



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

MARKTWERTSCHÄTZUNG

Gegenstand

GB Hägglingen Nr. 357-1 Stockwerkeigentum im
1. Obergeschoss 67/1000 (4 ½ Zimmer-Wohnung)
GB Hägglingen Nr. 357-19-25, 1/27 an
Tiefgarageplatz
Fläche von 2'347m²



Eigentümer

Herr
Daniel Stutz
Dottikerstrasse 2
5607 Hägglingen
Alleineigentümer



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Schätzungsstichtag	per November 2023
Schätzungsgrund	Festlegen Marktwert/ Betreibungsamtliche Schätzung
Schätzungsauftrag	Betreibungsamt Wohlen Herr Gerry Brunner, Chef Betreibungsamt Wohlen
Besichtigung	am 30. November 2023 durch Christian Müller im Beisein von Frau Nicole Brunner und Herr Gerold Brunner als Vertreter des Betreibungsamtes sowie Herr Daniel Stutz als Eigentümer.
Schätzung durch	Christian Müller, Schätzungen/Kant. Schätzer, Hofmattenweg 5 5619 Büttikon



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	3
1. Grundlagen	4
1.1. Schätzungsgrundlagen	4
1.2. Lage und Form des Grundstückes	4, 5
1.3. allgemeine Bewertungsgrundsätze	5
1.4. Zone und Ausnützung	5
1.5. Richtpreis in der Gemeinde Häggingen	5
1.6. Grundbuchauszüge	6 - 9
1.7. Auszug aus der BNO der Gemeinde Häggingen	10, 11
2. Beschrieb des überbauten Grundstückes	12, 13
3. Berechnungen	
3.1. Mietwert der Liegenschaft	14, 15
3.2. Ertragswert der Liegenschaft	15
3.3. Realwert der Liegenschaft	16
3.4. Marktwert der Liegenschaft	16, 17
Anhang Katasterkopie und Bilddokumentation	
4. Katasterkopie/Zonenplan	18 - 20
5. Bilddokumentation	21 – 25
6. Berechnung der Gesamtliegenschaft	26 ff



1. Grundlagen

1.1. Schätzungsgrundlagen:

- Grundstückbesichtigung vom 30. November 2023. Beurteilung von Topographie, Erschließung und Überbaubarkeit der Parzelle.
- Besprechung auf der Gemeindeverwaltung/Bauverwaltung der Gemeinde Hägglingen
- Situationsplan
- Anmerkung, Vormerkung, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäß Grundbuchauszügen.
- Richtpreis für freies unüberbautes Land in der Bauzone beziehungsweise an vergleichbarer Lage in der Gemeinde Hägglingen.
- Einsicht in die Kant. Schätzungsakten AGVA und KSTA.
- Mietwerterhebungen nach örtlichen Begebenheiten in der Gemeinde Hägglingen
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hägglingen.
- Wegleitung für die Bewertung der Grundstücke
- Schätzerhandbuch SVKG (Ausgabe 2019)

1.2. Lage und Form des Grundstückes:

- ▶ Die Parzelle befindet sich im Rande des Zentrums der Gemeinde Hägglingen. Das Grundstück grenzt einerseits an die Mitteldorfstrasse und andererseits an die Unterdorfstrasse. Die Zufahrt erfolgt über die Mitteldorfstrasse. Die Parzelle ist eben. Der Baugrund darf als gut betrachtet werden.
- ▶ Die Aussicht und die Besonnung können als mittel eingestuft werden.
- ▶ Die täglichen Einkaufsmöglichkeiten sind in Hägglingen vorhanden und innert vernünftiger Fuß- und Fahrdistanz gut erreichbar.



► Kindergarten, Unter- und Mittelstufe werden in Hägglingen angeboten. Die Oberstufe wird in der Nachbargemeinde Dottikon besucht.

► Es verkehren die öffentlichen Verkehrsmittel.

► Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes darf als gut beurteilt werden

1.3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze:

Die Schätzung basiert auf objektiven Anlage- und Marktwerten.

Die Bewertung erfolgt mit den Wertkomponenten:

- ursprüngliches Baujahr
- konstruktive Bauart und Bauzustand, erkennbare Mängel und Schäden
- Allgemeiner Ausbau, Einrichtungen
- Örtlicher Standort, Verkehrserschließung
- Umgebung, Parkplätze, Einfriedung

1.4. Zone und Ausnützung

Das Grundstück liegt in der Dorfkernzone

Die Ausnützung liegt bei 0,8

1.5 Richtpreis in der Gemeinde Hägglingen

► Gemäß Erhebungen wird für Land in vergleichbarer Lage ein m²-Preis von CHF 600 bis CHF 1'000 erzielt. Für besonders schöne Wohnlagen kann der m²-Preis auch höher liegen.

► Da das Grundstück in der Dorfkernzone liegt wird der Landwert über die Lageklasse berechnet.



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Hägglingen / 357-1

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. November 2023: keine
Geomelergeschäfte bis 22. November 2023: keine

5610 Wahlen, 24. November 2023

Grundbuchverwalter/-in

Dr. O. Schmidt



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Wohlen, Wistrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Hägglingen / 357-19-25

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4068 Hägglingen
Grundstück-Nr.: 357-19-25
E-GRID: CH728247546138

Stamm-Grundstück: STW Hägglingen/357-19
Wertquote: 1/27
Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Stutz Daniel, 29.05.1961 24.07.1992 003-4417 Kauf

Anmerkungen:

07.05.1992 003-2542, 2544 Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.003-2013/010747

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

07.05.1992 003-2542 Änderung des Miteigentümergebotsrechts zum Grundstück 357.19 ID.003-2013/010752
07.05.1992 003-2542 Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer des Grundstückes 357.19, bis 07.05.2022, ID.003-2013/010753
21.02.2023 023-2023/1858/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21220167) CHF 392'320.00, ID.023-2023/001564

Grundpfandrechte:

07.05.1992 003-2525 1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 480'000.00, Max. 9%, ID.003-2013/011439, Gesamtpfandrecht mit Hägglingen/357-1.
* Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau 01.01.1992 003-2534 (UID: CHE-106.824.247)



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bättikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Hägglingen / 357-19-25

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

Im Nachgang zu Vormerkung ID.003-2013/010752	07.05.1992 003-2542
Im Nachgang zu Vormerkung ID.003-2013/010753	07.05.1992 003-2542

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 22. November 2023: keine
Geometergeschäfte bis 22. November 2023: keine



1.7. Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Häggingen

3 Zonenvorschriften

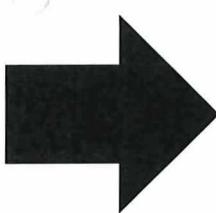
3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:



Bauzonen		Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Ausnutzung	Gesamthöhe	traufseitige Fassadenhöhe (talseitig)	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Dorfkernzone	DK braun	2 ev 3 ¹⁾	-	0.80	12.50 m 15.00 m	8.00 m 10.00 m	o	o	III	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	30.00 m	0.60	13.50 m	10.00 m	5.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2 orange	2	25.00 m	0.50	9.00 m	7.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Wohnzone Hang ²⁾	WH gelb	2	20.00 m	0.40	9.00 m	7.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Wohn- u. Gewerbezone 2	WG2 orange schraff.	2	30.00 m	0.60	11.00 m	8.00 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 10
Gewerbezone	G violett	-	-	-	15.00 m	12.00 m	5.0 m ³⁾	-	III	§ 11
Grünzone	GZ Dunkelgrün	-	-	-	o	o	o	o	II	§ 12
Zone für öffentl. B + A	Oe grau	o	-	-	o	o	o	o	II	§ 13

¹⁾ 3 Geschosse bei guter Einpassung ins Ortsbild gemäss Kriterien in § 47 Abs. 1

²⁾ Betr. Sandacker- und Panoramastrasse vgl. § 50

³⁾ Am Zonenrand gegenüber Wohnzonen 2/3 der traufseitigen Fassadenhöhe

²⁾Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.



