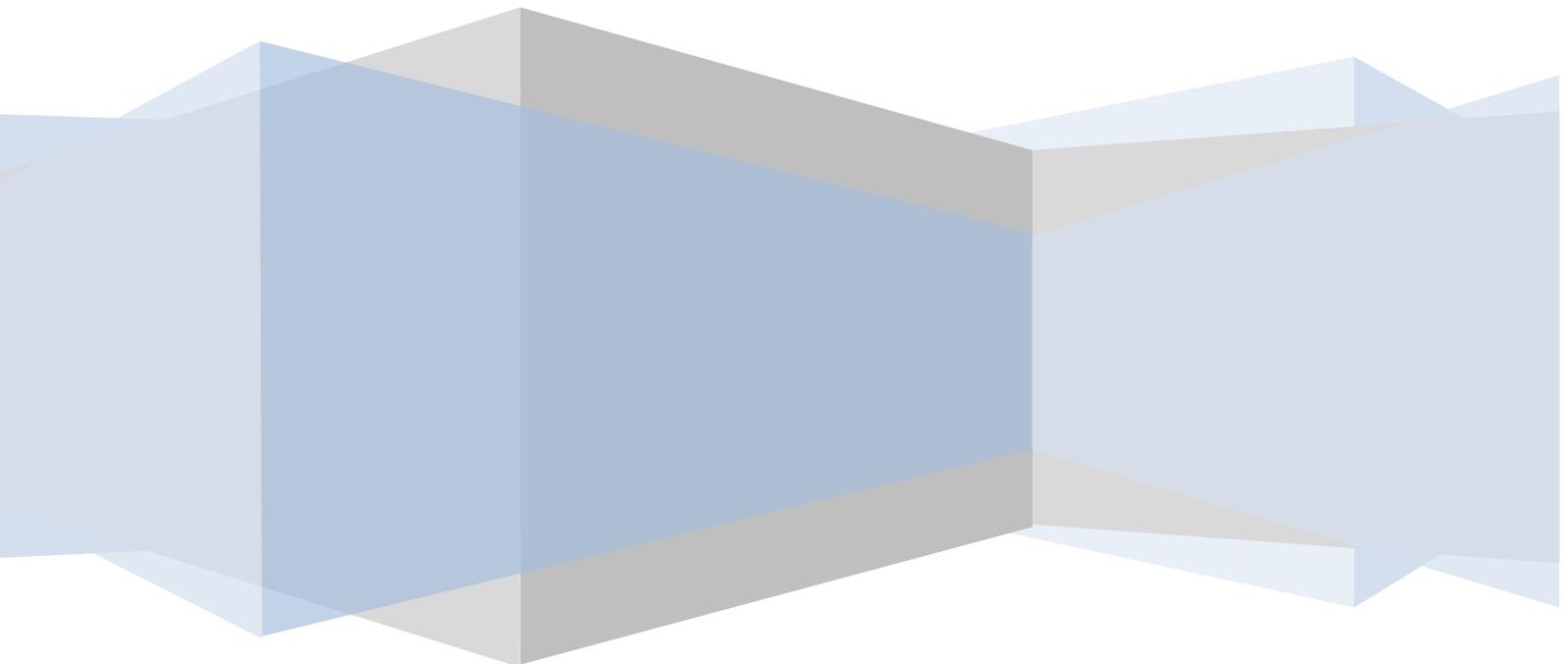


Verkehrswertberechnung

**5-Zimmer-Einfamilienhaus mit angebauter Garage
Gallirain 3, 4852 Rothrist**

Rothrist Gbbl-Nr. 2163



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Vorbemerkungen	4
2.1	Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Auftrag	4
2.3	Bewertungszweck	4
2.4	Definition Verkehrswert	4
2.5	Qualifikation des Bewerter	4
2.6	Hinweise zur Methodik	5
2.7	Verwendete Unterlagen	5
2.8	Stichtag, Gültigkeit der Bewertung	5
3.	Allgemeiner Objektbescrieb	6
3.1	Makrolage	6
3.2	Mikrolage	7
3.3	Grundbuch	8
3.4	Umgebung, Anbauten	8
3.5	Bau- und planungsrechtliche Randbedingungen	9
3.6	Beschreibung Baute	11
4.	Berechnungen	14
4.1	Reprokosten	14
4.2	Jährlich erforderliche Rückstellungen	15
4.3	Technische Entwertung	16
4.4	Berechnung der Mieterträge	18
5.	Ertragswert	18
5.1	Die objekttypische Käufergruppe	18
5.2	Herleitung des Kapitalisierungssatzes	19
6.	Verkehrswert	20
7.	Fotodokumentation	21
8.	Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 2163	25
9.	AGV Police 127077	27
10.	Grundrisse Erd- und Untergeschoss	28
11.	Untergeschoss und Schnitt	29

1. Zusammenfassung

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich am Gallirain 3 in Rothrist. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein 1963 erstelltes, zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise mit einem flachgeneigten Satteldach. Das Untergeschoss wird nach heutiger Rechtsprechung als Vollgeschoss angerechnet. Ursprünglich befand sich der Wohnraum mit 4-Zimmern im Eingangsgeschoss. Im Laufe der Zeit wurde im Keller der Trockenraum zu einem Zimmer ausgebaut und im Vorplatz ein grosszügiges Bad eingebaut. Das Gebäude befindet sich an einem nach Norden abfallenden Hang mit Blick zum Jura. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen Einfamilienhausquartier. Der Innenausbau wurde über die Jahre in Teilen erneuert. Der terrassierte Umschwung orientiert sich nach Norden und Bedarf einer Erneuerung. Der Zugang zum Haus sowie der Garage erfolgt von der Südseite. Es besteht ein kurz- bis mittelfristiger Erneuerungsbedarf.



Verkehrswert: CHF 690'000.-

Der Bewertungsexperte



Langenthal, 23. Mai 2024

Claudio Fischer
Immobilienbewerter CAS FH
Immobilienbewirtschafter FA

2. Vorbemerkungen

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das zu bewertende Objekt liegt am Gallirain 3 in 4852 Rothrist (GB-Nr. 2163) und befindet sich im Gesamteigentum der einfachen Gesellschaft von Frau Noline Andres und Herrn Swen Andres.

2.2 Auftrag

Das Betreibungsamt der Gemeinde Rothrist beauftragt die Firma Immondo AG, Langenthal, den Verkehrswert der Liegenschaft festzulegen.

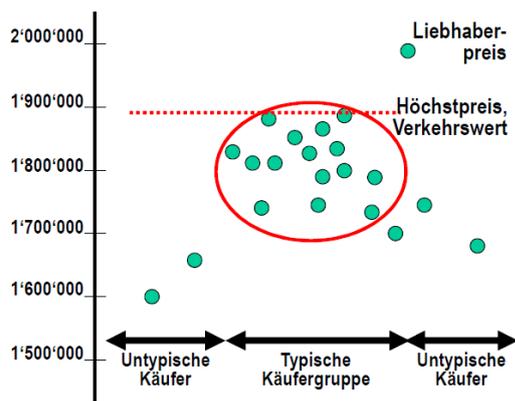
Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der **Verkehrswert** „...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.“ Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis (Höchstpreis), den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Der Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden erforderlichen Kosten.

