H E V Aargau

Hauseigentümerverband Aargau
Stadtturmstrasse 19
Postfach
5401 Baden
Telefon 056 200 50 50
Telefax 056 222 90 18
Rechtsauskunft:
Telefon 056 200 50 70
info@hev-aargau.ch
www.hev-aargau.ch

MARKTWERT BEWERTUNG 2023-323

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Schopf und Garten
Waldhausweg 1, 5032 Aarau Rohr

- Drucksachenverkauf
- Verkauf von Liegenschaften
- Bewertungen und Expertisen
- Beratung in allen Fragen des Hauseigentums

INHALTSVERZEICHNIS ..... SEITE

Zusammenfassung 3
Liegenschaftsbeschrieb 3
Allgemeines 4
Bewertungsobjekt 4
Auftraggeber / in 4
Eigentümer / in 4
Expert(e) / in 4
Auftragsdatum 4
Auftragsumfang 4
Besichtigung am 4
In Anwesenheit von 4
Unterlagen 4
Grundstückdaten 5
Grundbuch 5
Grundstückbeschrieb 5
Katasterplan / Situationsplan 6
Lage 7
Objektdaten 9
Grundangaben Hauptgebäude 9
Grundangaben Garage und Schopf 9
Raumprogramm 10
Bemerkungen zur Nutzfläche 10
Baubeschrieb 11
Marktwertberechnung 12
Sachwert (Substanzwert) 12
Relativer Landwert nach Lageklasse 12
Sachwertberechnung 13
Ertragswert 14
Mietwertberechnung 14
Ertragswertberechnung 14
Marktwert 15
Fotos 16
Altersentwertung 20
Haftungsbeschränkung 21
Anhang 22

ZUSAMMENFASSUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Freistehendes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage, Schopf und Gartenanlage.
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Das Dach wurde vor kurzem erneuert. Die Liegenschaft befindet sich trotzdem ganzheitlich gesehen in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Es besteht ein umfassender Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Feststellungen	Mehrere Bauteile sind beschädigt oder stark abgenutzt und teilweise verschmutzt.
Grundrissdisposition	Der Grundriss ist demodiert, mit für heutige Anforderungen nicht zweckmässiger Aufteilung.
Bemerkungen	**Hinweis Asbest** Aufgrund der Umbaujahre können in der Liegenschaft noch asbesthaltige Materialen verbaut sein. Diesem Umstand ist insbesondere bei grösseren Umbauten und Erneuerungen Rechnung zu tragen, sofern die Materialen bearbeitet werden müssen (brechen, sägen, bohren, schneiden etc.). **Bauland** Aufgrund des Gebäudealters und Zustandes ist ein Rückbau der Liegenschaft und eine neue Bebauung ein mögliches Szenario. Rechnerisch fällt die Baulandbewertung bei einer Neubebauung in eine ähnliche Preisspanne wie der ermittelte Marktwert der Liegenschaft. **Grundbuchauszug** Die Liegenschaft ist mit zahlreiche Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung sowie einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet. Diese Belastungen sind im Marktwert nicht berücksichtigt.

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Schopf und Garten Waldhausweg 1 5032 Aarau Rohr
AUFTRAGGEBER / IN	Frau Stefanie Hunziker Regionales Betreibungsamt Buchs Mitteldorfstrasse 37 Postfach 39 5033 Buchs AG Telefon G: 062 834 74 01
EIGENTÜMER / IN	Alleineigentum Kohli Aldo Eugen, 22.07.1950 (†)
EXPERT(E) / IN	Reto Kunz Dipl. Bauökonom FH Immobilien-Bewerter Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 72 E-Mail: reto.kunz@hev-aargau.ch
AUFTRAGSDATUM	06.06.2023
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Marktwert für eine Standortbestimmung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	21.08.2023 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Sandra Burkhalter
UNTERLAGEN	- Grundbuchauszug (ohne rechtsgültige Wirkung)vom 05.06.2023 - AGV Gebäudeversicherungspolice vom 14.11.2020 - Auszüge aus Gebäudeversicherungspolicen vom 16.06.2023 - Katasterplan (AGIS-Online) vom 16.06.2023 - Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 16.06.2023 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO) - Erbbescheinigung vom 19.05.2020 - 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	Aarau
Grundstück-Nr.	6407
E-GRID	CH 63237 75214 09
Dominierte Grundstücke	Keine
Lagebezeichnung	Unterdorf
Plan-Nr.	188
Fläche	592 m²
Kulturart	Gebäude, 129 m² Gartenanlage, 463 m²
Gebäude	Garage, Schopf, Vers.-Nr. 5772, 39 m² Zweifamilienhaus, Vers.-Nr. 5732, 90 m²

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.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Grundstückform und Topographie	Das dreieckige Grundstück liegt in nahezu ebenem Gelände.
Nutzung und Erschliessung	Das erschlossene Grundstück verfügt über eine Nutzungsreserve.

