



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- 2 Stockwerkeigentum im  
1. Obergeschoss 44 /1000 ( 2 ½ Zimmer-Wohnung)  
GB Hägglingen Nr. 357-19-12, 1/27 an  
Tiefgarageplatz  
Fläche von 2'347m<sup>2</sup>



### 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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Schätzungsstichtag</b> | per November 2023  |
| <b>Schätzungsgrund</b>    | Festlegen Marktwert/<br>Betreibungsamtliche Schätzung  |
| <b>Schätzungsauftrag</b>  | Betreibungsamt Wohlen<br>Herr Gerry Brunner, Chef Betreibungsamt Wohlen  |
| <b>Besichtigung</b>       | am 30. November 2023 durch Christian Müller im<br>Beisein von Frau Nicole Brunner und Herr Gerold<br>Brunner als Vertreter des Betreibungsamtes sowie<br>Herr Daniel Stutz als Eigentümer. |
| <b>Schätzung durch</b>    | Christian Müller, Schätzungen/Kant. Schätzer,<br>Hofmattenweg 5<br>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 Hägglingen      | 5       |
| 1.6. Grundbuchauszüge                           | 6 - 9   |
| 1.7. Auszug aus der BNO der Gemeinde Hägglingen | 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   |



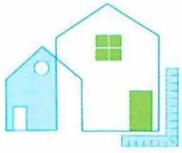
## 1. Grundlagen

### 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 Fahrwegdistanz 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 m<sup>2</sup>-Preis von CHF 600 bis CHF 1'000 erzielt. Für besonders schöne Wohnlagen kann der m<sup>2</sup>-Preis auch höher liegen.

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



## 1.6. Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

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

27. Nov. 2023

### Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Hegglingen / 357-2

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4068 Hegglingen  
Grundstück-Nr.: 357-2  
E-GRID: CH876182315424

Stamm-Grundstück: LIG Hegglingen/357  
Wertquote: 44/1000  
Mit Sonderrecht an: 2 1/2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss,  
Einheit B

Dominierte Grundstücke:  
Anm. aus aml. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

Alleineigentum  
Stutz Daniel, 29.05.1961      13.12.1993 003-6750 Kauf

#### Anmerkungen:

07.05.1992 003-2542/3      **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**  
ID.003-2013/010643  
07.05.1992 003-2542      **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des**  
**Gebäudes ID.003-2013/010632**

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

21.02.2023 023-2023/1857/0      **Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst**  
**Zins und Kosten (Betr. Nr. 21220166) CHF 317'900.00.**  
ID.023-2023/001018

#### Grundpfandrechte:

07.05.1992 003-2525      **1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 320'000.00, Max. 9%, ID.003-2013/011440,**  
Gesamtpfandrecht mit Hegglingen/357-19-12.  
\* Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau      01.01.1992 003-2533  
(UID: CHE-106.824.247)

Seite 1 von 2



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 / 357-2

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  
Geometergeschäfte bis 22. November 2023: keine

5610 Wohlen, 24. November 2023

Grundbuchverwalter/-in

*Handwritten signature*



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES  
Ableitung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 59 00

## Grundbuch-Auszug

### Miteigentumsanteil Häggingen / 357-19-12

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4068 Häggingen  
Grundstück-Nr.: 357-19-12  
E-GRID: CH695482366197

Stamm-Grundstück: STW Häggingen/357-19  
Wertquote: 1/27  
Dominierte Grundstücke:  
Anm. aus aml. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

### Eigentum:

Alleineigentum  
Stutz Daniel, 29.05.1961      13.12.1993 003-6750 Kauf

### Anmerkungen:

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

### Dienstbarkeiten:

keine

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückrechte 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 023-2023/1857/0      Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 21220166) CHF 317'900.00, ID.023-2023/001018

### Grundpfandrechte:

07.05.1992 003-2525      1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 320'000.00, Max. 9%, ID.003-2013/011440, Gesamtpfandrecht mit Häggingen/357-2.  
\* Grundpfandgläubiger Neue Aargauer Bank AG, Aarau      01.01.1992 003-2533 (UID: CHE-106.824.247)



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

Miteigentumsanteil Häggingen / 357-19-12

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

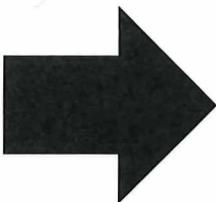
#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht

###### § 7

Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:



| Bauzonen                       |                          | Vollge-<br>schosse      | max.<br>Gebäude-<br>länge | Aus-<br>nutzung | Gesamt-<br>höhe    | traufseitige<br>Fassaden-<br>höhe<br>(talseitig) | Grenzabstand<br>klein    gross |         | Em-<br>pfind-<br>lichkeit<br>sstufe | Zonen-<br>vor-<br>schrif-<br>ten |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|--|--------------------------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Dorfkern-<br>zone              | DK<br>braun              | 2<br>ev 3 <sup>1)</sup> | -                         | 0.80            | 12.50 m<br>15.00 m | 8.00 m<br>10.00 m                                | o                              | o       | III                                 | § 8                              |
| Wohnzone<br>3                  | W3<br>rot                | 3                       | 30.00 m                   | 0.60            | 13.50 m            | 10.00 m  | 5.00 m                         | 10.00 m | II                                  | § 9                              |
| Wohnzone<br>2                  | W2<br>orange             | 2                       | 25.00 m                   | 0.50            | 9.00 m             | 7.50 m   | 4.00 m                         | 8.00 m  | II                                  | § 9                              |
| Wohnzone<br>Hang <sup>2)</sup> | WH<br>gelb               | 2                       | 20.00 m                   | 0.40            | 9.00 m             | 7.50 m   | 4.00 m                         | 8.00 m  | II                                  | § 9                              |
| Wohn- u<br>Gewerbe-<br>zone 2  | WG2<br>orange<br>schräff | 2                       | 30.00 m                   | 0.60            | 11.00 m            | 8.00 m   | 4.00 m                         | 8.00 m  | III                                 | § 10                             |
| Gewerbe-<br>zone               | G<br>violett             | -                       | -                         | -               | 15.00 m            | 12.00 m  | 5.0 m <sup>3)</sup>            | -       | III                                 | § 11                             |
| Grünzone                       | GZ<br>Dunkel<br>grün     | -                       | -                         | -               | o                  | o  | o                              | o       | II                                  | § 12                             |
| Zone für<br>öffentl<br>B + A   | Oe<br>grau               | o                       | -                         | -               | o                  | o  | o                              | o       | II                                  | § 13                             |

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

<sup>2)</sup> Betr. Sandacker- und Panoramastrasse vgl. § 50

<sup>3)</sup> Am Zonenrand gegenüber Wohnzonen 2/3 der traufseitigen Fassadenhöhe

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



### 3.1.2 Dorfkernzone

#### § 8

|                        |  |
|------------------------|--|
| <i>Dorfkernzone DK</i> | <sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren traditionellen Dorfteile.  |
| <i>Nutzung</i>         | <sup>2</sup> Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für Wohnungen, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete, mässig störende Betriebe. Innerhalb der Dorfkernzone DK sind Nettoladenflächen bis 500 m <sup>2</sup> zugelassen, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.  |
| <i>Einpassung</i>      | <sup>3</sup> 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>   | <sup>4</sup> Unter Vorbehalt von § 22 dürfen bestehende, dorftypische Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus erneuert, aus- und umgebaut, abgebrochen und ersetzt werden.   |
| <i>Dachgestaltung</i>  | <sup>5</sup> 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. |





|              |  |
|--------------|--|
| Raumhöhen:   | gut  |
| Fenster:     | Doppelverglasung   |
| Jalousien:   | Lamellenstoren; Handantrieb                                    |
| Mauerwerk:   | Zweischalenmauerwerk mit Aussenabrieb;<br>Isolation vorhanden. |
| Dach:        | Ziegeldach mit Isolation                                       |
| Innenausbau: | Keramikplatten   |
| 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  
44/1000 ( 2 ½ Zimmer-Wohnung)  
▶ GB Hägglingen Nr. 357-19-12, 1/27 an  
Tiefgarageplatz  
▶ Fläche von 2'347m<sup>2</sup>

#### Anmerkung:

Die Wohnung ist vermietet. Der Mietzins beträgt CHF 1'300/Monat. Ich erachte den Mietzins als nicht marktkonform. Daher wird ein möglicher Mietwert errechnet.