2.3 Bewertungszweck

Aufgrund eines Verwertungsbegehrens wird der Verkehrswert der Liegenschaft festgelegt. Es wird ein marktorientierter Verkehrswert ermittelt.

2.4 Definition Verkehrswert



Der Verkehrswert ist für die typische Käufergruppe der noch akzeptable Höchstpreis. Liehaberpreise oder ähnliche Preisüberlegungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert berücksichtigt keine limitierenden Vorgaben von Banken, Versicherungen und Behörden. Er ist einzig und alleine dem Immobilienmarkt unterstellt. Die im Beispiel links dargestellten Zahlen beziehen sich nicht auf die zu bewertende Liegenschaft.

2.5 Qualifikation des Bewerter

- Gewerblich- industrielle Grundausbildung
- Technischer Kaufmann, TEK0 Bern
- New Key Account Manager FH Solothurn / Nordwestschweiz, Olten
- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, SVIT Bern
- Immobilienbewerter CAS FH, Berner Fachhochschule, Burgdorf

2.6 Hinweise zur Methodik

Das zu schätzende Objekt ist eine nutzbare Immobilie mit einem potentiellen Mietertrag und kann jederzeit vermietet werden. Der Verkehrswert solcher Liegenschaften wird grundsätzlich mit **Ertragswertmethoden** berechnet. Altbauten oder erneuerte Bauten, weisen gegenüber Neubauten einen baulichen Minderwert auf, im vorliegenden Dokument als "technische Entwertung" bezeichnet. Die technische Entwertung wird per Stichtag berechnet und im Verkehrswert berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgen mit der Rückstellungsmethode.

Sämtliche Berechnungen basieren auf den Standesregeln des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband). www.siv.ch

2.7 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 17. April 2024
- Situationsplan vom 22. April 2024 (www.agis.ch)
- Gebäudeversicherungs-Police 127077 (AGV) vom 12. April 2024 (Baukostenindex 559)
- Grundrisse und Schnitt Mst. 1:100 (verkleinert) aus dem Jahr 1962
- ÖREB-Kataster-Auszug (www.agis.ch)
- Kartenmaterial Geoportal des Kantons Aargau
- Bau- und Nutzungsordnung aus Ortsplanungsrevision (noch nicht rechtsgültig)
- Zonenplan der Gemeinde Rothrist vom 22. Juli 2022 (noch nicht rechtsgültig)

2.8 Stichtag, Gültigkeit der Bewertung

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am Dienstag, 7. Mai 2024 stattgefunden. Begleitet wurde die Besichtigung durch Frau Noline Andres (Eigentümerin) und Sandro Caminada, Leiter Betriebsamt. Es konnten alle Räume und der Umschwung besichtigt werden. Die Bewertung gilt für den **Stichtag 7. Mai 2024**. Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeitsdauer auf 6 Monate beschränkt.

Die Bewertung entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.3 erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Bewertung oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab. Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt.

Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entsprechen. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Zudem wird angenommen dass die Baute(n) rechtskräftig bewilligt wurden.

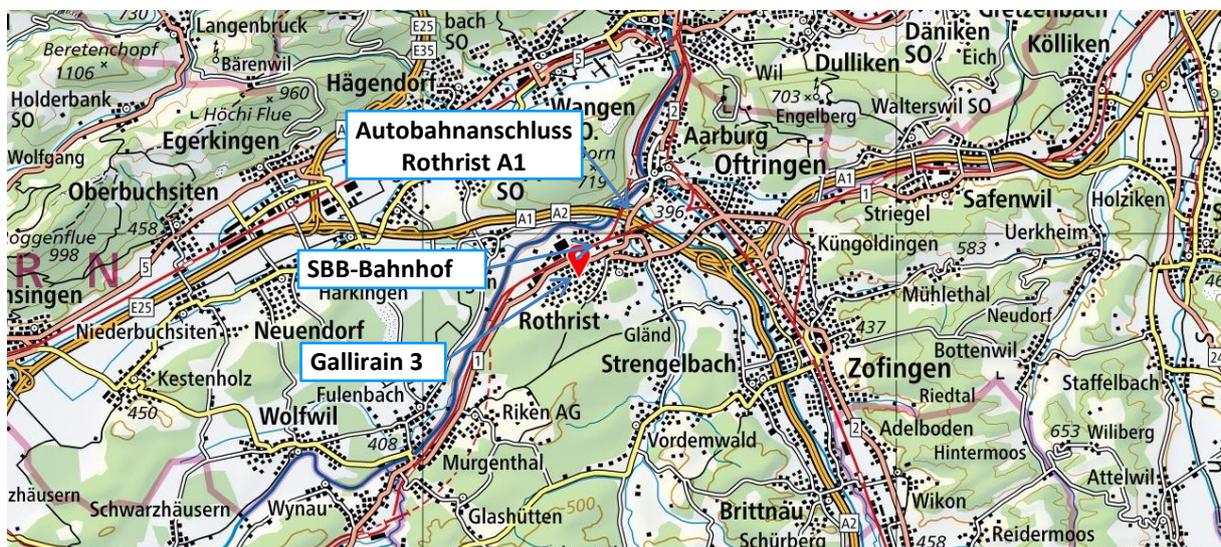
3. Allgemeiner Objektbescrieb

3.1 Makrolage

Rothrist, früher ein Bauerndorf, hat sich im Laufe der Jahrzehnte zu einer Gemeinde mit zahlreichen Gewerbe- und Industrieunternehmungen entwickelt. Doch trotz dieser Entwicklung bestehen in unserer Gemeinde noch 21 Landwirtschaftsbetriebe. Schon früh erkannte man die günstige Verkehrslage im Zentrum des Mittellandes. Die aktive Bodenpolitik löste denn auch eine eigentliche Industrialisierung aus. Die breitgefächerte Industrie und die zahlreichen Handwerks- und Gewerbebetriebe bieten heute rund 4'900 Personen Arbeit und Verdienst. Unser Dorf zählt heute rund 9'300 Einwohner. (Quelle: www.rothrist.ch)

Makrolage	sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Bemerkung
Erschliessung		x			Direkt am Autobahnanschluss Rothrist A1 Zürich-Bern und A2 Basel-Luzern
ÖV-Anbindung		x			Gute Zugverbindungen nach Zürich, Bern und Basel (Hauptstrecke Bahn 2000, Halbstunden-Takt).
Infrastruktur		x			Funktionierendes Versorgungsnetz. Gute Strassen.
Einkauf		x			Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.
Schulen		x			Von Kindergärten bis Oberstufen im Ort. Mittel-, Berufsschule und Gymnasium in Zofingen, 6 km.
Gewerbe		x			Vielfalt an Dienstleistung und Produktionsfirmen.
Kulturelles			x		Grosse Anzahl an Vereinen, attraktives Kulturangebot mit Theater, Film; Musik und Kunst.
Wirtschaftsraum			x		Regionales Wirtschaftszentrum mit ca. 495 Firmen in allen Sektoren.
Arbeitsplätze			x		über 4'800 Arbeitsplätze
Potential					Wurde nicht weiter geprüft
Leerwohnungsziffer			x		Rothrist 0.66% / Kt. Aargau 1.4% / Schweiz 1.15%
Steuern			x		Nat. Pers.: Gemeinde 110% / Kanton 112%