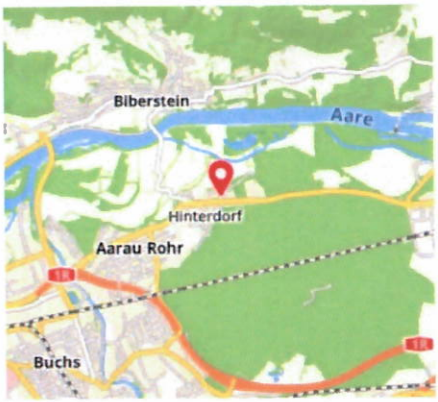
Zonen- und Bauvorschriften

Bauzone	Wohnzone zweigeschossig (WO2)
Auszug BNO §16	[1] Die Zonen dienen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. [2] Zulässig sind Wohnnutzung und nicht störende Betriebsnutzung. [3] In der Zone W02 ist zusätzlich zu § 9 Abs. 1 eine Gebäudelänge von 22 m einzuhalten.
Ausnützungsziffer	0.5
Grenzabstand	4.0 Meter
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.

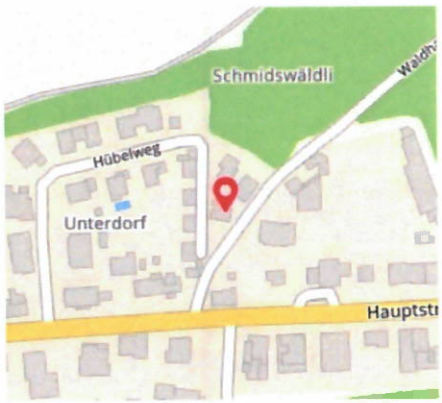
KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN
(nicht massstabgetreu)

LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde	Aarau.
Ortsbeschrieb	Aarau ist eine Kleinstadt und Gemeinde im Kanton Aargau. Sie ist Hauptort dieses Kantons und gleichzeitig des Bezirks Aarau. Seit 2010 gehört Rohr zu Aarau und ist ein Stadtteil davon. Die Stadt liegt an der Aare, 39 Kilometer südöstlich von Basel, 38 km westlich von Zürich und 67 Kilometer nordöstlich von Bern (jeweils Luftlinie). Die westliche Stadtgrenze bildet gleichzeitig die Grenze zum Kanton Solothurn.
Nachbargemeinden	Küttigen/Rombach im Norden, Buchs und Rupperswil im Osten, Suhr und Unterentfelden im Süden und die beiden Erlinsbach (AG/SO) und Eppenberg/Wöschnau im Westen.
Einwohnerzahl	21'860 (Stand 31.12.2022).
Standort Bewertungsobjekt	Das Grundstück liegt im Ortsteil Rohr, nahe dem Naherholungsgebiet in einem Wohnquartier (Sackgasse).

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

Besonnung und Aussicht	Das Grundstück wird gut besonnt mit Aussicht in die nähere Umgebung.
Immissionen	Anlässlich der Besichtigung konnten keine wertrelevanten Immissionen festgestellt werden.
Verkehrserschliessung	Aarau ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Südlich der Stadt verläuft die A1, die wichtigste Autobahn der Schweiz. Die Anschlussstelle Aarau-West befindet sich rund fünf Kilometer südlich bei Oberentfelden. Der sechs Kilometer östlich gelegene Anschluss Aarau-Ost bei Hunzenschwil ist über eine vierspurige Schnellstrasse (T5) erreichbar. Die Stadt ist Schnittpunkt mehrerer wichtiger Hauptstrassen. Die wichtigste ist die Hauptstrasse 5 von Lausanne über Neuchâtel, Solothurn und Aarau nach Koblenz. Sie kreuzt sich mit der Hauptstrasse 23 von Aarau über Beromünster und Sumiswald nach Kirchberg sowie mit der Hauptstrasse 24 von Frick über die Staffelegg und Aarau nach Sursee. Der öffentliche Verkehr in Aarau ist sehr gut. Der Bahnhof Aarau gehört zu den meistfrequentierten des Landes und liegt an der wichtigen Ost-West-Hauptlinie zwischen Zürich und Bern.

