

Schätzungsbericht



Adresse	Windhaltastrasse 53, 1712 Tifers
Objektart	Einfamilienhaus
Grundbuch	Art. 425
Eigentümer	Stoll Bettina
Auftraggeber	Betreibungsamt des Sensebezirks
Experte	Dario Cattaneo Geschäftsführer Immobilienbewerter und - vermarkter mit eidg. Fachausweisen

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	3
1.1	Ausgangslage, Auftrag, Zweck.....	3
1.2	Grundlagen und Unterlagen	3
1.3	Stichtag, Gültigkeit.....	3
1.4	Verkehrswert.....	4
1.5	Besondere Verhältnisse, Vorbehalte.....	4
2.	Grundstücks- und Lagebeschrieb.....	5
2.1	Grundstücksbeschrieb	5
2.1.1	Grundbuchauszug.....	5
2.1.2	Zonennutzung	5
2.1.3	Bauvorschriften/Nutzungsreserven	5
2.2	Lagebeschrieb	6
2.2.1	Gemeinde / Ortschaft	6
2.2.2	Verkehrsanbindung	6
2.2.3	Umfeld/Wohnlage.....	6
2.2.4	Marktlage.....	6
3.	Objektbeschrieb	7
3.1	Baujahr, Sanierungen	7
3.2	Versicherungswert	7
3.3	Steuerwert	7
3.4	Mieterspiegel.....	7
3.5	Liegenschaftsabrechnung.....	7
3.6	Flächen und Volumen	8
3.7	Gebäudekonstruktion	8
3.8	Innenausbau	8
3.9	Raumaufteilung.....	8
3.10	Umgebung.....	8
3.11	Zustand.....	9
4.	Bewertung	10
4.1	Allgemeine Überlegung zur Bewertung.....	10
4.2	Ertragswertmethode	11
4.2.1	Mietwert.....	11
4.2.2	Kapitalisierungssatz.....	11
4.2.3	Ertragswert.....	11
4.2.4	Technische Entwertung.....	12
5.	Verkehrswert.....	13
5.1	Verkehrswert nach Ertragswertmethode	13
6.	Kommentar	14
7.	Beilagen	15

1. Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck

Das Betreibungsamt des Sensebezirks erteilte am 19. Juni 2026 den Auftrag, den Verkehrswert des Einfamilienhauses an der «Windhaltastrasse 53 in 1712 Tifers», auf Grund eines Konkurses, zu schätzen.

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

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Für die vorliegende Bewertung wurden folgende Grundlagen benützt.

- Situationspläne
- Grundbuchauszug
- KGV
- Baupläne
- Zonenplan
- Baureglement
- Lageklasse
- Besichtigung
- Fotos

1.3 Stichtag, Gültigkeit

Am 11. August 2026 hat der Bewerter die Liegenschaft in Anwesenheit von Bettina Stoll besichtigt. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. wirtschaftliche und rechtliche Verhältnisse) sich nicht verändern.

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

1.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäss bundesgerichtlicher Definition:

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

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

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

1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte

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

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

2. Grundstücks- und Lagebeschreibung

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Grundbuchauszug

Gemeinde:	Tafers
Grundbuch Nr.:	Art. 425
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	426 m ²
Plan-Nr.:	8
Lagebezeichnung:	Windhalta
Gebäude:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 53 Garage, Vers.-Nr. 53a
Bezeichnung:	Platz (Befestigt), Garten
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.2 Zonennutzung

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone «schwacher Dichte».

2.1.3 Bauvorschriften/Nutzungsreserven

Reglement:	Bau- und Planungsreglement vom 06.2024 Art. 21
------------	---

2.2 Lagebeschrieb

2.2.1 Gemeinde / Ortschaft

Tafers ist eine politische Gemeinde im Sensebezirk. Die freiburgische Gemeinde zählt Ende 2025 rund 8'032 Einwohner.

Infrastruktur

Tafers ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der Kantonsstrasse zwischen Freiburg und Plaffeien und ist durch mehrere Buslinien der Freiburgerischen Verkehrsbetriebe (TPF) direkt mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

Schulen

In Tafers befinden sich sowohl der Kindergarten als auch die Primarschule direkt im Dorf. Die Orientierungsschule (Sekundarstufe I) wird ebenfalls in Tafers besucht.

Steuern

Der Steuerfuss für die Einkommenssteuer beträgt in Tafers ab 2025 rund 75 % der einfachen Staatssteuer. Die Liegenschaftssteuer liegt bei 1,5 ‰ des Steuerwertes.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Zur nächsten Bushaltestelle sind es ca. 800m. Zum Bahnhof in Freiburg sind es rund 5 km. Der nächste Autobahnanschluss A12 (Freiburg Nord) liegt etwa 4 km entfernt.

2.2.3 Umfeld/Wohnlage

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier wo hauptsächlich Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Das Quartier ist umgeben von Feldern und Waldgebieten.

Passanten:	die Liegenschaft ist für Passanten gut zugänglich.
Parkmöglichkeiten:	die Liegenschaft verfügt über ausreichen Parkmöglichkeiten
Lageklasse:	4.2 (siehe Beilage)

2.2.4 Marktlage

Der Markt für solche Objekte ist sehr gut. Das Angebot beschränkt und die Nachfrage sehr gross.

3. Objektbeschreibung

3.1 Baujahr, Sanierungen

Baujahr: 1995
Sanierungen: 2022, diverse Instandstellungsarbeiten

3.2 Versicherungswert

Administrations Gebäude, Vers.-Nr. 53 Fr. 458'000 (2026)

3.3 Steuerwert

Nicht bekannt.

3.4 Mieterspiegel

Die Liegenschaft ist zurzeit nicht vermietet. Sie wird zum Eigengebrauch bewohnt.

3.5 Liegenschaftsabrechnung

Dem Bewerter steht die Liegenschaftsabrechnung nicht zur Verfügung. Der Kostenaufwand für den Liegenschaftsbesrieb (Unterhalt, Reparaturen und Verwaltung) wird vom Bewerter anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

3.6 Flächen und Volumen

Volumen:	606 m ³
Nettowohnfläche:	125 m ²
Gebäudegrundfläche:	58 m ²

3.7 Gebäudekonstruktion

Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	Mischbauweise
	Fassade:	Verputz, Aussenisolation
	Dach:	Dachziegel
	Fenster:	Metall, PVC Doppelvergl.
Installationen	Elektrische Installationen:	In Ordnung
	Heizung:	Fernwärme (Verbund)
	Wärmeverteilung:	Bodenheizung, Radiatoren
	Sanitärinstallationen:	Aufgestauter Unterhalt

3.8 Innenausbau

Boden:	Platten, Laminat
Wände:	Verputz
Decken:	Täfer
Bad:	Aufgestauter Unterhalt
WC:	Aufgestauter Unterhalt
Küchenabdeckung:	Keramik

3.9 Raumaufteilung

Untergeschoss:	Keller, Technikraum
Erdgeschoss:	Eingang, WC, Wohnraum, Küche, Wintergarten
Obergeschoss:	2 Zimmer, Badezimmer
Dachgeschoss:	Zimmer

