

Inserzione di uno studio medico

Praxisräumlichkeiten in Menziken AG im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Ubicazione studio medico 5737 Menziken

Praxisräumlichkeiten in Menziken AG im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Die Räumlichkeiten (ca. 166 m² Nettofläche) sind bis Mitte 2024 als Doppelpraxis für Allgemeine Innere Medizin genutzt und altershalber stillgelegt worden. Der Bedarf an medizinischen Leistungen in der Region ist ausgewiesen. Die Lage ist ruhig, die Räumlichkeiten sind rollstuhlgängig, die Erschliessung durch ÖV ist gewährleistet. Eine Umnutzung als Kanzlei/Galerie/Atelier oder ähnliches ist möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email: martin.amstutz1958@proton.me oder Tel. 079 329 82 74.

Informazioni generali

Cantone Argovia
Tipo di studio medico Studio medico individuale e di gruppo

Contatto

Signor Dr. med. Martin Amstutz
Seehaldenstrasse 5
CH-5712 Beinwil am See

E-mail: martin.amstutz1958@proton.me
Tel. 062 771 72 36

Ubicazione studio medico



Immobilienbewertung

Gewerberäumlichkeiten im Stockwerkeigentum
Kirchstrasse 40, 5737 Menziken

Aarau, 2. Februar 2024 mim/mal



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Managementbericht	3
Eckdaten	4
Wertübersicht / Wertanpassungen / Verkehrswert	5
Auftrag und Unterlagen	6
Objektdaten	7
Beschrieb	8
Konstruktion	9
Orts- und Lagepläne	10
Ausschnitt Zonenplan	11
Fotodokumentation	12
Detailberechnungen	ab 13
Mieterspiegel	
Realwert	
Bruttogeschossfläche und Lageklasse	
Kapitalisierung und Ertragswert	
Barwert	
Wertminderung	
Flächenberechnung	

Managementbericht

Beschrieb

Es handelt sich um zwei Stockwerkeinheiten in einem Mehrfamilienhaus. Die beiden Einheiten im Erdgeschoss werden gewerblich genutzt und wurden zu einer Einheit zusammengeschlossen. Das Mehrfamilienhaus besteht hauptsächlich aus Wohneinheiten und erstreckt sich über vier Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Die Baute ist unterkellert und mit einer Einstellhalle ausgestattet. Zu jeder Stockwerkeinheit gehört ein Einstellhallenplatz und ein Kellerabteil. Die Stockwerke sind über das Treppenhaus oder den Personenlift miteinander verbunden. Die grössere der beiden zu bewertenden Einheiten entspricht einer 4.5 Zimmerwohnung und die kleinere einer 2.5 Zimmerwohnung. Die Grundstücksfläche beträgt 1'371 m².

Umfeld und Potenzial

Das Grundstück befindet sich in einem Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäuser. Es ist vollständig genutzt. In der Bewertung wird mit dem Fortführungsszenario gerechnet.

Werte

Der Verkehrswert wird vom Bewerter ausschliesslich Ertragswert bezogen bestimmt und in der Höhe von gerundet CHF 665'000 ausgewiesen. Der Verkehrswert enthält eine Wertkorrektur im Umfang von CHF 25'000 für den Anteil am Erneuerungsfond gemäss Wertquote. Die Vergleichswerte mit dem Realwert und dem Barwert weichen nur unwesentlich vom Verkehrswert ab. Die Differenzen sind gering und können gemäss Bewertungslehre ausser Acht gelassen werden. Die Bruttorendite gemessen an den Mietwerten beträgt 4.22%.

Der Verkehrswerte für die einzelnen Stockwerkeinheiten entsprechen CHF 390'000 (GB 557-3), respektive CHF 275'000 (GB 557-2) inkl. dem jeweiligen Einstellhallenplatz und Anteil am Erneuerungsfonds.

Analyse

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1993 errichtet. Im Jahr 2019 wurde die Heizung saniert sowie gewisse elektrischen Leitungen. Weiter wurde im 2023 die Fassade und die Einstellhalle gestrichen und erneuert. Der laufende Unterhalt wurde stets getätigt. Die Baute präsentiert sich dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Mittelfristig muss nicht mit grosszyklischen Investitionen gerechnet werden. Die Materialisierung und Bauqualität ist gut und entspricht der Nutzung als Stockwerkeigentum.

Die beiden verbundenen Einheiten können durch einen gewissen Investitionsaufwand wieder zu separaten Einheiten im Rahmen einer Innenraumsanierung aufgeteilt werden. Die damit verbundenen Kosten belaufen sich auf schätzungsweise TCHF 90 bis TCHF 120. Ob die Stockwerkeinheiten als Wohnraum genutzt werden können, müsste mit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft abgeklärt werden. Die mögliche Umnutzung kommt einem zusätzlichen Wertsteigerungspotenzial gleich.

Real- bzw. Substanzwert:

Bei der Beurteilung des Realwertes wurde dem Baujahr, dem vorhandenen Standard und dem baulichen Zustand Rechnung getragen und die Einheitswerte für die aufgeführten Gebäudeteile entsprechend eingesetzt. Die Wertminderung basiert auf der zu erwartenden Lebensdauer der einzelnen Gebäudeteile sowie dem vom Bewerter bei der Kapitalisierung eingesetzten Basiszinssatz.

Der Landwert wurde mittels Lageklassenmodell bestimmt. Der so ausgewiesene Wert ist abhängig von dem auf dem Grundstück erstellten Gebäude und dessen Nutzung und ist deshalb nur bedingt mit Transaktionspreisen von unbebauten Grundstücken in der Gemeinde vergleichbar. Dem Bewerter erscheint der im Realwert ausgewiesene Landwert in Höhe von CHF 1'321/m² angemessen und plausibel.

Ertrags- und Barwert:

Für die Ertragswertberechnung hat der Bewerter infolge mehrheitlicher Eigennutzung und für die Drittvermietung Mietwerte eingesetzt. Diese basieren auf Erfahrungswerten und entsprechen möglichen Mietzinsenträgen einer eventuellen Drittvermietung. Die für die Berechnung des Ertragswertes eingesetzten Mietwerte sind als Mietwerte im erneuerten Zustand zu verstehen und werden vom Bewerter als nachhaltig erzielbar betrachtet. Der Basiszinssatz basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz und einem durchschnittlichen langjährigen mittleren Zinssatz für erste Hypotheken. Weiter werden Risikozuschläge für den Standort sowie der Gebäudeart vorgenommen. Die Parameter für die Zuschläge zum Basiszinssatz basieren ebenfalls auf Erfahrungswerten.

Eckdaten

Werte

Steuerwert		keine Angaben
Versicherungswert	CHF	4'270'000
Realwert	CHF	775'000
Ertragswert	CHF	640'000
Grundstückfläche		1'371 m ²

Kennzahlen

Mietzinse nachhaltig pro Jahr	CHF	32'900
Vermietbare Flächen (VMF)		166.1 m ²
Landwert absolut	CHF	1'810'414
Verkehrswert pro GF	CHF	264/m ²
Verkehrswert pro HNF	CHF	3'853/m ²

