



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ 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 Unterlunkhofen Nr. 482-28 Stockwerkeigentum
im 3. Obergeschoss (Maisonette-Wohnung)
GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-29, 1/45 Anteil
(Tiefgarage)
GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-30, 1/45 Anteil
(Tiefgarage)



Eigentümer

Herr
Eduard Hubacek
Aufenthalt unbekannt!
Miteigentum zu ½



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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

Herr und Frau
Frank Runar Aaltonen
Karin Gunilla Altonen
5610 Unterlunkhofen
Miteigentümer zu ½

Schätzungsstichtag	per April 2025
Schätzungsgrund	Festlegen Marktwert/betreibungsamtliche Schätzung
Schätzungsauftrag	Regionales Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt Frau Esther Stocker, Leiterin Friedlisbergstrasse 12 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Besichtigung	am 7. Mai 2021 durch Christian Müller im Beisein von Frau Esther Stocker und weiteren amtlichen Personen.
Schätzung durch	Christian Müller, Schätzungsexperte, Kant. Schätzer Hofmattenweg 5 5619 Büttikon



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	4
1.1	Schätzungsgrundlagen:.....	4
1.2	Allgemeine Bewertungsgrundsätze:	5
1.3	Zone und Ausnützung	5
1.4	Landpreis in der Gemeinde Unterlunkhofen	5
1.4.1	Bauland.....	5
1.5	Grundbuchauszug	6
1.6	Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen	9
2	Beschrieb des überbauten Grundstückes im Baugebiet.....	10
2.1	GB Unterlunkhofen 482-28.....	10
2.2	Bemerkung zur Wohnung.....	11
3	Bewertung und Berechnung	12
3.1	GB Unterlunkhofen 482-28.....	12
3.1.1	Maisonette-Wohnung Block C 3 ½ Zimmer-Wohnung	12
4	Katasterkopien	16
5	Begriffserklärungen	19
6	Bilddokumentation	20
7	. Berechnungswert der Gesamtliegenschaft.....	27
7.1	Mietwert.....	27
7.2	Ertragswert	27
7.3	Realwert	28
7.4	Marktwert.....	28



1 Grundlagen

1.1 Schätzungsgrundlagen:

- Grundstückbesichtigung vom 7. Mai 2021. Beurteilung von Topographie, Erschließung und Überbaubarkeit der Parzelle.
- Besprechung auf der Gemeinde- und Bauverwaltung der Gemeinde Unterlunkhofen.
- Situationsplan
- Anmerkung, Vormerkung, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Grundbuchauszug
- Richtpreis für freies unüberbautes Land in der Bauzone beziehungsweise an vergleichbarer Lage in der Gemeinde Unterlunkhofen.
- Einsicht in die Kant. Schätzungsakten AGVA und Grundstückschätzung KSTA.
- Mietwerterhebungen nach örtlichen Begebenheiten in der Gemeinde Unterlunkhofen.
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen.
- Wegleitung für die Bewertung der Grundstücke.
- Schätzerhandbuch SVKG (Ausgabe 2019)

1.2. Lage und Form des überbauten Grundstückes

- ▶ Das überbaute Grundstück liegt unterhalb der Zugerstrasse und ist über die Breitenackerstrasse erschlossen. Die Parzelle ist eben. Der Baugrund darf als gut betrachtet werden.
- ▶ Die Aussicht und die Besonnung können als gut eingestuft werden.
 - Die täglichen Einkaufsmöglichkeiten sind in Unterlunkhofen eingeschränkt vorhanden.
 - Der Kindergarten und die Primarstufe werden in Unterlunkhofen angeboten. Die Oberstufe wird in Jonen oder Bremgarten besucht. Zudem verkehren die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Jonen und Bremgarten.
 - Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes wird als gut beurteilt.



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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

1.2 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

1.3 Zone und Ausnützung

Das Grundstück liegt in der Mehrfamilienhauszone.

Die Ausnützungsziffer liegt bei 0,7.

1.4 Landpreis in der Gemeinde Unterlunkhofen

1.4.1 Bauland

Gemäß Erhebungen wird für erschlossenes 1300. -- bis 1400. — erzielt.

Ich erachte in unserem Fall ein m²-Preis von CHF1400 als marktkonform.



