

# Bewertungsgutachten

---



Wohnhäuser

Neuweg 3 + 5, 8125 Zollikerberg



|    |                                                                    |    |
|----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Allgemeines .....                                                  | 3  |
| 2  | Kommentar .....                                                    | 3  |
|    | 2.1 Zusammenfassung Liegenschaften.....                            | 3  |
|    | 2.2 Resultat/Erkenntnisse .....                                    | 4  |
|    | 2.3 Bemerkungen/Empfehlung .....                                   | 4  |
| 3  | Grundstückdaten .....                                              | 6  |
|    | 3.1 Allgemeine Angaben.....                                        | 6  |
|    | 3.2 Grundbuch .....                                                | 6  |
|    | 3.3 Grundstückbeschrieb .....                                      | 6  |
| 4  | Objektdaten .....                                                  | 7  |
|    | 4.1 Konstruktion .....                                             | 7  |
|    | 4.2 Ausbau/Installationen .....                                    | 7  |
|    | 4.3 Allgemeiner Zustand .....                                      | 7  |
| 5  | Berechnungen .....                                                 | 8  |
|    | 5.1 Barwertberechnung Neuweg 3 .....                               | 8  |
|    | 5.2 Barwertberechnung Neuweg 5 .....                               | 9  |
|    | 5.3 Substanzwertberechnung Neuweg 3.....                           | 10 |
|    | 5.4 Substanzwertberechnung Neuweg 5.....                           | 10 |
|    | 5.5 Jährliche Rückstellungen/Stand Erneuerungsfonds Neuweg 3 ..... | 11 |
|    | 5.6 Jährliche Rückstellungen/Stand Erneuerungsfonds Neuweg 5 ..... | 11 |
|    | 5.7 Landwertermittlung .....                                       | 12 |
|    | 5.8 Bruttomiettertrag der Rechnung .....                           | 13 |
|    | 5.9 Verkehrswert.....                                              | 14 |
| 6  | Allgemeine Erläuterungen .....                                     | 15 |
|    | 6.1 Stichtag, Gültigkeit.....                                      | 15 |
|    | 6.2 Verkehrswert.....                                              | 15 |
|    | 6.3 Sach- und Rechtsfragen .....                                   | 15 |
|    | 6.4 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte .....                       | 15 |
| 7  | Bauzonenplan und Bauordnung Kernzone .....                         | 16 |
| 8  | Katasterplan Kat. Nr. 4557 und 7624.....                           | 17 |
| 9  | Neuweg 3: Grundstückflächenbedarf für bestehende Baute .....       | 18 |
| 10 | Neuweg 5: Grundstückflächenbedarf für bestehende Baute .....       | 19 |
| 11 | Neuweg 3: GVZ Versicherungsausweis 2017.....                       | 20 |
| 12 | Neuweg 5: GVZ Versicherungsausweis 2017.....                       | 21 |
| 14 | Grundbuchauszug .....                                              | 22 |
| 15 | Impressionen Neuweg 3.....                                         | 25 |
| 16 | Impressionen Neuweg 5.....                                         | 27 |

---

## 1 Allgemeines

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt       | Zwei Wohnhäuser mit separater Garagenbox                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Auftraggeber | Politische Gemeinde Zollikon<br>Bergstrasse 20<br>8702 Zollikon                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eigentümer   | Politische Gemeinde Zollikon                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Experte      | Michael Weisser<br>Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder<br>Immobilienbewerter mit eidg. FA                                                                                                                                                                                                                      |
| Besichtigung | 26. Februar 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stichtag     | 26. Februar 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Unterlagen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Katasterplan</li> <li>- Grundbuchauszug vom 23 Januar 2018</li> <li>- GVZ-Ausweis vom 12. Januar 2017</li> <li>- aktuelle Bauordnung/Zonenplan der Gemeinde Zollikon</li> <li>- Objektfotos</li> <li>- Grundrisspläne, UG,EG, DG, datiert 12. April 2012</li> </ul> |

## 2 Kommentar

### 2.1 Zusammenfassung Liegenschaften

Die Liegenschaften Neuweg 3+5 liegen im Dorfteil Zollikerberg, im Wilhofquartier. Sie befinden sich in der Kernzone und stehen im Register kommunaler Schutzobjekte. Die Erschliessung erfolgt über eine schwach frequentierte Quartierstrasse (Sackgasse). Das Zentrum Zollikerberg, wie auch die öffentlichen Verkehrsmittel, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beiden Grundstücke sind aneinander grenzend und mehrheitlich flach, nach Süden hin leicht ansteigend. Sie sind nach Süd-Westen ausgerichtet und verfügen über eine gute Besonnung.

Die beiden Gebäude wurden 1880 errichtet.

Neuweg 3: Die Liegenschaft wird aktuell vermietet. Die Unterhaltsarbeiten wurden in der Vergangenheit auf ein Minimum beschränkt. Partiiell wurden insbesondere Innenausbauten erneuert, wie Küche und Badezimmer sowie teilweise Bodenbeläge. Die Liegenschaft präsentiert sich wohnbar. Jedoch steht hier in den nächsten Jahren eine umfassende Renovation an.

Neuweg 5: Die Liegenschaft wird aktuell nicht vermietet. Aufgrund des allgemeinen Zustands der Liegenschaft, ist eine Wiedervermietung ohne vorausgehende Sofortmassnahmen ausgeschlossen. Die Liegenschaft ist nicht wohnbar. In der Vergangenheit wurden nahezu keine Unterhalts- und

Erneuerungsarbeiten getätigt. Entsprechend befindet sich die Liegenschaft weitestgehend im ursprünglichen Zustand und muss komplett renoviert werden, bevor sie wieder bewohnt werden kann.

## 2.2 Resultat/Erkenntnisse

Die beiden Berechnungsmethoden, Substanzwert und Barwert, divergieren sehr stark, obwohl wir bei der Barwertmethode, bei beiden Liegenschaften die Bruttomieteträge auf nachhaltig erzielbare Mieterträge angehoben haben, siehe dazu Ziffer 5.8. Dies lässt auf Entwertung ersten Grades schliessen, auf Verlust an Nutzungspotential.

Der Bruttomietetrage entspricht in unserer Berechnung dem Nettomietzins. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Nebenkosten direkt an Ämter, Werke und Lieferanten bezahlt werden.

Worauf begründet dieser Verlust an Nutzungspotential? Hauptgrund dafür ist, dass beide Liegenschaften klein sind und komplett renoviert werden müssen. Die Renovationskosten für kleine Gebäude sind relativ hoch im Vergleich zum Ertrag den sie anschliessend spenden vermögen. Die Konsequenz daraus ist, dass mit den künftigen nachhaltig erzielbaren Mieterträgen keine ansprechende Rendite erwirtschaftet werden kann. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass das Raumangebot nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der breiten Mieterschicht entspricht. Raumhöhen mit maximal 2.10m werden als einengend empfunden.