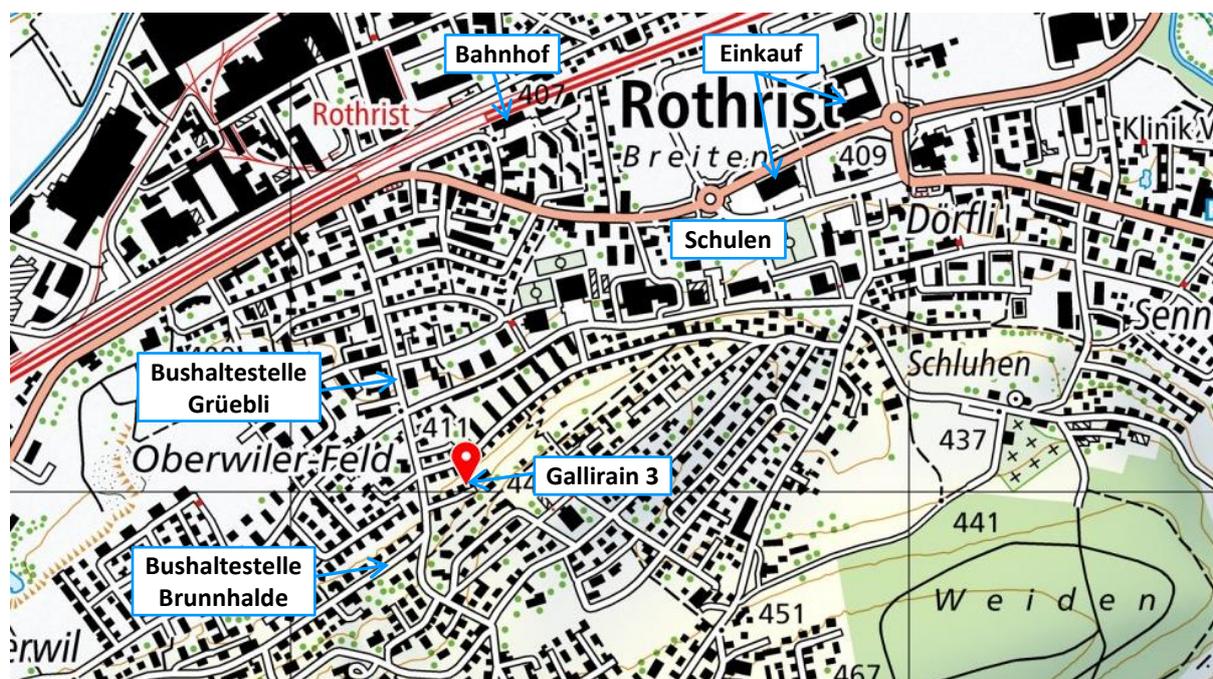
Quellen: www.rothrist.ch / www.sbb.ch / www.bfs.admin.ch



3.2 Mikrolage

Die zum Bezirk Zofingen gehörende Gemeinde Rothrist verfügt über grosszügige Mehrfamilien- und Einfamilienhausquartiere mit ausgedehnten Grünflächen. Der Anteil von Einfamilienhäusern am gesamten Gebäudebestand liegt bei 67%. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich am Nordhang des südlichen Gemeinderandes, nahe der Landwirtschaftszone und des Waldes. Das Naherholungsgebiet Aare Landschaft, Auen Park mit Kiesbänken ist schnell zu erreichen. Ausgewogene Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Metzgerei, Fachgeschäfte sowie Ärzte, Zahnärzte und Banken sind innert weniger Gehminuten erreichbar.

Mikrolage	sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Bemerkung
Quartier		x			Einfamilienhäuser
Nachbarschaft		x			EFH Quartier nahe Wald
Emissionen		x			Autobahn A1 gering hörbar
Fernsicht		x			Fernsicht Oltnenberg und Jura
Besonnung (Abendsonne)		x			Gute Besonnung
Nähe zu ÖV		x			Bushaltestelle ca. 300m SBB-Bahnhof ca. 850m
Erschliessung		x			Asphaltierte Quartierstrasse
Nähe zu Einkauf			x		ca. 1'400 m Einkaufszentrum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
Nähe zu Kindergarten/Schulen		x			Distanz ca. 185 m KIGA, ca. 500 m Primarschule



Karte: Swisstopo www.map.geo.admin.ch

3.3 Grundbuch

Grundbuch:	GB Rothrist 2364
Parzellenfläche:	619 m ²
Bodenbedeckung:	Gebäude 140 m ² Gartenanlage 479 m ²
Dominierte Grundstücke:	Keine
Eigentum:	Gesamteigentum der einfachen Gesellschaft von Nicoline Andres und Swen Andres.
Anmerkungen:	keine
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Pfandrechte:	Siehe Grundbuchauszug im Anhang dieser Bewertung

3.4 Umgebung, Anbauten

Umgebung:	Die Umgebung der Liegenschaft ist nach Norden orientiert. Das Gebäude ist am südlichen Rand des Grundstückes platziert. Die Gartenanlage liegt am Hang und ist terrassiert. Die Flächen erreicht man über einen in den Hang verlegten Weg. Die Gartenanlage wurde in der letzten Zeit nicht mehr unterhalten. Östlich des Einfamilienhauses ist eine Garage angebaut, welche wegen der steilen Abfahrt nicht mehr als solche genutzt werden kann. Im Anschluss der Garage befindet sich ein freistehender Holzschuppen. Zwischen dem Hauseingang und der Garage (Südseite) wurde zu einem späteren Zeitpunkt ein Freisitz mit Sichtschutzwand erstellt.
Gebäudekörper:	Das Wohnhaus wurde mit rechteckiger Gebäudekubatur als Massivbau erbaut. Das Dach wurde als Satteldach mit Pfetten und Sparren konstruiert. An der nordwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein Balkon von welchem man einen guten Blick auf das Juramassiv erhält. Die Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde im Untergeschoss ein Zimmer mit Zugang zum Garten sowie ein modernes Bad eingebaut. An der Ostfassade befindet sich eine Einzelgarage mit Flachdach.
Parkierung:	Die Zufahrt zum Wohnhaus befindet sich an der südlichen Grenze des Grundstückes. Entlang der Strasse befinden sich drei Aussenparkplätze sowie die steile Zufahrt zur Garage. Die Parkplätze sowie der Hauszugang ist mit Verbundsteinen, die Garagenzufahrt mit einer Betonplatte belegt.

3.5 Bau- und planungsrechtliche Randbedingungen

Die folgenden Angaben und Plangrundlagen entstammen dem Baureglement der Gemeinde Rothrist, sowie dem Geoportal des Kantons Aargau. Es sind nur wichtige Eckdaten aufgeführt, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Die folgenden Angaben entstammen der Daten der Ortsplanungsrevision, welche vom Kanton genehmigt wurde. Diese ist wegen der laufenden Einsprachefrist noch nicht rechtsgültig.

Bauzone: Die Wohnzone W2 ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauten bis maximal 30 m Gesamtlänge sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen können unter bestimmten Voraussetzungen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen erstellt werden, wenn eine städtebaulich und freiräumlich gut eingepasste Lösung erreicht wird.

