

# Bewertung

## Zulässiger Ertrag aus der Mietsache

Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen

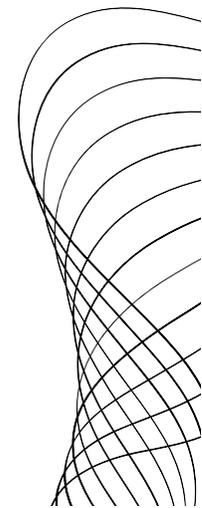
Untertor 11

8400 Winterthur



### Inhaltsverzeichnis

<u>Gebäudedaten</u>	2
<u>Anlagekosten</u>	3
<u>Aufteilung der Liegenschaft</u>	4
<u>Ermittlung Bruttorendite</u>	5
<u>Ermittlung Nettorendite</u>	6
<u>Haftungsausschluss</u>	7



# Gebäudedaten

---

Kanton	<b>Zürich</b>
Gemeinde	<b>Winterthur</b>
Bezirk	<b>Winterthur</b>
Ortschaft	<b>8400 Winterthur</b>
Straße mit Nummer	<b>Untertor 11</b>
EGID	<b>1150248</b>
Eidg. Grundstücksidentifikator (EGRID)	<b>CH885820087845</b>
Grundstücks Nr. (kommunal)	<b>ST7058</b>
Gebäudeklasse	<b>Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen</b>
Baujahr	<b>1685</b>
Anzahl Wohnungen	<b>3</b>
Anzahl Geschosse	<b>5</b>

# Anlagekosten

---

Anlagekosten	<b>CHF 4'207'396</b>	100%
Landanteil	<b>CHF 2'074'772</b>	49%
Baukosten	<b>CHF 2'132'624</b>	51%

# Aufteilung der Liegenschaft

Wohnungsnummer (EWID)	Küche vorhanden	Stockwerk	Zimmer	Lage Geschoss	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Volumen (m <sup>3</sup> )	Anteil an Liegenschaft	Anteil Anlagekosten (CHF)
K/A	K/A	0	K/A	K/A	160	192	576	30%	1'260'643
1	Ja	1	2	süd	85	102	306	16%	669'717
2	Ja	2	3	nord	117	140	421	22%	921'845
3	Ja	3	5	Maisonette	172	206	619	32%	1'355'191
					<b>534 m<sup>2</sup></b>	<b>641 m<sup>2</sup></b>	<b>1922 m<sup>3</sup></b>	<b>100%</b>	<b>CHF 4'207'396</b>

# Ermittlung Bruttorendite

Wohnungsnummer (EWID)	Küche vorhanden	Stockwerk	Zimmer	Lage Geschoss	Anteil an Liegenschaft	Anteil Anlagekosten (CHF)	Zulässige Miete pro Monat (CHF)	Zulässige Miete pro Jahr (CHF) - ROI 4.75%
K/A	K/A	0	K/A	K/A	30%	1'260'643	4'990	59'881
1	Ja	1	2	süd	16%	669'717	2'651	31'812
2	Ja	2	3	nord	22%	921'845	3'649	43'788
3	Ja	3	5	Maisonette	32%	1'355'191	5'364	64'372
					<b>100%</b>	<b>CHF 4'207'396</b>	<b>CHF 16'654</b>	<b>CHF 199'851</b>

Die Bruttorendite nach Art. 269a lit. c OR galt während Jahren nicht missbräuchlich, solange sie nicht mehr als 2 % höher war als der genannte Referenzzinssatz (BGE 118 II 124 E. 5). Mit Rücksicht auf die Praxisänderung bei der Nettoertragsberechnung ist auch hier im aktuellen Tiefzinsumfeld eine Korrektur nötig. Überträgt man die Überlegungen des oben zitierten Leitentscheides auf die Bruttorendite, so muss diese ebenfalls erhöht werden, solange der Referenzzins auf tiefem Niveau verharrt. Zu berücksichtigen wird allerdings sein, dass die Bruttorendite auch auf dem Fremdkapital berechnet wird. Dies erfordert eine Anpassung, beispielsweise durch eine Halbierung des bundesgerichtlichen Zuschlags auf dem zulässigen Nettoertragsatz. Konkretere Angaben sind momentan nicht möglich, denn diese Fragen sind in der Lehre umstritten und bislang soweit ersichtlich nicht durch einen Gerichtsentscheid geklärt. Die Bruttorendite ist für die Ertragslage einer Liegenschaft nur bei Neubauten aussagekräftig. Das Kriterium darf daher nur für neuere (max. 10-jährige) Bauten angewandt werden.

Quelle: <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchs-kriterien/uebersetzer-ertrag.html>

# Ermittlung Nettorendite

Fremdkapital	CHF 2'524'438	Zinssatz Fremdkapital	1.72%	Zins Fremdkapital	CHF 43'420	31.29%
Eigenkapital	CHF 1'682'959	Zinssatz Eigenkapital	3.75%	Zins Eigenkapital	CHF 63'111	45.48%
		AK Baute	CHF 2'132'624	Unterhaltskosten	CHF 21'326	15.37%
		AK Baute	CHF 2'132'624	Betriebskosten	CHF 6'398	4.61%
				Verwaltungskosten	CHF 4'520	3.26%
				<b>Zulässiger Mietertrag</b>	<b>CHF 138'775</b>	<b>100%</b>

Wohnungsnummer (EWID)	Küche vorhanden	Stockwerk	Zimmer	Lage Geschoss	Anteil an Liegenschaft	Zins Eigenkapital (CHF)	Zins Fremdkapital (CHF)	Kosten Bewirtschaftung (CHF)	Zulässige Miete pro Monat (CHF)	Zulässige Miete pro Jahr (CHF)
K/A	K/A	0	K/A	K/A	30%	18'910	13'010	9'661	3'465	41'581
1	Ja	1	2	süd	16%	10'046	6'911	5'132	1'841	22'090
2	Ja	2	3	nord	22%	13'828	9'513	7'065	2'534	30'406
3	Ja	3	5	Maisonette	32%	20'328	13'986	10'386	3'725	44'699
					<b>100%</b>	<b>CHF 63'111</b>	<b>CHF 43'420</b>	<b>CHF 32'244</b>	<b>CHF 11'565</b>	<b>CHF 138'775</b>

# Haftungsausschluss

---

Die vorliegende Analyse wurde mit grösster Sorgfalt erstellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Die Analyse dient ausschliesslich der Information und ersetzt keine professionelle Beratung. Für Schäden, die aus der Verwendung der Informationen entstehen, wird keine Haftung übernommen.