1.5 Grundbuchauszug



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

STWEG Breitenackerstr.
5240

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Unterlunkhofen / 482

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4079 Unterlunkhofen
Grundstück-Nr.: 482
E-GRID: CH 65771 59250 52
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Breitenacher
Plan-Nr.*: 22
Fläche*: 5'294 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 452 m2
Übrige befestigte Fläche, 225 m2
Gartenanlage, 3'450 m2
Gebäude, 1'167 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 313, 387 m2
Breitenackerstrasse 35, 8918 Unterlunkhofen 00
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 313, 391 m2
Breitenackerstrasse 33, 8918 Unterlunkhofen 00
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 313, 389 m2
Breitenackerstrasse 31, 8918 Unterlunkhofen 00
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (LB 482)

Eigentum:

STW Unterlunkhofen/482-1 Anteil 38/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Miteigentum 1/2 Rougemont Serge, 25.10.1975	30.08.2013, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Miteigentum 1/2 Rougemont Gordana, 16.03.1980	30.08.2013, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-2 Anteil 27/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Steimer Ursula, 24.06.1962	13.10.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-3 Anteil 37/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Miteigentum 1/2 Schmidt Michael, 27.01.1989	25.05.2016, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Miteigentum 1/2 Schmidt Cesaria, 19.01.1987	25.05.2016, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-4 Anteil 30/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Unterlunkhofen / 482

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

STW Unterlunkhofen/482-22 Anteil 32/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Mesère Irène , 28.03.1961	27.07.2006, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.11.2016, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-23 Anteil 27/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Hager Edith , 04.05.1939	05.11.2012, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-24 Anteil 30/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Limacher Erika , 04.05.1965	10.05.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-25 Anteil 48/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Meyer Carole , 06.08.1963	06.04.2005, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 07.05.2015, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-26 Anteil 36/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 23.05.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Stenz Markus Christian , 11.12.1965	06.08.2010, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-27 Anteil 38/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 23.05.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Miteigentum 1/2 Hubacek Eduard , 14.04.1950	18.05.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Gemeinschaftliches Miteigentum 1/2 Erbengemeinschaft der Aaltonen Kerstin Hildegard, 20.01.1945 Aaltonen Frank Runar , 10.11.1946 Aaltonen Karin Gunilla , 27.08.1951	14.04.2016, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 14.04.2016, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Unterlunkhofen/482-28 Anteil 62/1000	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
MIT Unterlunkhofen/482-28-1 Anteil 1/45	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Meyer Carole , 06.08.1963	06.04.2005, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 07.05.2015, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
MIT Unterlunkhofen/482-28-2 Anteil 1/45	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Meyer Carole , 06.08.1963	06.04.2005, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 07.05.2015, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
MIT Unterlunkhofen/482-28-3 Anteil 1/45	31.05.1991, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Gesamteigentum	



Alleineigentum Bucher Tobias, 06.06.1984	16.12.2014, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
MIT Unterlunkhofen/482-28-45 Anteil 1/45	31.05.1991, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 08.07.1992, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum Bucher Tobias, 06.06.1984	16.12.2014, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

31.05.1991 003-2164	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.003-2011/002360
31.05.1991 003-2164	Stockwerkanteile verpfändet ID.003-2011/002361

Dienstbarkeiten:

19.07.1989 003-4698	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.003-2011/002345 z.G. Einwohnergemeinde Unterlunkhofen, Unterlunkhofen	
29.10.1992 003-5809	(L) Benützungsberechtigt Bastelraum B3 ID.003-1955/021758 z.G. STW Unterlunkhofen/482-11	19.01.1993 003-304
29.10.1992 003-5809	(L) Benützungsberechtigt Bastelraum B2 ID.003-1955/021759 z.G. STW Unterlunkhofen/482-12	19.07.1996 003-3578
29.10.1992 003-5809	(L) Benützungsberechtigt Bastelraum B1 ID.003-1955/021761 z.G. STW Unterlunkhofen/482-10	16.04.1997 003-1821
29.10.1992 003-5809	(L) Benützungsberechtigt Bastelraum A1 ID.003-1955/021771	

Seite 10 von 11

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Unterlunkhofen / 482

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

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

Dienstbarkeiten:

29.10.1992 003-5809	(L) z.G. STW Unterlunkhofen/482-6 Benützungsberechtigt Bastelraum C2 ID.003-1955/021772	19.01.1998 003-362
29.10.1992 003-5809	(L) z.G. STW Unterlunkhofen/482-13 Benützungsberechtigt Bastelraum C1 ID.003-1955/021773	13.04.1999 003-1832
29.10.1992 003-5809	(L) z.G. STW Unterlunkhofen/482-13 Benützungsberechtigt Bastelraum C3 ID.003-1955/021785	16.11.2009 003-5748
07.06.2016 023-2016/6034/0(L)	z.G. STW Unterlunkhofen/482-19 Benützungsberechtigt Bastelraum A2 ID.023-2016/002241	17.07.2000 003-3796
07.06.2016 023-2016/6034/0(L)	z.G. STW Unterlunkhofen/482-1 Benützungsberechtigt Bastelraum A3 ID.023-2016/002242	
	z.G. STW Unterlunkhofen/482-1	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. Juli 2020: keine
Geometergeschäfte bis 07. Juli 2020: keine



1.6 Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterlunkhofen

9

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1

§ 6 Bauzonenübersicht

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Baumassenziffer BZ	traufseitig / talseitig Fassadenhöhe Schrägdach	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdächer	Dachneigung Grad a.T.	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe
Dorfzone	D braun	3	-		10.5	14.0		30 – 45	30	4	-	III
Mehrfamilienhauszone	MF rot	3	0.7		10.5	13.0		25 - 45 ausgenommen Kleinbauten	30	5	10	II
Einfamilienhauszone	EF beige	2	0.45		7.5	10.0		20 – 45	25	4	8	II
Wohnzone Hang	WH gelb	2	0.40		7.0	9.0		20 – 45	25	4	8	II
Gewerbezone	G violett	-		5	8.0	10.5	11.0	-	30	5	-	III
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau											II
Grünzone	Gr grün											II

⇒ weiteres Kapital von § 6 BNO siehe Seite 10

11

3.1.3

§ 8 Wohnzonen generell

¹Die Wohnzonen WH, EF und MF dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

²Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind in den Zonen WH und EF Einfamilienhäuser, Terrassenhäuser, Doppelfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser gestattet. Jede Wohneinheit muss über einen Gartenanteil oder eine teilweise bepflanzte Terrasse verfügen. Mit dem Gestaltungsplan kann von den allgemeinen Nutzungsplänen – insbesondere Bauweise, Baumasse (zugelassen ist in der Zone WH ein zusätzliches Geschoss), Ausnutzung (AZ), alle Abstände (Gebäude, Strassen, Grünzone, Wald, Gewässer, Landwirtschaftszone), Form und Gliederung von Baukubus und Dachform – abgewichen werden.

³In den Zonen WH und EF ist pro Haus eine Einliegerwohnung mit einer Geschossfläche von maximal 80 m² gestattet.

Mehrfamilienhauszone MF

⁴Die Zone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet.

Für bestehende EFH und REFH innerhalb der Mehrfamilienhauszone sind 2 Vollgeschosse, talseitige/traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m, Gesamthöhe max. 10.0 m zugelassen.



2 Beschrieb des überbauten Grundstückes im Baugebiet

2.1 GB Unterlunkhofen 482-28

Stockwerkeigentum im 3. Obergeschoss (Maisonette-Wohnung) **Anteil 38/1000**

GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-29, 1/45 Anteil (Tiefgarage)

GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-30, 1/45 Anteil (Tiefgarage)

Gesamtfläche zu bewerten 5'294 m²

2.1.1. Örtlichkeit Breitenäckerstrasse 35

2.1.2. Zone Mehrfamilienhauszone

2.1.3. Objekt-Kurzbeschreibung **Mehrfamilienhäuser AGV Nr. 313**

► Drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, Baujahr 1991, dreigeschossig (exklusive Kellergeschoss).

► Die Überbauung besteht aus 27 Wohnungen (19 x 3 ½, 8 x 4 ½ Zimmerwohnungen).

► Zudem ist eine Einstellhalle im UG mit 45 Autoeinstellplätzen vorhanden.

