

- Rechtsberatung
- Immobilienvermarktung
- Bewertungen
- Bau- und Energieberatung
- Vorlagen und Broschüren

MARKTWERT BEWERTUNG 2025-179

Wohn- und Gewerbeliegenschaft
Hauptstrasse 24, 5702 Niederlenz



INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
Zusammenfassung.....	3
Liegenschaftsbeschrieb.....	3
Allgemeines.....	4
Bewertungsobjekt.....	4
Auftraggeber / in.....	4
Eigentümer / in.....	4
Experte / Expertin.....	4
Auftragsdatum.....	4
Auftragsumfang.....	4
Besichtigung am.....	4
In Anwesenheit von.....	4
Unterlagen.....	4
Grundstückdaten.....	5
Grundbuch.....	5
Grundstückbeschrieb.....	6
Zonen- und Bauvorschriften.....	6
Katasterplan / Situationsplan.....	8
Lage.....	9
Objektdaten.....	10
Grundangaben Hauptgebäude (Wohn- und Gewerbeliegenschaft).....	10
Grundangaben Nebengebäude (Gartenhaus).....	10
Raumprogramm.....	11
Baubeschrieb.....	13
Marktwertberechnung.....	14
Sachwert (Substanzwert).....	14
Relativer Landwert nach Lageklasse.....	14
Sachwertberechnung.....	15
Ertragswert.....	16
Mietwertberechnung.....	16
Ertragswertberechnung.....	16
Marktwert.....	17
Fotos.....	18
Altersentwertung / Lageklassenschlüssel.....	24
Haftungsbeschränkung.....	25
Anhang.....	26

ZUSAMMENFASSUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit Restaurant, 4 Wohnungen sowie Gartenhaus mit Umschwung
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Liegenschaft befindet sich ganzheitlich gesehen in einem schlechten Zustand. Es besteht sofortiger und umfassender Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Grundrissdisposition	<p>Die Grundrisse der Wohnungen sind mehrheitlich demodiert, mit für heutige Anforderungen nicht zweckmässiger Aufteilung (drei der Wohnungen ohne Balkon, kleine Zimmer, ringhörig).</p> <p>Das Restaurant wurde entsprechend der Nutzung konzipiert. Es besteht keine Aussenfläche.</p>
Bemerkungen	<p>Die Gebäude der beiden Grundstücke Nr. 142 + 143 wurden mit den Jahren zusammengeführt. Das grosse Zimmer im Obergeschoss auf Grundstück Nr. 143 ist zurzeit über die 5.5-Zimmerwohnung auf Grundstück Nr. 142 erschlossen. Die Heizung wird von beiden Grundstücken genutzt. Das Grundstück Nr. 142 verfügt über keine Parkplätze auf der Parzelle. Gemäss Beleg 1364 sind für das Restaurant genügend Parkplätze vorzuweisen, welche auf dem Grundstück 143 teilweise vorhanden sind.</p> <p>Um die beiden Grundstücke separat zu verkaufen ist die Aufteilung der Parkplätze sowie die Erschliessung neu zu regeln.</p> <p>In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass an sechs Aussenparkplätze Benützungsrechte eingetragen werden. Dies ist jedoch eine Annahme der Bewerterin und nicht im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Anmerkungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder zu löschen.</p> <p>Der Marktwert der beiden Grundstücke zusammen ist in einer leicht höheren Preisspanne. Die Zielgruppe der Kaufinteressenten kann insbesondere für das Grundstück Nr. 143 erhöht werden (s. Anhang)</p>

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	Wohn- und Gewerbeliegenschaft Hauptstrasse 24 5702 Niederlenz
AUFTRAGGEBER / IN	Herr Bekim Deda Hauptstrasse 24 5702 Niederlenz Telefon: 076 318 13 37
EIGENTÜMER / IN	Alleineigentum Tettamanti Sofie Josefine, geb. 26.01.1931 †
EXPERTE / EXPERTIN	Yvonne Studer Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 50 E-Mail: yvonne.studer@hev-aargau.ch
AUFTRAGSDATUM	28.03.2025
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Marktwert für eine Erbteilung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	20.06.2025 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Deda Bekim und Sarah Bekim (Erben)
UNTERLAGEN	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 04.03.2025- AGV Gebäudeversicherungspolice vom 25.01.2025- Auszüge aus Gebäudeversicherungspolice vom 31.03.2025- Katasterplan vom 28.03.2025- Auszug Kataster belastete Standorte vom 28.03.2025- Verschiedene Mietverträge- Erbbescheinigung vom 10.02.2025- Belege Nr. 582, 642, 1364- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)- Weitere zweckdienliche Unterlagen

Diese Bewertung wurde unabhängig und unter Beachtung der Bewertungsregeln ausgeführt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden.

GRUNDSTÜCKDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	Niederlenz
Grundstück-Nr.	142
E-GRID	CH 73059 71188 39
Dominierte Grundstücke	Keine
Lagebezeichnung	Mitteldorf
Plan-Nr.	29
Fläche	570 m ²
Kulturart	Gebäude, 321 m ² Trottoir, 2 m ² Übrige befestigte Fläche, 26 m ² Gartenanlage, 221 m ²
Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 110, 281 m² Gartenhaus, Vers.-Nr. 273, 40 m²
Anmerkungen (Teilauszug)	Mehrwertrevers zG LIG Niederlenz/1 Beleg 007-642 vom 01.01.1962, ID.007-2011/001946

Teilauszug aus Beleg:

Sollte das Gebäude inskünftig als Folge eines Strassenausbaues oder anderer im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen ganz oder teilweise entfernt oder umgebaut werden müssen, so verzichtet der Bewilligungsinhaber (Eigentümer) bei der Bemessung des Entschädigungswertes ausdrücklich auf die Anrechnung des durch die bewilligten Bauarbeiten entstandenen Mehrwertes am Gebäude und aller sich daraus ergebenden Auswirkungen.