Zone	Abk.	GA in m	GH in m	FH in m	GL in m	AZ
Wohnzone 2	W2	4.0	11.0	7.0 ^{c)}	30.0	0.40

Legende:

- GA: Grenzabstand
- GH: Gesamthöhe max.
- FH: Fassadenhöhe max.
- GL: Gesamtlänge Reihenhausbauten max.
- AZ: Ausnützungsziffer

In der Zone W2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe E II.

^{c)} In den Wohnzonen W2 und W3 können die Fassaden- und Gesamthöhen sowie die Nutzungsziffern gemäss § 44 BNO erhöht werden.



Bauinventar des Kantons Aargau:

Im Bauinventar des Kantons Aargau besteht kein Eintrag zur Liegenschaft Rothrist / 2163.

Kataster der belasteten Standorte:

kein Eintrag im Inventar der belasteten Standorte



Gefahrenkarte Hochwasser:

Keine Gefährdung



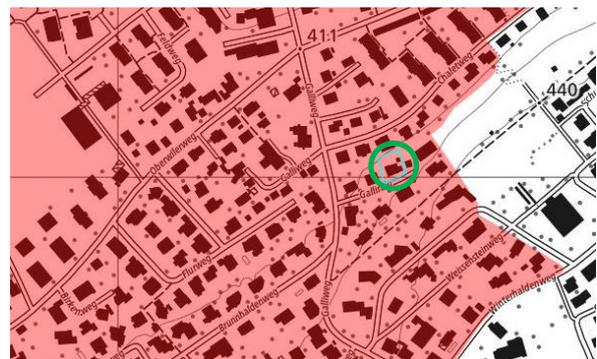
Erdwärmesonden-Karte:

Erdwärmesonde mit geologischer Begleitung möglich



Gewässerschutzkarte:

Das Grundstück liegt im Gewässerbereich A_U



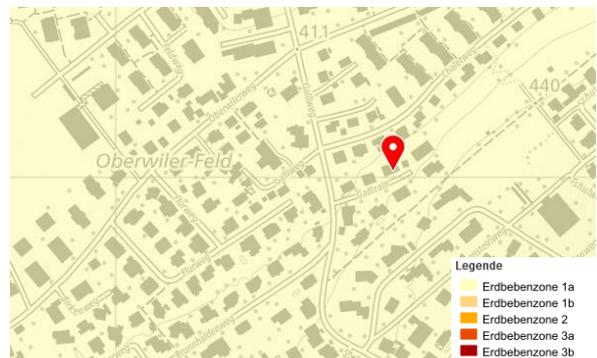
Radon-Karte:

Nach Angaben des Bundesamtes für Gesundheit liegt das Areal in einem risikobehafteten Gebiet.



Erdbebengefährdungskarte:

Das Grundstück liegt in der Erdbebenzone 1a Dies bedeutet eine geringe Erdbebengefährdung



Weiteres zu Radon:

Eine Radonmessung liegt nicht vor. Es wird eine Radonuntersuchung vom BAG empfohlen. Dies weil keine durchgehende Bodenplatte vorhanden ist. Eine all-fällige Sanierung ist wertrelevant, kann jedoch im vorliegenden Gutachten mangels Untersuchungsberichts nicht berücksichtigt werden.

3.6 Beschreibung Baute

Bauart und Raumangebot:	Das 1963 an einem Nordhang erbaute, zweigeschossige Einfamilienhaus ist ein Massivbau. Das hangseitig erschlossene Eingangsgeschoss umfasst den Wohnbereich mit vier Zimmern und einem nach Norden orientierten Balkon. Das untere Geschoss beinhaltet die Hauswirtschafts- und Technikräume sowie ein zum Garten gewandtes Zimmer und ein modernes Bad. Das Angebot an Stauräumen kann als gut bezeichnet werden, da ein zusätzliches Gartenhaus vorhanden ist. Die Garage kann wegen der steilen Zufahrt ebenso nur als Stauraum genutzt werden.
Materialisierung:	<p>Wie zur damaligen Zeit üblich wurden Streifenfundamente bei den tragenden Wänden im Untergeschoss verbaut. Die erdberührten Umfassungswände bestehen aus Beton, die Decken über Unter- und Erdgeschoss aus armiertem Beton. Die Innenwände im Untergeschoss dürften aus Kalksandstein oder Zementsteinen gemauert sein. Das Satteldach aus einer Holzkonstruktion wurde mit Ziegeln eingedeckt. Das Unterdach besteht aus einem Schindelmantel.</p> <p>Die Umfassungswände ab Erdgeschoss bestehen aus künstlich hergestellten Steinen (Backsteinen etc.). Der Wandaufbau, beim Hauptgebäude, inklusive Putzstärke beträgt um die 30 cm. Es kann von einem 2-Schalenmauerwerk mit geringem Luftraum ausgegangen werden. Die Fassade ist verputzt wobei die westliche Aussenwand zu einem späteren Zeitpunkt verkleidet wurde. Die Fenster wurden mehrheitlich durch Holzfenster mit 2-IV-Verglasung ersetzt. Der äussere Sonnenschutz wird mittels Rollläden und Jalousien aus Aluminium gewährleistet. Das Flachdach der Garage ist im Gefälle betoniert und mit einer Abdichtungsfolie belegt.</p> <p>Die Innenwände sind mit Abrieb verputzt und gestrichen. Die Decken sind mehrheitlich verputzt und gestrichen oder zumindest gestrichen im Untergeschoss. Die Böden sind zum Grösstenteil mit einem Kunststoffbelag belegt, die Nasszelle im Untergeschoss wurde mit Platten ausgebildet.</p> <p>Einbauküche mit Chromstahlabdeckung, Glaskeramikherd, Dampfzugshaube, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank und Backofen. Nasszellen Keramikplatten und Abrieb gestrichen. Badewanne, WC, Lavabo im EG, Dusche, WC, Lavabo im UG. Waschküche mit Waschtrog, Waschmaschine und Tumbler.</p>
Heizsystem:	Die Liegenschaft ist mit einer Öl-Zentralheizung (2001) ausgestattet. Die Wärmeverteilung wird mittels Radiatoren sichergestellt. Der im unteren Geschoss angeordnete Tankraum beinhaltet einen zylindrischen Stahltank welcher im Jahre 2022 revidiert wurde.

Warmwasser: Die Heizanlage beinhaltet einen Speicher-Erwärmer für die Warmwasseraufbereitung. Das Warmwasser wird stetig nach Bedarf und Verbrauch aufbereitet.

Elektroinstallation: Die Hauptverteilung wurde erneuert und entspricht dem Stand der Technik. Ebenso wurden die Apparaten-Abdeckungen mehrheitlich ersetzt. Die Anzahl der Steckdosen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Geräteschuppen: Der Schuppen konnte bei der Begehung raumseitig nicht besichtigt werden. Es handelt sich um eine einfache Holzkonstruktion mit Satteldach und Eindeckung aus gewellten Faserzementplatten. Der Schuppen fließt als Pauschalwert in die Bewertung ein.

Raumangebot: Die folgenden Flächen entstammen den Planbeilagen. Die gesamte Nett Nutzfläche beträgt 172m², wovon nur 118m² an den Mietwert angerechnet werden. Dies weil Hauswirtschafts-, Technikräume im Mietwert enthalten sind.