3.10 Umgebung

Aussenbeleuchtung	Vorhanden
Sitzplatz	Vorhanden
Rasenfläche	Vorhanden
Zufahrt	Pflasterstein

3.11 Zustand

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs- bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☒	☐	☐	☐	
Schalldämmung	☐	☒	☐	☐	☐	
Fassade	☐	☒	☐	☐	☐	
Fenster	☐	☒	☐	☐	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☒	☐	☐	☐	
Bedachung	☐	☒	☐	☐	☐	
Elektrische Installation	☐	☒	☐	☐	☐	
Sanitäre Installationen	☐	☐	☒	☐	☐	
Heizung	☒	☐	☐	☐	☐	Fernwärme 2024
Bad – WC	☐	☐	☒	☐	☐	aufgestauter Unterhalt
Warmwasser	☐	☒	☐	☐	☐	
Sonnen- und Wetterschutz	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodenbeläge	☐	☐	☒	☐	☐	
Wände	☐	☐	☒	☐	☐	
Decken	☐	☒	☐	☐	☐	
Hartplätze	☐	☒	☐	☐	☐	
Küche	☐	☒	☐	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Die Liegenschaft ist nicht gut unterhalten es besteht ein aufgestauter Unterhalt.

4. Bewertung

4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung

Der Bewerter wendet die Ertragswertmethode an und kontrolliert jene Berechnungen mit der Realwertmethode auf deren Plausibilität.

Ertragswertmethode:

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

4.2 Ertragswertmethode

4.2.1 Mietwert

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

Nutzfläche Ktn FR	125	m ² zu	Fr. 220	Fr.	27'500.00
Garage (Doppel)	12x	zu	Fr. 200	Fr.	2'400.00
Aussenparkplatz	x2x12	zu	Fr. 50	Fr.	1'200.00
Total Mietwerte (jährlich)				Fr.	31'100.00

4.2.2 Kapitalisierungssatz

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

Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten werden anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

Nettozinssatz NZ

80 %	Fremdkapital	zu	2.5 %	2.00 %
20 %	Eigenkapital	zu	2.5 %	0.50 %
Total Nettozinssatz				2.50 %

Kostenzuschlag

Betriebskosten	zu	0.25 %
Unterhalt und Rep.	zu	0.50 %
Mietzinsrisiko	zu	0.00 %
Verwaltungskosten	zu	0.00 %
Total Kosten		0.75 %

Rückstellungen

Für grosszyklische Erneuerungen	0.65 %
---------------------------------	--------

Kapitalisierungssatz	3.90 %
----------------------	--------

4.2.3 Ertragswert

Fr. 31'100.00	: 3.90 %	Fr. 797'435.90
Ertragswert gerundet		Fr. 800'000.00

4.2.4 Technische Entwertung

Die technische Wertminderung wird anhand der Rückstellungen (Provisionen) und des technischen Alters berechnet. Wobei die Rückstellung gemäss Ertragswert CHF 5'183.35 beträgt. (0.65% von 797'435.90).

Das technische Alter des Gebäudes wird vom Experten auf 30 Jahre geschätzt. Dabei wird die verbleibende Nutzungsdauer der vorhandenen Materialien, Geräte und Installationen berücksichtigt.

Technische Entwertung

Rentenendwertfaktor	30 Jahre/2.50	43.903 x 5'183.35	Fr.	227'564.60
Total Technische Entwertung gerundet			Fr.	230'000.00

5. Verkehrswert

5.1 Verkehrswert nach Ertragswertmethode

Ertragswert	Fr.	800'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	230'000.00
Verkehrswert EW	Fr.	569'871.28
Verkehrswert nach EW gerundet	Fr.	570'000.00

Der Bewerter bestimmt somit den Verkehrswert auf
Fr. 570'000.00

Freiburg, 20. August 2026

gestina AG



D. Cattaneo

6. Kommentar

Vorkaufsrecht limitiert

Der Bewerter weist darauf hin, dass ein limitiertes Vorkaufsrecht gemäss Grundbuchauszug besteht.

7. Beilagen

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Grundrisse
- Protokoll der Kantonalen Gebäudeversicherung
- Lageklasse
- Fotos
- Glossar



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tifers

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Tifers / 425

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

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

Gemeinde: 2306.FR230611 Tifers
Grundstück-Nr.: 425
E-GRID: CH491093869404

Abhängige Grundstücke: LIG Tifers/432 zu 1/8
Lokalname*: Windhalta
Plan-Nr.*: 8
Fläche*: 426 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*: 01.11.2009 012-NV
Bezeichnung*: Übrige befestigte Fläche, 37 m2
Gartenanlage, 328 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 53, 58 m2
Windhaltastrasse 53, 1712 Tifers
Garage, Vers.-Nr. 53a, 3 m2, Gesamtfläche 36 m2 (auf mehreren Grundstücken)
Windhaltastrasse 53a, 1712 Tifers
Zivilschutzanlage, Vers.-Nr. 53a (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)
Unterstand, Vers.-Nr. 53a
Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Stoll Bettina, 25.05.1979

14.02.2012 012-2012/463/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

17.11.2010 012-2010/3869/0(L) Baurecht für Fäkalienpumpenschacht mit Fäkalienpumpe gemäss Spezialplan ID.012-2010/002808
z.G. LIG Tifers/422
z.G. LIG Tifers/423
z.G. LIG Tifers/424
z.G. LIG Tifers/429
z.G. LIG Tifers/431

17.11.2010 012-2010/3869/0(L) Nutzungsrecht ausschliesslich für Parkplatz (4.5m2 C1) gemäss Spezialplan ID.012-2010/002813
z.G. LIG Tifers/424

17.11.2010 012-2010/3869/0(LR) Dienstbarkeit Grenzbaurecht für Gartentrennwand und Wintergarten gemäss Vereinbarung ID.012-2010/002814

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Tifers / 425

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

17.11.2010 012-2010/3869/0(R)	LR LIG Tifers/424 Nutzungsrecht ausschliesslich für Parkplatz (D1) gemäss Spezialplan ID.012-2010/002816 z.L. LIG Tifers/432
17.11.2010 012-2010/3869/0(R)	Dienstbarkeit nicht abtretbares Baurecht Fertiggarage Nr. 53a, gemäss Plan ID.012-2010/002817 z.L. LIG Tifers/432

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

14.02.2012 012-2012/464/0 (L)	Vorkaufsrecht (limitiert) , bis 17.01.2037, ID.012-2012/000285 z.G. Stoll Johann, 20.04.1945
18.01.2024 012-2024/197/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 17. Januar 2024, (Gruppe Nr. 35, Betr.Nr. 806872) CHF 18'823.30, ID.012-2024/000044
27.11.2024 012-2024/3395/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 25. Oktober 2024, (Gruppe Nr. 39, Betr.Nr. 822344ff.) CHF 32'574.15, ID.012-2024/001640
07.08.2025 012-2025/2323/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 6. Juni 2025 (Gruppe Nr. 41, Betr.Nr. 829638, 829788) CHF 7'088.95, ID.012-2025/001326
20.11.2025 012-2025/3533/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 10. Oktober 2025 (Gruppe Nr. 42, Betreuung Nr. 832407 ff.) CHF 975.50, ID.012-2025/002052