Last: Baurevers zG Staat Aargau

Beleg 007-1364 vom 01.01.1976, ID.007-2011-001949

Teilauszug aus Beleg:

Für die in Restaurant und Bar vorhandenen 71 Sitzplätze sind gem. VSS-Norm 641 050, 24 Abstellplätze erforderlich. Auf eigenem Terrain kann der Gesuchsteller nur 3 Abstellplätze bereitstellen. Für die fehlenden Parkplätze hat die örtliche Baupolizeiliche Behörde dem Gesuchsteller die erforderlichen Auflagen zu machen, bezüglich deren Bereitstellung.

Sollte das Gebäude als Folge eines Strassenausbaues oder anderer im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen ganz oder teilweise entfernt oder umgebaut werden müssen, so verzichtet der Eigentümer bei der Bemessung des Entschädigungswertes ausdrücklich auf die Anrechnung des durch die bewilligten Bauarbeiten entstandenen Mehrwertes am Gebäude und aller sich daraus ergebenden Auswirkungen.

Restliche gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten**Gemäss Grundbuch**

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte verweisen wir auf das Grundbuch. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten An- & Vormerkungen im Grundbuch eingetragen sind und seit Datum des Grundbuchauszugs keine Änderungen der Grundbucheinträge vorgenommen wurden.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

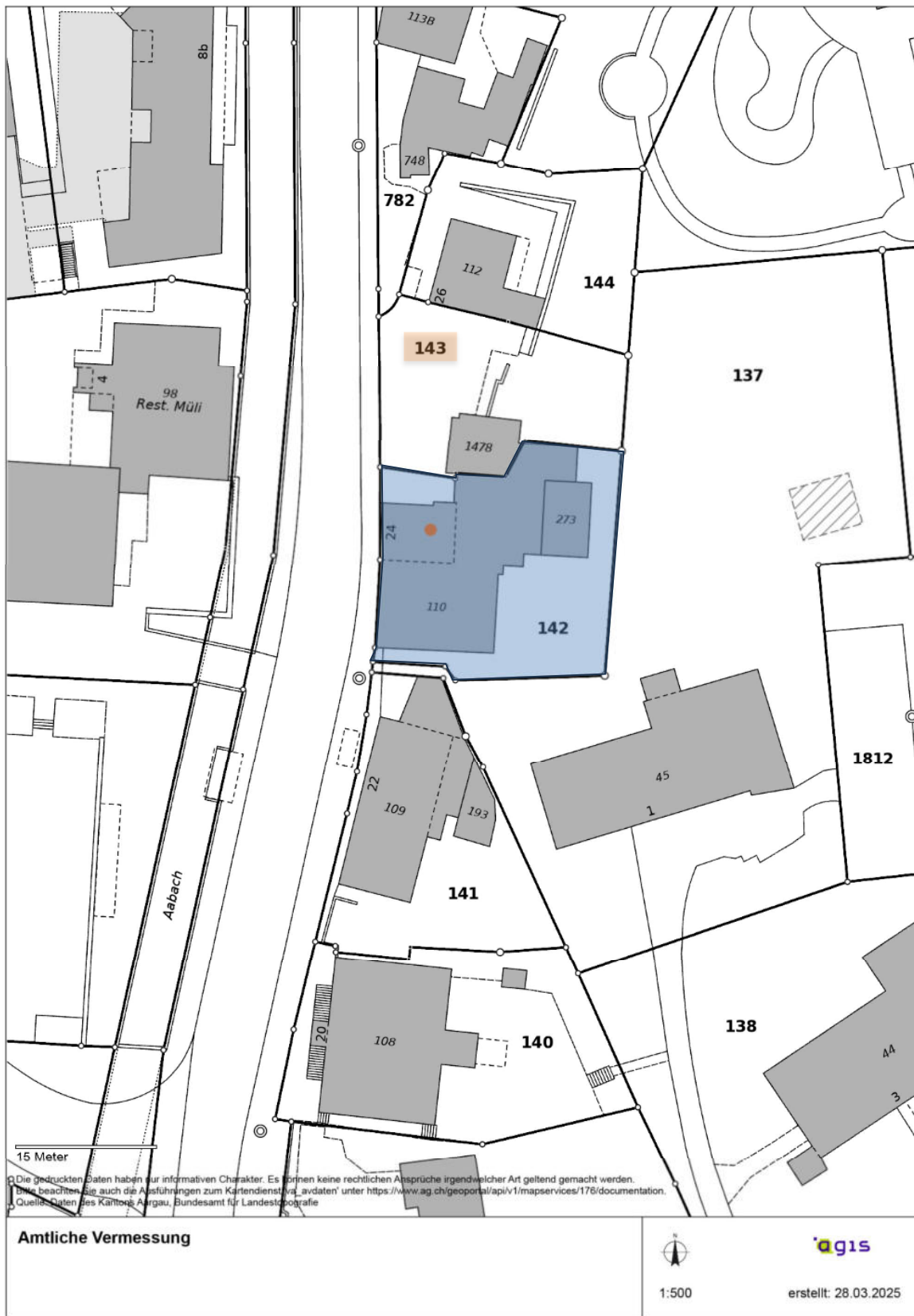
Grundstückform und Topographie	Das mehreckige Grundstück liegt in nach Westen abfallendem Gelände. Zur westlichen Strasse hin sowie der östliche Gartenteil wurden begradigt.
Nutzung und Erschliessung	Das Grundstück ist angemessen überbaut. Das Gebäude ist direkt auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut. Es bestehen keine Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

