

**Hauseigentümerversand Aargau**

Stadtturmstrasse 19  
Postfach  
5401 Baden  
Telefon 056 200 50 50  
info@hev-aargau.ch  
www.hev-aargau.ch

# MARKTWERT BEWERTUNG 2025-070

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Garten  
Hohwartring 8, 4856 Glashütten



- Rechtsberatung
- Immobilienvermarktung
- Immobilienbewertung
- Bauberatung
- Vorlagen und Broschüren

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
Grundbuch (dom. grundstück) .....	5
Grundstückbeschrieb .....	6
Katasterplan / Situationsplan .....	7
Lage .....	8
Objektdaten .....	9
Grundangaben Hauptgebäude .....	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 / Lageklassenschlüssel .....	19
Haftungsbeschränkung .....	20
Anhang .....	21

# ZUSAMMENFASSUNG

## LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Freistehendes 6.5-Zimmer Einfamilienhaus, inklusive 2.0-Zimmer Studio im Untergeschoss sowie Doppelgarage und Gartenanlage mit Schwimmbad.
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Liegenschaft befindet sich ganzheitlich gesehen in einem guten, teilweise jedoch unfertigen oder mangelhaften Zustand. Es besteht ein Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Grundrissdisposition	Der Grundriss entspricht den heute üblichen Standards und Anforderungen. Die Kleinwohnung im Untergeschoss kann aufgrund der Anordnung nicht komplett vom EFH abgekoppelt werden (Zugang Technikraum ist sonst nicht gewährleistet).
Bemerkungen	<p><u>Fehlende Bauabnahme</u></p> <p>Es fand im Jahr 2021 ein Baugesuchsverfahren mit anschliessender Baubewilligung und Ausführung der Arbeiten statt. Die Bauabnahme (Schlussabnahme) wurde jedoch nie durchgeführt. Die Unterlagen (Baugesuch/Baubewilligung) standen dem Gutachter <u>nicht</u> zur Verfügung. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Schlussabnahme erfüllt werden können.</p> <p><u>Fehlende Anmeldung AGV</u></p> <p>Die Fertigstellung der Liegenschaft wurde bei der AGV nicht angemeldet. Es besteht keine aktuelle Police zur Liegenschaft. Die Liegenschaft ist aktuell womöglich unterversichert.</p> <p><u>Kleinwohnung</u></p> <p>Die Kleinwohnung im Untergeschoss wird nicht als solche bewertet, da sie die wohnehgienischen Anforderungen nicht erfüllt (Verhältnis Boden- zu Fensterfläche &gt;10%) sowie aufgrund der Grundrissanordnung eher für eine familieninterne Nutzung ausgelegt ist. Die 4.5-Zimmerwohnung im EG sowie die 2.5-Zimmerwohnung im Untergeschoss werden in der Bewertung gesamtheitlich und abschliessend betrachtet als 6.5-Zimmer Einfamilienhaus geführt.</p> <p><u>Baumängel / Funktionstüchtigkeit</u></p> <p>In dieser Bewertung werden keine Baumängel festgehalten, zudem fanden anlässlich der Besichtigung keine Funktionskontrollen statt. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine schwerwiegende bauliche Mängel vorhanden sind und sämtliche vorhandenen Einrichtungen und Geräte funktionstüchtig sind.</p>

## ALLGEMEINES

<b>BEWERTUNGSOBJEKT</b>	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Garten Hohwartring 8 4856 Glashütten
<b>AUFTRAGGEBER / IN</b>	Herr Sandro Caminada Betreibungsamt Rothrist Bernstrasse 106 4852 Rothrist Telefon G: 062 785 36 51
<b>EIGENTÜMER / IN</b>	Alleineigentum Arumugam Arunagirinathan, 30.09.1969
<b>EXPERT(E) / IN</b>	Reto Kunz Dipl. Bauökonom MAS FHZ Immobilien-Bewerter  Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden  Telefon: 062 501 83 81 E-Mail: reto.kunz@hev-aargau.ch
<b>AUFTRAGSDATUM</b>	10.02.2025
<b>AUFTRAGSUMFANG</b>	Es ist der Marktwert für Verkaufszwecke zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
<b>BESICHTIGUNG AM</b>	06.03.2025 (Stichtag)
<b>IN ANWESENHEIT VON</b>	Sandro Caminada, Olivia Eggimann, Arumugam Arunagirinathan
<b>UNTERLAGEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszüge vom 31.01.2025</li><li>- AGV Gebäudeversicherungspolice vom 25.01.2025</li><li>- Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 10.02.2025</li><li>- Katasterplan (AGIS-Online) vom 10.02.2025</li><li>- Planunterlagen vom 08.07.2021</li><li>- Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 10.02.2025</li><li>- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</li><li>- Weitere zweckdienliche Unterlagen</li></ul>