Grundpfandrechte:

20.02.1995 012-131'006	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 385'000.-, Max. 10%, ID.012-2008/001918, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Freiburger Kantonalbank, Freiburg	18.09.2003 012-2003/3136/0 Zession
19.08.1997 012-141'129	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 50'000.-, Max. 10%, ID.012-2008/001920, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Freiburger Kantonalbank, Freiburg	18.09.2003 012-2003/3136/0 Zession

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. Juni 2026: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Tifers / 425

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

1712 Tifers, 11. Juni 2026, 13:54

Die Grundbuchverwalterin

Legende

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tifers

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Tifers / 432

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

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

Gemeinde: 2306.FR230611 Tifers
Grundstück-Nr.: 432
E-GRID: CH579485751090

Abhängige Grundstücke:

Lokalname*: Windhalta
Plan-Nr.*: 8
Fläche*: 355 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*: 01.11.2009 012-NV
Bezeichnung*: Übrige befestigte Fläche, 257 m2
Gartenanlage, 35 m2
Gebäude*: Garage, Vers.-Nr. 49a, 15 m2
Windhaltastrasse 49a, 1712 Tifers
Garage, Vers.-Nr. 51a, 15 m2
Windhaltastrasse 51a, 1712 Tifers
Garage, Vers.-Nr. 53a, 33 m2, Gesamtfläche 36 m2 (auf mehreren Grundstücken)
Windhaltastrasse 53a, 1712 Tifers
Zivilschutzanlage, Vers.-Nr. 53a (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch

Amtlicher Wert*:

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

LIG Tifers/422 zu 1/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2)
LIG Tifers/423 zu 1/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2)
LIG Tifers/424 zu 1/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2)
LIG Tifers/425 zu 1/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2)

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Tifers / 432

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

LIG Tifers/429 zu 3/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2) 16.07.1998 012-24'984 V Vereinigung
LIG Tifers/431 zu 1/8 (Dominierendes Grundstück)	12.01.1995 012-130'440 Begründung von abhängigem Eigentum 19.08.1997 012-141'128 Tausch (4m2) / Kauf (1m2)

Anmerkungen:

17.11.2010 012-2010/3869/0 **Reglement Miteigentum** ID.012-2010/002807

Dienstbarkeiten:

17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Dienstbarkeit nicht abtretbares Baurecht Fertiggarage Nr. 49a, gemäss Plan ID.012-2010/002812 z.G. LIG Tifers/423
17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Dienstbarkeit nicht abtretbares Baurecht Fertiggarage Nr. 51a, gemäss Plan ID.012-2010/002815 z.G. LIG Tifers/424
17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Nutzungsrecht ausschliesslich für Parkplatz (D1) gemäss Spezialplan ID.012-2010/002816 z.G. LIG Tifers/425
17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Dienstbarkeit nicht abtretbares Baurecht Fertiggarage Nr. 53a, gemäss Plan ID.012-2010/002817 z.G. LIG Tifers/425
17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Nutzungsrecht ausschliesslich für Parkplätze (E1, E2) gemäss Spezialplan ID.012-2010/002818 z.G. LIG Tifers/429
17.11.2010 012-2010/3869/0 (L)	Nutzungsrecht ausschliesslich für Parkplatz (F1) gemäss Spezialplan ID.012-2010/002821 z.G. LIG Tifers/431

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. Juni 2026: 012-2026/1532/0 vom 03.06.2026, 012-2026/1534/0 vom 03.06.2026

Grundbuch-Auszug

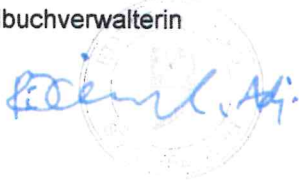
Liegenschaft Tifers / 432

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

1712 Tifers, 11. Juni 2026, 13:55

Die Grundbuchverwalterin



Legende

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Kartenportal des Kantons Freiburg

Legende

Adressen und Gebäude AV-GWR (RegBAFR)