ZONEN- UND BAUVORSCHRIFTEN

Bauzone Teilauszug aus BNO § 9	<p>Kernzone K</p> <p>¹ Die Kernzone ist für Wohnbauten sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Läden, Gaststätten, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.</p> <p>² Alle Bauten haben sich bezüglich Erscheinung, Ausmass und Proportionen an die herkömmliche Bauweise im Ortskern zu halten. Materialien und Farben der Fassaden und Dächer haben sich gut in den baulichen Bestand einzufügen.</p> <p>³ Bei den Bauvorschriften wird zwischen Um- und Ersatzbauten einerseits sowie Neubauten andererseits unterschieden.</p> <p>⁴ Werden als schützenswert bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt, gelten die Bestimmungen von Art. 20 bzw. 21 BNO. Alle übrigen Bauten dürfen, soweit sie nicht nach den Vorschriften für Neubauten erstellt werden, ungeachtet einer zu hohen Ausnützung oder zu geringer Abstände unter Wahrung ihrer Lage und Gebäudeform umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>⁵ Für Neubauten gelten die Massvorschriften gemäss Art. 5 Abs. 1. Im Interesse ortsbaulich besserer Lösungen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.</p> <p>⁶ Für die Überbauung der im Zonenplan schwarz bandierten Flächen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. In dessen Rahmen darf die zulässige Gebäudehöhe für Neubauten um maximal 1.00 m überschritten werden. Den Ersatz einzelner Gebäude, Umbauten sowie Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat auch ohne Gestaltungsplan bewilligen.</p> <p>⁷ Der Ausbau von Dachgeschossen kann vom Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes beschränkt werden. Soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, sind bei Hauptgebäuden nur gleichseitig geneigte Satteldächer von mindestens 30° a.T. zulässig. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte im ersten Dachgeschoss sowie einzelne Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung gestattet.</p> <p>⁸ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Im Falle eines geplanten Ersatzbaus muss ein bewilligtes Projekt vorliegen.</p>
-----------------------------------	---

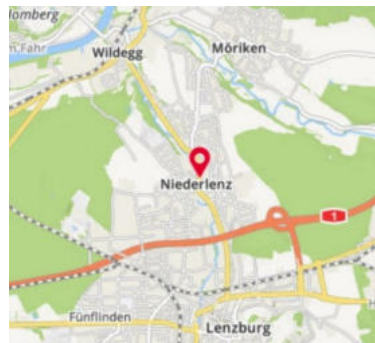
Ausnützungsziffer	0.55
Grenzabstand klein	4 m
Grenzabstand gross	8 m
Altlasten	Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte auf der Webseite des Kantons Aargau ist auf dem Grundstück kein Eintrag als belasteter Standort vorhanden. Da der Kataster in diesem Gebiet bereits fertig bearbeitet ist, ist auch nicht mit einem künftigen Eintrag zu rechnen.
Gefahrenkarte Hochwasser	Gemäss der Gefahrenkarte auf der Webseite des Kantons Aargau befindet sich die Liegenschaft ausserhalb des Gefährdungsperimeters.

KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN
(nicht massstabgetreu)



LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde

Niederlenz.

Ortsbeschreibung

Niederlenz ist eine Gemeinde im Bezirk Lenzburg. Sie liegt im Zentrum des Kantons im unteren Seetal, zwei Kilometer nördlich des Bezirkshauptorts. Das Gelände wird durch ein flaches Plateau geprägt. Durch eine schmale Rinne, die aber kaum mehr als 20 Meter tief ist, fliesst der Aabach in nördlicher Richtung und teilt das Dorf in zwei etwa gleich grosse Hälften.

Nachbargemeinden

Möriken-Wildegg im Norden, Lenzburg im Osten und Süden sowie Rapperswil im Westen. Die Gemeinden Niederlenz, Lenzburg und Staufien sind zu einer zusammenhängenden Agglomeration mit über 15'000 Einwohnern zusammengewachsen.

Einwohnerzahl

4'908 (Stand 31.12.2023).

Standort Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfkern von Niederlenz, direkt an der Hauptstrasse.

Nächste ÖV-Haltestelle	weniger als 5 Min.
Einkaufsmöglichkeiten	weniger als 5 Min.
Primarschule	weniger als 5 Min.
Oberstufe	05 - 10 Min.
Naherholung, Freizeit, Kultur	05 - 20 Min.

Besonnung und Aussicht

Die Wohnlage ist teilweise sonnig mit Aussicht in die nähere Umgebung.

Immissionen

Die Hauptstrasse verursacht starken Lärm.

Verkehrerschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung von Niederlenz ist gut. Es bestehen Buslinien nach Lenzburg (Viertel- respektive Halbstundentakt), Wildegg und nach Mägenwil, jeweils zum Bahnhof. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Lenzburg (ca. 7 Fahrminuten entfernt).