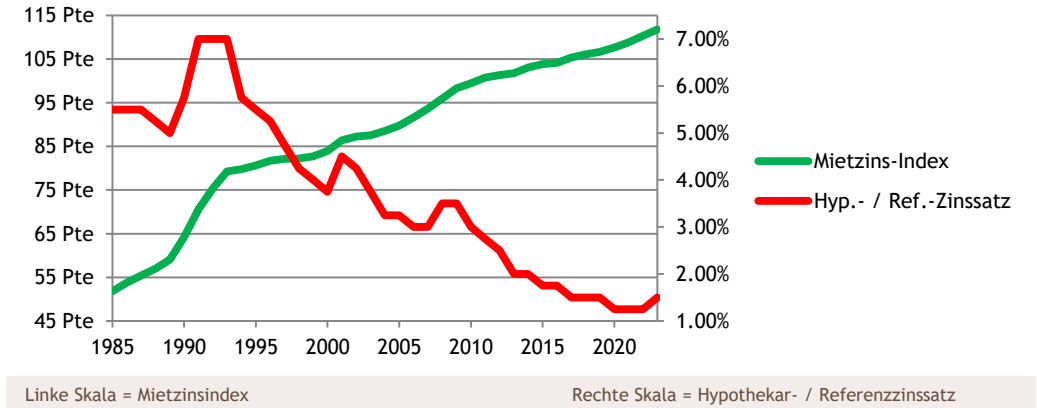
Renditen

Bruttorendite gemessen am effektiven Mietzinsbetrag	
Bruttorendite gemessen an den Mietwerten	5.14%
Nettorendite gemessen am effektiven Mietzinsbetrag	
Nettorendite gemessen an Mietwerten und Ertragswert erneuert	2.91%
Nettorendite im aktuellen Zustand gemessen an Mietwerten	3.74%

Sensitivität in TCHF

		Mietwert							
		-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	
Basiszinsatz	0.45%	3.36%	428	471	514	557	600	643	686
	0.30%	3.21%	455	500	545	590	635	680	726
	0.15%	3.06%	485	532	579	627	674	721	769
	0.00%	2.91%	518	568	617	667	714	767	817
	-0.15%	2.76%	555	607	660	712	764	817	869
	-0.30%	2.61%	595	651	706	762	817	873	928
	-0.45%	2.46%	641	700	759	818	877	936	995

Hypothekar- / Referenzzinssatz und Mietzinsindex - Entwicklung 1985 bis 2023



Aufgrund der Berechnungen, den dabei gemachten Überlegungen und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen und konjunkturellen Lage erachten wir folgenden Verkehrswert als angemessen:

Verkehrswert von	CHF	640'000
Wertkorrektur	CHF	25'000
Total Verkehrswert	CHF	665'000

Wir haben die Konstruktion und verdeckte, unzugängliche Gebäudeteile nicht speziell auf Schäden untersucht. Wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich diese Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Aarau, 2. Februar 2024 mim/mal

Milos Mitrovic

ppa. Melvin Albalá

Werte und Bestimmung Verkehrswert

Pauschale Zuschläge zum Realwert

Separate Garagen/Einstellplätze	CHF	0
.....	CHF	0
Total Zuschlag zum Realwert	CHF	0
Realwertzuschläge gerundet	CHF	0

Wertkorrektur Ertragswert im erneuerten Zustand

Aufgelaufene Rückstellungen exkl. Rohbau I	CHF	181'583
Zinssatz		2.91%
Dauer für aufgelaufene Rückstellungen		25 Jahre

Allgemeine Wertkorrekturen

Erneuerungsfonds Anteil gemäss Wertquote	CHF	24'622
Total allgemeine Wertkorrekturen	CHF	24'622
Wertkorrekturen gerundet	CHF	25'000

Renditen

Bruttorendite gemessen am effektiven Mietzins ertrag	
Bruttorendite gemessen an Mietwerten	5.14%

Wertübersicht und Verkehrswert

Realwertberechnung

Realwert gemäss Berechnung	StWE	CHF	773'397
Pauschaler Zuschlag		CHF	0
Realwert bereinigt		CHF	773'397
Realwert gerundet		CHF	775'000

Ertragswertberechnung

Ertragswert im erneuerten Zustand	CHF	823'806
Aufgelaufene Rückstellungen	-CHF	181'583
Ertragswert bereinigt	CHF	642'223
Ertragswert gerundet	CHF	640'000

Barwertberechnung

Barwert	CHF	645'172
Barwert gerundet	CHF	645'000

Bestimmung des Verkehrswertes

Verkehrswert aus Ertragswert	CHF	640'000
Wertkorrekturen	CHF	25'000
Verkehrswert	CHF	665'000

Nettorendite gemessen am effektiven Mietzins ertrag	
Nettorendite gemessen an Mietwerten und Ertragswert erneuert	2.91%
Nettorendite im aktuellen Zustand gemessen an Mietwerten	3.74%

Auftrag und Unterlagen

Auftrag

Auftraggeber	Martin Amstutz Kirchstrasse 40 5737 Menziken Telefon +41 79 329 82 74
Grundeigentümer	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft Amstutz Martin Amstutz Karin
Bewerter	Melvin Albalà, M.A. HSG, Immobilienbewerter CAS FH c/o BDO AG, Entfelderstrasse 1 5001 Aarau Telefon +41 62 834 91 71
Bewertungsgrund	Die Bewertung des Grundstücks dient als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes.
Stichtag	24.01.2024
Gültigkeit	Der beurteilte Wert entspricht den am Stichtag gültigen und eingesetzten Parametern sowie den wirtschaftlichen und konjunkturellen Verhältnissen.

Unterlagen

Dem Bewerter haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Situationsplan / Grundbuchplan im Massstab 1 : 500 oder 1 : 1000
- Grundbuchauszug vom 27.11.2023
- Grundbuchdaten gemäss Abklärung beim Grundbuchamt Zofingen
- Police/Nachweis der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau
- Eröffnung der Katasterschätzung / des Steuerwertes des Kantons Aargau
- Grundriss- und Schnittpläne im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100
- Orts- und Zonenplan sowie Zonenreglement der Gemeinde Menziken
- Informationen von Drittpersonen
- Objektbesichtigung vom 24.01.2024

Objektdaten und Indexzahlen

Objektdaten

Grundstück / Objekt	Gewerberäumlichkeit in Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle (Nr. 1759)				
Baujahr	1993				
Gebäudeversicherung	Einschätzung vom 30.04.1996 Wert 2022; Index 497	CHF 4'270'000	Steuerwert	Eröffnung Gebäude inkl. Land	keine Angaben
Grundbuch	Grundbuchamt Zofingen; Gemeinde Menziken				
Parzellen-Nummer	557-2; 557-3; 557-13-7; 557-13-8		Dienstbarkeiten		
Parzellenfläche	1'371 m ²		L Brunnenleitung z.G. LIG 4743		
Vormerkungen	keine		L Umschriebene Bauabstandsbeschränkung z.G. LIG 2172, 2173		
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft		L Fahrwegrecht z.G. LIG 2173		
			L Näherbaurecht für Autogarage z.G. LIG 4611		
			R Näherpflanzrecht z.L. LIG 2172, 2173		
			R Näherbaurecht für Anbaute z.L. LIG 2173		

Indexzahlen *

Baukostenindex Nordwestschweiz (AG, BL, BS); Basis 2020		Mietpreisindex (Basis: 2010)	
Hochbau; Stand April 2023	113.9 Punkte	Jahresdurchschnitt 2023	111.8 Punkte
Hochbau; Stand Oktober 2022	112.7 Punkte	Jahresdurchschnitt 2022	110.3 Punkte
		Jahresdurchschnitt 2021	108.8 Punkte
Stand Landesindex der Konsumentenpreise:	Basis 2010		
Oktober 2023	107.3 Punkte	Referenz-Zinssatz seit 2. Dezember 2023	1.75%

* Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

Beschrieb

Lage (Gemeinde; Makrolage)