► Es ist in der Überbauung kein Lift vorhanden.

Keller: vorhanden; den jeweiligen Wohnungen zugeteilt.
Waschküche für jede Wohnung.

Heizung: Fernheizung; Durchlaufzähler für jede Wohnung

Küche: gut eingerichtete Küche.

san. Einrichtungen: Normal eingerichtete Badezimmer.

Decken: massiv



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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

Raumhöhen:	io
Fenster:	Isolierverglasung.
Mauerwerk:	Zwei-Schalenmauerwerk mit Ausssenabrieb
Dach:	Balkenlage und Lattung in gutem Zustand; Isolation vorhanden Betonziegeldach
Dachrinnen:	Kupfer
Innenausbau:	Keramik, Spannteppiche Cheminee

Einstellhalle

Zwei offene Tiefgarageplätze

2.2 Bemerkung zur Wohnung

- ▶ Die Wohnung ist in einem desolaten Zustand.
- ▶ Die Küche sowie das Bad im Dachgeschoss müssen ersetzt werden.
- ▶ Diese Punkte werden in der Schätzung berücksichtigt.



3 Bewertung und Berechnung

3.1 GB Unterlunkhofen 482-28

Stockwerkeigentum im 3. Obergeschoss (Maisonette-Wohnung) 38/1000 Anteil

GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-29, 1/45 Anteil (Tiefgarage)

GB Unterlunkhofen Nr. 482-28-30, 1/45 Anteil (Tiefgarage)

Gesamtfläche zu bewerten **5'294 m²**

3.1.1 Maisonette-Wohnung Block C 3 ½ Zimmer-Wohnung

3.1.1.1 Mietwert (MW)

Aufnahme der Raumeinheiten (RE)

2. Obergeschoss

Küche	07,5 m ²	= 1,0
Wohnzimmer	30,4 m ²	= 1,5
Zimmer	10,3 m ²	= 0,7
Dou/WC/Lav	05,1 m ²	= 0,9
Balkon	05,2 m ²	= 0,2
Diele/Eingang	07,1 m ²	= 0,3

Dachgeschoss

Zimmer	14,9 m ²	= 0,9
Bad, WC und Lav.	06,9 m ²	= 0,9

Total 6,4 RE

Benotung der Wohnung

Ausbau	Note 7	+ 5 %
Anordnung	Note 8	+ 4 %
Heizung	ZH Öl	- 0 %
Bauweise	Eigentumswohnung	+ 5 %
Wirtschaftliches Baujahr *	1991	- 25 %
<u>Wohnlage</u>	<u>33 Punkte</u>	<u>+ 3 %</u>
<u>Total</u>		<u>- 8 %</u>

* Wohnungszustand stark abgenutzt



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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

Mietwertberechnung

Ortskategorienansatz Unterlunkhofen unbereinigt, auf Index 2025 = CHF 3'423
Ortskategorienansatz Unterlunkhofen bereinigt = CHF 3'149

Wohnung Eigentümer

6,4 RE	x CHF 3'149.00	= CHF	20 153
Zwei Plätze in Halle	x CHF 1'200.00	= CHF	2'400

Mietwert der Wohnung per 01.04.2025 = CHF 22'553



3.1.1.2 Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 22'553

Kapitalisierungssatz	-	Hypothekarzinzsatz	3,40 %
		Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten	0,85 %
		Rückstellungen	0,30 %
		<u>Mietzinsrisiko</u>	<u>0,10 %</u>
		Kapitalisierungssatz total	4,65 %

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 22'553 \times 100 \%}{4,65\%} = \text{Ertragswert total} = \text{CHF } 485'010$

Ertragswert total = CHF 485'010

3.1.1.3 Realwert (RW)

Bauwert Mehrfamilienhäuser und Einstellhalle

18'898 m³ à CHF 630.-- =CHF 11'905'740

Altersentwertung

wirtschaftliches Baujahr 1991 - 9 %* = CHF - 1'071'516

Zeitbauwert Maisonette-Wohnung = CHF 10'834'223

15 % Baunebenkosten = CHF +1'625'133

Anlagezeitbauwert = CHF 12'459'356

Stockwerkeigentumsquote 38/1000 (inkl. Garageplätze) = CHF 473'455

Landanteil 5'294 m² à CHF 1400.—

Anteil 38/1000 = CHF 281'640

Realwert = CHF 755'095

* Objektgruppe 4 Unterhalt gut



3.1.1.4 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

$$\frac{0,1 \times \text{CHF } 485'010 + \text{CHF } 755'095}{1,1} = \text{CHF } \underline{730'541}$$