Kinderzimmer	Nordseitig	9.95 m ²
Eltern		15.66 m ²
Arbeiten	ehemals Arbeiten	10.50 m ²
Wohnen / Essen		22.60 m ²
Küche / Essen		12.03 m ²
Bad		4.00 m ²
Vorplatz		10.52 m ²
	Fläche EG	85.26 m²
Badezimmer		9.00 m ²
Anteil Korridor		5.48 m ²
Zimmer Süd		18.11 m ²
	Fläche UG	32.59 m²
Gesamtfläche UG + EG		117.85 m ²
Rundung		0.15 m ²
Total Nettowohnfläche, Mietwertrelevant		118.00 m²

Umbauter Raum: Umbauter Raum gemäss AGV = 788 m³

Gebäudedaten AGV: Versicherungswert (Index Stand 2024) CHF 552'000.-

Baujahr: 1963

Steuerwert keine Angaben

Umbauten / Renovationen: Erforderliche Instandhaltungsarbeiten in Gebäude und Umgebung wurden teilweise ausgeführt. Die getätigten Umbauten und Sanierungsarbeiten sind nicht dokumentiert und können in Folge der Berücksichtigung und der Besprechung nur geschätzt werden.

Umbau- und Sanierungsarbeiten in den letzten 10 Jahren:

- Ersatz Fenster und Jalousien
- Küchenerneuerung, Teilsanierung Bad EG
- Bodenbeläge im EG
- Ausbau Zimmer im EG
- Einbau Badezimmer im UG

Bauqualität, Zustand: Das Gebäude weist funktionelle und ökologische Mängel auf. Einerseits kann die Garage als solche schlecht bis gar nicht genutzt werden, da deren Abfahrt zu steil ist. Andererseits ist die Liegenschaft wärmedämmtechnisch auf dem Stand der 1960-er Jahre und wird durch eine ältere Ölheizung beheizt.

Die Grundsubstanz (Massivbauweise) ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Jedoch zeigen sich im Untergeschoss an einigen Stellen deutliche Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit. Dies kann an einer fehlenden Sickerleitung (Hangwasser) und Abdichtung sowie an der Qualität des Betons liegen. Eine Sanierung ist mit verhältnismässigem Aufwand kaum durchzuführen.

Der Innenausbau entspricht einem maximal mittleren Ausbaustandard. Dieser wurde über die letzten Jahre mehrheitlich saniert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen von Heizung und Sanitär sind weitgehend aus der Erstellungszeit des Gebäudes und entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es besteht ein kurz- bis mittelfristiger Erneuerungsbedarf.

4. Berechnungen

4.1 Reprkosten

Unter Reprkosten (Reproduktionskosten) versteht man die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz am gleichen Standort, in gleicher Bauweise und Bauqualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Sie unterscheiden sich jedoch von den Neubaukosten, wie sie üblicherweise für den Realwert berechnet werden.

Aus den Reprkosten eines Gebäudes werden die Erneuerungskosten bestimmt. Wir berechnen die Reprkosten, um die jährlich erforderliche **Rückstellungsrate** und die am Stichtag bestehende **technische Entwertung** zu berechnen.

Der umbaute Raum wird von der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau (AGV) mit einem Wert von 788 m³ angegeben. Dies beinhaltet sowohl das Wohnhaus als auch die Garage. Wir haben diesen Wert mit den vorhandenen Unterlagen verifiziert und für die Reproduktionskosten das Wohnhaus inklusive Garage mit CHF 670.- eingesetzt.

Die gesamte Umgebungsfläche (BKP 4) umfasst eine Fläche von ca. 480 m². Die Fläche teilt sich in folgenden Flächen auf: Hartbeläge (Gehwegplatten, Verbundsteine und Beton) ca. 170 m². Die Grünfläche beträgt rund 310 m². Wir haben die Fläche mit CHF 65.00 multipliziert. Die Erschliessungsleitungen berechnen wir mit Pauschal CHF 25'800.00. Die Baunebenkosten (Bauversicherung, Baukredit, Gebühren und Abgaben) sind mit 6% der Kosten von BKP 2 und 4 eingesetzt.

			ME	CHF	CHF
BKP 2	Wohnhaus	umbauter Raum inkl. Garage in m ³	788	670	528'000
BKP 4	Umgebung	Gartenanlage und befestigte Flächen in m ²	480	65	31'200
	Erschliessungsleitungen	pauschal			25'800
BKP 5	Baunebenkosten	in % von BKP 2	6%		31'700
		in % von BKP 4, Umgebung	6%		3'400
Reproduktionskosten					620'100

BKP: Baukostenplan

4.2 Jährlich erforderliche Rückstellungen

Ein Teil der jährlich erzielbaren Erträge einer Liegenschaft ist dazu bestimmt, die periodische Erneuerung von entwerteten Bauteilen vorzufinanzieren. Dieser Anteil wird als jährliche Rückstellungsrate bezeichnet. Deren Höhe richtet sich nach den gesamten Erneuerungskosten und nach der Gesamtlebensdauer (GLD) der einzelnen Bauteile. Die Berechnung erfolgt als Annuitätsrechnung mit einem Zinssatz von 2.2125%. Dieser Wert wird in Kapitel 6 ermittelt und ergibt sich aus dem Nettozinssatz.

	Bauteile	Anteil in % an BKP 2	Anteil in CHF inkl. BKP 5	GLD in Jahren	Erforderliche Rückstellungen
BKP 2	Grundsubstanz / Rohbau	53.00%	296'622	100	829
Gruppe 2 15 bis 30% von BKP 2	Fenster	3.5%	19'590	40	310
	Eingangstüre EG	1.0%	5'597	50	62
	Dach mit Spenglerarbeiten	4.3%	24'067	65	169
	Flachdach	0.9%	5'037	40	80
	Fassade	3.4%	19'030	40	301
	Verkleidung West	1.0%	5'597	40	88
	Sonnenschutz	1.1%	6'157	50	69
Gruppe 3 15 - 25% von BKP 2	Elektroanlagen	3.1%	17'351	40	274
	Wärmeerzeugung WP neu	6.3%	35'000	20	1'410
	Wärmeverteilung (Leitungen)	2.2%	12'313	80	57
	Sanitärapparate EG	0.6%	3'358	30	80
	Sanitärapparate UG	1.4%	7'836	30	187
	Sanitärinstallation (Leitungen)	2.8%	15'672	60	128
	Kühlgerät	1.7%	9'515	20	383
Gruppe 4 10 - 20% von BKP 2	Küche	3.4%	19'030	35	366
	Schreinerarbeiten mit Türen	2.8%	15'672	60	128
	Bodenbelag EG + UG	1.6%	8'955	30	213
	Bodenbelag UG, Platten	0.4%	1'959	30	47
	Wandplatten	0.7%	3'638	30	87
	Gipserarbeiten	3.0%	16'791	60	137
BKP 4	Umgebung		33'100	60	269
	Erschliessungsleitungen		27'300	60	222
Total erforderliche Rückstellungen in CHF					6'335

4.3 Technische Entwertung

Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag um die bestehende Bausubstanz wieder in einen entwertungsfreien Zustand zu bringen, **ohne gleichzeitige Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung**. Zur Berechnung der jährlich erforderlichen Rückstellungen für die grosszyklischen Erneuerungen der Bausubstanz wird die Barwertmethode angewendet.