**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	Murgenthal
Grundstück-Nr.	1950
E-GRID	CH 43458 70681 46
Dominierte Grundstücke	LIG Murgenthal 4279/523
Lagebezeichnung	Hohwart
Plan-Nr.	80
Fläche	801 m <sup>2</sup>
Kulturart	Gebäude, 169 m <sup>2</sup> Wasserbecken, 21 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 611 m <sup>2</sup>
Gebäude	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 991, 169 m <sup>2</sup>

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.

## GRUNDBUCH (DOM. GRUNDSTÜCK)

Gemeinde	Murgenthal
Grundstück-Nr.	523
E-GRID	CH 62877 04506 06
Dominierte Grundstücke	Keine
Lagebezeichnung	Hohwart
Plan-Nr.	80
Fläche	207 m <sup>2</sup>
Kulturart	Strasse, Weg, 207 m <sup>2</sup>

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 geneigtem Gelände.  
Nutzung und Erschliessung Das erschlossene Grundstück ist angemessen ausgenutzt.

**Zonen- und Bauvorschriften**

Bauzone Wohnzone 2 Geschosse  
Auszug BNO Murgenthal §8 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.  
Ausnützungsziffer 0.45  
Grenzabstand klein 4.0 Meter  
Grenzabstand gross 8.0 Meter  
Revision Nutzungsplanung Die Nutzungsplanung wird zur Zeit revidiert. Zur Zeit wird das formelle Verfahren durchgeführt. Es wird mit einem Inkrafttreten im Jahr 2027 gerechnet.  
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 Gefährdungsperrimeters.

**KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN**  
(nicht massstabgetreu)



## LAGE

### Makrolage



### Mikrolage



### Gemeinde

Murgenthal.

### Ortsbeschreibung

Murgenthal ist eine Gemeinde im Bezirk Zofingen. Sie liegt im äussersten Südwesten an der Aare und grenzt an die Kantone Bern, Luzern und Solothurn. Die Gemeinde entstand 1901 aus der Fusion von Riken und Balzenwil; mit über 18 Quadratkilometern ist sie die flächenmässig viertgrösste Gemeinde des Kantons.

### Nachbargemeinden

Rothrist im Nordosten, Vordemwald im Osten, Brittnau im Südosten, die luzernische Gemeinde Pfaffnau im Süden, die bernischen Gemeinden Roggwil und Wynau im Westen sowie die solothurnischen Gemeinden Wolfwil im Westen und Fulenbach im Nordwesten.

### Einwohnerzahl

3'109 (Stand 31.12.2023).

### Standort Bewertungsobjekt

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Glashütten.

Nächste ÖV-Haltestelle	weniger als 5 Min.
Einkaufsmöglichkeiten	05 - 10 Min.
Primarschule	weniger als 5 Min.
Oberstufe	15 - 20 Min. (in Rothrist)
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.

### Verkehrerschliessung

Der Ortsteil Murgenthal liegt direkt an der Hauptstrasse 1 (Zürich–Bern), rund sechs Kilometer vom Anschluss Rothrist der Autobahn A1 entfernt. Die übrigen Ortschaften können auf Nebenstrassen erreicht werden. Eine Brücke führt über die Aare nach Fulenbach. Am SBB-Bahnhof Murgenthal halten Regionalzüge nach Olten und Langenthal. Eine Buslinie der Gesellschaft SZR verkehrt vom Bahnhof Zofingen über Rothrist und Murgenthal nach Riken und Glashütten. Balzenwil, Walliswil können nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

### Bildung

Die Kindergarten- und Unterstufenklassen werden in Glashütten und Riken geführt, die Mittelstufenklassen in Murgenthal. Die Oberstufe (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) kann in Rothrist besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Zofingen und Aarau.

### Einkaufsmöglichkeiten

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, weitere Möglichkeiten bestehen in Rothrist, Oftringen und Zofingen.

### Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 115 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106 %).

## OBJEKTDATEN

### GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1971
Effektives Alter	54 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	10 Jahre

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.

Nutzfläche ca. 185 m<sup>2</sup>

Gebäudemass nach AGV 1'125 m<sup>3</sup>

Sanierungen / Erneuerungen	2009	Fensterersatz
	2021-2022	Umfassende Erneuerung der Liegenschaft
	2023-2025	unfertiger Zustand (Umgebung, Lavabos, etc.)