Bildung

Im Ort befinden sich Kindergarten, Primarschule und die Oberstufe (Real- und Sekundarschule). Die Bezirksschule kann in Möriken-Wildegg besucht werden. Die nächstgelegene Kantonschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Einkaufsmöglichkeiten

Der tägliche Einkauf kann im Ortszentrum erledigt werden. Für den grösseren Einkauf stehen vorab Lenzburg oder Aarau im Vordergrund.

Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 117 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2025 106 %).

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE (WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT)

Baujahr	1955	
Effektives Alter	70 Jahre	
Wirtschaftliches Baualter	55 Jahre	
	<p>Unter wirtschaftlichem Baualter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation. Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.</p>	
Nutzfläche ca.	473 m ²	
Gebäudemass nach AGV	2'199 m ³	
Sanierungen / Erneuerungen	Laufend	Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten
	2025	Elektrotableau erneuert Dachwohnung saniert (Küche und Bad; Sanierung erst teilweise abgeschlossen)
	2004	Fenster teilweise ersetzt
	1998	Gasheizung erneuert

GRUNDANGABEN NEBENGEBÄUDE (GARTENHAUS)

Baujahr	1995	
Effektives Alter	30 Jahre	
Nutzfläche ca.	39 m ²	
Gebäudemass nach AGV	180 m ³	
Sanierungen / Erneuerungen	Laufend	Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten

Die vorangehenden Listen der Sanierungen / Erneuerungen beruhen auf Informationen, welche während der Besichtigung aufgenommen wurden und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant
Erdgeschoss	Restaurant		126.0 m²
	Eingang		6.0 m ²
	Restaurant		67.0 m ²
	Küche		32.0 m ²
	Vorraum		14.0 m ²
	WC / Dusche		7.0 m ²
	Weinkeller	19.0 m ²	
	Korridor	20.0 m ²	
Obergeschoss	5.5-Zimmerwohnung		111.5 m²
	Eingang		3.0 m ²
	Wohnzimmer		23.5 m ²
	Esszimmer		12.5 m ²
	Wohnküche		8.0 m ²
	Zimmer		12.0 m ²
	Ankleide		6.5 m ²
	Badezimmer		6.0 m ²
	Korridor	20.0 m ²	10.0 m ²
	Waschküche / Heizung	10.0 m ²	
	Zimmer (nicht eingesehen, Annahme)		15.0 m ²
	Zimmer (nicht eingesehen, Annahme)		15.0 m ²
	Zimmer (gehört zu GS Nr. 143, 36 m ²)		
Terrasse			
2. Obergeschoss	4.5-Zimmerwohnung		78.5 m²
	Eingang		7.5 m ²
	Badezimmer		6.0 m ²
	Küche		10.5 m ²
	Zimmer		7.0 m ²
	Zimmer		10.0 m ²
	Zimmer		15.0 m ²
	Wohnzimmer		22.5 m ²
	Balkon		
	2.0-Zimmerwohnung		51.0 m²
	Eingang		3.0 m ²
	Badezimmer		2.5 m ²
	Wohnraum		18.0 m ²
	Korridor		3.0 m ²
	Reduit	5.0 m ²	
Wohnküche		10.0 m ²	
Zimmer		14.5 m ²	
Dachgeschoss	4.0-Zimmerwohnung		58.0 m²
	Eingang		7.0 m ²
	Vorraum		4.0 m ²
	Zimmer		7.5 m ²
	Zimmer		7.0 m ²
	Zimmer		11.0 m ²
	Zimmer		11.0 m ²
	Küche		7.0 m ²
	Badezimmer		3.5 m ²
	Separates Zimmer		9.0 m²

2. Obergeschoss	Gartenhaus	39.0 m²
	Allgemeine Waschküche, Korridore, Schopf	
	Separates WC	3.0 m ²
	Wohnraum	22.5 m ²
	Zimmer	13.5 m ²
	Sitzplatz	
	Nutzfläche ca.	473.0 m²

Bemerkungen zur Nutzfläche

Nutzflächen effektiv werden auf der Grundlage der Norm SIA 416 berechnet.

Nebennutzflächen (z.B. unbeheizte Wintergärten, Abstellräume, etc.) werden nicht oder anteilmässig, Raumteile mit einer Raumhöhe von weniger als 1.50 Meter (z.B. Dachschrägen) zur Hälfte ihrer Fläche in der für den Mietwert pro Quadratmeter massgebenden Nutzfläche berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen, die nicht im gleichen Masse wie Wohnräume genutzt werden.

Alle Flächenangaben beruhen auf Bemessungen vor Ort oder von Planunterlagen (sofern vorhanden und massstabgetreu).

BAUBESCHRIEB

Der unten folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Baubeschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbesichtigung am Stichtag.