Die gesamte technische Entwertung ergibt sich als Summe der Rückstellungsmankos pro einzelne Erneuerungsetappe. Deren Berechnung erfolgt, indem die ab Bewertungszeitpunkt resp. ab letzter Teilerneuerung aufsparebaren Rückstellungen von den Erneuerungskosten abgezogen werden und das Manko auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert wird.

1. Schritt, Technische Entwertung der heutigen Bauteile ohne Zusatzinvestitionen

		Anteil in % an BKP 2	RND in Jah- ren	Techn. Alter	Rückstellungs- manko	Tech. Ent- wertung
BKP 2	Grundsubstanz	53.0%	65	35	178'761	43'104
Gruppe 2 15 bis 30% von BKP 2	Fenster	3.5%	25	15	9'398	5'438
	Eingangstüre EG	1.0%	10	40	4'908	3'943
	Dach mit Spenglerarb.	4.3%	40	25	13'363	5'569
	Flachdach	0.9%	20	20	3'061	1'976
	Fassade	3.4%	15	25	13'747	9'901
	Verkleidung West	1.0%	15	25	4'043	2'912
	Sonnenschutz	1.1%	30	20	3'281	1'702
Gruppe 3 15 - 25% von BKP 2	Elektroanlagen	3.1%	30	10	5'847	3'032
	Wärmeerzeugung WP	6.3%	20	-	-	-
	Wärmeverteilung (Leitungen)	2.2%	20	60	10'893	7'032
	Sanitärapparate EG	0.6%	15	15	1'952	1'406
	Sanitärapparate UG	1.4%	5	25	6'860	6'149
	Sanitärinstallation (Leitungen)	2.8%	20	40	12'505	8'072
	Kühlgerät	1.7%	10	10	5'276	4'239
	Küche	3.4%	25	10	6'990	4'045
Gruppe 4 10 - 20% von BKP 2	Schreinerarbeiten mit Türen	2.8%	25	35	11'472	6'638
	Bodenbelag EG + UG	1.6%	10	20	6'595	5'299
	Bodenbelag UG, Platten	0.4%	25	5	422	244
	Wandplatten	0.7%	25	5	783	453
	Gipsarbeiten	3.0%	30	30	11'056	5'735
	Malerarbeiten	2.0%	0	20	10'914	10'914
BKP 4	Umgebung		30	30	21'796	11'304
	Erschliessungsleitungen		10	50	24'842	19'960
Total technische Entwertung						169'064

Legende:

GLD: Gesamtlebensdauer

RND: Restnutzungsdauer

BKP: Baukostenplan

Ein typischer Käufer wird die bestehende Ölheizung in 5 Jahren nicht mehr eins zu eins ersetzen. Einerseits geschieht dies immer mehr aus ökologischen Gründen und andererseits werden die Energiegesetze laufend von den Kantonen verschärft.

Demontagarbeiten bestehende Heizung/Tank	CHF	5'000
Wärmepumpe nach Abzug Fördergelder	CHF	35'000
Elektrische Installationen	CHF	3'000
Bauliche Massnahmen (Tankraum, Kernbohrungen)	CHF	4'000
Türe zu Tankraum	CHF	1'000
Rundung/Reserve	CHF	2'000
Total Zusatzinvestition	CHF	50'000

2. Schritt, Erneuerungsmanko der Zusatzinvestitionen

Investition	WP-Heizung				in 5 Jahre	53'000
Rückstellungsrate		pro Jahr	1'538			
Rentenendwertfaktor		REW-F	5.2262			
Diskotierfaktor		Disk.-F	0.8964			
geöffnete Summe		1'538	x	5.2262	=	-8'038
Manko		in	5 Jahr(e)			44'962
Manko	diskontiert	44'962	x	0.8964	=	40'302
Zusammenstellung						
Technische Entwertung der heutigen Bauteile						169'064
Zusatzinvestitionen für Wärmepumpenheizung						40'302
Rundungsbetrag						134
Gesamt-Total der baulichen Entwertung						209'500

Die Rückstellungsrate von CHF 1'538.- beinhalten die Rückstellungen für zusätzliche Türe sowie die Wärmepumpe pro Jahr. Zu den anderen Aufwandsposten kann keine Rückstellungsrate zugewiesen werden.

4.4 Berechnung der Mieterträge

Nach Recherchen von Vergleichsobjekten auf den grössten Online-Plattformen wie www.immoscout.ch und www.homegate.ch und nach Einschätzung von persönlichen Erfahrungswerten rechnen wir beim zu bewertenden Wohnhaus mit nachhaltig erzielbaren Mietwerten von CHF 2'625.- pro Monat für das 5½-Zimmer-Haus. Die Garage kann monatlich gemäss Vergleichspreisen zu CHF 150 und der Autounterstand zu CHF 100 vermietet werden. Dieser Ertrag kann mit der vorhandenen Mietfläche, ohne Qualitäts- und Komfortsteigerungen und im nicht entwertenden Zustand erzielt werden.

Objekt	Mietwert pro Monat	Mietwert pro Jahr	Nutzfläche in m ²	Mietwert pro m ² und Jahr
5.5 Zimmer-Einfamilienhaus	2'262	27'140	118.00	230
Garage	70	840		
Gartenhaus		0		
Parkplätze, 3 Stücke à 40.-/Mt.	120	1'440		
Total	2'332	29'420	118.0	

5. Ertragswert

Das rechnerische Resultat des Ertragswertes entspricht dem Wert des Schätzungsobjektes mit all seinen dauernden und nachhaltigen Eigenschaften und zwar im **nicht-entwerteten Zustand**. Das Resultat ist ein von Jahr zu Jahr unveränderter Ertragswert, welcher sich auch bei fortlaufender technischer Entwertung der Bausubstanz nicht verringert.

Für die Berechnung des Ertragswertes haben wir uns für den Bruttoertragswert entschieden. Bei dieser Methode wird der Bruttoertrag mit dem Bruttozinssatz kapitalisiert. Der Nettozinssatz ist der Zinssatz für die Kapitalkosten und Objektrisiken und besteht aus Anteilen für das Fremd- und Eigenkapital. Der Nettozinssatz ist Bestandteil des Bruttozinssatzes.

5.1 Die objekttypische Käufergruppe

Für das Objekt kommen hauptsächlich Familien mit ein bis zwei Kindern in Frage. Diese suchen bewusst das Leben ausserhalb einer Grossstadt, möchten aber auf die Infrastruktur eines kleinstädtischen Gebietes nicht verzichten. Durch die Grundstücksfläche an guter Lage und die baulichen Möglichkeiten gemäss Gemeindebaureglement stellt diese Liegenschaft zusätzlich eine attraktive Wertanlage und somit auch interessante Finanzierungsmöglichkeiten dar.

Für diese Käufergruppe spricht die Lage des Gebäudes, die relativ tiefen Fremdkapitalzinsen, die höhere Risikobereitschaft und die Aussicht, mittel- bis Langfristig Investitionen tätigen zu können (Steuerersparnis, Werterhaltung).

Wir betrachten in der Folge die Käufergruppe „Familie“. Das führt dazu, dass der ermittelte Verkehrswert zum unlimitierten Höchstwert führt, den ein Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und unter Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie bereit ist zu bezahlen.