3.1.2 Dorfkerzone

§ 8

<i>Dorfkerzone DK</i>	¹ Die Dorfkerzone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren traditionellen Dorfteile.
<i>Nutzung</i>	² Die Dorfkerzone DK ist bestimmt für Wohnungen, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete, mässig störende Betriebe. Innerhalb der Dorfkerzone DK sind Nettoladenflächen bis 500 m ² zugelassen, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.
<i>Einpassung</i>	³ Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Für die Beurteilungskriterien ist § 46 Abs.1 massgebend.
<i>Volumenschutz</i>	⁴ Unter Vorbehalt von § 22 dürfen bestehende, dorftypische Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus erneuert, aus- und umgebaut, abgebrochen und ersetzt werden.
<i>Dachgestaltung</i>	⁵ Bei Neubauten sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 30° und 45° gestattet. Die Dächer müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialien der bestehenden Bebauung anpassen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Für Wintergärten, Klein- und Anbauten sind andere, den Hauptgebäuden angepasste Dachformen und -neigungen gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 48.



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bättikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

Raumhöhen:	gut
Fenster:	Doppelverglasung
Jalousien:	Lamellenstoren; Handantrieb
Mauerwerk:	Zweischalenmauerwerk mit Aussenabrieb; Isolation vorhanden.
Dach:	Ziegeldach mit Isolation
Innenausbau:	Keramikplatten, Spannteppiche, Schwedenofen
Lift	vorhanden

Sonstiges

Abstellraum im Kellergeschoss.

Tiefgarage

Einfahrt ab Mitteldorfstrasse; 27 Einstellplätze vorhanden.

Gartenpavillon

In Leichtbauweise; nicht heizbar; Nutzung für alle Bewohner auf Anmeldung



3. Bewertung und Berechnung

3.1. Parzelle Nr. 357-1

Stockwerkeigentum im 1. Obergeschoss
67/1000 (4 ½ Zimmer-Wohnung)
▶ GB Hägglingen Nr. 357-19-25, 1/27 an
Tiefgarageplatz
▶ Fläche von 2'347m²

3.1.1. Mietwert (MW)

Aufnahme der Raumeinheiten (RE)

1. Obergeschoss

Küche	12,9 m ²	1,3	
Wohnzimmer	34,7 m ²	1,6	
Zimmer	11,9 m ²	0,8	
Zimmer	11,9 m ²	0,8	
Dou, WC, Lav	03,0 m ²	0,6	
Bad, WC, Lav	05,5 m ²	0,9	
Balkon	05,4 m ²	0,2	
Balkon	03,6 m ²	0,2	
Zimmer	15,5 m ²	1,0	<u>Total 7,4 RE</u>

Benotung der Wohnung

Ausbau	Note 8	+	10 %
Anordnung	Note 8	+	4 %
Heizung	ZH Öl	-	0 %
Bauweise	StwE-Wohnung	+	5 %
Wirtschaftliches Baujahr*	1992	-	10 %
Wohnlage	33 Punkte	+	<u>3 %</u>
Total		+	<u>12 %</u>

* wirtschaftliches Alter für Mietwert: Faktor leicht abgenutzt



Mietwertberechnung

Ortskategorienansatz Häggligen unbereinigt, auf Index	= CHF	3'248
Ortskategorienansatz Häggligen bereinigt	= CHF	3'637

Wohnung Eigentümerin

7,4 RE	x CHF 3'637	= CHF	26'913
Mietwert Abstellplatz aussen		= CHF	600
Mietwert Garage Platz		= CHF	1'200