Konstruktion

Bauart	Mischbauweise
Dachform	Satteldach
Dachbelag	Ziegel
Fassade	Verputz
Fenster und Verglasung	Holzfenster mit Doppelverglasung oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Klappläden Holz oder Alu

Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Gasheizung (zusammen mit GS Nr. 143)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwassererzeugung	Zwei Elektroboiler
Transportanlagen	Kein Personenlift
Waschen	Waschmaschine und Wäschetrockner pro Wohnung sowie allgemeine Waschküche

Ausbaustandard

Küchen (ähnlicher Standard pro Wohnung)	Einbauküchen mit einfacher Geräteausstattung (Glaskeramikherd, Backofen, Geschirrspüler teilweise, Kühlschrank) sowie mehrheitlich Waschmaschine und Trockner
Badezimmer (ähnlicher Standard pro Wohnung)	Einfacher Ausbau mit Badewanne oder Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Mehrheitlich Laminat, teilweise Platten
Bodenbeläge Sanitärräume	Keramische Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb oder Holz
Decken mehrheitlich	Abrieb oder Holztäfer
Besonderes	Einbauschränke, Holzofen im Wohnzimmer OG, Gartenhaus mit Garten,
Restaurant	Restaurant unterteilt mit grossem Ausschankbuffet, zusätzlichem Vorraum (ehemalige Bäckerei), Gastro-Küche sowie WC-Anlage (ohne Terrasse)

Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Funktionale Gestaltung mit Gartenhaus, Sitzplätzen, Gehwegen, Büschen, Bäumen und Rasen
Garage	Keine Garage vorhanden
Zusätzliche Parkier Möglichkeiten	Keine auf dem Grundstück

MARKTWERTBERECHNUNG

SACHWERT (SUBSTANZWERT)

Der Sachwert (Substanzwert) einer Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Gebäudezustandswert und dem Landwert. Der Gebäudezustandswert entspricht den Baukosten, die für die Neuerstellung aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (inklusive den Kosten für die Umgebungsarbeiten und den Baunebenkosten) im gleichen Ausbaustandard zum Bewertungszeitpunkt anfallen würden (= Neuwert), abzüglich der Altersentwertung resp. dem Erneuerungsbedarf infolge technischer Alterung. Der Landwert ist abhängig von der Lage, der Art der Bebauung und deren Nutzung, Ausbau usw. Der Wert wird mittels Lageklasse oder mit Vergleichspreisen ermittelt.

RELATIVER LANDWERT NACH LAGEKLASSE

Bei der Bestimmung des Landwertes nach der Lageklassenmethode wird anhand eines Bewertungsschlüssels (SVKG-2019) der Landwert in Relation zum Neubauwert gesetzt. Diese Methode basiert auf statistisch ermittelten Verhältnissen zwischen den Werten der Grundstücke und dem der Gebäudeteile.

Besitzt ein Baukörper einen übermässigen Umschwung, so muss rein rechnerisch ein Teil des Grundstücks abparzelliert und zum absoluten Baulandwert bewertet werden (Reservebauland). Ist auf Grund der Situierung des Gebäudes eine Abparzellierung nicht möglich, so besteht ein Mehrumschwung, welcher zu einem tieferen Baulandwert einzusetzen ist. Die Höhe dieses Ansatzes wird vom Experten bestimmt.

A Standort	5.00
B Nutzung	4.00
C Lage	3.00
D Erschliessung	5.00
E Marktverhältnisse	<u>3.00</u>
Total	20.00 / 5

Lageklasse **4.0**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 33.30 %

SACHWERTBERECHNUNG**Bauwert**

Wohn- und Geschäftshaus (Volumen nach SIA 116)	2'199 m ³	zu	CHF 850/m ³	CHF	<u>1'869'000</u>
Total Gebäude				CHF	1'869'000
+ Umgebungskosten			2.0 %	CHF	37'000
+ Baunebenkosten			7.0 %	CHF	<u>131'000</u>
Neubauwert				CHF	2'037'000
./. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 55 Jahren			58.0 %	CHF	-1'181'000
+ Zeitwert Gartenhaus (Neuwert CHF 135'000)				CHF	<u>80'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	936'000

Landwert

Landwert nach Lageklasse	33.30 %	von	2'172'000	CHF	<u>723'000</u>
Landwert				CHF	723'000
Total Sachwert			Landwert + Bauwert	CHF	<u><u>1'659'000</u></u>

ERTRAGSWERT

Der Ertragswert entspricht dem per Bewertungsstichtag kapitalisierten, nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft. Die entsprechenden eigentümerseitigen Bewirtschaftungskosten werden im Kapitalisierungssatz berücksichtigt.

Bei Renditeobjekten (z.B. bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, Gewerbeliegenschaften) ist der Ertragswert von zentraler Bedeutung. Hier wird für die Berechnung des Marktwertes primär vom Ertragswert ausgegangen.

MIETWERTBERECHNUNG

Mietwert				Mietwert pro Jahr CHF	Mietwert pro Monat CHF
Restaurant	126.0 m ²	x	CHF 150/m ²	18'900	1'575
5.5-Zimmerwohnung im OG	111.5 m ²	x	CHF 180/m ²	20'070	1'673
4.5-Zimmerwohnung im 2. O	78.5 m ²	x	CHF 190/m ²	14'915	1'243
2.5-Zimmerwohnung im 2. O	51.0 m ²	x	CHF 250/m ²	12'750	1'063
4.0-Zimmerwohnung im DG	58.0 m ²	x	CHF 175/m ²	10'150	846
1 Zimmer	9.0 m ²	x	CHF 140/m ²	1'260	105
Gartenhaus mit Umgebung	39.0 m ²	x	CHF 100/m ²	3'900	325
Total Mietwert (netto)				81'945	6'829

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)		CHF	81'945
Kapitalisierungssatz	Basiszins inkl. Risikozuschlag	(CHF 42'020)	3.00 %
	Betriebskosten	(CHF 700)	0.05 %
	Unterhaltskosten	(CHF 18'210)	1.30 %
	Mietzinsrisiko	(CHF 2'800)	0.20 %
	Verwaltungskosten	(CHF 2'800)	0.20 %
	Rückstellungen	(CHF 15'410)	1.10 %
	Total	(CHF 81'940)	5.85 %
Ertragswert	CHF 81'945		
	dividiert durch 5.85 %	CHF	1'401'000
abzüglich Sofortmassnahmen vor Vermietung, ca. (Aufräumarbeiten, Geräteersatz, Malerarbeiten usw.)		CHF	-50'000
Total Ertragswert		CHF	1'351'000

MARKTWERT

Gemäss Bundesgericht entspricht der Marktwert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden.

