

Genau dies schrieb ich dem
Verwaltungsgericht des Kantons
Schwyz vor 5 (!) - ohne, dass es
von Präsident Bruhin berücksichtigt
worden wäre!

Herr Urs Beeler
Kollegiumstrasse 4
Postfach 7
6431 Schwyz

Schwyz, 31. Dezember 2003

Iwan Martys Darlegungen verdeutlichen,
dass die seinerzeitige Schätzung von
Werner Betschart, Lauerz, eine
KOMPLETTE FALSCHSCHÄTZUNG
war!

Kaufangebot Liegenschaft GB 845 Schwyz

Sehr geehrter Herr Beeler

Ich bedanke mich nochmals für die Zustellung der Unterlagen und den Besichtigungstermin vom 22.12.2003 von eingangs erwähntem Objekt.

Das Interesse an der Liegenschaft ist nach wie vor sehr gross. Leider musste ich bei der Begehung feststellen, dass es ohne einen erhöhten Sanierungsaufwand nicht möglich ist die Liegenschaft nachhaltig zu bewirtschaften und vermieten.

Die Qualitäten der Liegenschaft können nur durch eine umfassende und sauber geplante Sanierung erhalten werden. Auch müssen diverse Altlasten, wie Teppichbeläge oder andere nicht objektadäquate Ausbauten entfernt und entsorgt werden. Ich habe deshalb für mich das Szenario berechnet die gesamte Liegenschaft nach einem möglichen Kauf zu sanieren.

Die Sanierungskosten belaufen sich nach einer detaillierten Berechnung auf rund CHF 460'000.-. Eine vereinfachte Berechnungsart habe ich Ihnen der Berechnung beigelegt.

Nach einer Sanierung können die Wohnungspreise angepasst werden. Die Nebennutzungen, wie Werkstätten oder Lager können bei einer reinen Wohnnutzung und der heutigen Marktsituation nicht vermietet werden. Aus der Mietertragberechnung ist der zukünftige zu erwartende Mietertrag von CHF 93'000.- ersichtlich.

Die Berechnung, wie Sie und die Güterschätzungskommission erstellt haben, ergeben einen theoretischen Liegenschaftswert. Die Betrachtung beruht auf der Überlegung, dass die Liegenschaft laufend an Wert gewinnt und somit einen Mischwert von Real- und Ertragswert zulässt. In den letzten Jahren und auch in Zukunft werden die Liegenschaften keine oder nur geringe Wertsteigerungen erhalten. Aus diesem Grund ist heute für den Kaufpreis nur noch der Ertrag und die kurz- bis mittelfristigen Investitionen massgebend. Bei einem nicht kostendeckenden Ertrag kann die Liegenschaft nicht nachhaltig finanziert werden.

Aus den erwähnten Überlegungen habe ich eine DCF-Berechnung erstellt. Die discounted Cashflow Berechnungsmethode ist die von der Branche und den Banken geforderte Immobilienbewertung. Die DCF-Rechnung habe ich noch mit der Ertragswertberechnung überprüft.

Die Zahlen fallen um einiges tiefer aus, als ich vor der Begehung angenommen habe. Der Verkehrswert beträgt rein rechnerisch ca. CHF 870'000.-. Da ich sehr am Objekt interessiert bin und ich es nicht als reine Geldanlage betrachte bin ich bereit etwas mehr für dieses Objekt zu bieten.

Jedoch muss es für mich selbstverständlich auch finanziell tragbar bleiben. Die Selbstkosten müssen durch den Ertrag gedeckt sein.

Mein Kaufangebot lautet somit CHF 940'000.- gültig bis 15. Februar 2004. Es würde mich freuen das Objekt zu erwerben können. Ich habe Ihnen die Grundlagen für meine Berechnung beigelegt.

Ich wünsche Ihnen viel Glück und Erfolg im neuen Jahr und würde mich freuen baldmöglichst Ihren Entscheid zu erhalten.

Besten Dank für Ihre Bemühungen.

Freundliche Grüsse

Ivan Marty

Dieser Preis liegt Fr. 662'000.-- unter
der von Verwaltungsgerichtspräsident
Bruhin als "richtig" bestätigten
Falschschätzung von Schätzer
Werner Betschart, Lauerz!