#### 3.1.1. Mietwert (MW)

##### Aufnahme der Raumeinheiten (RE)

##### 1. Obergeschoss

|                   |                     |     |                     |
|-------------------|---------------------|-----|---------------------|
| Küche             | 07,8 m <sup>2</sup> | 1,0 |                     |
| Wohnzimmer        | 31,5 m <sup>2</sup> | 1,5 |                     |
| Zimmer            | 15,6 m <sup>2</sup> | 1,0 |                     |
| Bad, Dou, WC, Lav | 06,4 m <sup>2</sup> | 1,2 |                     |
| Balkon            | 05,7 m <sup>2</sup> | 0,2 |                     |
| Abstellraum       | 02,6m <sup>2</sup>  | 0,0 |                     |
|                   |                     |     | <u>Total 4,9 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

|  |             |              |               |
|--|-------------|--------------|---------------|
| 4,9 RE   | x CHF 3'637 | = CHF        | 17'821        |
| Mietwert Garage Platz                            |             | = CHF        | 1'200         |
| <b>Totalmietwert der 2 ½ Zi-Wohnung per 2023</b> |             | <b>= CHF</b> | <b>19'021</b> |
| <b>(inklusive Keller und Garageplatz)</b>        |             |              |               |

### 3.2. Ertragswert (EW)

Grundlagen:

|                     |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| Mietwert (MW) total | = CHF | 19'021 |
|---------------------|-------|--------|

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

Berechnung:

|   |                     |       |         |
|---|---------------------|-------|---------|
| $\frac{\text{MW CHF } 19'021 \times 100 \%}{4.65 \%}$ | = Ertragswert total | = CHF | 409'053 |
|---|---------------------|-------|---------|

---

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Ertragswert total</b> | <b>= CHF 409'053</b> |
|--------------------------|----------------------|

---



### 3.3. Realwert (RW)

|   |                   |
|---|-------------------|
| Bauwert AGV Nr. 833                         |                   |
| 10'755 m <sup>3</sup> 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 44/1000             | = CHF 281'092     |
| ein Garageplatz in Tiefgarage               | = CHF 30'000      |
| Anlagezeitbauwert mit Garageplatz           | = CHF 311'092     |
| Landanteil LK 4,8 = 42,86                   |                   |
| 42,86 % von 6'625'080 (BKP 2, 4 und 5)      |                   |
| Anteil 44/1000                              | = CHF 124'938     |

---

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>Realwert</b> | <b>= CHF 436'030</b> |
|-----------------|----------------------|

---

\* 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

$$\frac{0,1 \times \text{CHF } 409'053 + \text{CHF } 436'030}{1,1} = \text{CHF } 433'577$$

|  |
|--|
| <p><i>Marktwert der 2 ½ Zi-Wohnung Nr. 357 - 2</i><br/><i>CHF 434'000.--</i></p> |
|--|



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 Hägglingen.
- ▶ Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

Büttikon, den 07.12.2023

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)