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

**RAUMPROGRAMM**

		<b>Nutzfläche effektiv</b>	<b>Nutzfläche relevant</b>
Untergeschoss	Treppe UG-EG		7.0 m <sup>2</sup>
	Dusche		5.3 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1		28.6 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Esszimmer mit Küche		27.1 m <sup>2</sup>
	Garage	44.5 m <sup>2</sup>	
	Technikraum	9.8 m <sup>2</sup>	
	Luftschutzraum	11.9 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Eingang		9.1 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Esszimmer mit Küche		51.6 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1		11.9 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2		12.1 m <sup>2</sup>
	Dusche		7.2 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3		16.4 m <sup>2</sup>
	Badezimmer (en Suite im Zimmer 3)		8.7 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Estrichraum		
<b>Nutzfläche Erdgeschoss ca.</b>			<b>117.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Untergeschoss ca.</b>			<b>68.0 m<sup>2</sup></b>

**BEMERKUNGEN ZUR NUTZFLÄCHE**

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 Beschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbeichtigung am Stichtag.

### Konstruktion

Bauart	Massivbauweise
Dachform	Walmdach
Dachbelag	Ziegel
Fassade	Aussenwärmedämmung verputzt
Fenster und Verglasung	Kunststofffenster mit Zwei- oder Dreifach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Klappläden oder Lamellenstoren (motorbetrieben)

### Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Luft / Wasser-Wärmepumpe (Aussengerät)
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Lüftungsanlagen	Mechanische Einzellüftungsgeräte in Nasszellen
Warmwassererzeugung	Über Heizung
Wasseraufbereitung	Enthärtungsanlage mit Salz
Waschen	2 Waschmaschinen und Wäschetrockner

### Ausbaustandard

Küche Untergeschoss	Einbauküche mit Backofen, Kochfeld, Dampfzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spülbecken
Küche Erdgeschoss	Einbauküche mit Backofen/Dampfgarer (Kombigerät), Mikrowelle, Kochfeld, Dampfzug, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Spülbecken
Dusche (UG / EG)	Dusche, Klosett, Anschluss Waschtisch (nicht ausgebaut)
Badezimmer (im Zimmer 3)	Dusche, Badewanne, Klosett, Anschluss Waschtisch (nicht ausgebaut)
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Platten
Bodenbeläge Sanitärräume	Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb
Decken mehrheitlich	Weissputz

### Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Unfertiger Zustand mit Wegen und Plätzen, Mauern, Schwimmbad (nicht funktionstüchtig), teilweise Verbundsteine unverbaut vor Ort
Garage	Doppelgarage im Gebäude
Zusätzliche Parkmöglichkeiten	Besucherparkplatz, 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.

<b>A Standort</b>	3.00
<b>B Nutzung</b>	3.00
<b>C Lage</b>	4.00
<b>D Erschliessung</b>	4.00
<b>E Marktverhältnisse</b>	<u>4.00</u>
<b>Total</b>	18.00 / 5

**Lageklasse** **3.6**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 29.00 %

**SACHWERTBERECHNUNG****Bauwert**

Einfamilienhaus	1'125 m <sup>3</sup>	zu	CHF 800/m <sup>3</sup>	CHF	<u>900'000</u>
Total Gebäude				CHF	900'000
+ Umgebungskosten			6.0 %	CHF	54'000
+ Baunebenkosten			6.0 %	CHF	<u>54'000</u>
Neubauwert				CHF	1'008'000
./. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baulter von 10 Jahren			7.0 %	CHF	<u>-71'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	937'000

**Landwert**

Landwert nach Lageklasse	29.00 %	von	1'008'000	CHF	<u>292'000</u>
Landwert	801 m <sup>2</sup>	zu	CHF 365/m <sup>2</sup>	CHF	292'000
<b>Total Sachwert</b>			Landwert + Bauwert	<b>CHF</b>	<b><u>1'229'000</u></b>

## 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
4.5-Zimmer Einfamilienhaus	117.0 m <sup>2</sup>	x CHF 200/m <sup>2</sup>	<b>23'400</b>	1'950
Studio UG	68.0 m <sup>2</sup>	x CHF 150/m <sup>2</sup>	<b>10'200</b>	850
Aussenabstellplätze	2 Stk	monatlich CHF 50	<b>1'200</b>	100
Garagenplätze	2 Stk	monatlich CHF 120	<b>2'880</b>	240
<b>Total Mietwert (netto)</b>			<b>37'680</b>	3'140