Bildung	In Aarau können Kindergarten und sämtliche Schulstufen (Primar-, Real-, Sekundar- und Bezirksschule) besucht werden. Aarau ist Standort zweier Kantonsschulen (Gymnasien), deren Abschluss (Matura) zum Universitätsstudium berechtigt. Aarau bietet ein breites Angebot an Fach- und Hochschulen.
Einkaufsmöglichkeiten	Nebst den Einkaufsmöglichkeiten im Ort für den täglichen Bedarf bietet auch das nahe Telli-Einkaufszentrum gute Einkaufsmöglichkeiten; weitere vielfältige Gelegenheiten finden sich im Stadtzentrum von Aarau.
Steuern	Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 97 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2023 106 %).

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1940	
Effektives Alter	83 Jahre	
Wirtschaftliches Baualter	50 Jahre	
	Unter wirtschaftlichem Baualter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnützung 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.	
Nutzfläche ca.	130 m²	
Gebäudemass nach AGV	738 m³	
Sanierungen / Erneuerungen	ca. 2018-2020	Dacheindeckung und Dämmung Dach
	Bis Dato	Die letzten Erneuerungen an der Liegenschaft wurden, mit Ausnahme des Daches, vor längerer Zeit getätigt.

GRUNDANGABEN GARAGE UND SCHOPF

Baujahr	1946
Effektives Alter	77 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	50 Jahre
Rauminhalt	150 m³

RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant
Untergeschoss	Vorplatz / Treppe UG-EG		
	Waschküche		
	Heizungsraum		
	Tankraum		
	Hobbyraum (Radiator vorhanden)	12.0 m²	
	Kellerraum		
Erdgeschoss	Eingang / Treppe EG-OG		8.5 m²
	Wohn- und Esszimmer		28.0 m²
	Küche		9.5 m²
	Gang		6.0 m²
	Zimmer 1		12.5 m²
	Dusche		4.0 m²
	Sitzplatz		
Obergeschoss	Vorplatz / Treppe OG-DG		5.0 m²
	Zimmer 2		9.5 m²
	Zimmer 3		15.0 m²
	Zimmer 4		13.5 m²
	Gang		6.0 m²
	Zimmer 5		8.5 m²
	Badezimmer		4.0 m²
	Balkon		
	Terrasse		
Dachgeschoss	Estrichraum		
Nutzfläche ca.			**130.0 m²**

BEMERKUNGEN ZUR NUTZFLÄCHE

Nebennutzflächen (z.B. unbeheizte Wintergärten, Abstellräume, etc.) werden nicht oder anteilsmässig, 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 Beschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbesichtigung am Stichtag.

Konstruktion

Bauart	Mischbauweise
Dachform	Sattel- und Walmdach
Dachbelag	Ziegel
Fassade	Verputz
Fenster und Verglasung	Holzfenster mit Isolierverglasung oder Doppelverglasung
Sonnenschutz	Klappläden (Holz und Aluminium)

Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Erneuerungsbedürftig
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwassererzeugung	Über Heizung oder elektrisch

Ausbaustandard

Küche	Einbauküche mit folgender Geräteausstattung: Holzofen, Kochfeld mit Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, Spülbecken, Kühlschrank
Dusche (EG)	Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank, Duschwanne mit Glaskabine, Klosett
Badezimmer (OG)	Waschbecken mit Spiegel und Spiegelschrank, Badewanne, Klosett
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Holzriemen, Teppich, Kunststoff-Belag
Bodenbeläge Sanitärräume	Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb, Glattputz, Tapeten
Decken mehrheitlich	Abrieb, Holzverkleidung
Besonderes	Sitzkunst, Einbauschränke

Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Einfache Gestaltung mit Wegen und Plätzen, Garten, Pflanzen
Garage	Einzelgarage im Schopfgebäude
Zusätzliche Parkiermöglichkeiten	Auf der Zufahrt