Totalmietwert der 4 ½ Zi-Wohnung per 2023 = CHF **28'713**
(inklusive Keller und Garageplatz)

3.2. Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 28'713

Kapitalisierungssatz	- Hypothekarzinsatz	3,40 %
	- Betriebs- Instandhaltung	0,85 %
	- Mietzinsrisiko	0,10 %
	- Rückstellungen	0,30 %
	<u>Kapitalisierungssatz total</u>	<u>4,65 %</u>

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 28'713 \times 100 \%}{4.65 \%}$ = Ertragswert total = CHF 617'483

Ertragswert total = CHF 617'483



3.3. Realwert (RW)

Bauwert AGV Nr. 833	
10'755 m ³ x CHF 550	= CHF 5'915'250
minus Altersentwertung nach	
Roos wirtschaftliches Baujahr 1992 * - 10 %	= CHF - 591'525
Zeitbauwert Mehrfamilienhaus	= CHF 5'323'725
20% Baunebenkosten	= CHF + 1'064'745
Anlagezeitbauwert	= CHF 6'388'470
Stockwerkeigentumsquote 67/1000	= CHF 428'027
Platz in Tiefgarage	= CHF 30'000
Aussenabstellplatz	= CHF 10'000
Anlagezeitbauwert gesamt	= CHF 468'027
Landanteil LK 4,8 = 42,86	
42,86 % von 6'625'080 (BKP 2, 4 und 5)	
Anteil 67/1000	= CHF 190'247

Realwert = CHF 658'274

* Objektgruppe 4: Bauzustand gut

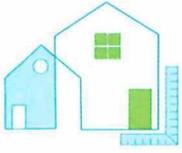
3.4. Marktwert (MW)

Für die Bestimmung eines objektiven Marktwertes sind im vorliegenden Falle die Komponenten Ertragswert (EW) und Realwert (RW) entsprechend zu gewichten nach der Formel

0,1 x Ertragswert + 1 x Realwert dividiert durch 1,1

$$\frac{0,1 \times \text{CHF } 617'483 + \text{CHF } 658'274}{1,1} = \text{CHF } 654'565$$

Marktwert der 4 ½ Zi-Wohnung Nr. 357 - 1
CHF 655'000.--



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

- ▶ Diese Werte basieren auf den zurzeit mir bekannten Marktpreisen. Je nach Marktsituation können sich diese Preise auch verändern.
- ▶ Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten sind in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.
- ▶ Die Marktwertschätzung basiert auf der zurzeit gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Häggingen.
- ▶ Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

Büttikon, den 06.12.2023

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)