Adressen AV-GWR (RegBAFR)
Gebäudestatus

● Bestehend

Gebäude AV-GWR (RegBAFR)
Art

■ Gebäude

□ Unterstand

□ Unterrirdisches Gebäude

Parzellenplan

Rechtsgültige Grundstücke

Art

□ Rechtsgültige Liegenschaften

Hintergrundkarte

Situationsplan CH

Kartenportal des Kantons Freiburg

Beschreibung

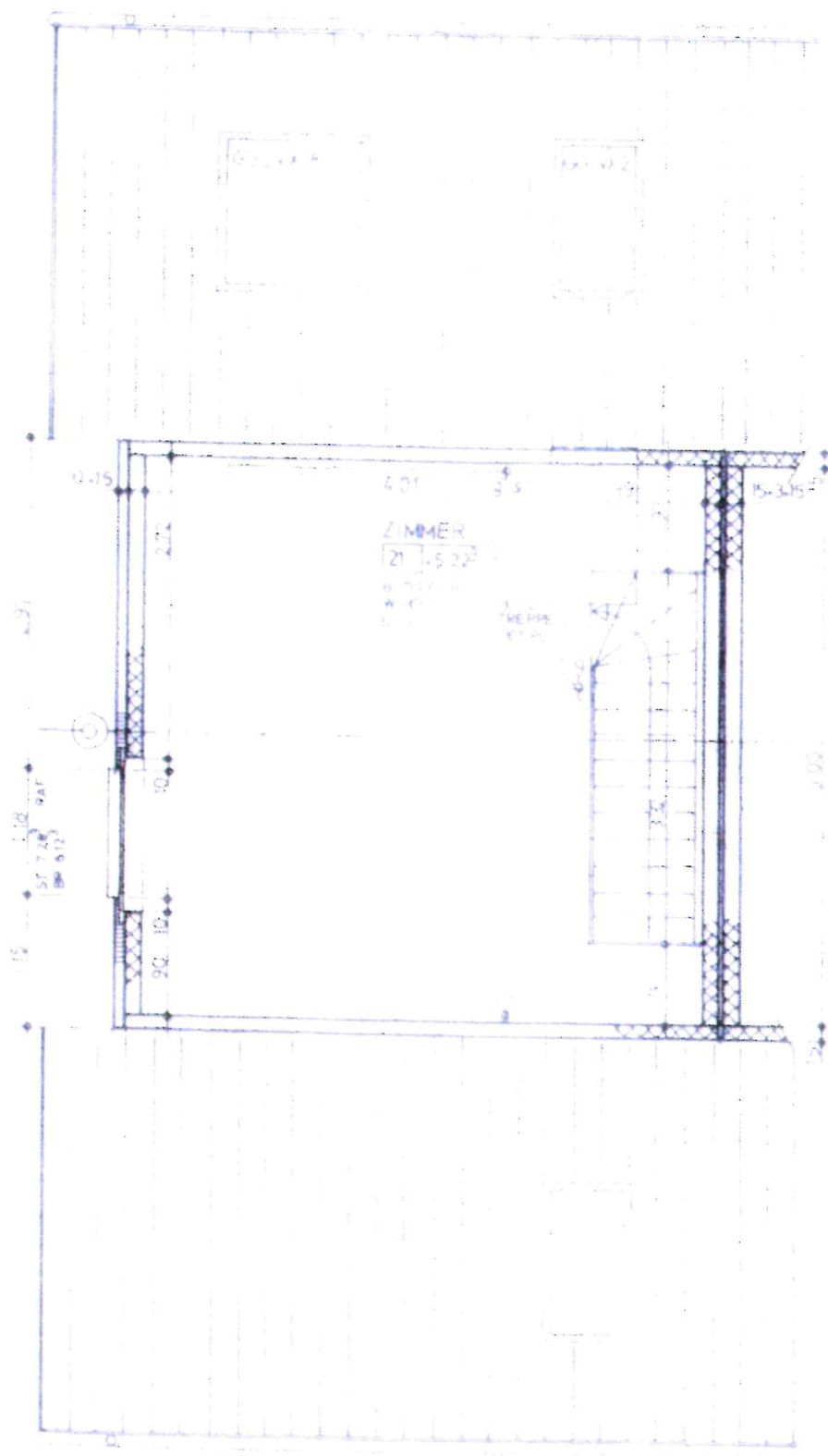
Gedruckt am 23.06.2026



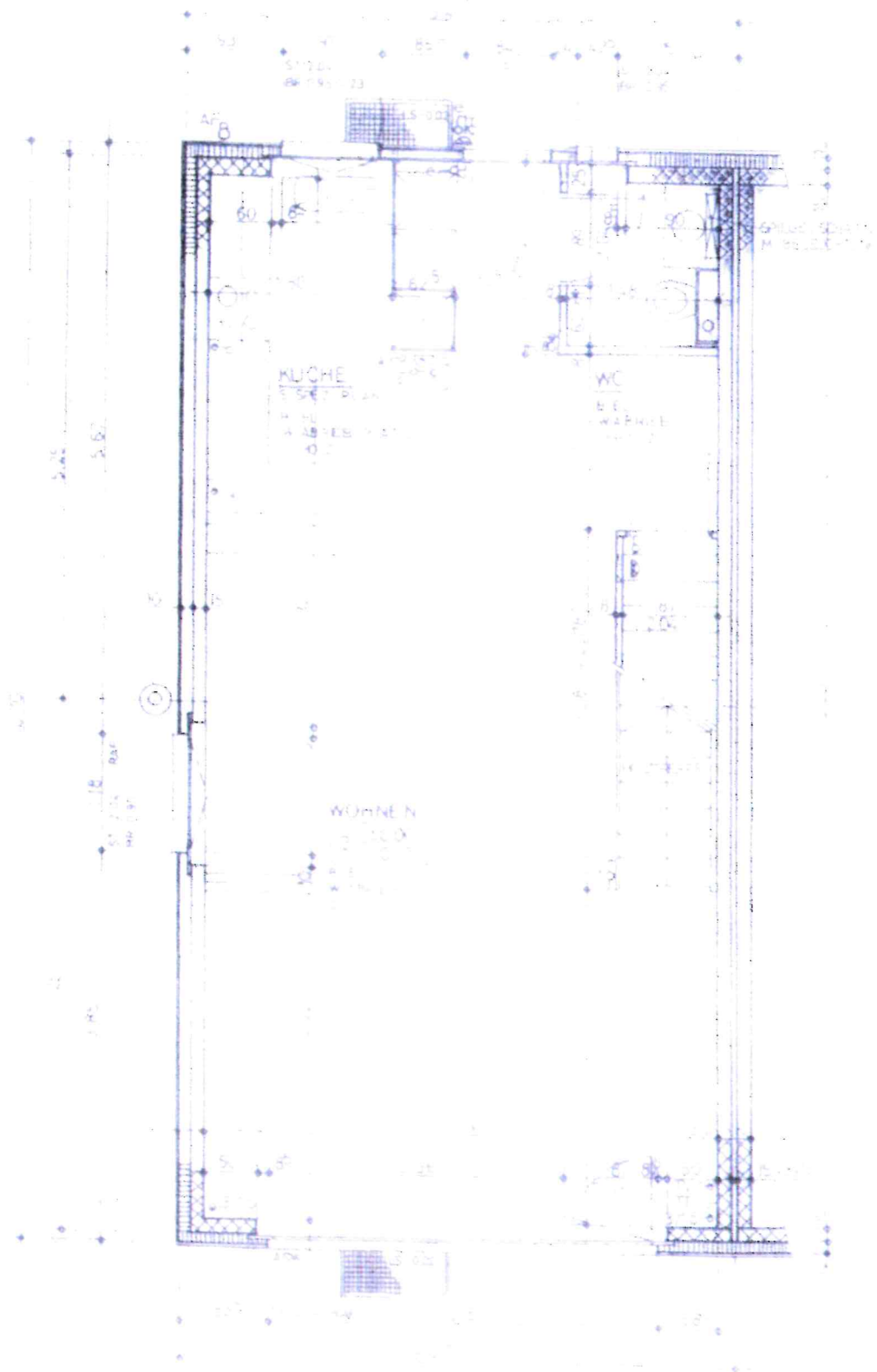
Sämtliche Daten sind nicht rechtsverbindlich