Die Resultate zeigen klar auf, dass eine Weiterführung der Liegenschaften in Form von Renditeobjekten, sprich Mietliegenschaften, nicht rentiert. Entsprechend sollten die Liegenschaften verkauft werden. Ein Käufer kann die Objekte zu konsumtiven Zweck nutzen. Dafür ist er bereit im Verhältnis mehr zu bezahlen, weil er an der Sache Eigentum besitzt.

Beide Liegenschaften werden im Inventar der kommunal schützenswerten Objekte geführt. Das heisst, mindestens die Gebäudehüllen müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert oder erweitert werden. Dies hat einen beträchtlichen Einfluss auf den Landwert. So kann nur gerade der minimale Landbedarf für die bestehenden Bauten als Baulandpreis angerechnet werden. Auch der anrechenbare Landpreis ist nicht mit dem maximalen Quadratmeterpreis einzusetzen, da der minimal notwendige Landanteil nicht voll ausgenutzt werden kann, weil eben die Bauten nicht in ihrer Volumetrie verändert und somit maximal ausgenutzt werden dürfen. Das haben wir in unserer Berechnung berücksichtigt. Der Mehrumschwung ist zudem mit einem stark verminderten Quadratmeterpreis in der Berechnung zu berücksichtigen, da die Ausnutzung dieser Fläche nur bedingt und unter bestimmten Voraussetzungen konsumiert werden kann, siehe Ziffer 2.3 und dem Nutzer im gegenwärtigen Zustand nur einen geringen Nutzen spendet, vergleichbar mit dem Wert für Freihalteflächen. Siehe dazu Ziffer 9 + 10.

Während die Liegenschaft Neuweg 3 über nur ca. 21m<sup>2</sup> Mehrumschwung verfügt und damit vernachlässigbar klein ist, verfügt die Liegenschaft Neuweg 5 über ca. 454m<sup>2</sup> Mehrumschwung. Hier wäre zu überlegen, ob ein Annexbau möglich und bewilligungsfähig wäre. So könnte zumindest ein Grossteil des Mehrumschwungs als vollwertiger Baulandpreis angerechnet werden.

## 2.3 Bemerkungen/Empfehlung

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse, können wir eine Renovation mit anschliessender Wiedervermietung aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht empfehlen, wie die Zahlen gezeigt haben und empfehlen die Liegenschaften zu verkaufen. Dadurch, dass Renovationen kleinerer Liegenschaften verhältnismässig sehr teuer sind, ist es für einen Käufer/Investor interessant, die Liegenschaften zusammen zu erwerben. Somit kann er Renovationskosten optimieren und ist gleichzeitig bereit, einen höheren Erwerbspreis zu bezahlen.

Weiter empfehlen wir, dass vor einem allfälligen Verkauf der Liegenschaften bei der Baubehörde ein Vorentscheid abgeholt wird, ob ein Annexbau bewilligungsfähig wäre. Dies führt allerdings voraus, dass eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben wird. Bei einem positiven Entscheid könnte für einen Grossteil des Mehrumschwungs der Preis für Bauland eingesetzt werden. Dies würde nochmals ca. CHF 400'000.-- bis 600'000 Mehrerlös generieren.

Wir möchten an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass diverse Grundbucheintragungen, insbesondere Dienstbarkeiten, auf die heutige Nutzung der Liegenschaften keine Bedeutung mehr haben und demnach gelöscht, respektive bereinigt werden können. Ebenfalls möchten wir erwähnen,

dass der Grenzverlauf der beiden Grundstücke nicht den Gebäuden entspricht. Das heisst, das Gebäude auf der Liegenschaft Neuweg 5 überragt im 1. Obergeschoss im Bereich des Badezimmers die Grenze zur Liegenschaft 3. Dies ist bei einer allfälligen getrennten Veräusserung in jedem Fall zu bereinigen.

Die Kubikmeter Volumenangaben auf dem GVZ Ausweis der Liegenschaft Kat. Nr. 7624, Neuweg 5, erachten wir als falsch. Unsere eigenen Berechnungen haben ergeben, dass das Gebäudevolumen in etwa 495m<sup>3</sup> beinhaltet. Wir haben in der Rechnung unsere Berechnung berücksichtigt.

Da wir eine Vermietung der beiden Liegenschaften als eher unrealistisch einstufen, haben wir uns für die Festsetzung des Verkehrswertes lediglich auf den Substanzwert abgestützt.

|                                       |            |                |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Verkehrswert gerundet Neuweg 3</b> | <b>CHF</b> | <b>450'000</b> |
|---------------------------------------|------------|----------------|

|                                       |            |                |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Verkehrswert gerundet Neuweg 5</b> | <b>CHF</b> | <b>695'000</b> |
|---------------------------------------|------------|----------------|

Zollikon, 12. März 2018

**WMS & Partner Immobilien AG**

Michael Weisser

### 3 Grundstückdaten

#### 3.1 Allgemeine Angaben

|                                          |                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kataster-Nr.                             | 4557, Neuweg 3, 8125 Zollikerberg<br>7624, Neuweg 5, 8125 Zollikerberg                   |
| Fläche m <sup>2</sup>                    | Kat. Nr. 4557, 118m <sup>2</sup><br>Kat. Nr. 7624, 584m <sup>2</sup>                     |
| Kubatur GVZ                              | Kat. Nr. 4557, 376 m <sup>3</sup> Neuweg 3<br>Kat. Nr. 7624, 379 m <sup>3</sup> Neuweg 5 |
| Gebäude                                  | Zwei Wohnhäuser mit separater Garagenbox                                                 |
| Bauzone                                  | Kernzone                                                                                 |
| Altlastenkataster                        | keine Eintragung im Kataster der belasteten Standorte<br>gemäss GIS Zürich               |
| Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkungen | keine                                                                                    |
| Denkmalschutz                            | Im Inventar der kommunalen Schutzobjekte gelistet                                        |

#### 3.2 Grundbuch

|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde/Stadt  | Zollikon ZH                                                                                |
| Erwerbsdaten    | keine Angaben                                                                              |
| Dienstbarkeiten | keine wertbeeinflussenden Eintragungen                                                     |
| Vormerkungen    | keine                                                                                      |
| Anmerkungen     | Kat. Nr. 7624 dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Kat. Nr. 1262 und 1267 |
| Grundlasten     | keine                                                                                      |