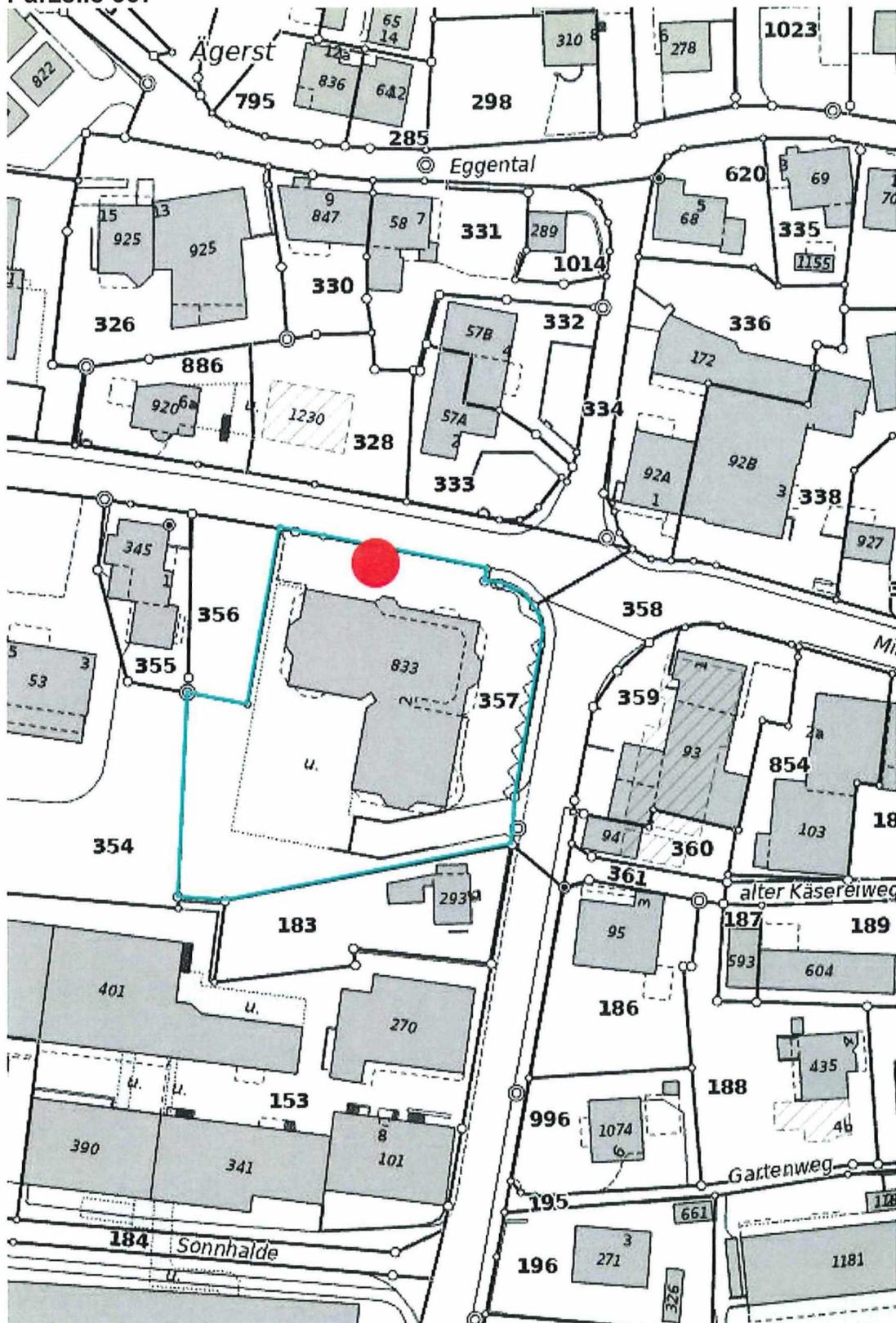
msoffice/A:betr.wohlen.stutzhäggingen.doc