© swisstopo, Staat Freiburg

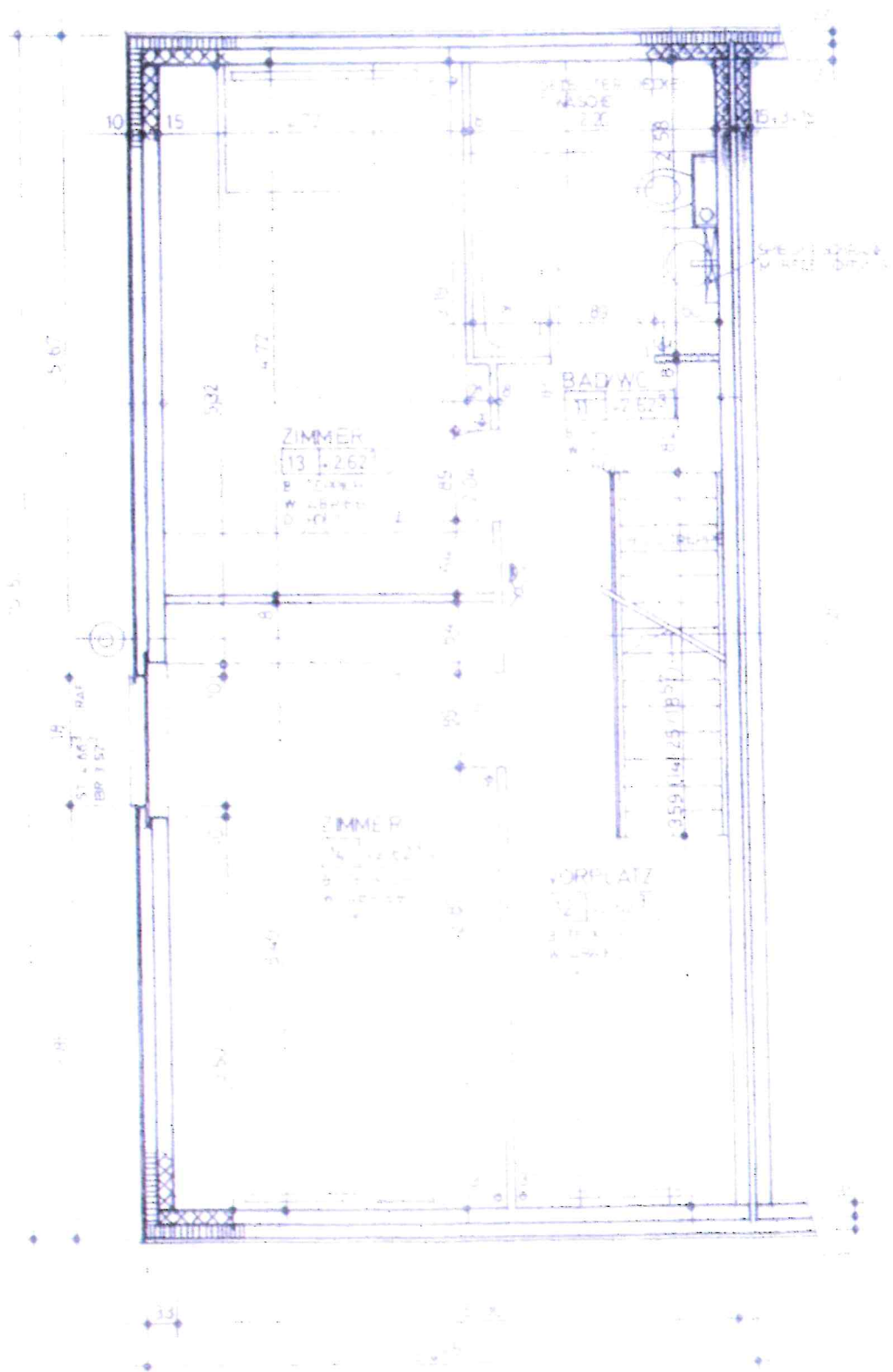
Dachgeschoss

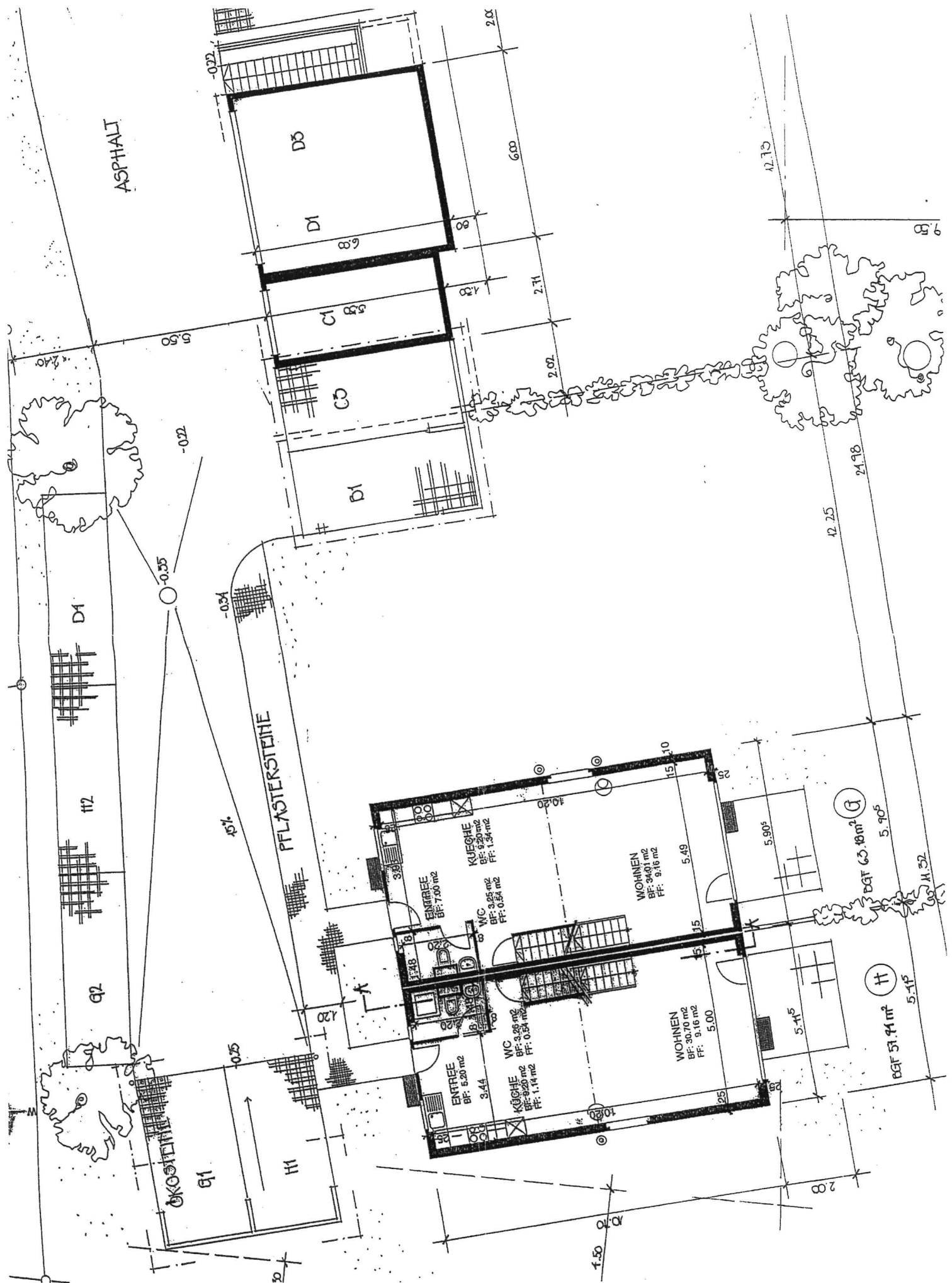


Erdgeschoss



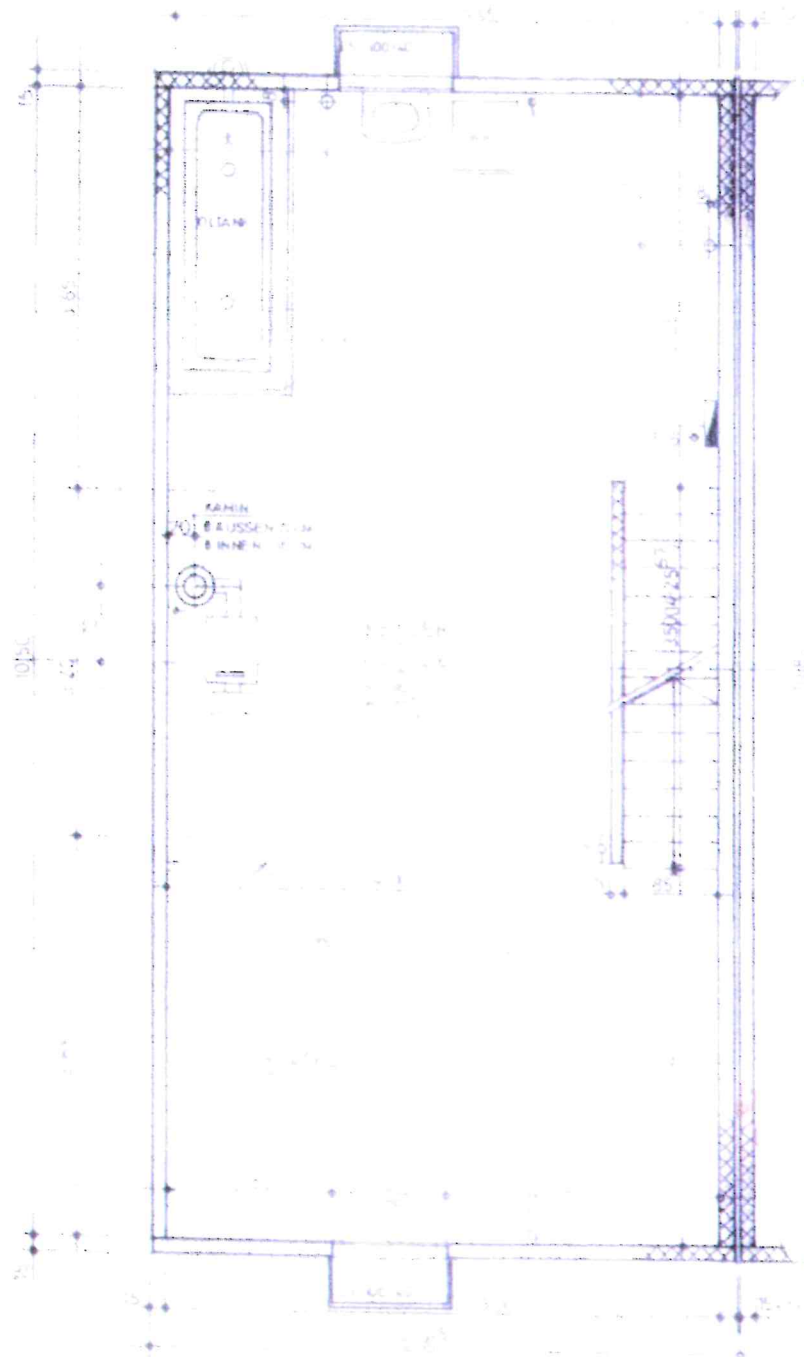
Obergeschoss





Pläne

Untergeschoss



SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Schätzungsgrund	Amtliche Schätzung	
Gemeinde	Tafers	
Strassenname	Windhaltastrasse	
Nutzungscode IRV	G 1199	
Eigentümer	gemäss Grundbuch	Anmeldung KGV 20.04.2026
Kataster Folio		Baubewilligungsnr.
Artikel	425	Datum der Bewilligung
Planblatt	8	Beginn der Arbeiten
		Ende der Arbeiten

Code VKF	20.0		
Zweckbestimmung	Wohnhaus		
Anzahl der Geschosse	4	Anz. Wohnungen	1
Nr. Spezialrisiken		% unterstellt	0
Klasse	2 - gemischt	Lage	Nicht zusammenhängend
Indexierung	Nein	Zustand des Gebäudes	Neuwert

Brandmauer	Nein	Aufzug	Nein	Brandmelder	Nein
Überspannungsableiter	Nein	Sprinkler	Nein	Art der Heizung	Öl
Blitzschutzanlage	Nein			Tank	Innen
Ausschluss ES	Nein		Ausschluss Feuer	Nein	
Grund für Ausschluss	-		Grund für Ausschluss	-	

	Neue Schätzung	Alte Schätzung
Datum der Schätzung	20.05.2026	22.02.1995
Grundschatzung	458'000	326'000
Kürzung Zeitwert		
Versicherter Wert	458'000	326'000
Investition		
M3	606	546
Baujahr	1995	Umbaujahr

Bemerkungen: Bis zu einer neuen ordentlichen Schätzung wird der Schätzungswert nicht mehr indexiert. Das bedeutet, dass der Versicherungswert im Falle eines Schadens nicht mehr von der Indexierung profitiert.

Beilagen: Auszug der rechtlichen Bestimmungen

Eingang bei der KGV am	Die Schätzungskommission	Der/Die (Vize) Präsident(in)
	Zurkinden André Brusa Daniel	
		Zurkinden André Büro : Sense Kommissionssekretariat Maison-de-Montenach 1 1701 Fribourg 026 566 42 20
Details Kubikmasse: nachfolgende Seite(n)	Anzeige verschickt am	29.05.2026