Abzüglich Minderwert Küche Bad und weitere Arbeiten

Geschätzt Pauschal = CHF - 100'000

Marktwert der Wohnung	= CHF	630'000.--
------------------------------	--------------	-------------------

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

20.05.21/ 15.05.2025

der beauftragte Schätzer

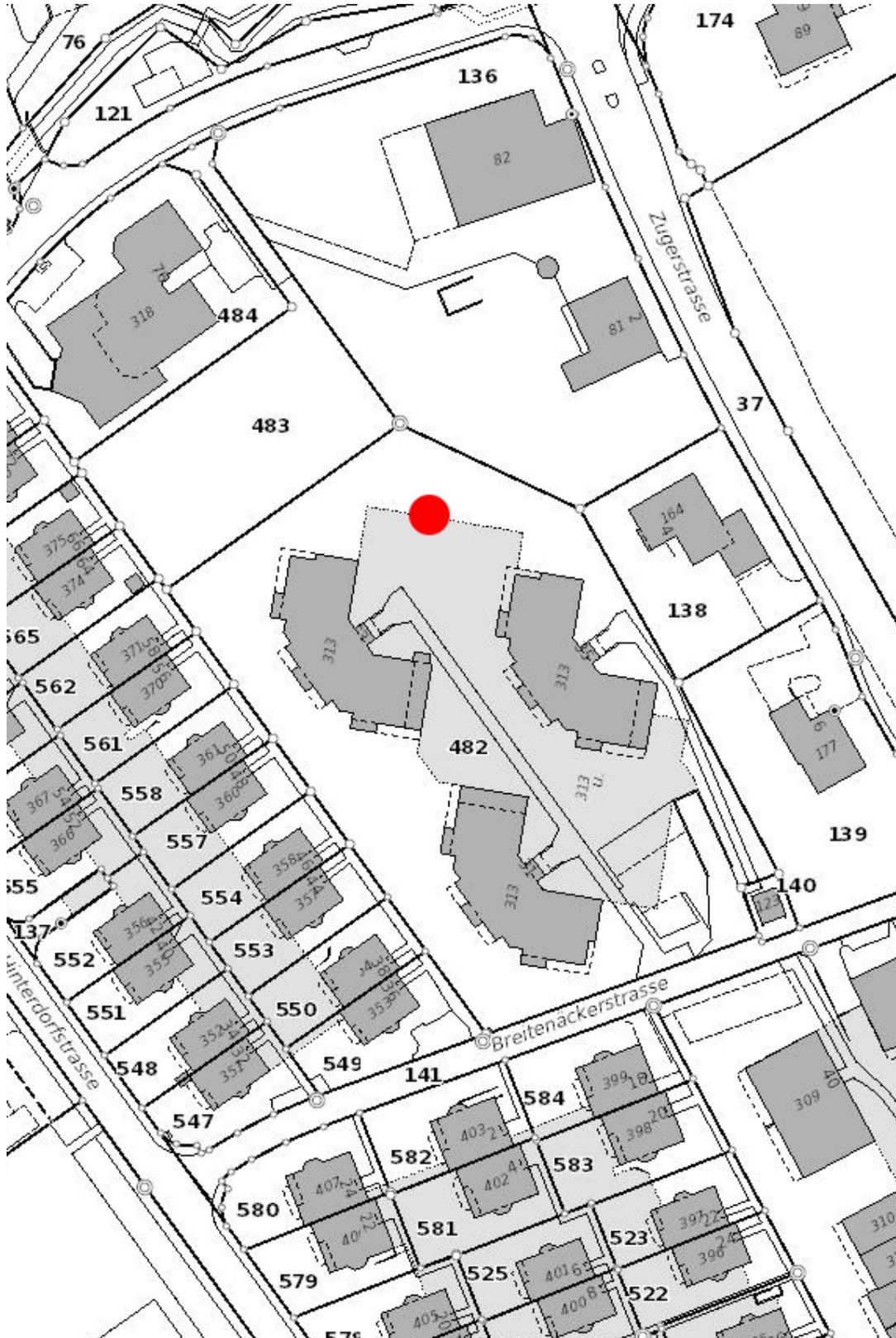
(Chr. Müller)