Menziken ist eine Ortschaft in Menziken, gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Aargau. Die Gemeinde Menziken zählt 7'874 Einwohner (2022), verteilt auf 3'386 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 122 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 16.7% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 35.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 47.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Menziken weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 357 Betriebe mit 2'256 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 7 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 94 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'675 vollzeitäquivalenten Stellen sind 27.4 (2%) im 1. Sektor, 569.6 (34%) im Industrie- und 1'078 (64%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Menziken aus erreichbaren Zentren sind Reinach (AG) (7 Min.), Sursee (16 Min.) und Lenzburg (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Reinach (AG) (6 Min.), Sursee (35 Min.) und Aarau (43 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 3'902 Wohneinheiten auf, wovon 1'281 Einfamilienhäuser und 2'621 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 32.8% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 80 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 2.28% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 5.54% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 216 Wohneinheiten, wovon 77% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 92 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Menziken von einer Zusatznachfrage von 705 Wohnungen (pro Jahr: 39) auszugehen.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 22.8% zugelegt (Bauland für EFH: 30.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.1% (Bauland für MFH mit EWG: 24.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 0.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -34.8%). Der Markt der Ortschaft Menziken ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Lage (Grundstück; Mikrolage)

Das Grundstück liegt südwestlich von Menziken. Das Terrain des viereckigen Grundstücks ist leicht geneigt. Die Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel ist 110m und beträgt ca. 2 Gehminuten. Das Gebäude ist nach Westen ausgerichtet. Die Besonnung ist durchschnittlich. Eine Fernsicht resp. Weitsicht wird durch vorgelagerte Gebäude eingeschränkt. Das Grundstück wird begrenzt im Norden und Osten durch die bebauten Nachbarsparzellen, im Süden durch die Kirchstrasse und im Westen durch die Plattenstrasse.

Bauzone

Wohn- und Gewerbezone WG4 mit Ausnutzungsziffer AZ = 0.9/0.8.

Immissionen

Während der Besichtigung konnten keine wesentlichen Immissionen festgestellt werden. Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Diese Angabe wurde mittels der elektronischen Abfrage durch den Bewerter über das Geoinformations-System des Standort Kantons bestätigt. Seit ca. 1930 bis 1990 wurde asbesthaltiges Material regelmässig verbaut. Es besteht somit die Möglichkeit, dass z.B. im Kleber von Platten, Elektro-Tableau, Eternitplatten etc. asbesthaltiges Material vorhanden ist.

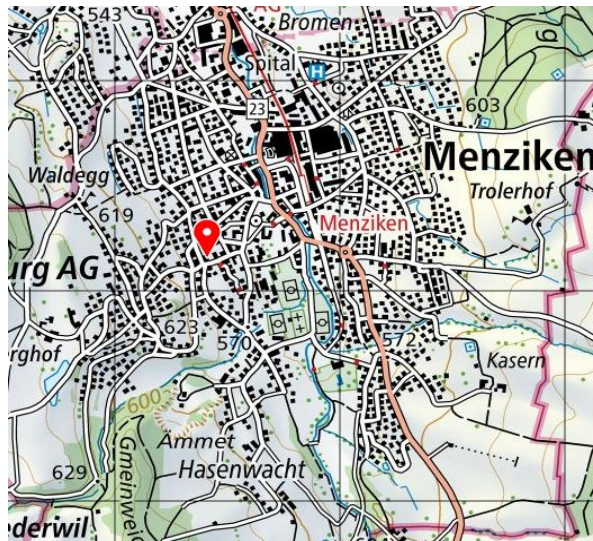
Besonderes

-

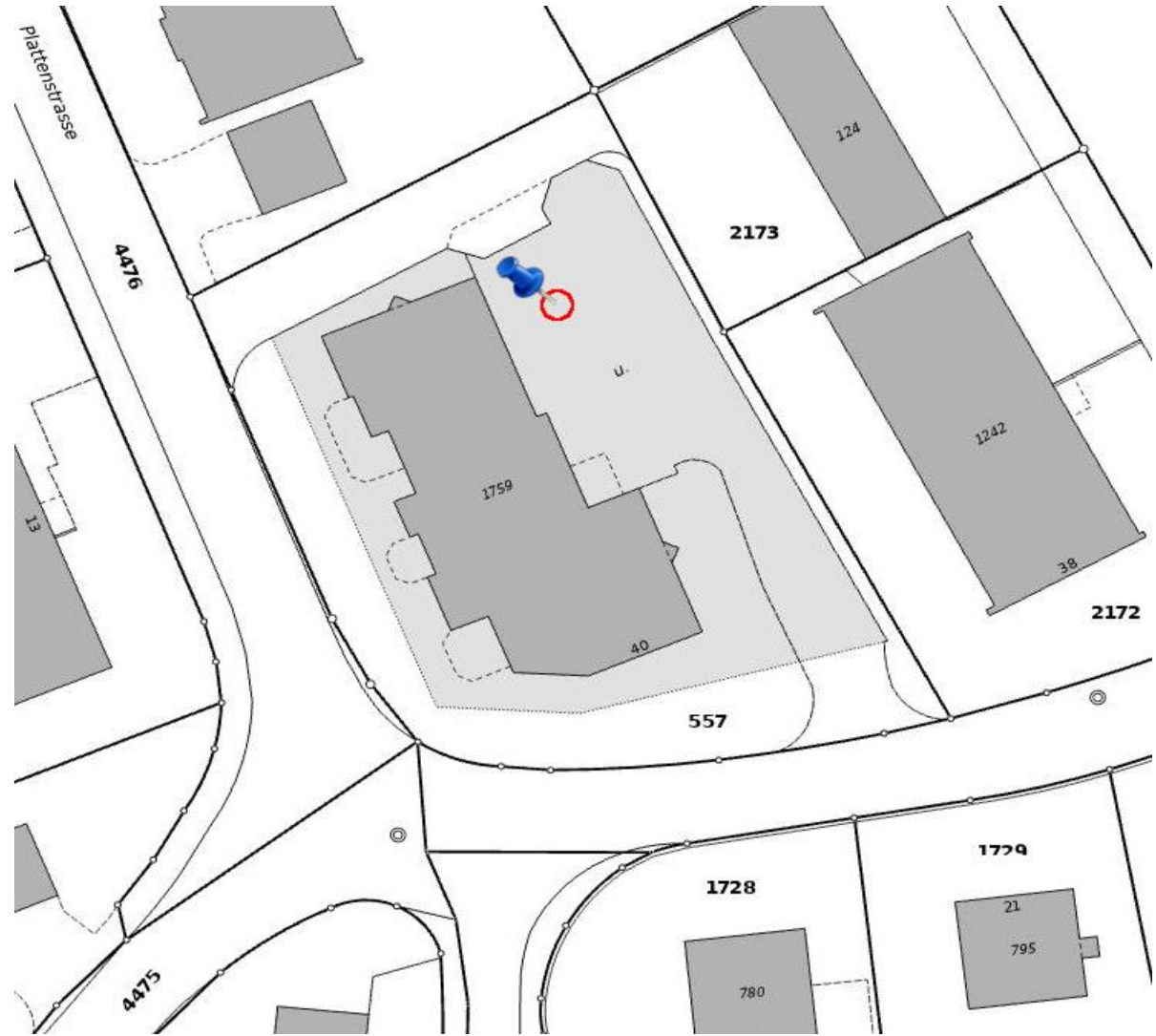
Konstruktion

Bauart	Massivbauweise	Böden	Kork, Keramikplatten
Mauerwerk Keller	Stahlbeton, Mauerwerk		
Mauerwerk Obergeschoss	Beton, Mauerwerk		
Decke Kellergeschoss	Stahlbeton		
Decken Obergeschosse	Beton		
Fassaden	verputzt, gedämmt		
Fensterleibungen	verputzt		
Dachkonstruktion	Satteldach, isoliert		
Dachbelag	Ziegel		
Dachbleche	Kupfer	Wände	Abrieb, Keramikplatten
Fenster	Holz mit 2-fach Isolierverglasung		
Fensterabschluss	Rafflamellenstoren, manuell/elektrisch		
Heizung	Gas-Heizung, Bodenheizung		
Warmwasseraufbereitung	Boiler		
Abwasser	Anschluss an die öffentliche Kanalisation		
Strom- / Telefonanschluss	Erdeinführung		
Betriebseinrichtungen	Personenlift		
		Decken	Abrieb
Ausbau			
	Küche		
	Einfrontenküche mit Kunststoffabdeckung, PVC Spülbecken, Kühlschrank		
	Badzimmer	Umgebung	Verbundsteine, Parkplätze, Rasenflächen, Bäume, Sträucher, Rabatten
	WC, Lavabo, Spiegelschrank		
	Sep. WC / Dusche		
	WC, Lavabo		