Für das vorliegende Objekte könnten die Kaufinteressenten eingeschränkt sein (Lage an Hauptstrasse, Restaurant). Bei einem Verkauf sollte mit einer längeren Vermarktungsdauer gerechnet werden. Es wird empfohlen, die beiden Grundstücke Nr. 142 + 143 zusammen zu verkaufen.

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:			Gewichtung		
Sachwert	CHF	1'659'000	1.0	CHF	1'659'000
Ertragswert	CHF	1'351'000	5.0	CHF	<u>6'755'000</u>
			geteilt durch 6.0		
				CHF	1'402'000
Zu Lasten Grundstück Nr. 143 (Annahme Bewerterin):					
Ausschliessliches Benützungsrecht an 4 doppeltiefenParkplätzen	CHF			CHF	60'000
Ausschliessliches Benützungsrecht an 2 Parkplätzen	CHF			CHF	20'000
Rundung				CHF	<u>-2'000</u>
Total Marktwert				CHF	<u><u>1'480'000</u></u>

Der ermittelte Marktwert ergibt, gemessen am Mietwert, eine Bruttorendite von 5.54 %.

Nach freiem Ermessen des Experten liegt der Marktwert per Stichtag im Rahmen des berechneten Wertes, vorbehältlich möglicher Wertschwankungen aufgrund temporärer aussergewöhnlicher Wirtschaftslage.

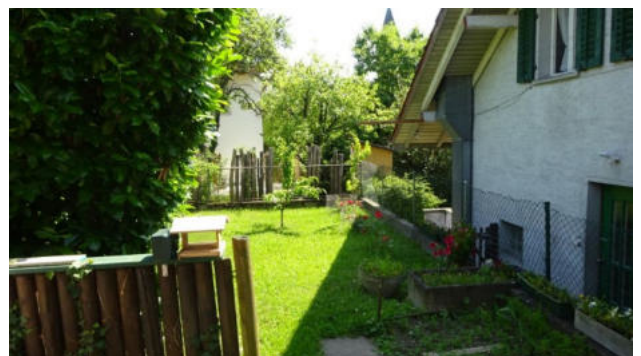
Hauseigentümerverband Aargau


Yvonne Studer

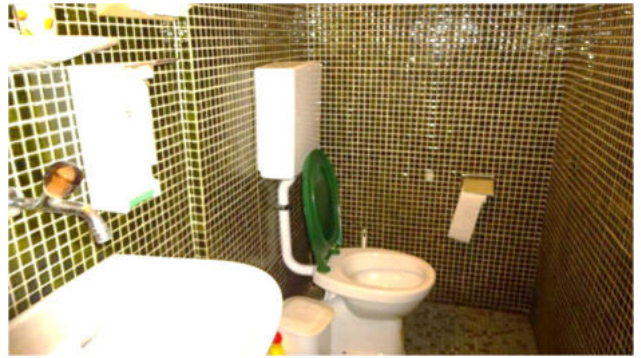

Patrick Hagenbuch

Baden, 8. Juli 2025

FOTOS

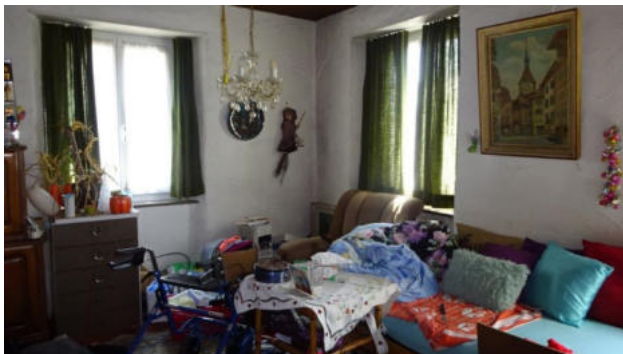
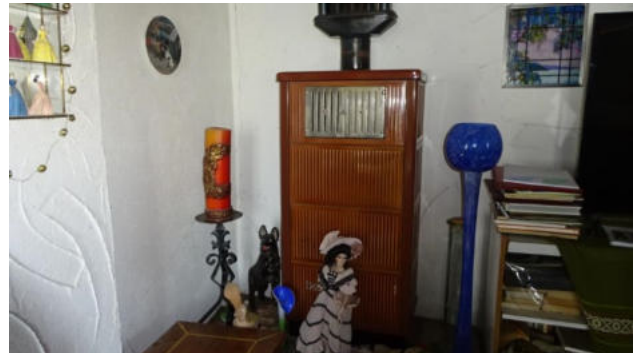
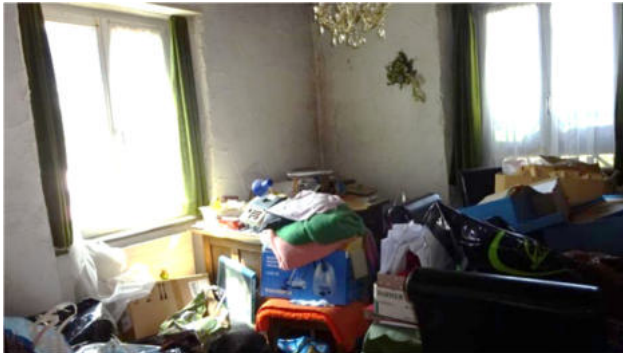