Beilage: Katasterkopie
Bilddokumentation



4. Katasterkopien

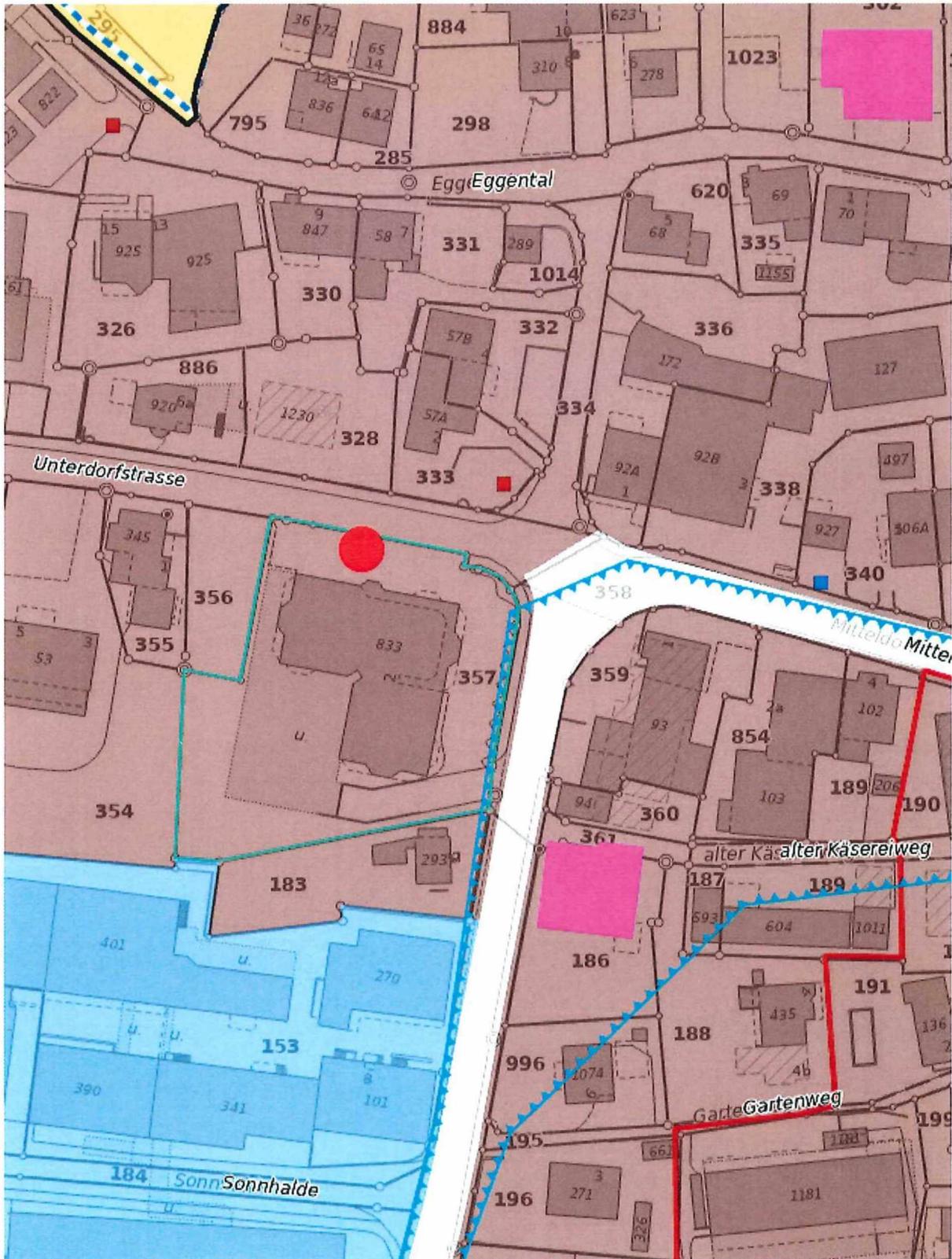
Parzelle 357



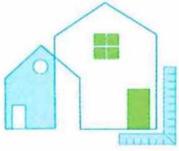


Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

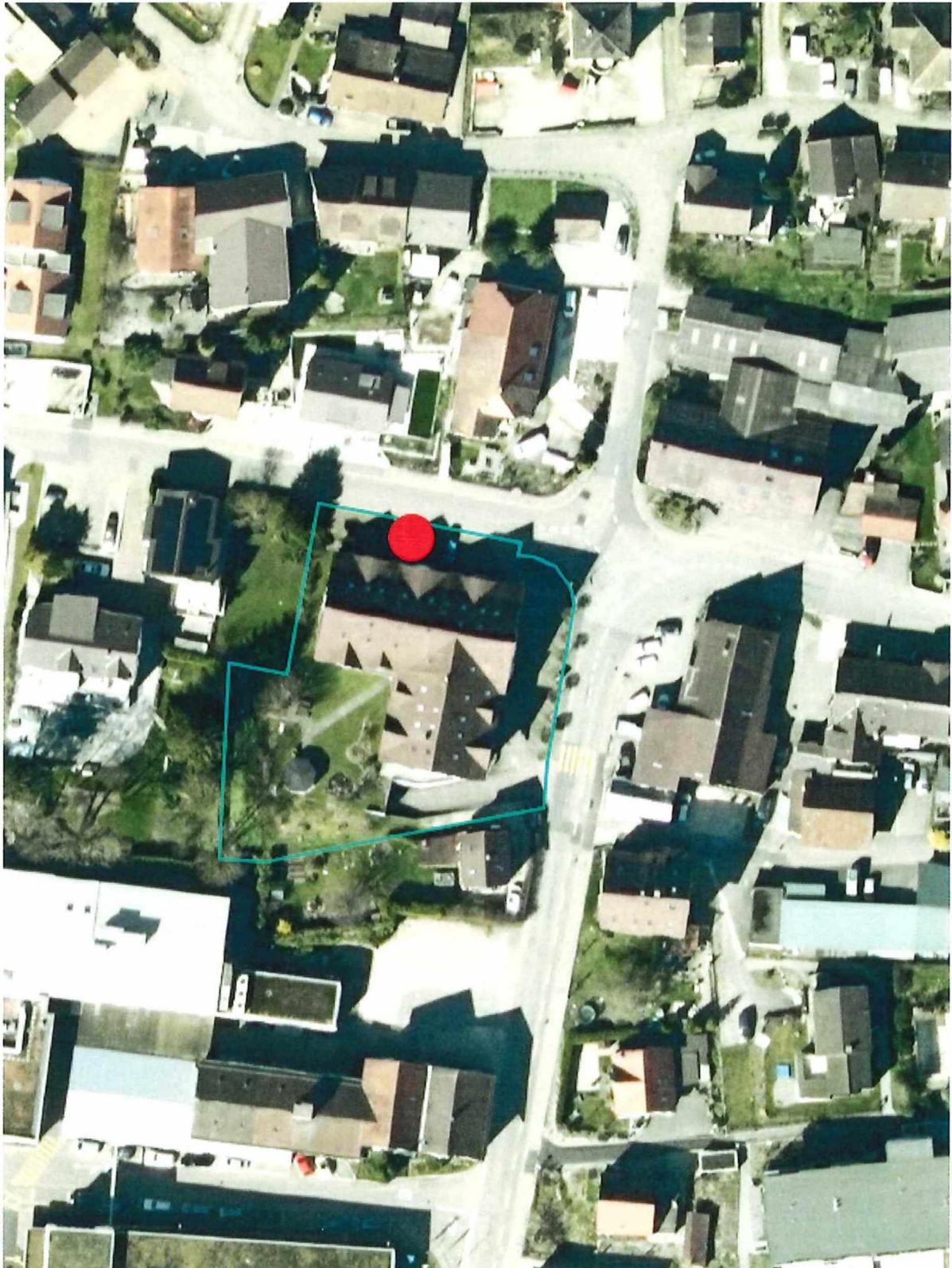


Zonenplan



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Bütikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Luftbild



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch

5. Bilddokumentation



Abb. 1 Küche



Abb. 2 Wohnzimmer



Abb. 3 Zimmer



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 4 und 5 sanitäre Einrichtungen





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 6 Wohnungseingang



Abb. 7 Zimmer



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ pens. Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