Orts- und Lagepläne



geodata © swisstopo / BAFU, Bern

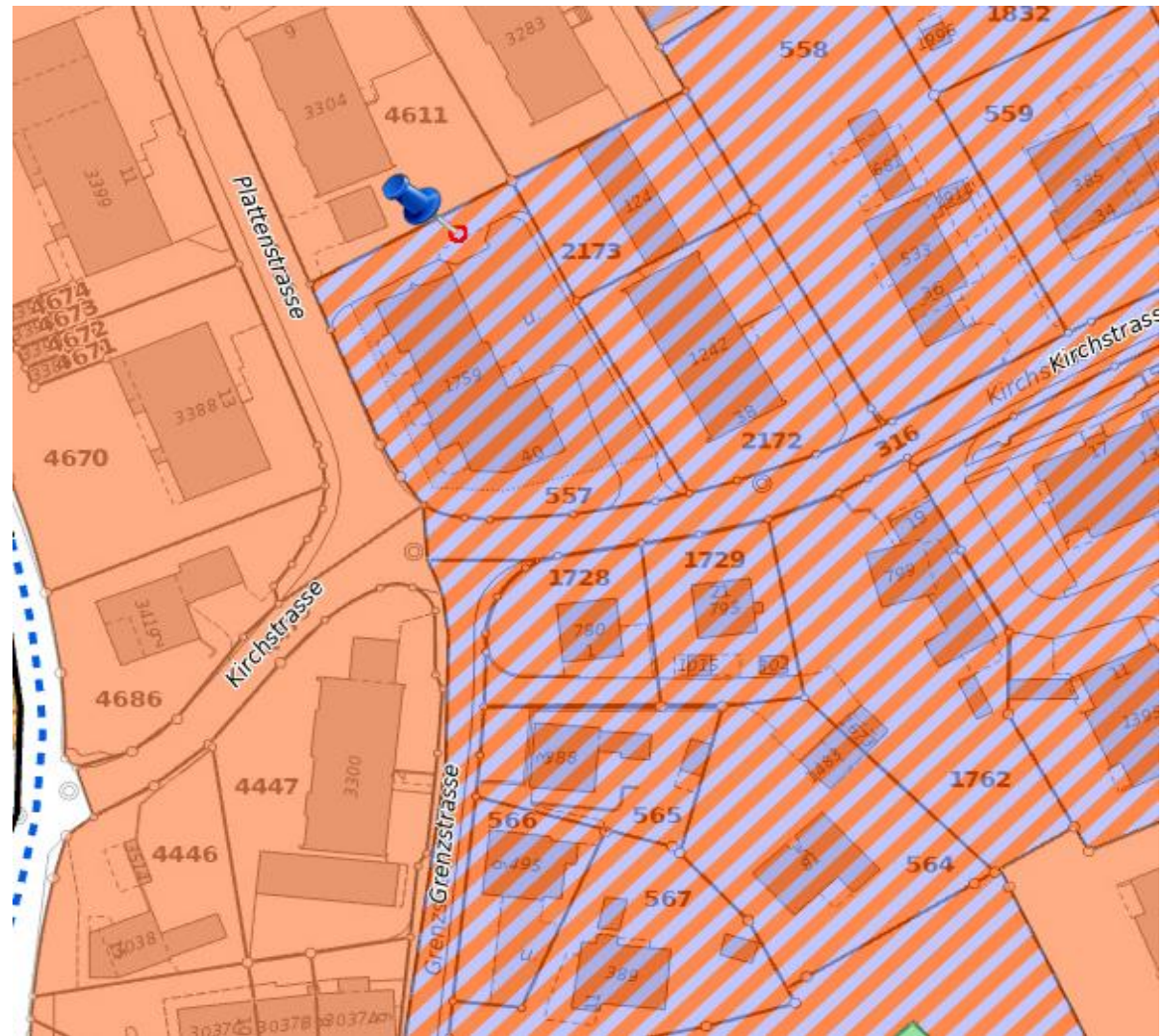


Ausschnitt aus dem kantonalen Geo-Informations-System

Ausschnitt Zonenplan

BAUZONEN: GRUNDNUTZUNG (Musterlegende)

	Wohnzone 1
	Wohnzone 2
	Wohnzone 3
	Wohnzone 4
	Wohnzone 5 - 7
	Wohnzone mit höheren Bauten
	Arbeitszone I
	Arbeitszone II
	Spezielle Arbeitszone
	Wohn- und Arbeitszone 2
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Wohn- und Arbeitszone 4
	Wohn- und Arbeitszone 5 - 7
	Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten
	Dorf- / Altstadtzone
	Kernzone / Zentrumszone 3
	Kernzone / Zentrumszone 4
	Kernzone / Zentrumszone 5 - 7
	Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Grünzone, Freihaltezone
	Gewässerraumzone neu und altrechtlich
	Gewässer
	Eingeschränkte Bauzone
	Zone für Freizeit und Erholung
	Bäderzone / Kurzone
	Zone für Pferdehaltung und Pferdesport
	Pflanzgarten
	Verkehrsfläche
	Flugplatz, Flugfeld
	Waldareal



Fotodokumentation



Eingangsbereich EG E3



Röntgen E3



Zimmer E3



Nasszelle E3



Küche / Labor E3



Wartezimmer E3



Büro E2



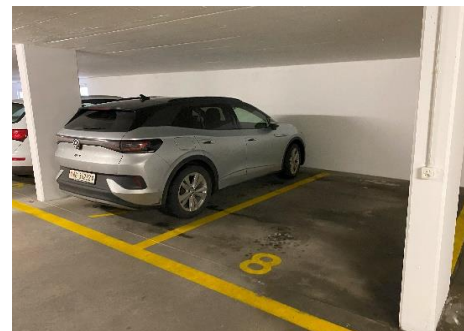
Zimmer E2



Nasszelle E2



Reduit E2



Einstellhallenplätze UG



Elektrotabelleau UG

Mietwertberechnung

Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel			Mietwert nachhaltig	
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m ²	CHF/m ²	CHF Total
Gewerbe								
EG	Wohnhaus	E2	59.5 m ²	-	-	-	200	11'900
EG	Wohnhaus	E3	106.6 m ²	-	-	-	170	18'120
			166 m²	-	-			30'020
Parkieren								
			pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr	pro Einheit	pro Mt.	Jahr
	1 Einstellplatz	Nr. 7	-	-	-	120	120	1'440
	1 Einstellplatz	Nr. 8	-	-	-	120	120	1'440
					-			2'880
Zusammenzug der Werte								
			166.1 m ²			Ø CHF	181/m ²	30'020
								2'880
			166.1 m²	-				32'900