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Bezeichnung	MP	Fakt	Oper	Länge	Breite	Höhe	Volumen	P/Einheit	Zuschla	Total Fr.
UNTERGESCHOSS:										
Keller, Technik		1.00	*	5.40	10.80	3.10	181	380		68'780
Kellerabgang		1.00	*	4.60	1.20	3.50	19	700		13'300
ERDGESCHOSS:										
Wohnbereich		1.00	*	5.40	10.70	2.60	150	780		117'000
OBERGESCHOSS:										
Wohnbereich		1.00	*	5.40	10.70	2.60	150	780		117'000
DACHGESCHOSS:										
Wohnbereich		1.00	*	5.40	7.30	2.70	106	780		82'680
Total							606	658		398'760

Einheitselemente	Men	P/Einheit	Total Fr.
Küche inkl. Geräte (amtliche Schätzung)	1	10'000	10'000
Dachfenster Breite von 78 cm, Höhe bis zu 140 cm	2	2'700	5'400
Dachfenster Breite von 134 cm, Höhe von 98 cm	2	3'300	6'600
- Aussenkamin	1	5'000	5'000
Total			27'000

Diverse Anlagen	Men	P/Einheit	Total Fr.
Elektrotabelleau einfach	1	3'500	3'500
Total			3'500

Heizungsinstallationen	Men	P/Einheit	Total Fr.
Innere Plastiktanks mit Auffangbecken aus Metall 2'000 Liter	1	0	0
Ölheizkessel, Standard, mit integr. Warmwasser-Vorbereitung, mit Brenner bis zu 10 kW	1	0	0
Elektrotabelleau des Gebäudes einschliesslich einfache Steuerung	1	0	0
- Total Heizungsanlage	1	22'000	22'000
Total			22'000

Sanitäre Einrichtungen	Men	P/Einheit	Total Fr.
Wasserverteilung inklusive Zubehör Einfamilienhaus	1	3'000	3'000
Elektrischer Wasserwärmer und Anschluss bis 300 Liter	1	3'500	3'500
Total			6'500

TOTAL			
TOTAL Fr.			457'760
TOTAL AUFGERUNDET Fr.			458'000
DURCHSCHNITTPREIS M3 Fr.			755

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Schätzungsgrund	Amtliche Schätzung	
Gemeinde	Tafers	
Strassenname	Windhaltastrasse	
Nutzungscode IRV	G 1242	
Eigentümer	gemäss Grundbuch	Anmeldung KGV 20.04.2026
Kataster Folio		Baubewilligungsnr.
Artikel	425	Datum der Bewilligung
Planblatt	8	Beginn der Arbeiten
		Ende der Arbeiten