Natel: +41 79 472 61 77
Tel: +41 56 611 92 45
chris.mueller50@bluewin.ch



Abb. 8 Waschraum

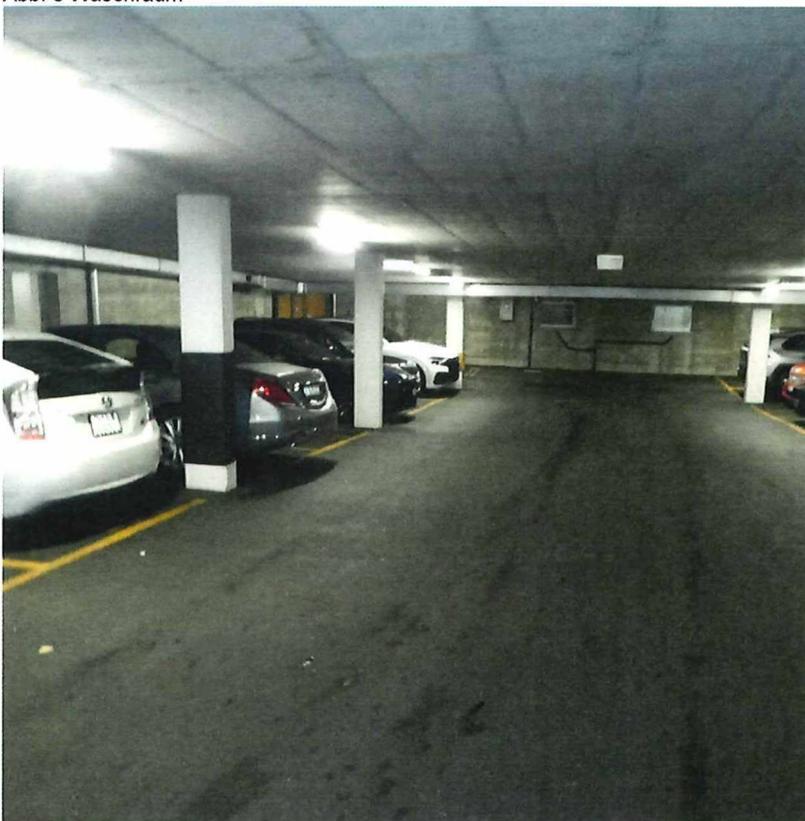


Abb. 9 Tiefgarage



6. Berechnungswert der Gesamtliegenschaft

Annahme

Mietwert der Wohnungen	= CHF	314'000
Mietwert der Gewerberäume	= CHF	60'000
Mietwert Garagen	= CHF	32'000
Mietwert der Liegenschaft per 01.10.2017	= CHF	406'000

3.2. Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 406'000

Kapitalisierungssatz	- Hypothekarzinsatz	3,40 %
-	- Instandhaltung. - Betriebs-	
-	- Verwaltungskosten	1,50 %
	- Mietzinsrisiko	0,10 %
	- Rückstellungen	<u>0,80 %</u>

Kapitalisierungssatz total 5,80 %

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 406'000 \times 100 \%}{5,80 \%} = \text{Ertragswert total} = \text{CHF } 7'000'000$

Ertragswert total = CHF 7'000'000



3.3. Realwert (RW)

Bauwert AGV Nr. 833 inkl. Garagen	
10'755 m ³ x CHF 550	= CHF 5'915'250
minus Altersentwertung nach	
Roos wirtschaftliches Baujahr 1992 * - 10 %	= CHF - 591'525
Zeitbauwert Terrassenhaus	= CHF 5'323'725
20% Baunebenkosten	= CHF + 1'064'745
Anlagezeitbauwert	= CHF 6'388'470
Landanteil LK 4,8 = 42,86	
42,86 % von 6'625'080 (BKP 2, 4 und 5)	
Landwert	= CHF 2'839'509
Realwert	= CHF 9'227'979

* Objektgruppe 4 Bauzustand gut

3.4. Marktwert (MW)

Für die Bestimmung eines objektiven Marktwertes sind im vorliegenden Falle die Komponenten Ertragswert (EW) und Realwert (RW) entsprechend zu gewichten nach der Formel

4,0 x Ertragswert + 1 x Realwert dividiert durch 5,0

$$\frac{4,0 \times \text{CHF } 7'000'000 + \text{CHF } 9'227'979}{5,0} = \text{CHF } 7'445'595$$

Marktwert der Parzelle 357
CHF 7'446'000.--

Wohlen, den 06.12.2023

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)