Realwertberechnung

	Umbauter Raum	Einheitswert		Neuwert		Wertminderung						Zeitwert		
						1. Art (Standard des Baujahres)			2. Art (finanzmathematisch)					
BKP 2	SIA 116													
Wohnhaus	7'980 m ³	CHF	600/m ³	CHF	4'788'000	CHF	0	CHF	0	29.06%	CHF	-1'391'552	CHF	3'396'448
Total BKP 2				CHF	4'788'000			CHF	0		CHF	-1'391'552	CHF	3'396'448
BKP 4	m ²		CHF/m ²											
Umgebungskosten	1'041.00	CHF	130	CHF	135'330					-15.00%	CHF	20'300	CHF	155'630
Total BKP 2 und 4				CHF	4'923'330								CHF	3'552'077
BKP 5														
Baunebenkosten	5.00%			CHF	246'167						CHF	-68'563	CHF	177'604
Total BKP 2, 4 und 5			74.06%	CHF	5'169'497						CHF	-1'439'816	CHF	3'729'681
BKP 0	1'371 m ²													
Landwert mit LK-Modell (relativ)	CHF 1'321/m ²		25.94%	CHF	1'810'414								CHF	1'810'414
Realwert			100.00%	CHF	6'979'911			CHF	0		CHF	-1'439'816	CHF	5'540'095

Aufteilung Realwert auf Stockwerkeinheiten

Stockwerkeinheiten	GB-Nr.		Wertquote		Neuwert		Wertminderung			Zeitwert	
EG E2	557-2	x	47	CHF	328'056	CHF	0	CHF	-67'671	CHF	260'384
EG E3	557-3	x	83	CHF	579'333	CHF	0	CHF	-119'505	CHF	459'828
AEH Parkplatz	557-13-7	x	4.8	CHF	33'504	CHF	0	CHF	-6'911	CHF	26'592
AEH Parkplatz	557-13-8	x	4.8	CHF	33'504	CHF	0	CHF	-6'911	CHF	26'592
Restliche STWE			860.4	CHF	6'005'515	CHF	0	CHF	-1'238'817	CHF	4'766'698
			1000	CHF	6'979'911	CHF	0	CHF	-1'439'816	CHF	5'540'095

Berechnung der Bruttogeschossfläche und Ausnützung

Berechnung der BGF (Bruttogeschossfläche; Detail gemäss Flächenberechnung nach SIA 416)

Wohnhaus 1'320 m²

Total Bruttogeschossfläche (BGF) **1'320 m²**

Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung	0.96	
Notwendige Grundstücksfläche		1'371 m ²
Grundstücksfläche gemäss Grundbuch		1'371 m ²
Nicht genutzte Grundstücksfläche		0 m ²

Bestimmung Landwertanteil mit Lageklassenmodell SEK/SVKG

Handel- und Dienstleistungen		Gew.	
Standort	4.50	1.0	4.50
Nutzung	5.50	1.0	5.50
Lage	3.25	1.0	3.25
Infrastruktur	3.50	1.0	3.50
Markt	4.00	1.0	4.00
		<u>5.0</u>	<u>20.75</u>

Lageklasse / Faktor / Landwertanteil **4.15** **0.0625** **25.94%**

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.75%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.51%	
Mittelwert		2.63%	
Anteil der Fremdfinanzierung	60.00%		1.58%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		1.00%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	40.00%	2.58%	1.03%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	40.00%	0.25%	0.10%
Risikozuschlag Standort	40.00%	0.50%	0.20%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			1.33%

Basiszinssatz 2.91%

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz						2.91%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	32'900			
		% Mietzins			% Gebäu- dekosten	
Bewirtschaftungskosten:						
Verwaltungskosten	2.00%	CHF	658		(0.10%)	
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	329		(0.05%)	
Versicherungen	3.00%	CHF	987		(0.15%)	
Jährlicher kleiner Unterhalt	5.00%	CHF	1'645		(0.25%)	
Mietzinsrisiko	1.00%	CHF	329		(0.05%)	
Bewirtschaftungskosten	12.00%	-CHF	3'948			0.48%
Erneuerungskosten						
Bauinvestitionen	35% auf	StWE	CHF	668'405		
Zyklus für Erneuerungen	30 Jahre	-CHF	4'990			0.61%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	23'962			
Kapitalisierungssatz						3.99%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	32'900			
	Kapitalisierungssatz		3.99%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF	823'806
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	23'962			
	Basiszinssatz		2.91%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF	823'806

Barwertberechnung

Basisdaten der Barwertberechnung

Finanzmathematische Berechnungsgrundlagen

Zinssatz der Rechnung (Basiszinssatz aus Ertragswertberechnung)	2.91%
Restnutzungsdauer	120 Jahre
Rentenbarwertfaktor, nachschüssig	33.27826

Miete und Eigentümerlasten

Bruttomiettertrag gemäss Mieterspiegel	CHF	32'900
Zuschlag für Konsumgüterähnliche Objekte		0.00%
Rückstellung für künftige Erneuerungen	CHF	4'990

Landwert ohne zeitliche Begrenzung

Landwertanteil Stockwerkparzelle	CHF	252'734
----------------------------------	-----	---------

Grundlagen für künftige Erneuerungen

Gebäudekosten (Neuwert BKP 2)	CHF	668'405
Anteil für grosszyklische Erneuerung		35.00%
Zyklus für umfassende Erneuerung		30 Jahre

Erneuerung sofort	nein	
1. zyklische Erneuerung	nach	5 Jahren
2. zyklische Erneuerung	nach	35 Jahren
3. zyklische Erneuerung	nach	65 Jahren

Barwertberechnung

Bruttomiettertrag	StWE	CHF	32'900
Konsumtiver Nutzenszuschlag		CHF	0
Verzinsung des Landwertes		-CHF	7'351
Bewirtschaftungskosten		-CHF	3'948
Jährliche Rente (Regelmässige Zahlung RMZ)		CHF	21'601

Barwert der jährlichen Zahlungen

Erneuerung sofort		CHF	0
1. zyklische Erneuerung		CHF	233'942
Diskontfaktor	-0.870884		
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag		-CHF	203'736
2. zyklische Erneuerung		CHF	233'942
Diskontfaktor	-0.368469		
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag		-CHF	86'200
3. zyklische Erneuerung		CHF	233'942
Diskontfaktor	-0.155899		
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag		-CHF	36'471

Landwert gemäss Realwertberechnung

Barwert		CHF	645'172
----------------	--	------------	----------------

Berechnung finanzmathematische Wertminderung und aufgelaufene Rückstellungen

Zinssatz_Rechnung	2.91%
Bewertungsjahr	2024

Wohnhaus	Gebäudeart:			MFH mit Isolation			Realwert; Wertminderung 2. Art			Aufgelaufene Rückstellungen				
	Baujahr	1993	ET	BKP 2	GLD	RND	Wertminderung		Reproduktion	Rückstellung				
Rohbau I														
Konstruktion	40%	100%	CHF	1'915'200	120	89	CHF	90'813	4.74%	1.90%				
Rohbau II														
Dach	6%	100%	CHF	287'280	55	24	CHF	107'147	37.30%		CHF	287'280	CHF	107'147
Fassade	9%	100%	CHF	430'920	50	24	CHF	149'422	34.68%		CHF	430'920	CHF	149'422
Fenster / Türen / Tore	6%	100%	CHF	287'280	45	19	CHF	120'800	42.05%		CHF	287'280	CHF	120'800
Fensterläden/Rolläden	5%	100%	CHF	239'400	45	19	CHF	100'666	42.05%	9.98%	CHF	239'400	CHF	100'666
Technik														
Wärmeerzeugung	3%	100%	CHF	143'640	25	20	CHF	21'130	14.71%		CHF	143'640	CHF	21'130
Sanitär	5%	100%	CHF	239'400	30	10	CHF	135'957	56.79%		CHF	239'400	CHF	135'957
Elektroinstallationen	7%	100%	CHF	335'160	50	24	CHF	116'217	34.68%	5.71%	CHF	335'160	CHF	116'217
Ausbau														
Nasszellen	5%	100%	CHF	239'400	30	10	CHF	135'957	56.79%		CHF	239'400	CHF	135'957
Küchen	4%	100%	CHF	191'520	25	5	CHF	141'531	73.90%		CHF	191'520	CHF	141'531
Ausbau Substanz	10%	100%	CHF	478'800	30	10	CHF	271'913	56.79%	11.47%	CHF	478'800	CHF	271'913
Gebäude-Neuwert	100%	100%	CHF	4'788'000			CHF	1'391'552	29.06%		CHF	2'872'800	CHF	1'300'740

