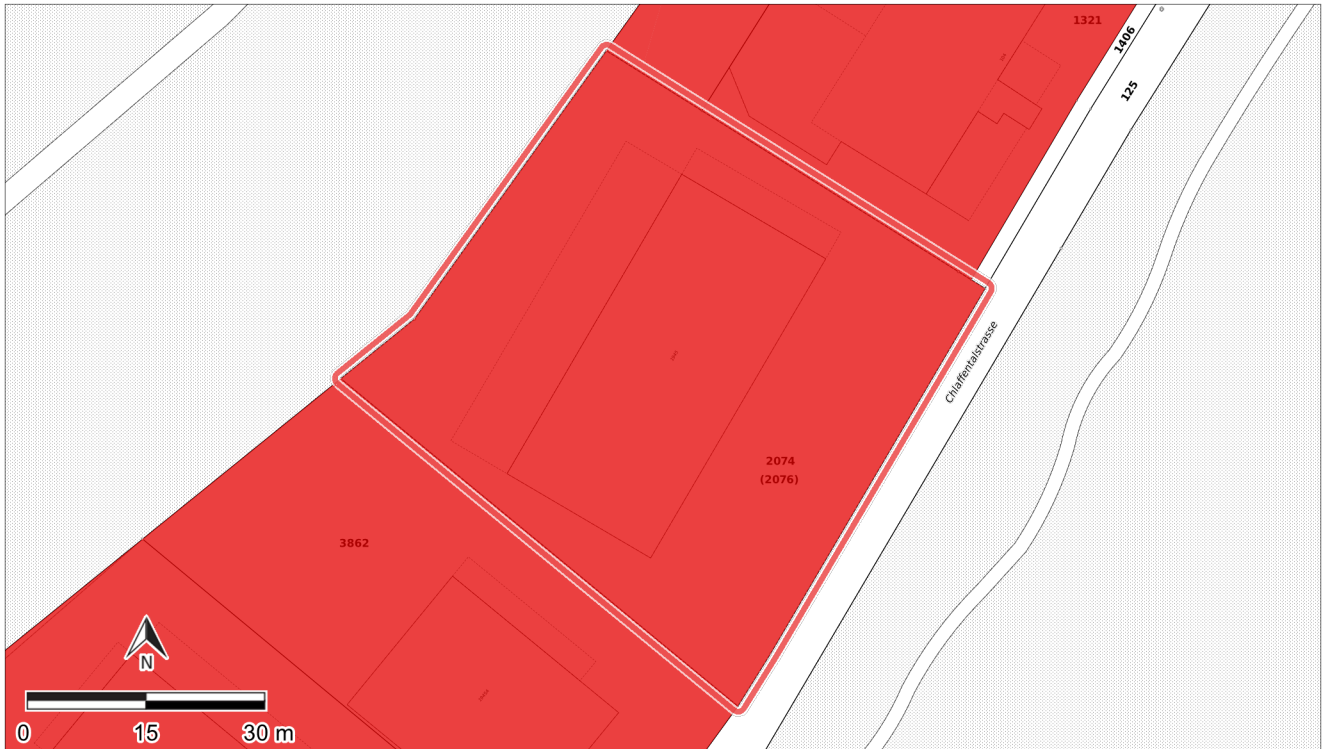
-

### Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Behorde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html>

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>		<b>Empfindlichkeitsstufe IV</b>	3167 m <sup>2</sup> 100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>	<a href="https://wfs.geodienste.ch/npl_laermempfindlichkeitsstufen_v1_2_0/deu?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;slid_version=1.1.0&amp;layer=laermempfindlichkeitsstufen&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;">https://wfs.geodienste.ch/npl_laermempfindlichkeitsstufen_v1_2_0/deu?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;slid_version=1.1.0&amp;layer=laermempfindlichkeitsstufen&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;</a>		

### Rechtsvorschriften

23/370 Zonenplan (1989) Änderung 11. Teilrevision:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1992>

23/370 Pläne: Zonenplanänderungen:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1993>