Code VKF	39.11		
Zweckbestimmung	Garage		
Anzahl der Geschosse	1	Anz. Wohnungen	0
Nr. Spezialrisiken		% unterstellt	0
Klasse	1 - unbrennbar	Lage	Zusammenhängend
Indexierung	Nein	Zustand des Gebäudes	Neuwert

Brandmauer	Nein	Aufzug	Nein	Brandmelder	Nein
Überspannungsableiter	Nein	Sprinkler	Nein	Art der Heizung	Keine
Blitzschutzanlage	Nein			Tank	Kein
Ausschluss ES	Nein		Ausschluss Feuer	Nein	
Grund für Ausschluss	-		Grund für Ausschluss	-	

	Neue Schätzung	Alte Schätzung
Datum der Schätzung	20.05.2026	10.02.1999
Grundschatzung	37'000	27'000
Kürzung Zeitwert		
Versicherter Wert	37'000	27'000
Investition		
M3	108	90
Baujahr	1999	Umbaujahr

Bemerkungen: **Bis zu einer neuen ordentlichen Schätzung wird der Schätzungswert nicht mehr indexiert. Das bedeutet, dass der Versicherungswert im Falle eines Schadens nicht mehr von der Indexierung profitiert.**

Beilagen: Auszug der rechtlichen Bestimmungen

Eingang bei der KGV am	Die Schätzungskommission	Der/Die (Vize) Präsident(in)
	Zurkinden André	
	Brusa Daniel	
		Zurkinden André
		Büro : Sense
		Kommissionssekretariat
		Maison-de-Montenach 1
		1701 Fribourg
		026 566 42 20
Details Kubikmasse: nachfolgende Seite(n)	Anzeige verschickt am 29.05.2026	



ECAB
KGV

Versichertenr. **43493**
Bezirk **Sense**
Gemeinde **187**
Tafers

Strassennummer **106**
Gebäudenummer **53 A**
Eingangsnummer

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Bezeichnung	MP	Fakt	Oper	Länge	Breite	Höhe	Volumen	P/Einheit	Zuschla	Total Fr.
ERDGESCHOSS:										
Doppelgarage		1.00	*	6.00	6.00	3.00	108	320		34'560
Total							108	320		34'560

Diverse Anlagen	Men	P/Einheit	Total Fr.
Motorisierung für Garagentore (1 Auto) Kipptore	1	2'000	2'000
Total			2'000

TOTAL				TOTAL Fr.	36'560
				TOTAL AUFGERUNDET Fr.	37'000
				DURCHSCHNITTSPREIS M3 Fr.	339

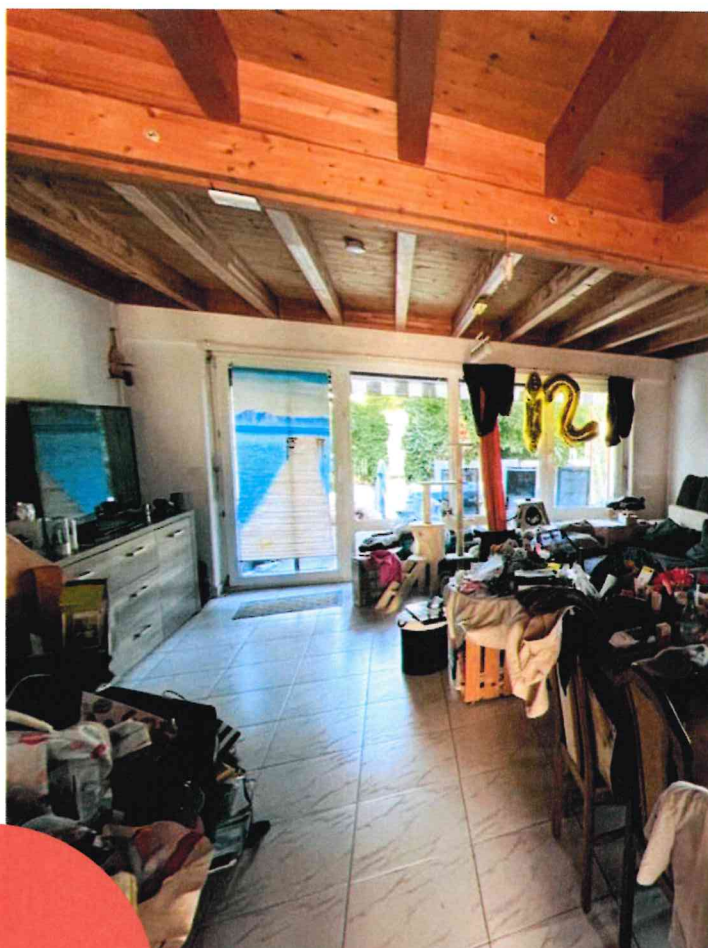
Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Bewertung
A Standort											
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfland	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfland		Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittligrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzone					4
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen	gehobene Wohnzonen		Kernzonen					
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Aus- nutzung	Tiefe Ausnutzung (AC 0.2 - 0.39)	Geringe Ausnutzung (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausnutzung (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					
C Wohnlage											
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittleren Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage, Feinsicht, gute Besonnung, Seesicht			5
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		keine Immissionen				
D Erschliessung											
Öffentlicher Verkehr	keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Frequenz weite Entfernung	Mittlere Frequenz mittlere Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung	Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten			4
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung				Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar					
E Marktverhältnisse											
Angebot und Nachfrage für das betroffene Objekt	keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage				4.2
Lageklassenwert (Total : 5)											