Uebersicht Wertminderung und aufgelaufene Rückstellungen													
Wohnhaus							Wertminder 2. Art		Tilgungsrate		aufgelaufene Rückstellungen		
							CHF	1'391'552	CHF	44'701	CHF	1'300'740	
Total der aufgelaufenen Rückstellungen							CHF	1'391'552	CHF	44'701	CHF	1'300'740	

Legende

BKP 2	Baukostenplan 2 (Gebäudekosten)	GLD	Gesamtlebensdauer	EFH	Einfamilienhaus
ET	Eingriffstiefe	RND	Restnutzungsdauer	MFH	Mehrfamilienhaus
				WuG	Wohn- und Geschäftshaus

Flächenberechnung nach SIA 416

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächenbezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen				
					Faktor	GF	AGF	BGF	HNF	NNF	VF	FF
Wohnhaus												
Untergeschoss	GF			904.00 m ²	1.00	904.00 m ²						
Haustechnik / Keller / AEH	NNF			904.00 m ²	0.80					723.20 m ²		
Erdgeschoss	GF			330.00 m ²	1.00	330.00 m ²	x					
E3												
Entrée	HNF			5.04 m ²	1.00				5.04 m ²			
Büro 1	HNF			41.27 m ²	1.00				41.27 m ²			
Büro 2	HNF			11.17 m ²	1.00				11.17 m ²			
Büro 3	HNF			16.40 m ²	1.00				16.40 m ²			
Büro 4	HNF			10.23 m ²	1.00				10.23 m ²			
Disp.	HNF			5.98 m ²	1.00				5.98 m ²			
WC	HNF			4.16 m ²	1.00				4.16 m ²			
Korridor	HNF			8.79 m ²	1.00				8.79 m ²			
Reduit	HNF			3.55 m ²	1.00				3.55 m ²			
Terrasse	ANF			18.65 m ²	1.00							18.65 m ²
E2												
Entrée	HNF			4.12 m ²	1.00				4.12 m ²			
Büro 1	HNF			31.92 m ²	1.00				31.92 m ²			
Büro 2	HNF			14.65 m ²	1.00				14.65 m ²			
WC	HNF			3.74 m ²	1.00				3.74 m ²			
Korridor	HNF			2.00 m ²	1.00				2.00 m ²			
Reduit	HNF			3.07 m ²	1.00				3.07 m ²			
Terrasse	ANF			7.65 m ²	1.00							7.65 m ²

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen						
					GF	AGF	BGF	VWAGF		Zuschlagsflächen				
								HNF	NNF	VF	FF	ANF		
				Faktor										
1. Obergeschoss	GF			330.00 m ²	1.00	330.00 m ²	x							
2. Obergeschoss	GF			330.00 m ²	1.00	330.00 m ²	x							
3. Obergeschoss	GF			330.00 m ²	1.00	330.00 m ²	x							
Dachgeschoss	GF			330.00 m ²	0.60	198.00 m ²								
						<u>2'422.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>166.09 m²</u>	<u>723.20 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>26.30 m²</u>		

Legende

GF - Geschossfläche	VWAGF - Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Geschäftsflächen	VF - Verkehrsfläche
AGF - Aussengeschossfläche	HNF - Hauptnutzfläche	FF - Funktionsfläche
BGF - Bruttogeschossfläche; x = anrechenbar	NNF - Nebennutzfläche	ANF - Aussennutzfläche

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1 Zweck und Geltungsbereich

- 1.1 Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Leistungen von BDO AG ("BDO") für ihre Kunden ("Kunde").
- 1.2 Der Vertrag mit dem Kunden kommt mit der vorbehaltlosen Annahme der Auftragsbestätigung oder eines anderen Vertrags durch den Kunden zustande. Falls bereits Leistungen erbracht wurden, gilt der Vertrag rückwirkend ab dem Beginn der Leistungserbringung durch BDO. Allfällige Geschäftsbedingungen des Kunden sind unbeachtlich.

2 Leistungserbringung durch BDO

- 2.1 Vertragsgegenstand sind die in der Auftragsbestätigung bzw. dem Vertrag oder bei Aufnahme der Leistungserbringung vereinbarten Leistungen.
- 2.2 BDO erbringt ihre Leistungen mit der gehörigen Sorgfalt entsprechend den anwendbaren Grundsätzen ordnungsgemässer Berufsausübung. Eine über die sorgfältige Vertragserfüllung hinausgehende Gewährleistung ist ausgeschlossen. Sollte die Leistungserbringung den Kauf eines Produktes umfassen, gewährleistet BDO ausschliesslich dessen Tauglichkeit zum vorgesehenen Gebrauch. Besteht die Leistungserbringung in einem Werkvertrag gewährleistet BDO lediglich die im Vertrag vorgesehenen Spezifikationen. Die Gewährleistung gilt 6 Monate nach der formellen Abnahme des Werkes unter der Voraussetzung, dass die Mängel nach ihrer Entdeckung umgehend geltend gemacht werden.
- 2.3 Die Leistungen von BDO stützen sich auf das Verständnis der Gesetze und Rechtspraxis, das BDO zum Zeitpunkt der Erbringung der Leistung hat. Spätere Änderungen können daher Auswirkungen auf die Ergebnisse haben.
- 2.4 Arbeitsergebnisse und Termine sind unverbindlich, sofern sie nicht von BDO ausdrücklich als verbindlich bezeichnet wurden.
- 2.5 BDO kann ohne Weiteres zur Leistungserbringung andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd., Brussels Worldwide Services BV (BDO Global Office) oder geeignete Dritte beziehen, die im Auftrag und auf Rechnung von BDO tätig sind (Recht zur Substitution). Die Verantwortung für die Leistungserbringung gegenüber dem Kunden verbleibt bei BDO.

3 Pflichten des Kunden

- 3.1 Der Kunde sichert zu, dass er alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, um BDO mit der Leistung zu beauftragen und die für ihn geltenden Gesetze und Vorschriften jederzeit einhält.
- 3.2 Der Kunde verpflichtet sich, keine Handlungen vorzunehmen oder Weisungen zu erteilen die dazu führen, dass BDO auf sie selbst anwendbare Gesetze oder sonstige Vorschriften verletzt.
- 3.3 Der Kunde verpflichtet sich, BDO rechtzeitig alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Vertragsbeziehung relevant sind oder die BDO ausdrücklich anfordert. Die Leistungen von BDO stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Informationen und BDO verlässt sich auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. BDO führt keine Prüfungen dieser Informationen durch und übernimmt keine Verantwortung für fehlerhafte Informationen, mit Ausnahme von Fällen, in denen dies zum Zweck des Vertrags gehört. Verletzt der Kunde diese Pflicht, entfällt jegliche Haftung von BDO.
- 3.4 BDO übernimmt keine Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Aufbewahrungs- und Archivierungsvorschriften des Kunden.

4 Schutz- und Nutzungsrechte

- 4.1 Urheber- und Nutzungsrechte an Arbeitsergebnissen (z.B. Berichte, Präsentationen, Mitteilungen, Beurteilungen, Gutachten, Hilfsmittel, Produkte) sowie das damit verbundene Know-how verbleiben bei BDO, sofern sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt. BDO räumt dem Kunden jeweils ein zeitlich unbefristetes, nicht ausschliessliches und nicht übertragbares Nutzungsrecht zum Eigengebrauch im Rahmen des Zwecks der Leistung an diesen Arbeitsergebnissen ein.
- 4.2 Die Weitergabe von Arbeitsergebnissen oder von Teilen davon sowie einzelner fachlicher Aussagen an Dritte durch den Kunden ist nur mit vorgängiger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch BDO, oder wenn sich das Recht zur Weitergabe aus dem Vertrag ergibt, zulässig.
- 4.3 Ein Hinweis auf die bestehende Vertragsbeziehung, insbesondere im Rahmen der Werbung oder als Referenz, ist nur bei gegenseitigem Einverständnis zwischen BDO und dem Kunden gestattet.