700.100 Neuhausen Bauordnung 1989, Stand 2019:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/2390>

### Gesetzliche Grundlagen

SHR 814.100 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den

Umweltschutz: <https://www.lexfind.ch/tolv/74576/de>

SHR 814.101 Verordnung zum Einführungsgesetz zum

Umweltschutzgesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/71965/de>

SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung: <https://www.lexfind.ch/tolv/229912/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

-

### Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Behorde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html>

## Statische Waldgrenzen



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	<b>N</b> in Bauzonen	52 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>	<a href="https://wfs.geodienste.ch/npl_waldgrenzen_v1_2_0/deu?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;sld_version=1.1.0&amp;layer=waldgrenzen&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;">https://wfs.geodienste.ch/npl_waldgrenzen_v1_2_0/deu?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;sld_version=1.1.0&amp;layer=waldgrenzen&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;</a>		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Neuhausen am Rheinfall; GB-Nr. 9, 45, 2255: <a href="https://oereblex.sh.ch/api/attachments/47">https://oereblex.sh.ch/api/attachments/47</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	SHR 921.100 Kantonales Waldgesetz: <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/73985/de">https://www.lexfind.ch/tolv/73985/de</a> SHR 921.101 Kantonale Waldverordnung: <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/74143/de">https://www.lexfind.ch/tolv/74143/de</a> SR 921.0 Bundesgesetz über den Wald: <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/212562/de">https://www.lexfind.ch/tolv/212562/de</a> SR 921.01 Verordnung über den Wald: <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/207456/de">https://www.lexfind.ch/tolv/207456/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Kantonsforstamt Schaffhausen: <a href="https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Behorde/Verwaltung/Baudepartement/Kantonsforstamt-3610-DE.html">https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Behorde/Verwaltung/Baudepartement/Kantonsforstamt-3610-DE.html</a>		

## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

**BauG:** Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, SHR 700.100)

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)

**GeoIG:** Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, SR 510.62)

**GeoIV:** Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung, SR 510.620)

**GSchG:** Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

**KGeoIG:** Kantonales Geoinformationsgesetz vom 2. Juli 2012 (KGeoIG, SHR 211.500)

**KGeoIV:** Kantonale Geoinformationsverordnung vom 3. Dezember 2013 (KGeoIV, SHR 211.501)

**LFG:** Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

**NSG:** Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)

**NSV:** Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (SR 725.111)

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

**RPG:** Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

**RRB:** Regierungsratsbeschluss

**USG:** Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

**VIL:** Verordnung vom 23. November 1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (RS 748.131.1)

**WaG:** Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

**WaV:** Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung) (SR 921.01)

Kanton Schaffhausen  
Grundbuchamt

Nachführungskontr. S.

TB/Bel. Nr. vom

MU-Register Nr.

Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation

Mutation Nr.: **2017-004**

# M e s s u r k u n d e

Gemeinde: Neuhausen am Rheinfall

vom: 15. März 2017

## Bearbeitungsstand der amtlichen Vermessung

- keine Vermarkung  
 Vermarkung zurückgestellt

Als Grundlage dienen die Akten der Grundbuchvermessung sowie die Plangrundlagen

von: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Baureferat  
Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall  
vom: 8. März 2017

Für die spätere Vermarkung sind die im Mutationsplan festgelegten, neuen Grundstücksgrenzen massgebend.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist das Amt für Geoinformation zwecks Absteckung der Grenzpunkte zu benachrichtigen. Wird dies unterlassen, so übernimmt der Bauherr die Verantwortung für die Folgen von allfälligen Grenzanpassungen.

## Parzellierungen ausserhalb der Bauzone

- Die gesetzlichen Bestimmungen (Landwirtschaftsverordnung vom 12. Dezember 2000, 910.101, § 57) betreffend Parzellierungen ausserhalb der Bauzone sind erfüllt.

Auftrag Nr.: 2017.03045

Plan für das Grundbuch:

58



Mutation 2017-004

1:500

Neuhausen am Rheinflall



Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen

Erstellt: 15.3.2017 / RLUEC  
Der Kantonsgeometer:

Blau dargestellte Grundstücke sind noch nicht rechtsgültig.



*[Handwritten signature]*