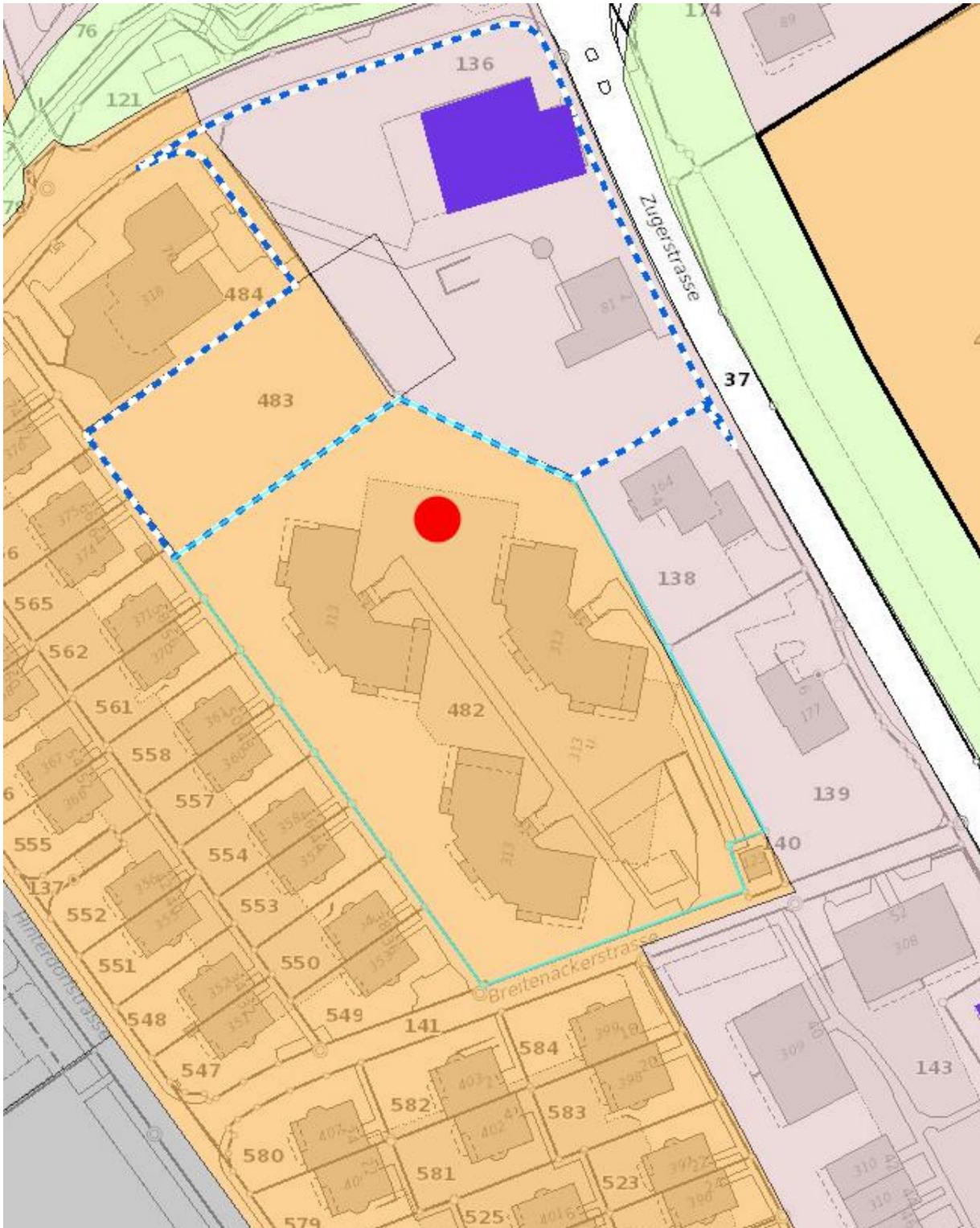
→ Beilagen: Kopien, Bilddokumentation



4 Katasterkopien

Parzelle 482





Zonenplan



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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



Luftbild



5 Begriffserklärungen

Mietwert

Der Mietwert entspricht dem maximal erzielbaren Jahreszins für Bauten und baulichen Anlagen nach ortsüblichen Vergleichszinsen.