5.2 Herleitung des Kapitalisierungssatzes

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 75 % und einem Hypothekarzinsatz von 2.95¹ % ausgegangen wird. Der käufertypische Eigenkapitalzinssatz berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung, sowie die objekttypischen Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten. Bei selbst genutztem Wohneigentum wird auf die Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet. Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten und die Rückstellungen stammen aus Erfahrungszahlen und vergleichbaren Objekten.

Käufertypische Erwartung

Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird an dieser Stelle auf eine Korrektur verzichtet.

Regionale Marktverhältnisse

Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird bei den regionalen Marktverhältnissen keine Korrektur angebracht.

Immobilitätsnachteil

Das Eigenkapital kann erst bei einem Verkauf aus der Immobilie gelöst werden. Es ist für die Zeit des Marktganges blockiert. Gewinne lassen sich nicht sofort realisieren (im Unterschied zu Wertschriften). Diese Wartefrist wird mit einem Zuschlag im Zinssatz berücksichtigt. Der Massstab dafür liegt in der erwarteten Verkaufsfrist. Aufgrund der Bauart gehen wir von einer normalen Verkaufsfrist aus. Wir rechnen mit einer Wartefrist von 3 bis 6 Monaten. **Aus diesem Grund haben wir hier keinen Zuschlag als Korrektur angebracht.**

Gewinnchance

Der Wert von Immobilien kann im Verlaufe der Zeit zu- oder abnehmen. Diese Zu- oder Abnahme ist immer teuerungsbedingt und entwertungsneutral und deshalb eine der spezifischen Immobilieneigenschaften. Bei der zu bewertenden Liegenschaft rechnen wir aufgrund des hohen Preisniveaus in der Region mit keinem Gewinn. Dies bedeutet, dass aus heutiger Sicht wahrscheinlich bei einem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt **mit keinem höheren Verkaufspreis** kalkuliert werden kann.

¹ Langjähriger Mittelwert unter Berücksichtigung eines tieferen Hypothekzinses über 10 Jahre

6. Verkehrswert

	in %				in CHF
Anteil Fremdkapital (Hypothek)	75.00%	zu	2.95%	2.2125%	19'685
Herleitung Eigenkapital					
Realzins	0.00%				
Käufertypische Erwartung	0.00%				
Regionale Marktverhältnisse	0.00%				
Individualbasis	0.00%				
Immobilitätsnachteil	0.00%				
Zuschlag für Verlustrisiken	0.00%				
Total Eigenkapital	0.00%				
Anteil Eigenkapital	25.00%	zu	0.00%	0.00%	0
Total Nettozinssatz				2.2125%	19'685
Betriebskosten				0.11%	1'000
Grundsteuern, Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien und dgl.					
Unterhaltskosten				0.27%	2'400
Jährliche Instandhaltungskosten zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit.					
Mietzinsverluste				0.00%	0
Konstante Mietzinsverluste, Sockelleerstand, Mieterwechselverluste. Bei Selbstnutzerliegenschaften keine Ertragsverluste.					
Verwaltungskosten				0.00%	0
Verwaltungshonorar, Inkassospesen, Aufwand bei Mieterwechsel. Bei Selbstnutzerliegenschaften keine Verwaltungskosten.					
Rückstellungen				0.71%	6'335
Jährlich erforderliche Rückstellungen für die grosszyklische Erneuerung der Bausubstanz.					
Bruttozinssatz				3.31%	29'420
Ertragswert					888'822
Technische Entwertung					-209'500
Geräteschuppen			pauschal		10'000
Rundungsbetrag					678
Verkehrswert					690'000.00

7. Fotodokumentation



West-Ansicht



Süd-Aussicht mit Eingang und Parkierung



Gartenanlage Nordseitig



Geräteschuppen



Wohnzimmer Erdgeschoss



Essplatz mit Cheminée



Bad / WC Erdgeschoss



Bad / WC Untergeschoss



Küche Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss nach Norden



Elterntimmer Erdgeschoss



Zimmer EG nach Süden (ehem. Arbeiten)



Zimmer Untergeschoss (ehem. Trockenraum)



Hauswirtschaft und Heizung Untergeschoss



Dachkonstruktion über Erdgeschoss



Garageneinfahrt

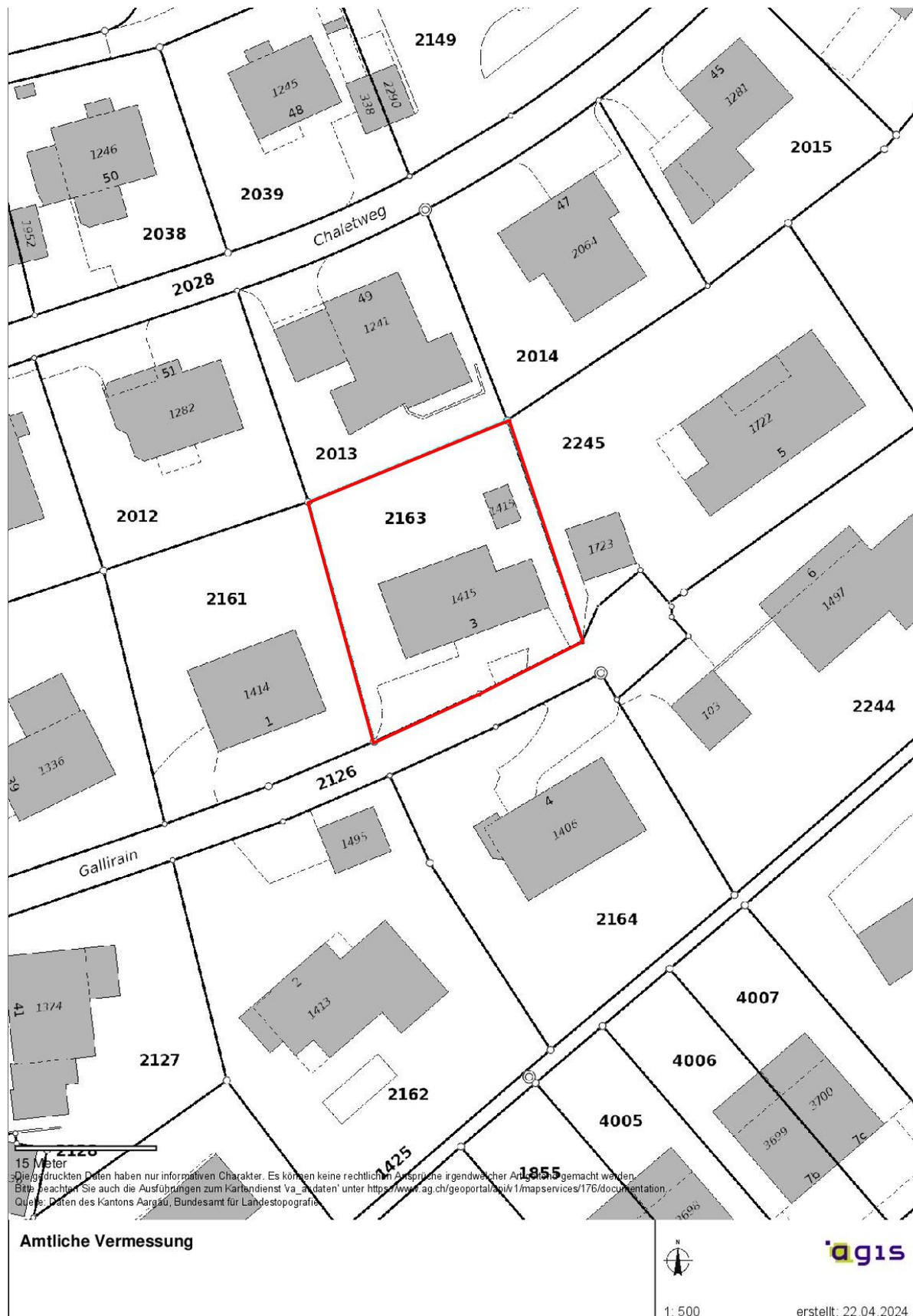


Zimmer Untergeschoss (Feuchtigkeit)