DCF - Rechnung

Mehrfamilienhaus Kollegiumstrasse 4, 6430 Schwyz

Wohnen

Baujahr 1
 Zinsanspruch (für Barwert) 4.25%
 Mietzins aktuell "Soll" (Jahr) 68'880

	Jahr	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Normaljahr
Ertrag (Entwicklung):											
Mietertrag Soll = Mietwert	68'880	69'224	96'044	96'525	96'525	97'007	97'007	97'492	97'492	97'980	97'980
Teuerung (Anpassung jeweils Ende Jahr)	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%
Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Anteil (CHF)	0	26'820	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bemerkungen dazu											
Leerstand Schätzung (Zimmer) in %	85.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
übrige Mindererlöse	-58'548	-17'306	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bemerkungen dazu											
Netto-Mietertrag	10'332	51'918	96'044	96'525	96'525	97'007	97'007	97'492	97'492	97'980	97'980

Mit diesen realistischen Zahlen hätte auch ich (über-)leben können.

		Jahr										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Normaljahr
Kosten:	Bandbreite von MZ-Soll											
Teuerung Bewirtsch.- und Unterhaltskosten, Rückstell.		0.00%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
Total Unterhalts und Betriebskosten der Teuerung angep.		-7'000	-7'070	-22'332	-22'443	-32'808	-32'972	-33'137	-33'303	-33'469	-33'636	-39'087
Bewirtschaftung												
Abgaben, Gebühren, Verwaltung, Versicherung	10 - 20 %	-7'000 10.2%	-7'000 10.1%	-10'000 10.4%	-10'000 10.4%	-10'000 10.4%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.2%	-10'000 10.2%
Unterhalt, Erneuerung, im Sinne eff. Ausgaben	10 - 25 %	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	-10'000 10.4%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.3%	-10'000 10.2%	-15'000 15.3%
Neubauten bzw. Rückstellungen		0 0.0%	0 0.0%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%	-12'000 1.4%
Mietzinsrisiko (verbleibendes...)	1 - 4 %	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	-965 1.00%	-965 1.00%	-970 1.00%	-970 1.00%	-975 1.00%	-975 1.00%	-980 1.00%	-1'470 1.50%
Investitionen												
Umfassende Erneuerung,		-458'675 4439.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
Total jährliche Kosten		-465'675	-7'070	-22'332	-23'409	-33'773	-33'942	-34'107	-34'278	-34'444	-34'616	-40'556
<i>in % des Mietertrag Soll</i>		<i>676.1%</i>	<i>10.2%</i>	<i>23.3%</i>	<i>24.3%</i>	<i>35.0%</i>	<i>35.0%</i>	<i>35.2%</i>	<i>35.2%</i>	<i>35.3%</i>	<i>35.3%</i>	<i>41.4%</i>
<i>in % des VW</i>		<i>53.9%</i>	<i>0.8%</i>	<i>2.6%</i>	<i>2.7%</i>	<i>3.9%</i>	<i>3.9%</i>	<i>3.9%</i>	<i>4.0%</i>	<i>4.0%</i>	<i>4.0%</i>	<i>4.7%</i>

Was lehrt dieser Fall?
Hätte die seinerzeitige kant.
Güterschätzungskommission eine
Schätzung mit einem kompeten-
tenten und fairen Schätzer
vorgenommen und wäre das
Schwyzer Verwaltungsgericht
nicht so unglaublich naiv-
beamtengläubig (oder negativ
gesinnt?) gewesen, müsste ich
heute nicht als Sozialhil-
feempfänger leben, sondern
könnte dies von Mieteinnahmen
tun!

	Jahr 1 2004	2 2005	3 2006	4 2007	5 2008	6 2009	7 2010	8 2011	9 2012	10 2013	11 Normaljahr
Nettoertrag	-455'343	44'848	73'713	73'116	62'751	63'065	62'900	63'215	63'048	63'363	57'423
Barwertfaktor	0.959233	0.920127	0.882616	0.846634	0.812119	0.779011	0.747253	0.716789	0.687568	0.659537	0.632650
Abgezinster Nettoertrag (Barwert)	-436'780	41'266	65'060	61'903	50'962	49'128	47'002	45'312	43'350	41'791	36'329

Verkehrswertermittlung

Summe Barwerte Jahr 1 bis 10		8'993
Ewiger Rentenbarwert des Normjahres	1'351'139	
Aufschub 11 Jahre; Barwertfaktor	0.632650	
Barwert des kapitalisierten Normjahres	854'798	854'798