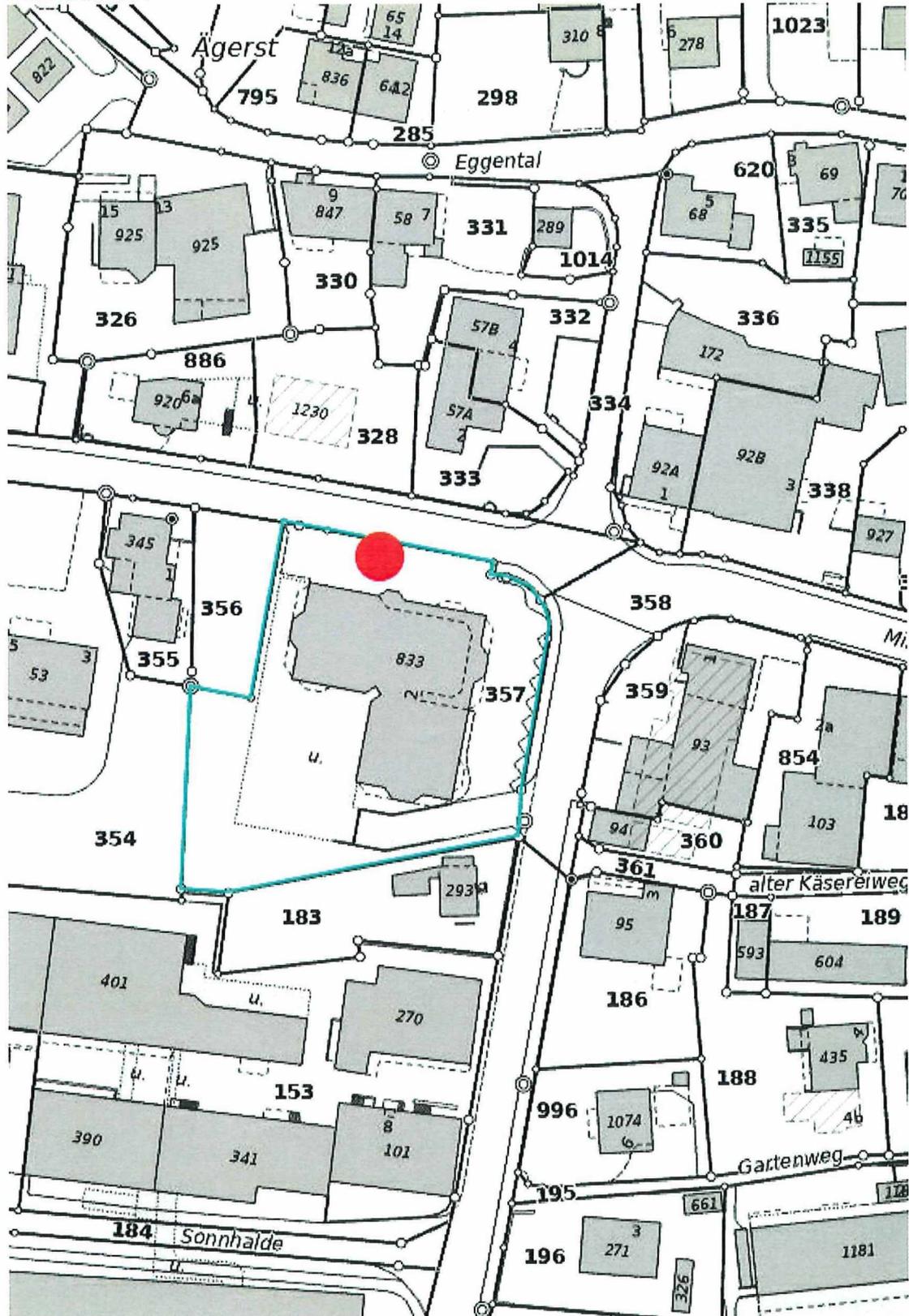
msoffice/A:betr.wohlen.stutzhägglingen2zi..doc