Restaurant



5.5-Zimmerwohnung im OG





Heizungsraum (auf Grundstück Nr. 143)



Gartenhaus

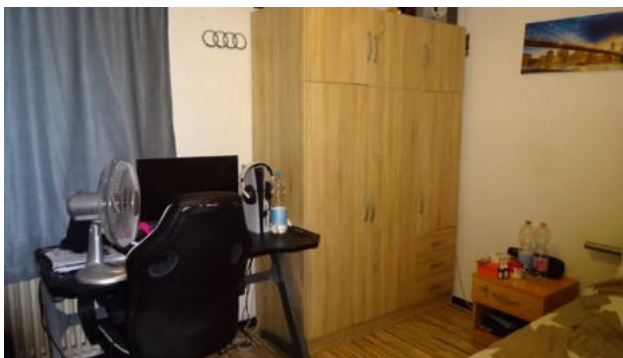
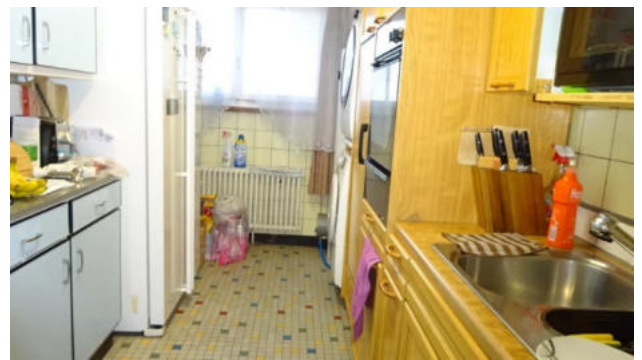


2.0 Zimmer-Wohnung im 2. OG





4.5-Zimmerwohnung im 2. OG



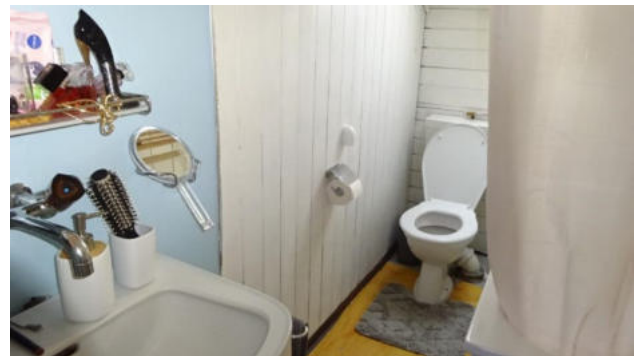
Elektrotbleau im Treppenhaus



Separates Zimmer im DG



4.0-Zimmer-Dachwohnung



ALTERSENTWERTUNG / LAGEKLASSENSCHLÜSSEL

Die Altersentwertung ist ein prozentualer Abzug für die seit dem Bau des Gebäudes eingetretene Wertverminderung infolge Alterung. Umfassende Überholung und Modernisierung, welche die Alterung des Objektes hinausschieben, werden durch Reduktion des Prozentsatzes angemessen berücksichtigt. Daraus resultiert im Gegensatz zum effektiven das wirtschaftliche Baualter.

Detaillierte Tabelle bei Höchstalter 80 Jahre nach Ross

Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahre	Altersentwertung in %
1	0.6	21	16.6	41	38.8	61	67.2
2	1.3	22	17.5	42	40.0	62	68.8
3	1.9	23	18.5	43	41.3	63	70.4
4	2.6	24	19.5	44	42.6	64	72.0
5	3.3	25	20.5	45	43.9	65	73.6
6	4.0	26	21.5	46	45.3	66	75.3
7	4.8	27	22.6	47	46.6	67	76.9
8	5.5	28	23.6	48	48.0	68	78.6
9	6.3	29	24.7	49	49.4	69	80.3
10	7.0	30	25.8	50	50.8	70	82.0
11	7.8	31	26.9	51	52.2	71	83.8
12	8.6	32	28.0	52	53.6	72	85.5
13	9.4	33	29.1	53	55.1	73	87.3
14	10.3	34	30.3	54	56.5	74	89.0
15	11.1	35	31.4	55	58.0	75	90.8
16	12.0	36	32.6	56	59.5	76	92.6
17	12.9	37	33.8	57	61.0	77	94.4
18	13.8	38	35.0	58	62.5	78	96.3
19	14.7	39	36.3	59	64.1	79	98.1
20	15.6	40	37.5	60	65.6	80	100.0

Lageklassenschlüssel Wohnen (SVKG / SEK/SVIT)