#### 3.3 Grundstückbeschreibung

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Topographie         | Mehrheitlich flaches Grundstück, gegen Süden zu leicht ansteigend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Erschliessung       | Beide Grundstücke sind verkehrsmässig sowie mit allen Werk- und Medienleitungen vollwertig erschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Standort            | Die Grundstücke befindet sich im Wilhofquartier, im nord-östlichen Teil des Zollikerbergs, in der Kernzone und bilden mit den nahe umliegenden Gebäuden den alten Kern des Quartiers. Insgesamt präsentiert sich das Quartier heterogen, durchmischt mit Mehr- und Einfamilienhäusern neueren Datums. Die Erschliessung erfolgt über eine schwach frequentierte Quartierstrasse, die in einer Sackgasse endet. Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung. |
| Besonnung, Aussicht | Die Besonnung ist gut. Die Liegenschaften sind nach Süd-Westen ausgerichtet, wohin sich auch die Umschwünge ausrichten, was somit am Abend eine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                               |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | maximale Sonneneinstrahlung gewährleistet. Eine nennenswerte Fernsicht bietet sich nicht an.                                                                                    |
| Immissionen                   | Signifikante Lärmeinwirkungen sind keine zu verzeichnen. Allfällige Südanflüge auf den Flughafen Zürich in den Morgenstunden wurden nicht speziell berücksichtigt.              |
| Verkehrsmässige Erschliessung | Die Bus- und Forchbahnstation sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Strassennetz ist gut ausgebaut und der Schnellstrassenanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. |

## 4 Objektdaten

### 4.1 Konstruktion

---

Beide Wohnhäuser wurden 1880 in Massivbauweise erstellt und unterkellert. Das Aussenmauerwerk besteht aus Bruchstein ohne Isolierdämmung.

### 4.2 Ausbau/Installationen

---

Kat. Nr. 4557, Neuweg 3, wurde soweit wohnbar erhalten. Allerdings datieren die letzten Renovationsarbeiten im Bereich des Ausbaus ausserhalb des grosszyklischen Renovationsturnus. Insofern sind sämtliche Ausbauten bereits abgeschrieben. Die Installationen sind komplett veraltet und bedürfen in einem absehbaren Zeithorizont einer kompletten Erneuerung.

Kat. Nr. 7624, Neuweg 5, präsentiert sich noch weitestgehend im ursprünglichen Zustand und ist heute nicht mehr bewohnbar. Hier muss die Liegenschaft zwangsweise komplett saniert werden. Zum Zustand der generellen Bausubstanz können wir keine Aussagen machen. Dies wäre Gegenstand von separaten Abklärungen mit einem Architekten/Bauphysiker.

Zum Zustand der generellen Bausubstanz (Rohbau 1) beider Liegenschaften können wir keine Aussagen machen. Dies wäre Gegenstand von separaten Abklärungen mit einem Architekten/Bauphysiker.

### 4.3 Allgemeiner Zustand

---

Kat. Nr. 4557, Neuweg 3, Gebäude: Die Liegenschaft präsentiert sich in einem minimal unterhaltenen Zustand. Der Innenausbau sowie die Installationen sind abgeschrieben, können jedoch noch ein paar Jahre genutzt werden.

Kat. Nr. 7624, Neuweg 5, Gebäude: Die Liegenschaft präsentiert sich in einem schlechten Zustand. Hier muss komplett saniert werden, bevor das Gebäude wohnbar gemacht werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der Wert der Gebäude auf den Rohbau 1 reduzieren. Ausbau und Installationen sind renovationsbedürftig.

## 5 Berechnungen

### 5.1 Barwertberechnung Neuweg 3

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Fälligkeit           | Nachschüssig |
| Zinssatz             | 3.00%        |
| Betrachtungshorizont | 100 Jahre    |
| Zyklusdauer          | gem. 5.3     |

|                                          |           |                     |            |            |                 |
|------------------------------------------|-----------|---------------------|------------|------------|-----------------|
| Bruttomiettertrag                        | gem. 5.8  |                     |            | CHF        | 24'478          |
| Betriebskosten                           |           | -8% von BME         | CHF 24'478 | CHF        | -2'000          |
| Unterhaltskosten                         |           | -20% von BME        | CHF 24'478 | CHF        | -5'000          |
| Rückstellungen                           | gem. 5.5  |                     |            | CHF        | -10'432         |
| Konsumtiver Nutzenzuschlag               |           | 0% von BME          |            | CHF        | -               |
| Nettomiettertrag                         |           |                     |            | CHF        | 7'046           |
| Barwert/Ertragswert                      | CHF 7'046 | BWF 31.599          |            | CHF        | 222'635         |
| Renovationsbedarf/Stand Erneuerungsfonds |           | gem. 5.5            |            | CHF        | -391'043        |
| Barwert                                  |           |                     |            | CHF        | -168'408        |
| Mehrumschwung                            | absolut   | 21 m <sup>2</sup> à | CHF 200    | CHF        | 4'200           |
| <b>TOTAL Barwert</b>                     |           |                     |            | <b>CHF</b> | <b>-164'208</b> |

## 5.2 Barwertberechnung Neuweg 5

|                                          |              |                    |            |            |                |
|------------------------------------------|--------------|--------------------|------------|------------|----------------|
| Fälligkeit                               | Nachschüssig |                    |            |            |                |
| Zinssatz                                 | 3.00%        |                    |            |            |                |
| Betrachtungshorizont                     | 100 Jahre    |                    |            |            |                |
| Zyklusdauer                              | gem. 5.3     |                    |            |            |                |
| Bruttomiettertrag                        | gem. 5.8     |                    |            | CHF        | 44'311         |
| Betriebskosten                           | -5% von BME  | CHF                | 44'311     | CHF        | -2'000         |
| Unterhaltskosten                         | -11% von BME | CHF                | 44'311     | CHF        | -5'000         |
| Rückstellungen                           | gem. 5.6     |                    |            | CHF        | -15'078        |
| Konsumtiver Nutzenzuschlag               | 0% von BME   |                    |            | CHF        | -              |
| Nettomiettertrag                         |              |                    |            | CHF        | 22'232         |
| Barwert/Ertragswert                      | CHF          | 22'232             | BWF 31.599 | CHF        | 702'511        |
| Renovationsbedarf/Stand Erneuerungsfonds | gem. 5.6     |                    |            | CHF        | -606'510       |
| Barwert                                  |              |                    |            | CHF        | 96'001         |
| Mehrumschwung                            | absolut      | 454 m <sup>2</sup> | à CHF 250  | CHF        | 113'500        |
| <b>TOTAL Barwert</b>                     |              |                    |            | <b>CHF</b> | <b>209'501</b> |