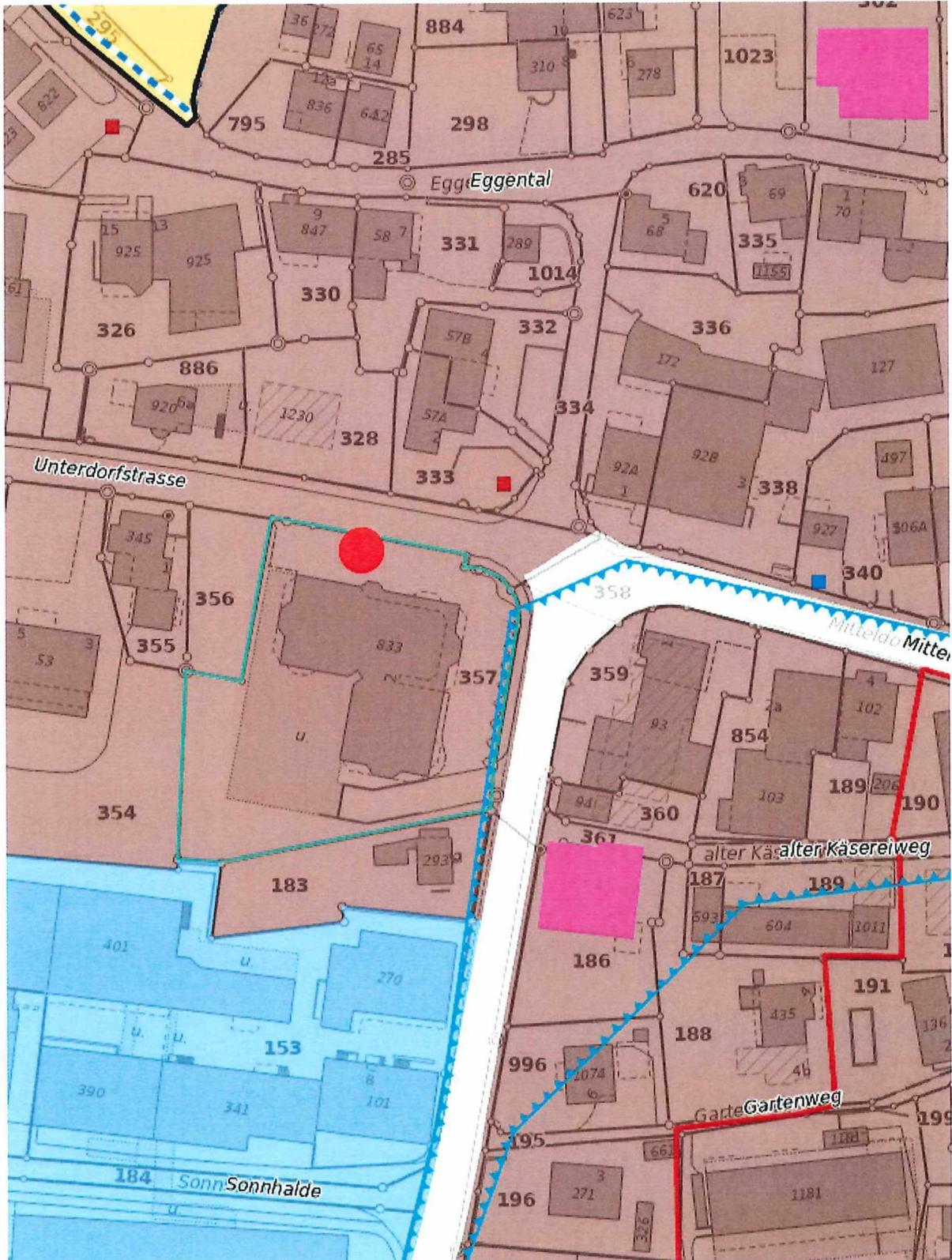
Beilage: Katasterkopie  
Bilddokumentation