5 Vertraulichkeit

- 5.1 Die Parteien verpflichten sich, alle Informationen, von denen sie im Rahmen der Vertragsbeziehung Kenntnis erlangen, vertraulich zu behandeln, nicht an Dritte weiterzugeben und nicht für andere Zwecke als zur Erbringung der Leistung zu verwenden.
- 5.2 Die Pflicht zur vertraulichen Behandlung von Informationen entfällt:
- Wenn die Informationen öffentlich sind oder werden, ohne dass eine Partei für diese Veröffentlichung durch eine Verletzung des Vertrags verantwortlich ist.
 - Wenn die andere Partei einer Offenbarung ausdrücklich zugestimmt hat.
 - Wenn die Partei gesetzlich zu einer Offenbarung verpflichtet ist oder einer gerichtlichen oder behördlichen Verfügung Folge leisten muss.
 - Wenn die Offenbarung zur Wahrung von eigenen Rechten von BDO notwendig ist z.B. zur Weiterleitung an Versicherer oder Rechtsberater.
- 5.3 Der Kunde ist zudem damit einverstanden, dass BDO die Informationen des Kunden unter Wahrung der Vertraulichkeit an andere BDO-Ländergesellschaften (auch in Drittstaaten ohne gleichwertiges Datenschutzniveau), BDO International Ltd. und BDO Global Office sowie an von BDO beauftragte Dritte (Dienstleister) weitergeben kann, sofern dies für die Mandatsabwicklung, Qualitätskontrolle, Finanzbuchhaltung, Prüfung der Unabhängigkeit und Befangenheit, für weitere Bekanntgaben gemäss Datenschutzerklärung oder zur Wahrung berechtigter Interessen notwendig ist. Bei einer Weitergabe an Dienstleister stellt BDO sicher, dass diese die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der Informationen ebenfalls einhalten.
- 5.4 Bei internationalen Sachverhalten mit Bezug zur EU-Richtlinie 2018/822 (DAC6) sind die Parteien aufgrund dieser Vertragsbeziehung weder gegenüber Intermediären noch gegenüber den Steuerbehörden zur Vertraulichkeit verpflichtet. Der Kunde nimmt zudem zur Kenntnis, dass andere BDO-Ländergesellschaften aus der Europäischen Union, die zur Unterstützung bei Bedarf beigezogen werden können, durch die EU-Richtlinie DAC6 zu gesetzlichen Meldepflichten verpflichtet sein können.
- 5.5 Die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der Informationen besteht über die Beendigung der Vertragsbeziehung hinaus fort. Sie hindert BDO nicht an der Erbringung von gleichen oder ähnlichen Leistungen für andere Kunden.

6 Datenschutz

- 6.1 BDO hält sich an die für sie anwendbaren, gültigen Datenschutzgesetze. Art und Zweck der Bearbeitung, Art der bearbeiteten Personendaten und Kategorien betroffener Personen sowie die Rechte und Pflichten des Kunden und von BDO ergeben sich aus dem zwischen dem Kunden und BDO geschlossenen Vertrag oder dem Zweck der Leistungserbringung. Weitere Informationen über die Bearbeitung von Personendaten durch BDO finden sich in der Datenschutzerklärung auf der Webseite von BDO (www.bdo.ch/datenschutz).
- 6.2 Der Kunde ist verantwortlich, dass die an BDO übermittelten Personendaten korrekt und vollständig sind und von ihm selbst rechtmässig bearbeitet werden. Der Kunde stellt sicher, dass die übermittelten Personendaten durch BDO bearbeitet werden dürfen.
- 6.3 BDO erhält hiermit die allgemeine Genehmigung, Auftragsbearbeiter in Anspruch zu nehmen. BDO wird den Kunden in geeigneter Form über die in Anspruch genommenen Auftragsbearbeiter informieren.
- 6.4 BDO verpflichtet die für die Bearbeitung von Personendaten des Kunden eingesetzten Mitarbeitenden sowie allfällig weitere involvierte Personen vertraglich zur Wahrung der Vertraulichkeit und des Datenschutzes und instruiert sie entsprechend.
- 6.5 BDO trifft angemessene technische und organisatorische Massnahmen, um die Sicherheit und Vertraulichkeit der Personendaten zu gewährleisten.
- 6.6 BDO wird, sofern dies im Rahmen der Erbringung der Leistungen durch BDO notwendig ist, mit dem Kunden zusammenarbeiten und ihn bei der Wahrnehmung seiner eigenen datenschutzrechtlichen Pflichten unterstützen.
- 6.7 BDO wird nicht ohne Rechtfertigung oder Zustimmung des Kunden die Personendaten des Kunden ausserhalb der Schweiz, bzw. des europäischen Wirtschaftsraums oder in Staaten ohne angemessenes Datenschutzniveau bearbeiten oder bearbeiten lassen. Sofern Personendaten zur Erbringung der Leistung von BDO in Länder ohne angemessenen Datenschutz übermittelt werden müssen, holt BDO von den Empfängern geeignete Garantien zur Sicherstellung des Datenschutzes ein.