Hauptkriterien	LK1	LK2	LK3	LK4	LK5	LK6	LK7	LK8	LK9	LK10
A Standort										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kl. Ortschaft abgelegen		Dorftrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorftrand	Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstr.	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt			Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtzentrum				
CH-Grossstadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Businesszentr.	
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte	Exklusive Ferienorte					
B Nutzung										
Mischzonen	Ausserh. BZ	Wohnnutzung I/G Zonen	Wertmindernd	Wertsteigernd						
Wohnzonen	Ausserhalb Bauzonen	Einfache Wohnzonen	Gehobene Wohnzonen	Kernzonen						
Realisierbare Ausnützung	Schlechte Ausnützung	Tiefe AZ 0.2 - 0.39	Geringe AZ 0.4 - 0.59	Mittlere AZ 0.6 - 0.79	Hohe AZ 0.8 - 0.99	Sehr hohe AZ 1.0 und höher				
C Wohnlage										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exkl. Wohnlage: Fernsicht gute Besonnung, Seesicht		
Immissionen	Starke Immissionen	Mittlere Immissionen	Schwache Immissionen	Keine Immissionen						
D Erschliessung										
Öffentlicher Verkehr	keine Verbind.	Schlechte Frequenzen	Schw. Freq. in weiter Entfernung	Mittlere Freq. in mittlerer Entfernung	Mehrere ÖV; gute Frequenzen, kurze Entfernung	Knotenpunkt ÖV; unmittelbar erreichbar	Optimale Verkehrs- und Passantenlage in den Städten			
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar						
E Marktverhältnisse										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	keine Nachfrage	geringe Nachfrage grosses Angebot	ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage kleines Angebot	sehr grosse Nachfrage nach diesem Objekt					

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original verbindlich.

Bei der Erarbeitung des Berichts wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Bewertungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffen etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Wert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten entsprechende Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wird die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der computergestützten Bearbeitung können Rundungsdifferenzen und scheinbare „Ungenauigkeiten“ entstehen.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Niederlenz / 142

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

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

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

13.02.1978 007-351	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 340'000.00, Max. 8%, ID.007-2011/001553, Gesamtpfandrecht mit Niederlenz/143. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau	
16.07.1982 007-1830	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 145'000.00, Max. 9%, ID.007-2011/001555, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht mit Niederlenz/143. * Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau	
14.03.2022 023-2022/2839/0	3. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 188'902.13, MH, ID.023-2022/000583, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Tettamanti Silvia, 14.10.1954	14.03.2022 023- 2022/2839/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. März 2025: keine
 Geometergeschäfte bis 02. März 2025: keine

5610 Wohlen, 04. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



Marktwert Grundstücke Nr. 142 + 143 zusammen

Sachwert

Bauwert

Wohn- und Geschäftshaus	2'199 m ³	zu	CHF 850/m ³	CHF	1'869'000
Wohn- und Geschäftshaus (Volumen nach SIA 116)	297 m ³	zu	CHF 730/m ³	CHF	<u>217'000</u>
Total Gebäude				CHF	2'086'000
+ Umgebungskosten			2.5 %	CHF	52'000
+ Baunebenkosten			7.0 %	CHF	<u>146'000</u>
Neubauwert				CHF	2'284'000
./. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 53 Jahren			55.1 %	CHF	-1'258'000
+ Zeitwert Gartenhaus (Neuwert CHF 135'000)				CHF	<u>80'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	1'106'000
Landwert					
Landwert nach Lageklasse	33.30 %	von	2'419'000	CHF	<u>806'000</u>
Landwert				CHF	806'000
Total Sachwert			Landwert + Bauwert	CHF	<u>1'912'000</u>

Ertragswert

				Mietwert pro Jahr CHF	Mietwert pro Monat CHF
Restaurant	126.0 m ²	x	CHF 150/m ²	18'900	1'575
Coiffeursaloon	44.5 m ²	x	CHF 240/m ²	10'680	890
5.5-Zimmerwohnung im OG inkl. grosses Zimmer	147.5 m ²	x	CHF 180/m ²	26'550	2'213
4.5-Zimmerwohnung im 2. OG	78.5 m ²	x	CHF 190/m ²	14'915	1'243
2.5-Zimmerwohnung im 2. OG	51.0 m ²	x	CHF 250/m ²	12'750	1'063
4.0-Zimmerwohnung im DG	58.0 m ²	x	CHF 175/m ²	10'150	846
1 Zimmer	9.0 m ²	x	CHF 140/m ²	1'260	105
Gartenhaus mit Umgebung	39.0 m ²	x	CHF 100/m ²	3'900	325
Aussenabstellplatz lang	4 Stk	monatlich	CHF 90	4'320	360
Aussenabstellplatz	4 Stk	monatlich	CHF 60	2'880	240
Total Mietwert (netto)				106'305	8'859

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand) CHF 106'305

Kapitalisierungssatz			
	Basiszins inkl. Risikozuschlag	(CHF 54'520)	3.00 %
	Betriebskosten	(CHF 910)	0.05 %
	Unterhaltskosten	(CHF 23'620)	1.30 %
	Mietzinsrisiko	(CHF 3'630)	0.20 %
	Verwaltungskosten	(CHF 3'630)	0.20 %
	Rückstellungen	<u>(CHF 19'990)</u>	<u>1.10 %</u>
	Total	(CHF 106'300)	5.85 %

Ertragswert CHF 106'305
dividiert durch 5.85 % CHF 1'817'000

abzüglich Sofortmassnahmen vor Vermietung, ca. CHF -50'000
(Aufräumarbeiten, Geräteersatz, Malerarbeiten usw.)

Total Ertragswert CHF 1'767'000

Marktwert

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:			Gewichtung		
Sachwert	CHF	1'912'000	1.0	CHF	1'912'000
Ertragswert	CHF	1'767'000	5.0	<u>CHF</u>	<u>8'835'000</u>
			geteilt durch 6.0		
				CHF	1'791'000
Rundung				<u>CHF</u>	<u>-1'000</u>
Total Marktwert				<u>CHF</u>	<u>1'790'000</u>