#### 4. Katasterkopien

Parzelle 357



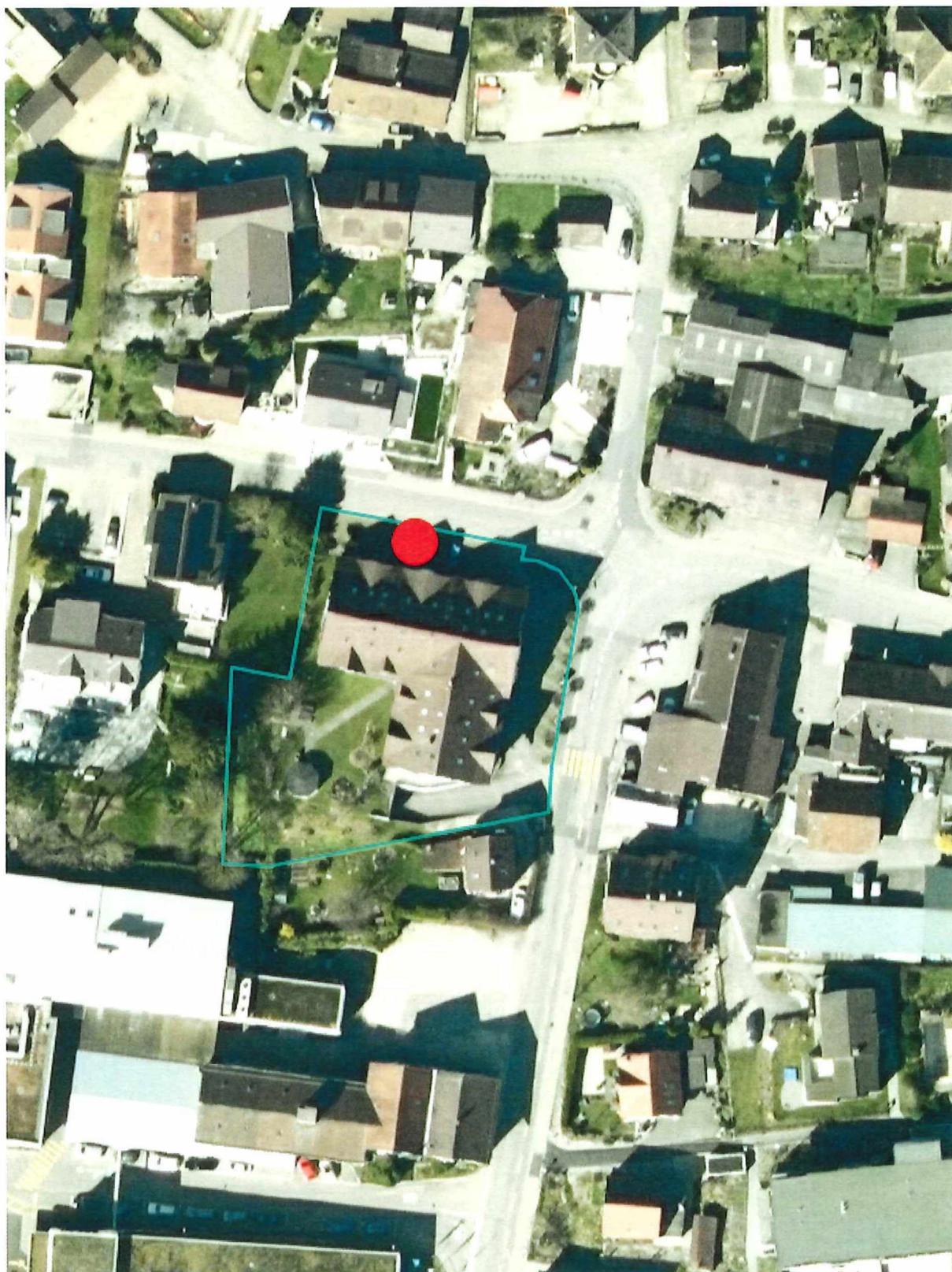


Zonenplan



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



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. Bildokumentation



Abb. 1 Küche



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



Abb.2 Wohnzimmer



Abb. 3 Waschraum



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

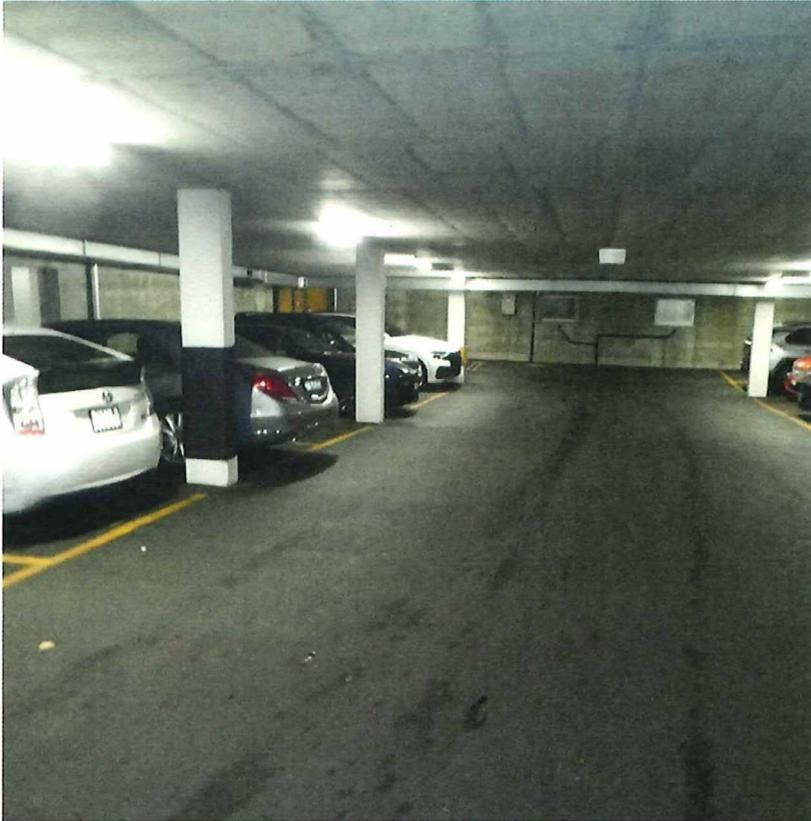


Abb. 4 Tiefgarage



## 6. Berechnungswert der Gesamtliegenschaft

### Annahme

|   |       |                |
|---|-------|----------------|
| Mietwert der Wohnungen                          | = CHF | 314'000        |
| Mietwert der Gewerberäume                       | = CHF | 60'000         |
| Mietwert Garagen                                | = CHF | 32'000         |
| <u>Mietwert der Liegenschaft per 01.10.2017</u> | = CHF | <u>406'000</u> |

### 3.2. Ertragswert (EW)

#### Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 406'000

|                      |                               |               |
|----------------------|-------------------------------|---------------|
| Kapitalisierungssatz | - Hypothekarzinzsatz          | 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 <sup>3</sup> 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        |
| <b>Realwert</b>                             | <b>= CHF 9'227'979</b> |

\* 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 07.12.2023

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)