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	4.50
B Nutzung	3.50
C Lage	4.50
D Erschliessung	4.50
E Marktverhältnisse	6.00
Total	23.00 / 5
Lageklasse	**4.6**
Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5)	40.40 %

SACHWERTBERECHNUNG

Bauwert

Einfamilienhaus	738 m³	zu	CHF 750/m³	CHF	554'000
Garage, Schopf	150 m³	zu	CHF 300/m³	CHF	45'000
Total Gebäude				CHF	599'000
+ Umgebungskosten			6.0 %	CHF	36'000
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	48'000
Neubauwert				CHF	683'000
./. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 50 Jahren			50.8 %	CHF	-347'000
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	336'000

Landwert

Landwert nach Lageklasse	40.40 %	von	683'000	CHF	276'000
Mehrumschwung	200 m²	zu	CHF 350/m²	CHF	70'000
Landwert	592 m²	zu	CHF 584/m²	CHF	346'000
Total Sachwert	Landwert + Bauwert			**CHF**	**682'000**

ERTRAGSWERT

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

Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern spielt der Ertragswert nur eine sekundäre Rolle. Dennoch muss dem Ertragswert eine gewisse Bedeutung zugeordnet werden, da die Käufer eines Eigenheims Kapital investieren, welches sie auf andere Art anlegen könnten. Und gerade diese Investoren wollen wissen, ob und wie sehr diese Anlageform gegenüber der reinen Kapitalanlage renditemässig abschneidet.

MIETWERTBERECHNUNG

Mietwert				**Mietwert pro Jahr CHF**	Mietwert pro Monat CHF
Einfamilienhaus mit Garten	130.0 m²	x	CHF 180/m²	**23'400**	1'950
Garage	1 Stk		monatlich CHF 125	**1'500**	125
Schopf	1 Stk		monatlich CHF 125	**1'500**	125
Total Mietwert (netto)				**26'400**	2'200

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)		**CHF**	**26'400**
Kapitalisierungssatz	Basiszins inkl. Risikozuschlag	(CHF 14'600)	2.35 %
	Betriebskosten	(CHF 620)	0.10 %
	Unterhaltskosten	(CHF 5'590)	0.90 %
	Mietzinsrisiko	(CHF 0)	0.00 %
	Verwaltungskosten	(CHF 0)	0.00 %
	Rückstellungen	(CHF 5'590)	0.90 %
	Total	(CHF 26'400)	4.25 %
Ertragswert	CHF 26'400 dividiert durch 4.25 %	CHF	621'000
abzüglich minimal notwendigste Investitionen		CHF	-50'000
Total Ertragswert		**CHF**	**571'000**

MARKTWERT

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

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:			Gewichtung		
Sachwert	CHF	682'000	1.0	CHF	682'000
Ertragswert	CHF	571'000	0.1	CHF	57'100
			geteilt durch 1.1		
				CHF	672'000
Rundung				CHF	3'000
Total Marktwert				**CHF**	**675'000**