Verkehrswert	863'790.80
Bruttorendite im 1. Jahr	1.20%
Bruttorendite im 2. Jahr	6.01%

Kaufpreis Angebot	
Nebenkosten Makler	
Handänderung	
Total Nettoverkaufspreis	0

Sanierung	Jahr	Betrag
1. Sanierung	2004	458'675
2. Sanierung		0
3. Sanierung		
Wertvermehrender Anteil (in %)		15%
Annuität (25 Jahre, 5.5 %)		5%

Die besten Argumente nützten
im Jahre 1998 nichts.

2004 ist es dann zu spät.

Mietertrag

Mieteinheit	Geschoss	Grösse m2 NF	Einheit	Einheitspreis SFr./Einheit	Mietertrag Ist	Soll	Einheitspreis SFr./Einheit	Soll nach Sanierung
Lagerräume und Gewölbekeller	UG	300	300 m2	0.00	0.00	0.00	15.00	4'500.00
Werkstatt und Lagerraum	UG		12 Mte	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Lagerräume unbeheizt	UG/EG	70	70 m2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Lagerräume beheizt	UG		20 m2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Werkstatt und Garage 3	EG		12 Mte	0.00	0.00	4'320.00	360.00	4'320.00
Garage 1	EG		12 Mte	125.00	1'500.00	1'500.00	120.00	1'440.00
Garage 2	EG		12 Mte	100.00	1'200.00	1'200.00	120.00	1'440.00
Aussenparkplätze	EG		6 Stk	600.00	3'600.00	3'600.00	600.00	3'600.00
3 1/2 Zi-Wohnung	EG		12 Mte	600.00	0.00	7'500.00	1'050.00	12'600.00
2 1/2 Zi-Wohnung	EG/1.OG		12 Mte	485.00	0.00	6'000.00	750.00	9'000.00
3 1/2 Zi-Wohnung	1.OG		12 Mte	1'070.00	0.00	11'400.00	1'150.00	13'800.00
2 1/2 Zi-Wohnung	1.OG		12 Mte	630.00	0.00	6'300.00	700.00	8'400.00
1 Zi-Wohnung	2. OG		12 Mte	390.00	0.00	3'360.00	300.00	3'600.00
3 1/2 Zi-Wohnung	2.OG		12 Mte	700.00	0.00	8'400.00	1'000.00	12'000.00
5 1/2 Zimmerwohnung	2.OG/DG		12 Mte	1'275.00	15'300.00	15'300.00	1'750.00	21'000.00
Total					21'600.00	68'880.00	7'915.00	95'700.00

Mögliche Mietzinserhöhung nach Sanierung

26'820.00

Approximative Sanierungskosten

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	7000 m3	5.00	35'000.00
BKP 2 Gebäude	7 WE	55'000.00	385'000.00
BKP 4 Umgebung			15'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	435'000.00 Fr.	5%	21'750.00
Rundung			1'925.00
Total Investitionskosten			458'675.00

Nochmals. Mit korrekten Zahlen wäre die Alte Brauerei zu halten gewesen!

Kaufpreisangebot

Ertragswert	
Mietzinseinnahmen nach Sanierung	95'700.00
Kap. Satz	7.16%
Ertragswert	1'336'125.70
Abzüglich Sanierungsaufwand	-458'675.00
Verkehrswert nach Ertragswert	877'450.70
Verkehrswert nach DCF	863'790.80
	69'379.25
Netto Kaufangebot	940'000.00

Schwyz, 31.12.2003 / i. marty

Zusammensetzung Kapitalisierungssatz

Basiszins	FK	75%	3.75%	2.81%	
	EK	25%	4.00%	1.00%	
					3.81%
Zuschläge	Betriebskosten			0.60%	
	Unterhaltskosten			1.00%	
	Rückstellungen			1.00%	
	Mietzinsrisiko			0.35%	
	Verwaltungskosten			0.40%	
					3.35%
Korrektur					0.00%
bereinigter Kapitalisierungssatz					7.16%

Man kann nur hoffen, dass andere daraus lernen werden.

Behörden- resp. Beamten-dummheit / negative Gesinnung kann ein Leben wirtschaftlich ruinieren!