### 5.3 Substanzwertberechnung Neuweg 3

|                                          |                |                                |          |             |     |          |
|------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------|-------------|-----|----------|
| BKP 2                                    | Wohngebäude    | 376 m³                         | à        | CHF 1'600   | CHF | 601'600  |
| BKP 4                                    | Umgebung       | 71 m²                          | à        | CHF 150     | CHF | 10'650   |
| BKP 5                                    | Baunebenkosten | 7.00% der Gebäudekosten (BKP2) |          |             | CHF | 42'112   |
| Neubaukosten total                       |                |                                |          |             | CHF | 654'362  |
|                                          |                |                                |          |             |     |          |
| Zonenkonformer Landbedarf (absolut)      |                | 97 m²                          | à        | 1900 CHF/m² | CHF | 184'300  |
|                                          |                |                                |          |             |     |          |
| Renovationsbedarf/Stand Erneuerungsfonds |                |                                | gem. 5.5 |             | CHF | -391'043 |
| TOTAL Substanzwert (Zeitwert)            |                |                                |          |             | CHF | 447'619  |
|                                          |                |                                |          |             |     |          |
| Mehrumschwung (absolut) gem. 5.7         |                | 21 m²                          | à        | 200 CHF/m²  | CHF | 4'200    |
|                                          |                |                                |          |             |     |          |
| TOTAL Substanzwert                       |                |                                |          |             | CHF | 451'819  |

### 5.4 Substanzwertberechnung Neuweg 5

|                                          |                |                                |   |             |     |          |
|------------------------------------------|----------------|--------------------------------|---|-------------|-----|----------|
| BKP 2                                    | Wohngebäude    | 495 m³                         | à | CHF 1'600   | CHF | 792'000  |
| BKP 2                                    | Garage         | 45 m³                          | à | CHF 400     | CHF | 18'000   |
| BKP 4                                    | Umgebung       | 500 m²                         | à | CHF 120     | CHF | 60'000   |
| BKP 5                                    | Baunebenkosten | 7.00% der Gebäudekosten (BKP2) |   |             | CHF | 56'700   |
| Neubaukosten total                       |                |                                |   |             | CHF | 926'700  |
|                                          |                |                                |   |             |     |          |
| Zonenkonformer Landbedarf (absolut)      |                | 130 m²                         | à | 2000 CHF/m² | CHF | 260'000  |
|                                          |                |                                |   |             |     |          |
| Renovationsbedarf/Stand Erneuerungsfonds |                | gem. 5.6                       |   |             | CHF | -606'510 |
| TOTAL Substanzwert (Zeitwert)            |                |                                |   |             | CHF | 580'190  |
|                                          |                |                                |   |             |     |          |
| Mehrumschwung (absolut) gem. 5.7         |                | 454 m²                         | à | 250 CHF/m²  | CHF | 113'500  |
|                                          |                |                                |   |             |     |          |
| TOTAL Substanzwert                       |                |                                |   |             | CHF | 693'690  |

## 5.5 Jährliche Rückstellungen/Stand Erneuerungsfonds Neuweg 3

|                                                |  |                 |          |            |  |    |                |     |                   |       |         |
|------------------------------------------------|--|-----------------|----------|------------|--|----|----------------|-----|-------------------|-------|---------|
| Zinssatz der Rechnung                          |  |                 |          |            |  |    |                |     |                   | 3.00% |         |
| Gebäudekosten                                  |  | BKP2            | gem. 5.3 |            |  |    | CHF            |     | 601'600           |       |         |
| Umgebung                                       |  | BKP4            | gem. 5.3 |            |  |    | CHF            |     | 10'650            |       |         |
| Baunebenkosten                                 |  | BKP5            | gem. 5.3 |            |  |    | CHF            |     | 42'112            |       |         |
|                                                |  |                 |          |            |  |    |                |     |                   |       |         |
| Bauteilgruppe                                  |  | Anteil an BKP 2 |          | Zyklus RND |  |    | jährl. Rückst. |     | Stand am Stichtag |       |         |
|                                                |  | in %            |          | in CHF     |  |    |                |     |                   |       |         |
| Rohbau 1                                       |  | 30%             | CHF      | 180'480    |  |    |                |     |                   |       |         |
| erneuerbare                                    |  |                 |          |            |  |    |                |     |                   |       |         |
| Rohbau 2                                       |  | 20%             | CHF      | 120'320    |  | 30 | 1              | CHF | 2'529             | CHF   | 114'360 |
| Installationen                                 |  | 25%             | CHF      | 150'400    |  | 30 | 1              | CHF | 3'161             | CHF   | 142'950 |
| Ausbau                                         |  | 25%             | CHF      | 150'400    |  | 25 | 5              | CHF | 4'125             | CHF   | 110'844 |
| Total BKP 2                                    |  | 100%            | CHF      | 601'600    |  |    |                | CHF | 9'815             | CHF   | 368'155 |
| Umgebung BKP4                                  |  |                 | CHF      | 10'650     |  | 30 | 5              | CHF | 224               | CHF   | 8'162   |
| Baunebenkosten BKP5                            |  |                 |          | 4.00%      |  |    |                | CHF | 393               | CHF   | 14'726  |
| Jährliche Rückstellung, Stand Erneuerungsfonds |  |                 |          |            |  |    |                | CHF | 10'432            | CHF   | 391'043 |

## 5.6 Jährliche Rückstellungen/Stand Erneuerungsfonds Neuweg 5

|                                                |                 |          |            |    |                |     |                   |         |         |
|------------------------------------------------|-----------------|----------|------------|----|----------------|-----|-------------------|---------|---------|
| Zinssatz der Rechnung                          |                 | 3.00%    |            |    |                |     |                   |         |         |
| Gebäudekosten                                  | BKP2            | gem. 5.4 |            |    |                | CHF |                   | 792'000 |         |
| Garagenbox                                     | BKP2            | gem. 5.4 |            |    |                | CHF |                   | 18'000  |         |
| Umgebung                                       | BKKP4           | gem. 5.4 |            |    |                | CHF |                   | 60'000  |         |
| Baunebenkosten                                 | BKP5            | gem. 5.4 |            |    |                | CHF |                   | 56'700  |         |
|                                                |                 |          |            |    |                |     |                   |         |         |
| Bauteilgruppe                                  | Anteil an BKP 2 |          | Zyklus RND |    | jährl. Rückst. |     | Stand am Stichtag |         |         |
|                                                | in %            |          | in CHF     |    |                |     |                   |         |         |
| Rohbau 1                                       | 30%             | CHF      | 237'600    |    |                |     |                   |         |         |
| erneuerbare                                    |                 |          |            |    |                |     |                   |         |         |
| Rohbau 2                                       | 20%             | CHF      | 158'400    | 30 | 1              | CHF | 3'329             | CHF     | 150'554 |
| Installationen                                 | 25%             | CHF      | 198'000    | 30 | 1              | CHF | 4'162             | CHF     | 188'192 |
| Ausbau                                         | 25%             | CHF      | 198'000    | 25 | 1              | CHF | 5'431             | CHF     | 186'960 |
| Total BKP 2                                    | 100%            | CHF      | 792'000    |    |                | CHF | 12'922            | CHF     | 525'707 |
|                                                |                 |          |            |    |                |     |                   |         |         |
| Garagenbox BKP2                                |                 | CHF      | 18'000     | 30 | 5              | CHF | 378               | CHF     | 13'794  |
| Umgebung BKP4                                  |                 | CHF      | 60'000     | 30 | 5              | CHF | 1'261             | CHF     | 45'981  |
|                                                |                 |          |            |    |                |     |                   |         |         |
| Baunebenkosten                                 |                 |          | 4.00%      |    |                | CHF | 517               | CHF     | 21'028  |
| Jährliche Rückstellung, Stand Erneuerungsfonds |                 |          |            |    |                | CHF | 15'078            | CHF     | 606'510 |