Tankraum Untergeschoss

Situationsplan, verkleinert



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art daraus gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_a_daten' unter <https://www.ag.ch/geoportal/epiv1/mapservices/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie.

8. Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 2163



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 2163

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4282 Rothrist
Grundstück-Nr.: 2163
E-GRID: CH768345068420

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Winterhalden
Plan-Nr.*: 86
Fläche*: 619 m2
Kulturart*: Gebäude, 140 m2
Gartenanlage, 479 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus, Garage, Vers.-Nr. 1415, 128 m2
Gallirain 3, 4852 Rothrist 00
Einfamilienhaus, Garage, Vers.-Nr. 1415, 12 m2

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (2045)

Eigentum:

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Andres Swen, 27.08.1973

Andres Noline, 08.07.1978

08.09.2014 010-2014/10437/0 Kauf

08.09.2014 010-2014/10437/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

22.03.2024 024-2024/3035/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22304216) CHF 526'226.15, 22.03.2024 024-2024/3036/0
ID.024-2024/001044

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rothrist / 2163

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

12.02.1963 010-145	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 76'000.00, Max. 6% , ID.010-2014/007438, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Baloise Bank AG, Solothurn (UID: CHE-105.845.117)	10.07.2023 024-2023/7373/0
08.09.2014 010-2014/10439/0	2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 500'000.00, Max. 10% , ID.010-2014/007679, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Baloise Bank AG, Solothurn (UID: CHE-105.845.117)	10.07.2023 024-2023/7373/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 17. April 2024: keine
Geometergeschäfte bis 17. April 2024: keine



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

EINGEGANGEN AM 22. APR. 2024

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rothrist	2163	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 19. April 2024

Grundbuchverwalter/-in

9. AGV Police 127077

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



302596

Frau
Nicoline Andres-Guazzini
Gallirain 3
4852 Rothrist

Police Nr. 127077

Aarau, 15. April 2024
H / 002

Eigentümer/Eigentümerin

Nicoline Andres-Guazzini, Swen Andres

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 12.04.2024 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Rothrist	1415	Gallirain 3	1963

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
04.05.1999	17.9	788	559

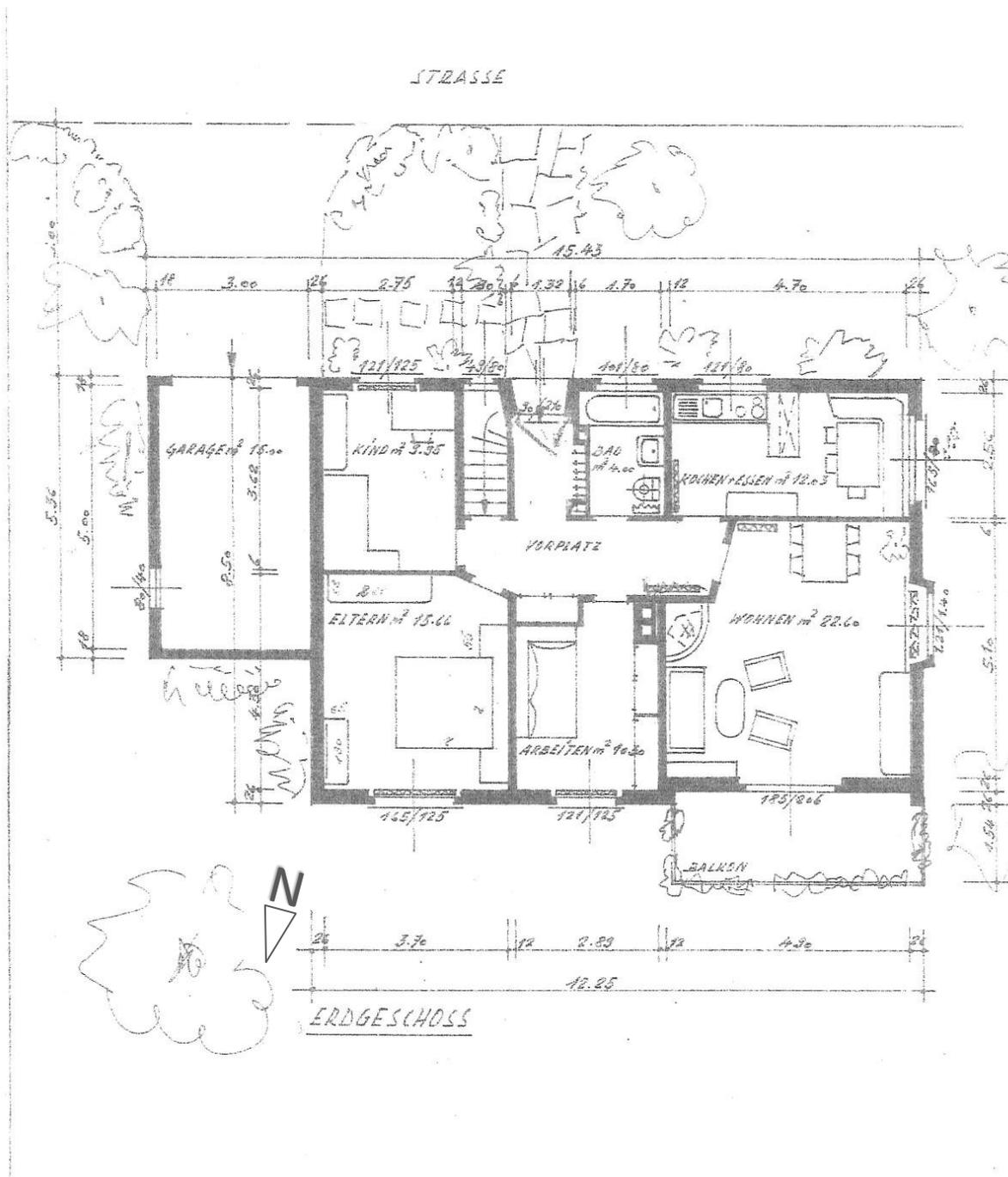
Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus, Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰/‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	552'000	0.330	182.15
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	5.50
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Min.	185.00
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			20.40
Feuerschutzabgabe	552'000	0.045	24.85
Elementarschadenpräventionsabgabe	552'000	0.040	22.10
Total			475.00

Bitte auch Rückseite beachten

10. Grundrisse Erd- und Untergeschoss



11. Untergeschoss und Schnitt