## ERTRAGSWERTBERECHNUNG

<b>Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)</b>		<b>CHF</b>	<b>37'680</b>
<b>Kapitalisierungssatz</b>	Basiszins inkl. Risikozuschlag	(CHF 22'140)	2.35 %
	Betriebskosten	(CHF 470)	0.05 %
	Unterhaltskosten	(CHF 7'070)	0.75 %
	Mietzinsrisiko	(CHF 470)	0.05 %
	Verwaltungskosten	(CHF 470)	0.05 %
	Rückstellungen	(CHF 7'070)	0.75 %
	<b>Total</b>	<b>(CHF 37'690)</b>	<b>4.00 %</b>
<b>Ertragswert</b>	CHF 37'680 dividiert durch 4.00 %	<b>CHF</b>	<b>942'000</b>
<b>Total Ertragswert</b>		<b>CHF</b>	<b>942'000</b>

**MARKTWERT**

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

Aufgrund des Zustandes der Liegenschaft (unfertige Umgebung, teilweise unfertiger oder individueller Innenausbau) fehlt das Vertrauen in die Qualität der getätigten Erneuerungsarbeiten. Zudem weist die Liegenschaft Raumhöhen und Fensterflächen unter dem im Baurecht stipulierten Mass auf.

**Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird ein pauschaler Abzug vom Marktwert getätigt.**

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

<b>Werte:</b>			<b>Gewichtung</b>			
Sachwert	CHF	1'229'000	1.0	CHF	1'229'000	
Ertragswert	CHF	942'000	0.2	CHF	188'400	
					<hr/>	
			geteilt durch 1.2	CHF	1'181'000	
Rundung / Abzug für Fertigstellung und fehlende Garantie				CHF	-131'000	
					<hr/>	
<b>Total Marktwert</b>				<b>CHF</b>	<b>1'050'000</b>	
					<hr/> <hr/>	

**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 Kurz

  
Yvonne Studer

Baden, 12. März 2025

# FOTOS

## Untergeschoss

Vorplatz / Treppe UG-EG



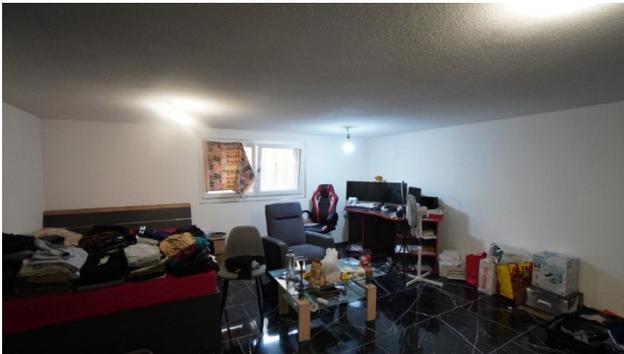
Dusche



Wohn- und Esszimmer mit Küche



Zimmer



Doppelgarage



Schutzraum



Technikraum / Waschküche



## Erdgeschoss

### Eingang



### Küche



### Wohn- und Esszimmer



### Zimmer 1 / 2



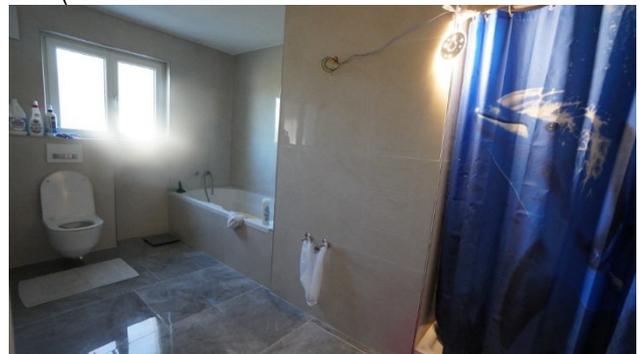
### Zimmer 3



### Dusche



### Bad (en Suite im Zimmer 3)



## Aussenansichten

Ansicht Nordost



Ansicht Südwest



Sitzplatz



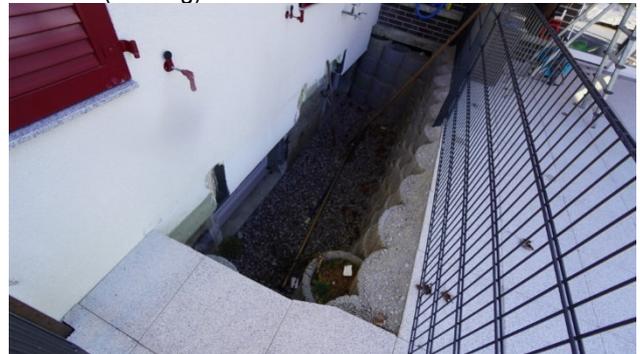
Ansicht West



Übergang Fassade / Terrain (unfertig)