## 5.7 Landwertermittlung

### Landwertermittlung

#### Neuweg 3

Bauzone

Kernzone

|                                     |                    |                             |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Grundstückfläche                    | 118 m <sup>2</sup> |                             |
| zonenkonformer minimaler Landbedarf | 97 m <sup>2</sup>  | 35% Gemäss Skizze Ziffer 10 |
| Mehrumschwung                       | 21 m <sup>2</sup>  |                             |

#### Landwert absolut

|                                    |                          |          |                               |            |                |
|------------------------------------|--------------------------|----------|-------------------------------|------------|----------------|
| Flächenbedarf für bestehende Baute | 97 m <sup>2</sup>        | à        | 1900 CHF/m <sup>2</sup>       | CHF        | 184'300        |
| Mehrumschwung                      | 21 m <sup>2</sup>        | à        | 200 CHF/m <sup>2</sup>        | CHF        | 4'200          |
| <b>Landwert total</b>              | <b>118 m<sup>2</sup></b> | <b>à</b> | <b>1597 CHF/m<sup>2</sup></b> | <b>CHF</b> | <b>188'500</b> |

### Landwertermittlung

#### Neuweg 5

Bauzone

Kernzone

|                                     |                    |                             |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Grundstückfläche                    | 584 m <sup>2</sup> |                             |
| zonenkonformer minimaler Landbedarf | 130 m <sup>2</sup> | 35% Gemäss Skizze Ziffer 10 |
| Mehrumschwung                       | 454 m <sup>2</sup> |                             |

#### Landwert absolut

|                                    |                          |          |                              |            |                |
|------------------------------------|--------------------------|----------|------------------------------|------------|----------------|
| Flächenbedarf für bestehende Baute | 130 m <sup>2</sup>       | à        | 2000 CHF/m <sup>2</sup>      | CHF        | 260'000        |
| Mehrumschwung                      | 454 m <sup>2</sup>       | à        | 250 CHF/m <sup>2</sup>       | CHF        | 113'500        |
| <b>Landwert total</b>              | <b>584 m<sup>2</sup></b> | <b>à</b> | <b>640 CHF/m<sup>2</sup></b> | <b>CHF</b> | <b>373'500</b> |

## 5.8 Bruttomiettertrag der Rechnung

### Neuweg 3

Mietzins der Rechnung

| Objekt     | NWF       | NMZ/m2<br>CHF p.a.<br>effektiv | NMZ<br>CHF p.m.<br>effektiv | Potential<br>in % | CHF/m2/p.a.<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig | NMZ<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig p.m. | NMZ<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig p.a. |
|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Wohnhaus   | 96        | 82.25                          | 658                         | 210%              | 255                                       | 2'040                                  | 24'478                                 |
| <b>BME</b> | <b>96</b> |                                | <b>658</b>                  |                   |                                           | <b>2'040</b>                           | <b>24'478</b>                          |

### Neuweg 5

Mietzins der Rechnung

| Objekt     | NWF        | NMZ/m2<br>CHF p.a.<br>effektiv | NMZ<br>CHF p.m.<br>effektiv | Potential<br>in % | CHF/m2/p.a.<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig | NMZ<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig p.m. | NMZ<br>ausgeschöpft<br>nachhaltig p.a. |
|------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Wohnhaus*  | 149        | 142.25                         | 21'195                      | 100%              | 285                                       | 3'533                                  | 42'391                                 |
| Garagenbox |            | 50                             | 600                         | 220%              |                                           | 160                                    | 1'920                                  |
| <b>BME</b> | <b>149</b> |                                | <b>21'795</b>               |                   |                                           | <b>3'693</b>                           | <b>44'311</b>                          |

\*Die Quadratmeterfläche der Liegenschaft Neuweg 5 beinhaltet auch ein zu Wohnzwecken voll ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss beinhaltet eine zusätzliche Fläche von ca. 53m<sup>2</sup>.

## 5.9 Verkehrswert

### Verkehrswert Neuweg 3

#### Neuweg 3: Kontrolle Verlust an Nutzungspotential

|                              |     |          |
|------------------------------|-----|----------|
| Substanzwert                 | CHF | 451'819  |
| Barwert                      | CHF | -164'208 |
| Verlust an Nutzungspotential | CHF | 616'027  |

Kommentar: Die Erläuterung zum Verlust an Nutzungspotenzial finden Sie unter Ziffer 2.2.

#### Bewertungsergebnisse

|              |     |          |
|--------------|-----|----------|
| Barwert      | CHF | -164'208 |
| Substanzwert | CHF | 451'819  |

#### Gewichtung

|              |      |     |            |
|--------------|------|-----|------------|
| Barwert      | 0%   | CHF | -          |
| Substanzwert | 100% | CHF | 451'819.49 |
| Verkehrswert |      | CHF | 451'819.49 |

**Verkehrswert gerundet Neuweg 3**

**CHF 450'000**

### Verkehrswert Neuweg 5

#### Neuweg 5: Kontrolle Verlust an Nutzungspotential

|                              |     |         |
|------------------------------|-----|---------|
| Substanzwert                 | CHF | 693'690 |
| Barwert                      | CHF | 209'501 |
| Verlust an Nutzungspotential | CHF | 484'189 |

Kommentar: Die Erläuterung zum Verlust an Nutzungspotenzial finden Sie unter Ziffer 2.2.

#### Bewertungsergebnisse

|              |     |         |
|--------------|-----|---------|
| Barwert      | CHF | 209'501 |
| Substanzwert | CHF | 693'690 |

#### Gewichtung

|              |      |     |            |
|--------------|------|-----|------------|
| Barwert      | 0%   | CHF | -          |
| Substanzwert | 100% | CHF | 693'689.87 |
| Verkehrswert |      | CHF | 693'689.87 |

**Verkehrswert gerundet Neuweg 5**

**CHF 695'000**

---

## **6 Allgemeine Erläuterungen**

---

### **6.1 Stichtag, Gültigkeit**

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 26. Februar 2018 stattgefunden. Die Expertise gilt für den Stichtag 26. Februar 2018.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und so lange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren.