- 6.8 Die Weitergabe von Personendaten an andere BDO-Ländergesellschaften und BDO International Ltd. zum Zweck der Mandatsabwicklung, Qualitätskontrolle, Finanzbuchhaltung, Prüfung der Unabhängigkeit und Befangenheit sowie weitere, in der Datenschutzerklärung erwähnte, Bekanntgaben bleiben vorbehalten. Für Weitergaben zwischen den BDO-Ländergesellschaften, an BDO International Ltd. oder BDO Global Office stützt sich BDO insbesondere auf die Binding Corporate Rules (BCR) von BDO. Alle BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office sind verpflichtet, bei der Datenbearbeitung diese Regeln einzuhalten. Eine Liste der BDO-Ländergesellschaften, die BCR und weitere Informationen zu diesen Garantien befinden sich hier: www.bdoch/privacy.
- 6.9 BDO und der Kunde vereinbaren, dass BDO die Personendaten des Kunden, nach-dem der Zweck der Bearbeitung weggefallen ist, innerhalb einer angemessenen Frist retournieren, löschen, anonymisieren oder deren Verarbeitung sperren wird. BDO kann gestützt auf gesetzliche Gründe oder legitime eigene Interessen Personendaten des Kunden weiterbearbeiten (z.B. gestützt auf gesetzliche oder standesrechtliche Aufbewahrungspflichten oder zu Nachweiszwecken).
- 7 Honorar, Auslagen und Zahlungsbedingungen**
- 7.1 Das Honorar wird individuell vereinbart. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, basiert das neben dem Auslagenersatz geschuldete Honorar auf den jeweils gültigen anwendbaren Stundensätzen und dem effektiven Zeitaufwand. BDO kann die Stundensätze jederzeit anpassen.
- 7.2 Mehrwertsteuer sowie Auslagen werden zusätzlich verrechnet.
- 7.3 Kostenvoranschläge oder Offerten basieren auf den vom Kunden übermittelten Informationen und stellen unverbindliche Schätzungen dar.
- 7.4 BDO kann angemessene Vorschüsse auf Honorare oder Auslagen verlangen sowie Zwischenrechnungen für erbrachte Tätigkeiten und Auslagen stellen. BDO hat das Recht, bei Nichtbezahlung der Rechnung innerhalb der auf der Rechnung angegebenen Zahlungsfrist die gesetzlichen Verzugszinsen zusätzlich in Rechnung zu stellen. Bei Nichtbezahlung kann BDO ihre Leistungen einstellen und die Erbringung weiterer Leistungen von der vollständigen Begleichung der geltend gemachten Beträge abhängig machen. Weitere Ansprüche bleiben vorbehalten.
- 7.5 Das Verrechnungsrecht wird ausgeschlossen. Mehrere Vertragspartner haften BDO gegenüber als Solidarschuldner. Die Abtretung von Forderungen aus oder in Zusammenhang mit dem Vertrag durch den Kunden oder ein Parteiwechsel bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der jeweils anderen Partei.
- 7.6 Der Kunde befreit BDO und alle in die Leistungserbringung involvierten Personen hiermit ausdrücklich und unwiderruflich von der Pflicht zur Einhaltung der Vertraulichkeit und von einem allfälligen Berufsgeheimnis im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten (insbes. Zwangsvollstreckungsmassnahmen, Gerichts- und/oder Schiedsverfahren) inklusive deren Vorbereitung, im nötigen Ausmass.
- 8 Zustellungen von BDO**
- 8.1 Zustellungen von BDO gelten als erfolgt, wenn sie an die letzte vom Kunden bekanntgegebene Zustelladresse abgesandt bzw. gemäss seinen Weisungen zu seiner Verfügung gehalten worden sind (physisch oder elektronisch). Als Zeitpunkt des Versandes gilt das bei BDO registrierte Versanddatum bzw. das Datum der Zurverfügungstellung.
- 8.2 BDO kann weitere Kommunikationsmittel für den Austausch von Daten mit dem Kunden zur Verfügung stellen oder akzeptieren. Die Bedingungen für die Nutzung von durch BDO zur Verfügung gestellte Kommunikationsformen durch den Kunden ergeben sich aus den entsprechenden Nutzungsbedingungen. Verlangt der Kunde die Verwendung von nicht von BDO zur Verfügung gestellten Kommunikationsmitteln für den Austausch von Daten, lehnt BDO jede Haftung für die Übertragung und den rechtzeitigen und vollständigen Empfang ab, auch wenn BDO diese Verwendung akzeptiert.
- 9 Beanstandungen**
- Beanstandungen sind umgehend zu rügen. BDO hat das Recht zur Nachbesserung.
- 10 Haftung / Sole Recourse**
- 10.1 BDO haftet gegenüber dem Kunden nur bei rechtswidrigem Vorsatz und grober Fahrlässigkeit uneingeschränkt. Die Haftung von BDO in allen anderen Fällen beschränkt sich auf das Zweifache des gesamten an BDO bezahlten Entgeltes des vorangegangenen Jahres, in jedem Fall auf maximal 1 Million Schweizer Franken. Die Haftung für entgangenen Gewinn sowie für indirekte, mittelbare Schäden oder Folgeschäden ist ausgeschlossen.
- 10.2 Diese Vertragsbeziehung besteht nur zwischen BDO und dem Kunden. Im Falle des Beizugs von anderen Personen zur Leistungserbringung (Substitution) haftet BDO lediglich für die gehörige Auswahl und Instruktion dieser Dritten.

- 10.3 Falls die Dienstleistungen durch andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. oder BDO Global Office als Substituten (BDO-Unterauftragnehmer) erbracht werden, stimmt der Kunde ausdrücklich zu, dass in Abweichung von Art. 399 Abs. 3 OR und Ziffer 10.2 der allgemeinen Geschäftsbedingungen, aus-schliesslich BDO für Handlungen und / oder Unterlassungen dieser BDO-Unterauftragnehmer haftbar gemacht werden kann.
- 10.4 Dementsprechend verpflichtet sich der Kunde, keine Klage (sei es aus Vertrag, unerlaubter Handlung, Verletzung gesetzlicher Pflichten oder anderweitig) gegen andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office einzureichen oder gegen diese in anderer Weise Ansprüche, die sich aus den Dienstleistungen oder dieser Vertragsbeziehung ergeben, geltend zu machen.
- 10.5 Der Kunde bestätigt, dass sich alle BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office selbständig und in eigenem Namen auf diese Bestimmung berufen und die gerichtliche Durchsetzung dieses Anspruchs verlangen können, als wären sie Parteien dieser Vertragsbeziehung.
- 10.6 Die elektronische Kommunikation von und mit BDO erfolgt über öffentliche, in der Regel nicht speziell geschützte, Datenübertragungsnetze. BDO lehnt jede Haftung für Schäden ab, die dem Kunden infolge von Übermittlungsfehlern, technischen Mängeln, Störungen oder Eingriffen in die Einrichtungen der Netzbetreiber entstehen.

11 Ereignisse ausserhalb der Kontrolle der Parteien

Bei Ereignissen, die ausserhalb der Kontrolle der Parteien stehen (z.B. vorübergehende oder andauernde höhere Gewalt, Naturereignisse, Pandemien, Stromausfälle oder sonstige Ausfälle der Infrastruktur) ist diejenige Partei, die deswegen ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen kann, in keiner Weise gegenüber dem Vertragspartner schadenersatzpflichtig. Sie ist von ihren vertraglichen Verpflichtungen entbunden, solange und soweit die höhere Gewalt andauert. Fällt die höhere Gewalt weg, treten die vertraglichen Rechte und Pflichten wieder in Kraft, es sei denn, die höhere Gewalt dauert mehr als ein Jahr. In diesem Fall ist die Partei, die von der höheren Gewalt nicht betroffen ist, berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Vertrag mit schriftlicher Mitteilung zu beenden.

12 Dauer des Vertrags und Kündigung

- 12.1 Der Vertrag endet durch Erfüllung bzw. Erbringung der vereinbarten Leistung automatisch. Wurde eine bestimmte Laufzeit oder eine Kündigungsfrist vereinbart, endet er mit Ablauf der Laufzeit oder der Kündigungsfrist. Ein Auftragsverhältnis kann zudem von beiden Parteien

jederzeit schriftlich und mit unmittelbarer Wirkung oder auf einen bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden. Die Kündigung hat in der gleichen Form zu erfolgen wie der Vertragsabschluss (z.B. Schriftlichkeit).

- 12.2 Handelt es sich beim Kunden um eine natürliche Person, so erlischt der Vertrag im Falle des Todes, der Verschollenerklärung oder der Handlungsunfähigkeit nicht. Fällt der Kunde in Konkurs oder wird ein ähnliches Verfahren über ihn eröffnet, erlischt die Vertragsbeziehung erst nach dessen Widerruf bzw. Kündigung durch BDO oder die zuständigen Behörden.
- 12.3 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses stellt BDO dem Kunden dessen Unterlagen und Daten in zu vereinbarenden Form kostenpflichtig zur Verfügung. BDO ist zwecks Dokumentation ihrer erbrachten Leistungen oder gestützt auf andere Rechtsgründe berechtigt, Kopien von Unterlagen und Daten des Kunden zu behalten.

13 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 13.1 Anwendbar ist schweizerisches Recht unter Ausschluss allfälliger Kollisionsnormen und staatsvertraglichen Regelungen.
- 13.2 Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen und ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Verfahrensarten ist der Ort der Zweigniederlassung von BDO, die vom Kunden mit der Erbringung der Leistungen betraut wurde. BDO hat indessen auch das Recht, den Kunden beim zuständigen Gericht seines Wohnsitzes / Sitzes oder bei jedem anderen zuständigen Gericht zu belangen.

14 Gültigkeitsvorbehalt

Sollte eine der vorliegenden Klauseln ungültig erklärt werden, bleiben die anderen Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen davon unberührt. Die ungültigen Bestimmungen sind durch wirtschaftlich möglichst gleichwertige, rechtmässige Bestimmungen zu ersetzen.