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

Hauseigentümerverband Aargau

Reto Kunz

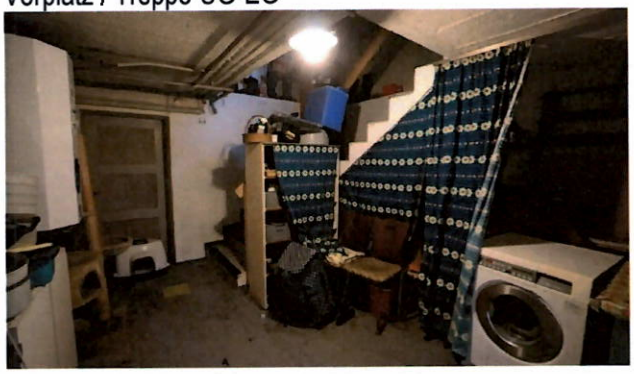
Yvonne Studer

Baden, 23. August 2023

FOTOS

Untergeschoss

Vorplatz / Treppe UG-EG



Hobbyraum

Waschküche

Keller

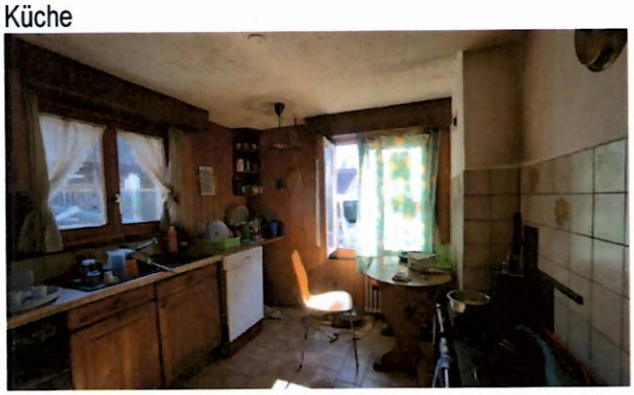
Heizung

Estrich

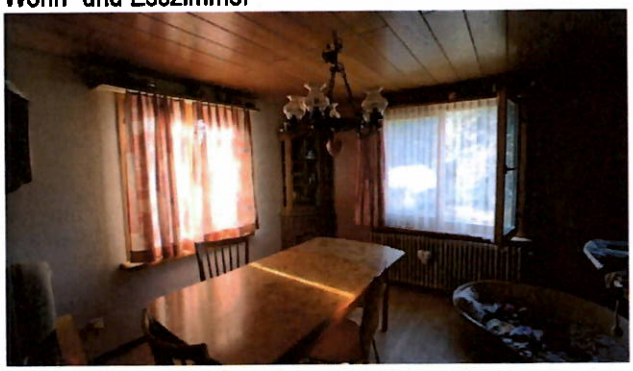
Garage

Erdgeschoss

Küche



Wohn- und Esszimmer



Zimmer 1

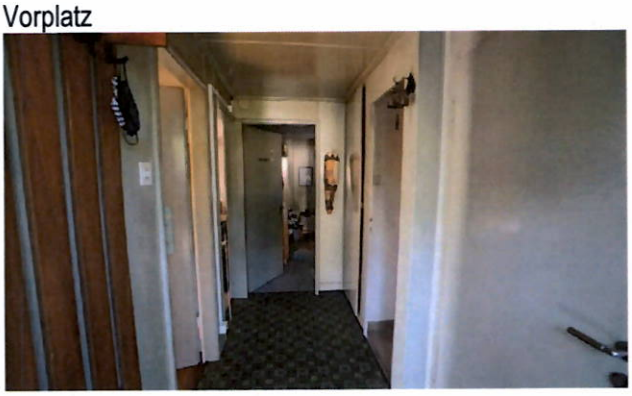
Gang

Badezimmer

Hauseingang

Obergeschoss

Vorplatz



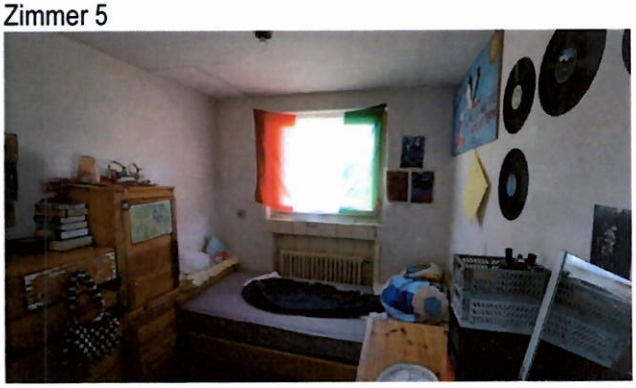
Zimmer 2

Zimmer 3

Zimmer 4

Badezimmer

Zimmer 5



Terrasse

Balkon

Aussenansichten

Anischt Süd

Ansicht Ost

Ansicht Nord

Ansicht Nordost

Zufahrtsstrasse

Garten

Sitzplatz

Schopf / Cheminéeraum

ALTERSENTWERTUNG

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 %
1	0.6
2	1.3
3	1.9
4	2.6
5	3.3
6	4.0
7	4.8
8	5.5
9	6.3
10	7.0
11	7.8
12	8.6
13	9.4
14	10.3
15	11.1
16	12.0
17	12.9
18	13.8
19	14.7
20	15.6

Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %
21	16.6
22	17.5
23	18.5
24	19.5
25	20.5
26	21.5
27	22.6
28	23.6
29	24.7
30	25.8
31	26.9
32	28.0
33	29.1
34	30.3
35	31.4
36	32.6
37	33.8
38	35.0
39	36.3
40	37.5

Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %
41	38.8
42	40.0
43	41.3
44	42.6
45	43.9
46	45.3
47	46.6
48	48.0
49	49.4
50	50.8
51	52.2
52	53.6
53	55.1
54	56.5
55	58.0
56	59.5
57	61.0
58	62.5
59	64.1
60	65.6

Gebäudealter in Jahre	Altersentwertung in %
61	67.2
62	68.8
63	70.4
64	72.0
65	73.6
66	75.3
67	76.9
68	78.6
69	80.3
70	82.0
71	83.8
72	85.5
73	87.3
74	89.0
75	90.8
76	92.6
77	94.4
78	96.3
79	98.1
80	100.0

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.