Lichthof (unfertig)



Schwimmbad (nicht betriebstüchtig)



Vorplatz / Einfahrt Garage (unfertig)



# 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
<b>A Standort</b>										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kl. Ortschaft abgelegen		Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region		Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstr.	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt			Vororte	Stadtrand	Aussengartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt			Vororte	Stadtrand	Aussengartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum		
Ferienort			Einfache Ferienorte	Mittlere Ferienorte	Exklusive Ferienorte					
<b>B Nutzung</b>										
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				
<b>C Wohnlage</b>										
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					
<b>D Erschliessung</b>										
Öffentlicher Verkehr	keine Verbind.	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. in weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittlerer Entfernung	Mehrere öffentl. Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung	Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; 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						
<b>E Marktverhältnisse</b>										
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.

## ANHANG

EINGEGANGEN AM 03. FEB. 2025



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

**Grundbuch-Auszug**

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Murgenthal	523	Liegenschaft	Nein
Murgenthal	1950	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 31. Januar 2025

Grundbuchverwalter/-in



KANTON AARGAU

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

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Murgenthal / 523

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4279 Murgenthal  
 Grundstück-Nr.: 523  
 E-GRID: CH628770450606

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Hohwart  
 Plan-Nr.\*: 80  
 Fläche\*: 207 m2  
 Kulturart\*: Strasse, Weg, 207 m2  
 Gebäude\*:  
 Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
 Bemerkungen\*: (448)

### Eigentum:

LIG Murgenthal/1949 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/1950 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/1962 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/1963 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/1981 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/1982 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/2013 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/2014 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung
LIG Murgenthal/2051 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	05.07.1967 010-1581 Abtretung

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

03.10.1966 010-2420	(L)	<b>Fahrwegrecht</b> ID.010-1955/109802 z.G. LIG Murgenthal/504 z.G. LIG Murgenthal/505
05.07.1967 010-1581	(L)	<b>Fahrwegrecht</b> ID.010-1955/109695 z.G. LIG Murgenthal/1751

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murgenthal / 523

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

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

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

### Grundpfandrechte:

keine

---

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 28. Januar 2025:                      keine  
Geometergeschäfte bis 29. Januar 2025:                      keine



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

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Murgenthal / 1950

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4279 Murgenthal  
Grundstück-Nr.: 1950  
E-GRID: CH434587068146

Dominierte Grundstücke: LIG Murgenthal 4279/523 Anteil unbekannt  
Lagebezeichnung\*: Hohwart  
Plan-Nr.\*: 80  
Fläche\*: 801 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 169 m2  
Wasserbecken, 21 m2  
Gartenanlage, 611 m2

Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 991, 169 m2  
Hohwartring 8, 4856 Glashütten 00

Anm. aus aml. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (1541)

### Eigentum:

Alleineigentum  
**Arumugam Arunagirinathan**, 30.09.1969      07.05.2021 024-2021/5527/0 Kauf

### Anmerkungen:

07.04.2022 024-2022/3910/0      **Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Sichtzone)**  
ID.024-2022/001293

### Dienstbarkeiten:

28.04.1971 010-996      (R) **Kanalisationsleitung** ID.010-1955/112353  
z.L. LIG Murgenthal/1982  
18.01.2021 024-2021/619/0 (L) **Überbaurecht** ID.024-2021/000582  
z.G. LIG Murgenthal/1949  
18.01.2021 024-2021/619/0 (R) **Grenzbaurecht** ID.024-2021/000583  
z.L. LIG Murgenthal/1949  
18.01.2021 024-2021/619/0 (L) **Grenzbaurecht** ID.024-2021/000584  
z.G. LIG Murgenthal/1949

### Grundlasten:

keine

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Murgenthal / 1950

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

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

---

### Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

08.01.2025 024-2025/210/0                      **Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22402990) CHF 716'590.35, ID.024-2025/000322**

---

### Grundpfandrechte:

07.05.2021 024-2021/5528/0                      **1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 720'000.00, Max. 10%, ID.010-2013/002232, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Bank Cler AG, Basel (UID: CHE-101.390.939)**                      07.05.2021 024-2021/5528/0

---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 28. Januar 2025:                      keine  
Geometergeschäfte bis 29. Januar 2025:                      keine