### **6.2 Verkehrswert**

Der Auftrag besteht im Festhalten des Verkehrswertes der Liegenschaft. Gemäss bundesrichtlicher Definition ist der Verkehrswert "...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden." Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis (Höchstpreis), den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

### **6.3 Sach- und Rechtsfragen**

Verkehrswertexpertisen haben in aller Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

### **6.4 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte**

Die bestehende Bausubstanz wird 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 die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

---

## 7 Bauzonenplan und Bauordnung Kernzone



### 2. Bauzonen

#### 2.1 Kernzone

##### Artikel 3 Umbau und Ersatzbauten

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

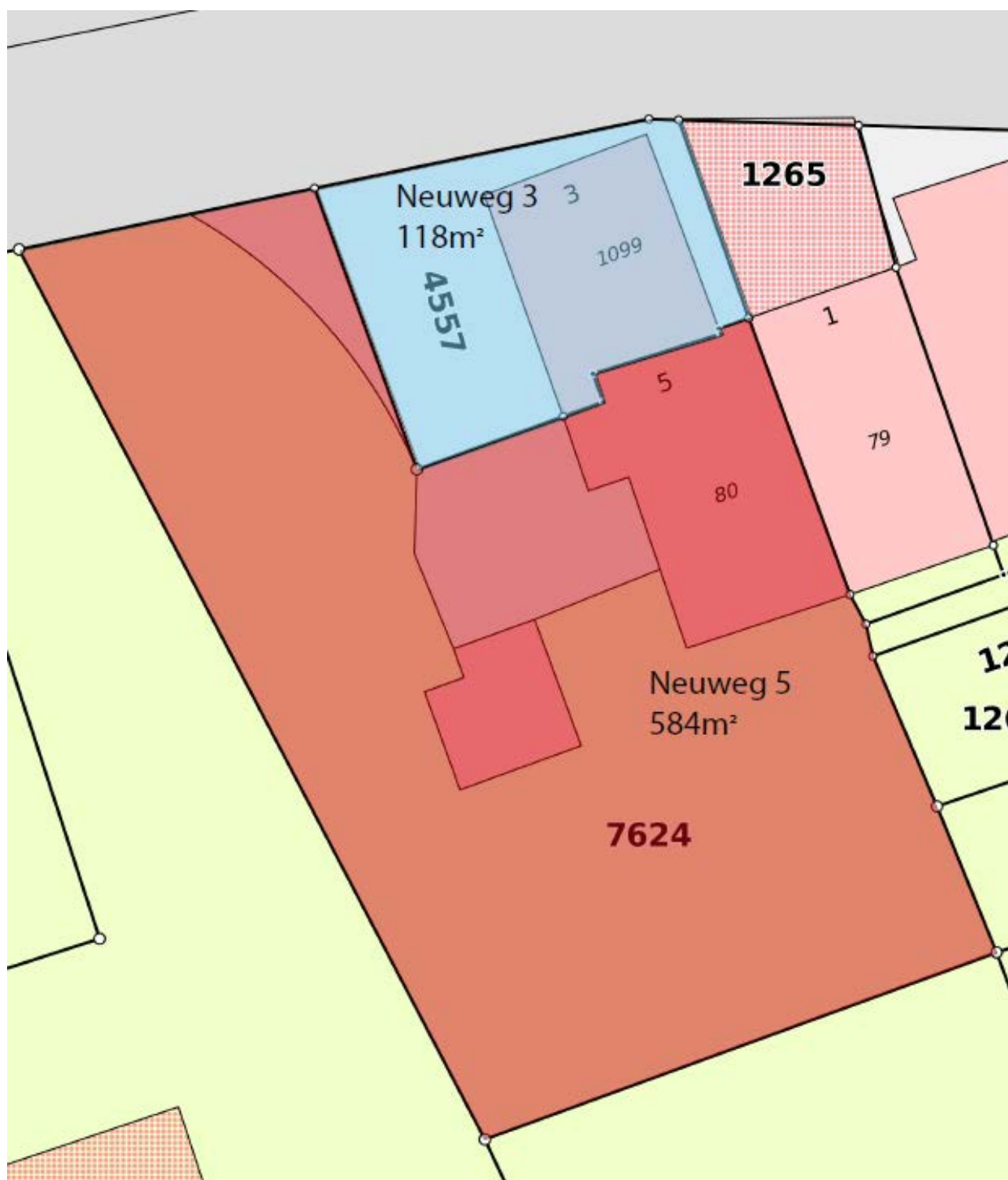
<sup>2</sup> Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.

<sup>3</sup> Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar.

##### Artikel 4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

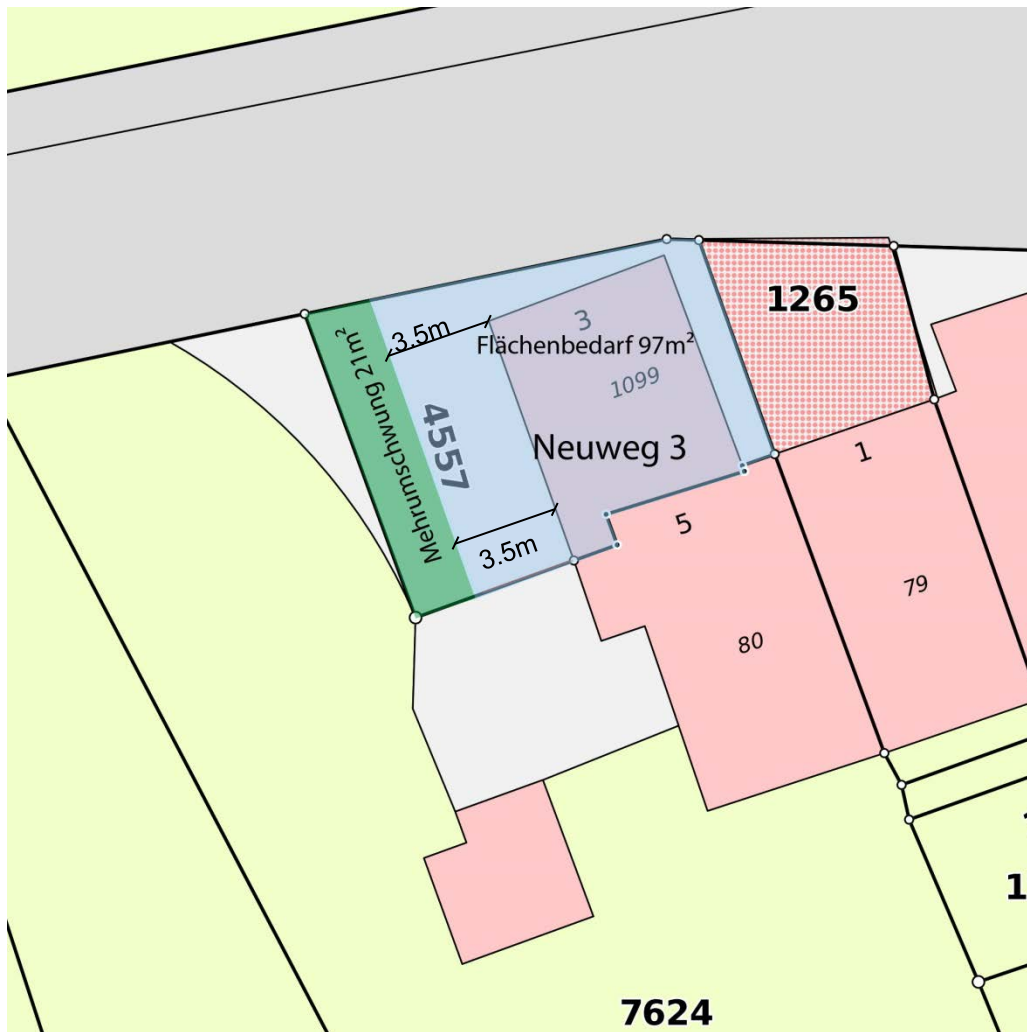
|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Vollgeschosse                                              | max. 2     |
| Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2     |
| Gebäudelänge                                               | max. 30 m  |
| Gebäudebreite                                              | max. 14 m  |
| Grenzabstand                                               | min. 3.5 m |