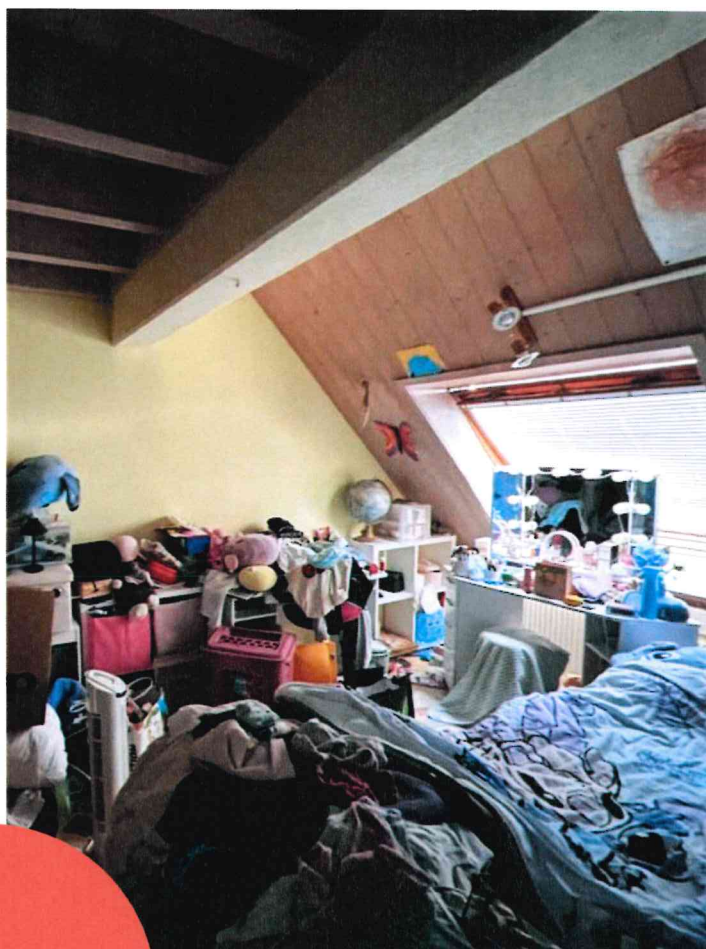
gestina ag



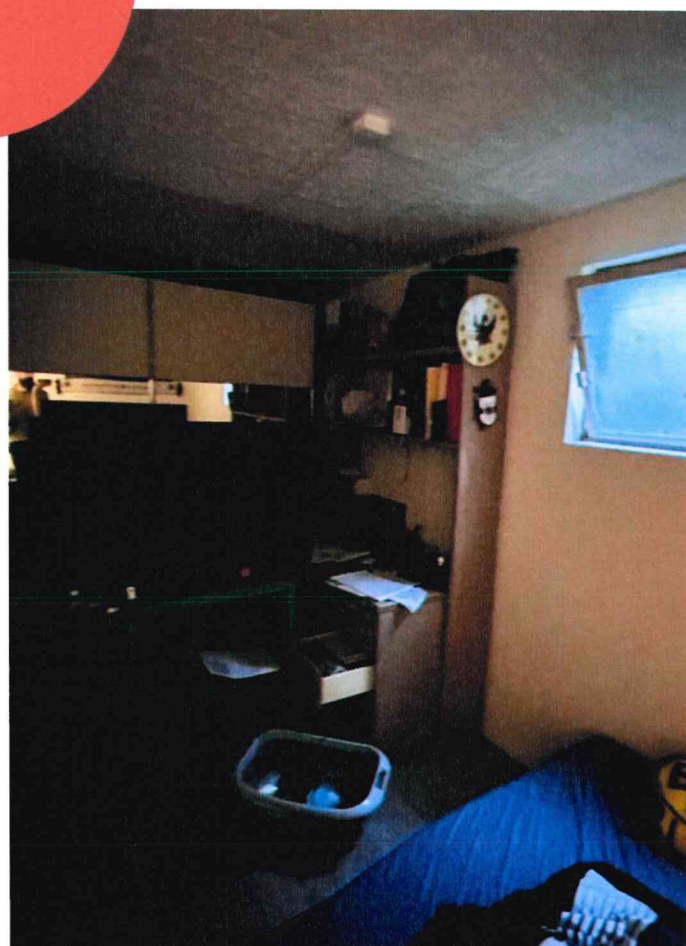


gestina ag





gestina ag



Glossar A–Z

Anmerkungen

öffentlich-rechtliche :	Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen, z.B. Land- und Forstwirtschaft, Melioration und Rebbau, Bauwesen, Strassen, Enteignung, Vermessung, Gewässerrecht
privat-rechtliche:	Hinweise auf Berechtigungen zulasten anderer Grundstücke, Reglemente der Mit- oder Stockwerkeigentümer, Zugehör, Kanzleisperre, Werkbeginn, Hinweis auf altrechtliche Rechtsverhältnisse

Ausnutzungsziffer

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

Barwert

Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).

Bau- und Zonenreglement

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

Baukostenplan-Hochbau (BKP bzw. eBKP-H)

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

Bauland

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

Baulinie

Grenzlinie, welche die überbaubare Fläche festlegt.

Baumassenziffer (Nutzungsziffer)

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

Baunebenkosten BKP 5, eBKP-H W

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

Baurecht (Art. ZGB 779 ff)

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

Baurechtszins

Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

Bauzone

Im kommunalen Zonenplan ausgeschiedenes Baugebiet.

Bestandteil

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

Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten, exkl. Rückstellungen)

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

Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Bruttorendite

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

Dienstbarkeit

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

Eigenkapital

Differenz zwischen Marktwert und Fremdkapital.

Eigenmiete

Mietwert für selbstgenutztes Eigentum (fiskalischer Begriff).

Enteignung

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

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

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

Erneuerungen

Investitionen zur Herstellung des ursprünglichen, neuwertigen Zustands eines Gebäudes.

Erneuerungsfond

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

Erschliessung

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

Ertragswert

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

Fremdkapital

Differenz zwischen Eigenkapital und Marktwert.

Gebäude BKP 2, eBKP-H C bis G

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

Gebäudeabstand

Vom Gesetz vorgeschriebener Abstand zwischen Gebäuden ohne Einfluss von Grundstücksgrenzen.

Gebäudegrundfläche

Überbaute Bodenfläche (ohne Umschwung).

Gebäudeversicherungswert

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

Gefahrenzone

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

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche wird in m² angegeben. Massgebend ist die SIA-Norm 416.

Grenzabstand

Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

Grundbuch

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

Grunddienstbarkeit

Dienstbarkeiten zulasten und/oder zugunsten von Grundstücken.

Grundlast

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

Hypothek

Durch Grundpfand gesichertes Darlehen.

Kapitalisierungssatz

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

Katasterschätzung (Steuerschätzung)

Bewertung für steuerliche Zwecke.

Kubikmeterberechnung

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

Kubikmeterpreis

Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum.

Lageklassenmethode

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

Landreserve

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

Landwert

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

Absoluter Landwert Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.
Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.

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

Marktpreis

Im freien Handel erzielter Preis.

Marktwert

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

Mehrumschwung

Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m²) in die Sachwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwungs wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.

Mietertrag

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

Mietwert

Der Mietwert ist der als nachhaltig erzielbar geschätzte Ertrag.

Mietzins

Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.

Nebenkosten

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

Nettorendite

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

Neuwert

Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand inkl. Honorare und Nebenkosten, der für die Erstellung des Gebäudes und der Umgebungsanlage zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. (BKP 2.4 + 5 oder eBKP-H Hauptgruppen C)

Nutzniessung (Art. 745/755 ZGB)

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

Pfandbrief

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

Rückstellungen *siehe auch Erneuerungsfonds*

Betrag zur Deckung zukünftiger Investitionen in Erneuerungen und Renovationen.

Sachwert

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

Schuldbrief

Wertpapier für eine grundpfandgesicherte, persönliche Forderung.

Selbständige und dauernde Rechte

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

Steuerwert

Kapitalwert für die Vermögensbesteuerung

Stichtag (Bewertungsstichtag od. Wertermittlungsstichtag)

Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstücks bezogen ist.

Technische Wertverminderung *siehe auch Wertverminderung*

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

Überbauungsziffer (Üz)

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

Umgebung BKP 4, eBKP-H I

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

Unkultivierbarer Boden (Ödland)

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

Verkehrswert *siehe auch Marktwert*

Synonym für Marktwert.

Vormerkungen

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

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

Wertverminderung

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

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

Wirtschaftliche Wertminderung

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

Wirtschaftliches Alter

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

Wohnrecht

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

Zeitwert

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

Zonenplan

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

Zugehör

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

Quelle: SVKG+SEK/SVIT - Schweizerisches Schätzerhandbuch 2012