Mietertrag

Der Mietertrag entspricht dem momentan erzielten jährlichen Nettomietertrag.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird. Er beinhaltet die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, der Betriebskosten, des Unterhalts, der Verwaltungskosten und die Rückstellungen.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) einer Liegenschaft. Er ist der Wert, dessen Kosten und Gewinn durch die erzielbaren Erträge nachhaltig gedeckt werden.

Realwert

Der Realwert ist die Summe des Zustandswertes der Gebäude incl. Baunebenkosten, Umgebungsarbeiten sowie des Landwertes.

Altersentwertung

Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung.

Anlagezeitbauwert

Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen incl. Anteil der Baunebenkosten, Umgebung, aber ohne Landwert

Absoluter Landwert

Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken in der Region

Relativer Landwert

Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse oder Ausnützung eines Grundstücks sowie der Mikrolage (Standort in der Gemeinde) und der Makrolage (Qualität der allgemeinen Lage der Gemeinde)

Marktwert

Als Marktwert gilt der Preis, zu welchem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden



6 Bildokumentation



Abb. 1: Heizverteilung



Abb. 2 Waschküche



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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



Abb.3 Hauseingang



Abb. 4 Zimmer



Abb.5 Küche



Abb.6 Cheminee



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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



Abb.7 Badezimmer unten



Abb. 8 Zimmer Dach



Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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



Abb. 9 Zimmer Dach



Abb. 10 Balkon bei Küche



Abb. 11 und 12 Badezimmer Dach





Christian Müller Grundstückschätzungen
Schätzungsexperte/ Kantonaler Schätzer
Hofmattenweg 5
5619 Büttikon

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



Abb. 13 Tiefgarage und Einfahrt in Tiefgarage





7 . Berechnungswert der Gesamtliegenschaft

7.1 Mietwert

Annahme

Mietwert der drei Mehrfamilienhäuser

19 x 3 ½ Zimmer Wohnung	= CHF	397'044
08 x 4 ½ Zimmer Wohnung	= CHF	208'970
<u>Mietwert Garagen 45 Plätze</u>	= CHF	<u>58'773</u>
Mietwert der Liegenschaft per 01.04.21	= CHF	664'787

7.2 Ertragswert

Ertragswert (EW)

Grundlagen:

Mietwert (MW) total = CHF 664'787

Kapitalisierungssatz	Hypothekarzinsatz	3,40 %
	Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten	1,50 %
	Rückstellungen	0,80 %
	<u>Mietzinsrisiko</u>	<u>0,10 %</u>
Kapitalisierungssatz total		5,80 %

Berechnung:

$\frac{\text{MW CHF } 664'787 \times 100 \%}{5,80 \%} = \text{Ertragswert total} = \text{CHF } 11'461'844$

Ertragswert total = CHF 11'461'844



7.3 Realwert

Bauwert Mehrfamilienhäuser und Einstellhalle

18'898 m³ à CHF 650.-- =CHF 12'283'700

minus Altersentwertung

wirtschaftliches Baujahr 1991 - 9 %* = CHF - 1'105'533

Zeitbauwert Maisonette-Wohnung = CHF 11'178'167

20 % Baunebenkosten = CHF + 2'235'633

Anlagezeitbauwert = CHF 13'413'800

Landanteil 5'294 m² à CHF 1'400 = CHF 7'411'600

Realwert = CHF 20'825'400

* Objektgruppe 4 Bauzustand gut

7.4 Marktwert

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

5,0 x Ertragswert + 1 x Realwert dividiert durch 6,0

$$\frac{5,0 \times \text{CHF } 11'461'841 + \text{CHF } 20'825'400}{6,0} = \text{CHF } 13'022'436$$

Marktwert der Parzelle 482
CHF 13'022'000.--

Wohlen, den 27.05.25

der beauftragte Schätzer

(Chr. Müller)