---

**9    Neuweg 3: Grundstückflächenbedarf für bestehende Baute**

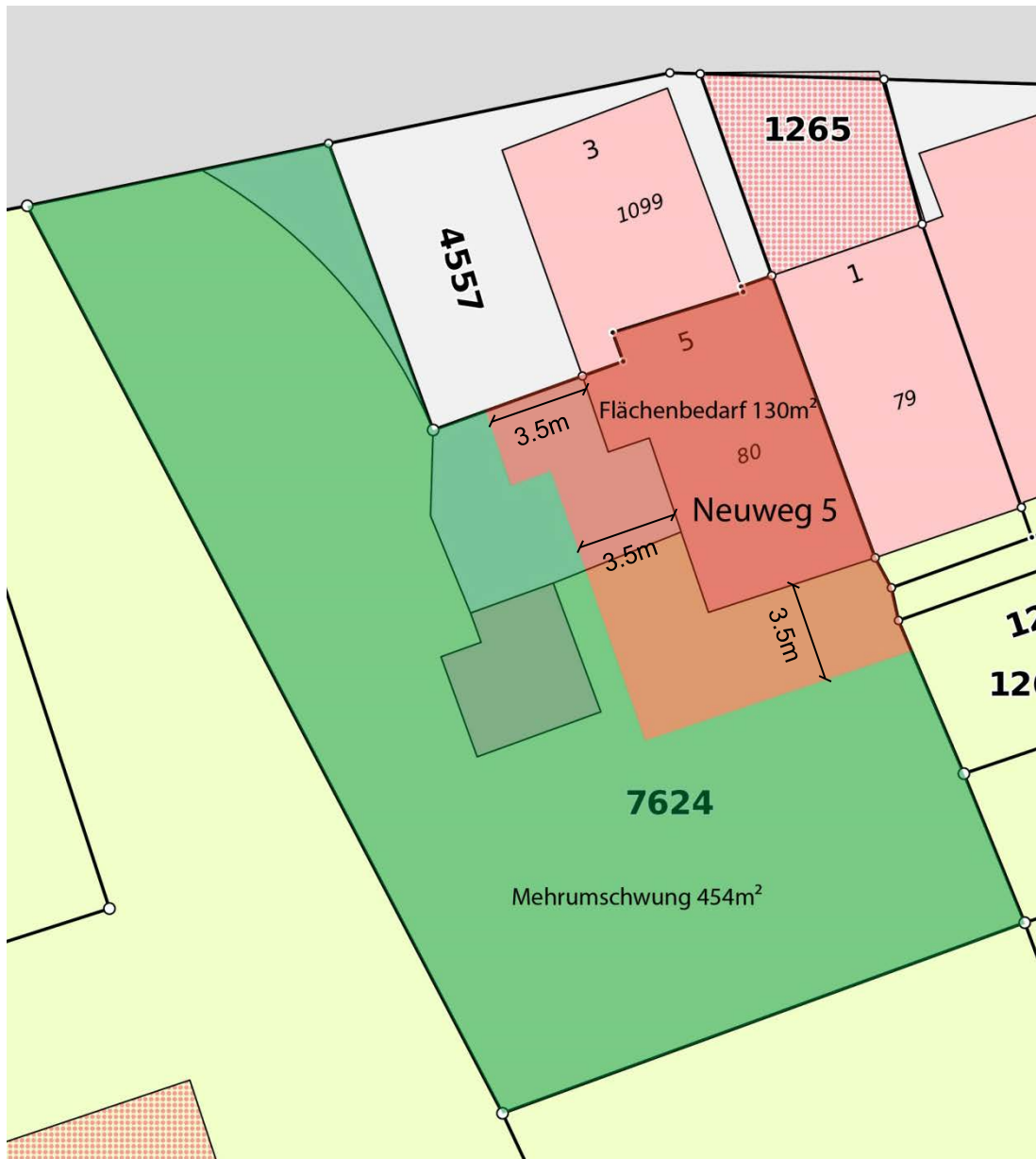
---



---

**10    Neuweg 5: Grundstückflächenbedarf für bestehende Baute**

---



## 11 Neuweg 3: GVZ Versicherungsausweis 2017

|                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                  |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>GVZ</b> GEBÄUDEVERSICHERUNG<br>KANTON ZÜRICH                                                                                                                                                                                                          |  | SICHERN & VERSICHERN                                                                             |                                                    |
| Thurgauerstrasse 56<br>Postfach - 8050 Zürich<br>T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20<br>info@gvz.ch - www.gvz.ch                                                                                                                                           |  | Zürich, 12.01.2017                                                                               |                                                    |
| Politische Gemeinde Zollikon<br>Bergstrasse 20<br>8702 Zollikon                                                                                                                                                                                          |  | <b>Gemeinde / Quartier</b><br><b>Gebäude Nr.</b><br><b>Gebäudeadresse</b>                        | Zollikon<br>01099<br>Neuweg 3<br>8125 Zollikerberg |
|                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Gebäude-Zweck</b><br><b>Erstellungsjahr</b><br><b>Volumen total m3</b><br><b>Kataster Nr.</b> | Wohnhaus<br>1880<br>376<br>4557                    |
| <u>Eigentümer/-in</u><br>Politische Gemeinde Zollikon<br>Bergstrasse 20, 8702 Zollikon                                                                                                                                                                   |  | <b>Schätzung vom</b><br><b>Schätzungsgrund</b>                                                   | 05.05.2015<br>Revision                             |
| <b>Versicherungs-Nachweis</b><br>gültig ab 01.01.2017                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                  |                                                    |
| <b>Versicherungssumme gerundet CHF</b><br><b>Versicherungsart</b><br><b>Aktueller GVZ-Index</b> (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)                                                                                                                            |  | Neuwert<br>1025 Punkte                                                                           | 470'000                                            |
| <b>Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung</b><br><b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b><br>davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)<br>- Brandschutzabgabe                                                                |  | 32 Rappen<br>25 Rappen<br>7 Rappen                                                               | 150.40                                             |
| <b>Rechtsmittel</b><br>Gegen diese Verfügung kann Innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten. |  |                                                                                                  |                                                    |
|                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                  |                                                    |
| 000000245141945<br>00005000      0048/0070                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                  |                                                    |

12    **Neuweg 5: GVZ Versicherungsausweis 2017**

|                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                  |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>GVZ</b> GEBÄUDEVERSICHERUNG<br>KANTON ZÜRICH                                                                                                                                                                                                          |  | <b>SICHERN &amp; VERSICHERN</b>                                                                  |                                                    |
| Thurgauerstrasse 56<br>Postfach · 8050 Zürich<br>T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20<br>info@gvz.ch · www.gvz.ch                                                                                                                                           |  | Zürich, 12.01.2017                                                                               |                                                    |
| Politische Gemeinde Zollikon<br>Thurgauerstrasse 20<br>Zollikon                                                                                                                                                                                          |  | <b>Gemeinde / Quartier</b><br><b>Gebäude Nr.</b><br><b>Gebäudeadresse</b>                        | Zollikon<br>00080<br>Neuweg 5<br>8125 Zollikerberg |
| <b>Eigentümer/-in</b><br>Politische Gemeinde Zollikon                                                                                                                                                                                                    |  | <b>Gebäude-Zweck</b><br><b>Erstellungsjahr</b><br><b>Volumen total m3</b><br><b>Kataster Nr.</b> | Wohnhaus<br>1880<br>379<br>28.05.2013              |
|                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Schätzung vom</b><br><b>Schätzungsgrund</b>                                                   | Revision                                           |
| <b>Versicherungs-Nachweis</b><br>gültig ab 01.01.2017                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                  |                                                    |
| <b>Versicherungssumme gerundet CHF</b><br><b>Versicherungsart</b><br><b>Aktueller GVZ-Index</b> (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)                                                                                                                            |  | Neuwert<br>1025 Punkte                                                                           | 450'300                                            |
| <b>Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung</b><br><b>Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme</b><br>davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)<br>- Brandschutzabgabe                                                                |  | 32 Rappen<br>25 Rappen<br>7 Rappen                                                               | 144.10                                             |
| <b>Rechtsmittel</b><br>Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten. |  |                                                                                                  |                                                    |
|  000000437141944<br>00005000      0016/0070                                                                                                                           |  |                                                                                                  |                                                    |

**A U S Z U G**

aus dem Grundbuch

**Eigentümerin:****Politische Gemeinde Zollikon**, Bergstrasse 20, 8702 Zollikon, als Alleineigentümerin.**Grundstück:****Grundbuchamtskreis: Riesbach-Zürich****Gemeinde: Zollikon**

1.

**Grundbuch Blatt 1918, Liegenschaft, Kataster 4557, EGRID CH850723772232, Neuweg 3****Angaben der amtlichen Vermessung:**Kataster 4557, EGRID CH850723772232, Wilhof, Plan 41  
118 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Gebäude:                                 |                   |
| - Gebäude Wohnen, Nr. 16101099, Neuweg 3 | 47 m <sup>2</sup> |
| Bodenbedeckungsarten:                    |                   |
| - befestigte Fläche                      | 71 m <sup>2</sup> |
| - Gebäude                                | 47 m <sup>2</sup> |

**Anmerkungen und Vormerkungen**

Keine.

**Dienstbarkeiten**

- a) Last: Fusswegrecht zG Kat. Nr. 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 569
- b) Last: Zinnen-Überbaurecht zG Kat. Nr. 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 570
- c) Last: Mitbenützung des Schüttsteintrog zG Kat. Nr. 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 571
- d) Last: Wasser-Durchleitungsrecht zG Kat. Nr. 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 572
- e) Recht und Last: betr. die gemeinsame Benützung des Jauchetroges sowie der Abzugsdole und deren Unterhalt ; t. Nrn. 4557 und 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 573

**Grundlasten und Grundpfandre**

Keine.



**2.****Grundbuch Blatt 1358, Liegenschaft, Kataster 7624, EGRID CH192377832277, Neuweg 5****Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 7624, EGRID CH192377832277, Wilhof, Plan 41  
584 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Gebäude Wohnen, Nr. 16100080, Neuweg 5 65 m<sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- befestigte Fläche 60 m<sup>2</sup>  
- Gartenanlage 439 m<sup>2</sup>  
- Gebäude 85 m<sup>2</sup>

**Anmerkung**

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg:

Nr. 108, Zollikon. Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 4312, EGRID CH807722832389, Zollikon.

Dat. 17.03.1986:

**Grundbuch Blatt 4312, Liegenschaft, Kataster 1267, EGRID CH807722832389****Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 1267, EGRID CH807722832389, Wilhof, Plan 41  
11 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gartenanlage 11 m<sup>2</sup>

**Anmerkung**

dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg:

Nr. 107, Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 4311, EGRID CH812207237708, Zollikon.

Dat. 17.03.1986:

**Grundbuch Blatt 4311, Liegenschaft, Kataster 1262, EGRID CH812207237708****Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster 1262, EGRID CH812207237708, Wilhof, Plan 41  
69 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Bodenbedeckungsarten:**

- Strasse, Weg 69 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine.

**Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine.

**Vormerkungen**

Keine.

**Dienstbarkeiten**

a) Recht und Last: Mitbenützungsrecht an Soodbrunnen Kat. Nr. 10656 mit Unterhaltspflicht.

Dat. 26.07.1916, SP 63

- b) Recht: Fusswegrecht zL Kat. Nr. 4557.  
Dat. 10.12.1930, SP 569
- c) Recht: Zinnen-Überbaurecht zL Kat. Nr. 4557.  
Dat. 10.12.1930, SP 570
- d) Recht: Mitbenützung des Schüttsteintroges zL Kat. Nr. 4557.  
Dat. 10.12.1930, SP 571
- e) Recht: Wasser-Durchleitungsrecht zL Kat. Nr. 4557.  
Dat. 10.12.1930, SP 572
- f) Recht und Last: betr. die gemeinsame Benützung des Jauchetroges sowie der Abzugsdole und deren Unterhalt zG und zL Kat. Nrn. 4557 und 7624.  
Dat. 10.12.1930, SP 573

#### **Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine.

---

#### **Hinweis:**

Vollständiger Wortlaut der Dienstbarkeiten im Anhang (10 Seiten).

---

Zürich 8, 23. Januar 2018, 08:00 Uhr  
Im

Auszug Nr. 2018/57  
Gebühr: CHF 70.--

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

**GRUNDBUCHAMT RIESBACH-ZÜRICH**

  
Jacqueline Weiss, Notar-Stv.



---

**15    Impressionen Neuweg 3**

---





---

**16    Impressionen Neuweg 5**

---