ANHANG

Druckdatum: 05.06.2023
Zeit: 13.10
Name Vorname: Hunziker Stefanie

Grundbuchauszug Liegenschaft Aarau / 6407
Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4001 Aarau
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	6407
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 63237 75214 09
Fläche	592 m²,
Mutation	
Plan-Nr.	188
Lagebezeichnung	Unterdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 129 m² Gartenanlage, 463 m²
Gebäude / Bauten	Garage, Schopf, Versicherungs Nr.: 5772, 39 m² Zweifamilienhaus, Waldhausweg 1, 5032 Aarau Rohr 00 Versicherungs Nr.: 5732, 90 m²
Bemerkungen Grundbuch	(791)
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum

Kohli Aldo Eugen, 22.07.1950, 09.08.2017 024-2017/8745/0 Erbgang

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

12.04.1940 001-182	(R) Grenzeinfriedungsrecht ID.001-1955/046016 z.L. LIG Aarau/7073 z.L. LIG Aarau/7074
14.06.1941 001-480	(R) Näherbaurecht für Schopf auf 3 m ID.001-1955/046019 z.L. LIG Aarau/7042 z.L. LIG Aarau/7073
11.09.1946 001-1242	(R) Näherbaurecht für Schweinestallanbau ID.001-1955/046020 z.L. LIG Aarau/7073
24.04.1959 001-623	(R) Näherbaurecht auf 2,40 m ID.001-1955/046021 z.L. LIG Aarau/7042
24.04.1959 001-623	(L) Näherbaurecht auf 2,40 m ID.001-1955/046022 z.G. LIG Aarau/7042

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

01.12.2021 024-2021/14075/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Gruppe Nr. 20214611), Fr.4'000.00 ID.024-2021/004326
01.04.2022 024-2022/3668/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten, (Gruppen Nr. 20215088), Fr.26'000.00 ID.024-2022/001467
22.04.2022 024-2022/4500/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten, (Betr. Nr. 202200471), Fr.13'000.00 ID.024-2022/001468
15.03.2023 024-2023/2504/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202301375), Fr.290.00 ID.024-2023/000964
15.03.2023 024-2023/2505/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202211002), Fr.1'442.60 ID.024-2023/000965
15.03.2023 024-2023/2506/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202213898), Fr.1'442.60 ID.024-2023/000966
15.03.2023 024-2023/2507/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202300339), Fr.246.00 ID.024-2023/000967
15.03.2023 024-2023/2508/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202201989), Fr.6'309.00 ID.024-2023/000968

15.03.2023 024-2023/2509/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202208679), Fr.1'442.60 ID.024-2023/000969
15.03.2023 024-2023/2510/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202206613), Fr.1'634.00 ID.024-2023/000970
15.03.2023 024-2023/2511/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202203837), Fr.1'437.50 ID.024-2023/000971
15.03.2023 024-2023/2512/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202205782), Fr.755.00 ID.024-2023/000972
15.03.2023 024-2023/2513/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202206594), Fr.1'442.60 ID.024-2023/000973
15.03.2023 024-2023/2514/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202206612), Fr.1'920.25 ID.024-2023/000974
30.03.2023 024-2023/3162/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202301587), Fr.1'442.60 ID.024-2023/001134

Grundpfandrechte

08.06.1960 001-1041	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 35'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.001-2012/002070, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger unbekannt	30.10.2017 024-2017/11857/0
21.01.2021 024-2021/825/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 48'660.50, 2. Pfandstelle, Max. 5%, Bauhandwerkerpfandrecht, ID.024-2022/000244, Einzelpfandrecht	09.03.2021 024-2021/2685/0
	Grundpfandgläubiger Zimmerli Dach- & Lukarnenbau AG, Aarau (UID: CHE-114.432.978)	21.01.2021 024-2021/825/0

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen