

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 2024-239

Mehrfamilienhaus mit Umgebung  
Mutschellenstrasse 19, 8964 Rudolfstetten



- 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 .....	5
Auftragsumfang .....	5
Besichtigung am .....	5
In Anwesenheit von .....	5
Unterlagen .....	5
Grundstückdaten .....	6
Grundbuch .....	6
Grundstückbeschrieb .....	7
Katasterplan / Situationsplan .....	8
Lage .....	9
Objektdaten .....	10
Grundangaben Hauptgebäude .....	10
Raumprogramm .....	11
Bemerkungen zur Nutzfläche .....	11
Baubeschrieb .....	12
Marktwertberechnung .....	13
Sachwert (Substanzwert) .....	13
Relativer Landwert nach Lageklasse .....	13
Sachwertberechnung .....	14
Ertragswert .....	15
Mietwertberechnung .....	15
Ertragswertberechnung .....	16
Marktwert .....	17
Fotos .....	18
Altersentwertung .....	23
Haftungsbeschränkung .....	24
Anhang .....	25

# ZUSAMMENFASSUNG

## LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit sechs 3.0 Zimmer-Wohnungen und Umgebung
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Grundsubstanz scheint nach Augenschein intakt zu sein und die vermietete Liegenschaft ist ohne Einschränkungen nutzbar. Kurz- bis mittelfristig dürften, nebst den Unterhaltsarbeiten, verschiedenen Erneuerungsmassnahmen anstehen.
Grundrissdisposition	Die Grundrisse sind leicht demodiert, sind aber immer noch marktgängig und zweckmässig.
Bemerkungen	<p><u>Hinweis Asbest</u></p> <p>Baujahrbedingt können in der Liegenschaft noch asbesthaltige Materialien verbaut sein. Diesem Umstand ist insbesondere bei grösseren Umbauten und Erneuerungen Rechnung zu tragen, sofern die Materialien bearbeitet werden müssen (brechen, sägen, bohren, schneiden etc.). Weitere Infos zu Asbest erhalten Sie unter <a href="http://www.suva.ch">www.suva.ch</a>.</p> <p><u>Vermietung</u></p> <p>Gemäss Mieterspiegel sind alle Wohnungen per Stichtag vermietet.</p> <p><u>Bauzone</u></p> <p>Das erstellte Gebäude ist nach heutigem Bauzonenplan zonenfremd.</p> <p><u>Besichtigung</u></p> <p>Es wurden folgende Räume bzw. Wohnungen besichtigt: Mutschellenstrasse 21: 1.5 Zimmer-Studio im DG rechts Mutschellenstrasse 19: beide 3.0 Zimmer-Wohnungen im EG Habsburgstrasse 51: Einstellhalle Sowie alle Untergeschosse</p>

## ALLGEMEINES

<b>BEWERTUNGSOBJEKT</b>	Mehrfamilienhaus mit Umgebung Mutschellenstrasse 19 8964 Rudolfstetten
<b>AUFTRAGGEBER / IN</b>	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg Gemeindekanzlei Friedlisbergstrasse 11 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg Telefon G: 056 648 22 10  Und  Real North AG Erlenweg 8 6312 Steinhausen
<b>EIGENTÜMER / IN</b>	Alleineigentum Real North AG, Steinhausen (UID: CHE-151.938.153)
<b>EXPERT(E) / IN</b>	Patrick Hagenbuch Dipl. Architekt FH Leitung Immobilienbewertungen Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 76 E-Mail: patrick.hagenbuch@hev-aargau.ch

<b>AUFTRAGSDATUM</b>	24.04.2024
<b>AUFTRAGSUMFANG</b>	Es ist der Marktwert für eine Standortbestimmung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
<b>BESICHTIGUNG AM</b>	30.04.2024 (Stichtag)
<b>IN ANWESENHEIT VON</b>	Hr. Rogger, Fr. Preseva, Hr. Gutknecht, Hr. Schumacher
<b>UNTERLAGEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 23.04.2024</li><li>- Grundbuchbelege von 1933, 1949 und 1974</li><li>- AGV Gebäudeversicherungspolice vom 10.11.2022</li><li>- Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 25.04.2024</li><li>- Katasterplan (AGIS-Online) vom 25.04.2024</li><li>- Planunterlagen (undatiert)</li><li>- Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 25.04.2024</li><li>- Mieterspiegel vom 24.04.2024</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	Rudolfstetten-Friedlisberg
Grundstück-Nr.	751
E-GRID	CH 53158 65074 27
Dominierte Grundstücke	LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt Strasse, Weg, 405 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung	Chilchmatt
Plan-Nr.	1
Fläche	702 m <sup>2</sup>
Kulturart	Gebäude, 156 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 32 m <sup>2</sup> Übrige besfestigte Fläche, 55 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 459 m <sup>2</sup>
Gebäude	<b>Mehrfamilienhaus , Vers.-Nr. 245, 156 m<sup>2</sup></b>

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 annähernd rechteckige Grundstück liegt an einer leicht nach Süden hin abfallenden Hanglage.

Nutzung und Erschliessung Das Grundstück ist erschlossen und übernutzt (zonenfremd).

### Zonen- und Bauvorschriften

Bauzone Einfamilienhauszone (E2)

Auszug BNO § 7

<sup>1</sup> Die Wohnzonen E2 und M3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E2 ist bestimmt für freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Terrassensiedlungen.

Ausnützungsziffer 0.4

Grenzabstand klein 5.0 Meter

Grenzabstand gross 8.0 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 Gefährdungsperrimeters.

**KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN**  
(nicht massstabgetreu)



## LAGE

### Makrolage



### Mikrolage



Gemeinde

Rudolfstetten-Friedlisberg.

Ortsbeschreibung

Rudolfstetten-Friedlisberg ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten und liegt unmittelbar östlich des Mutschellenpasses an der Grenze zum Kanton Zürich.

Nachbargemeinden

Bergdietikon im Norden, Urdorf im Osten, Birmensdorf im Südosten und Berikon im Süden und Widen im Westen.

Einwohnerzahl

4'622 (Stand 31.12.2022).

Standort Bewertungsobjekt

Das Grundstück liegt nordöstlich des Mutschellenpasses in einem Wohnquartier.

Nächste ÖV-Haltestelle weniger als 5 Min.

Einkaufsmöglichkeiten weniger als 5 Min.

Primarschule 10 - 20 Min.

Oberstufe 10 - 15 Min.

Naherholung, Freizeit, Kultur 05 - 30 Min.

Besonnung und Aussicht

Das Grundstück wird gut besonnt und bietet eine Aussicht in die nähere und weitere Umgebung.

Immissionen

Das Grundstück liegt an einem Verkehrsknotenpunkt dem Mutschellenpass. Bei der Besichtigung sind keine störenden Einflüsse aufgefallen.

Verkehrerschliessung

Die Hauptstrasse 1, eine der wichtigsten Strassenverbindungen der Schweiz, verläuft vom Mutschellenpass durch Rudolfstetten in Richtung Zürich. Der Anschluss Urdorf der Autobahn A4 ist etwa vier Kilometer entfernt. Rudolfstetten wird durch die Bremgarten-Dietikon-Bahn erschlossen.

Bildung

In Rudolfstetten befinden sich Kindergarten und Primarschule. Die Oberstufen (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) können im Kreisschulzentrum in der Nachbargemeinde Berikon absolviert werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Wohlen, Baden und Wettingen.

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ort und auf dem Mutschellen. Für grössere Einkäufe bieten sich Dietikon oder Spreitenbach an.

Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 95 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106 %).

## OBJEKTDATEN

### GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr 1954

Effektives Alter 70 Jahre

Wirtschaftliches Baualter 35 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. 358.8 m<sup>2</sup>

Gebäudemass nach AGV 1'991 m<sup>3</sup>

Sanierungen / Erneuerungen Bis dato Laufender Unterhalt

1995 Sonnenschutz

1996 Fensterersatz

2004 Treppenhaus

2009 Fassadensanierung, Dämmungen

Umbauten und Sanierungen ohne weitere Angaben:

Küchen, Heizung, Badezimmer

Bei Mieterwechsel (bei Bedarf):

Innere Malerarbeiten, Bodenbeläge

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	
Untergeschoss	Korridor	30.3 m <sup>2</sup>		
	Trocknungsraum	11.1 m <sup>2</sup>		
	Waschen	10.6 m <sup>2</sup>		
	Heizungsraum	11.8 m <sup>2</sup>		
	6 Kellerräume			
	Tankkeller (aussen)			
Erdgeschoss (Hochparterre)	<u>3.0 Zimmer-Wohnung rechts</u>			
	Vorplatz		6.7 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1		15.8 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer		17.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2		9.7 m <sup>2</sup>	
	Küche		6.8 m <sup>2</sup>	
	Badezimmer		3.6 m <sup>2</sup>	
	Balkon	4.8 m <sup>2</sup>		
		3.0 Zimmer-Wohnung rechts	Total	59.8 m <sup>2</sup>
	<u>3.0 Zimmer-Wohnung links</u>			
	Vorplatz		6.7 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1		15.8 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer		17.2 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 2		9.7 m <sup>2</sup>	
	Küche		6.8 m <sup>2</sup>	
	Badezimmer		3.6 m <sup>2</sup>	
	Balkon	4.8 m <sup>2</sup>		
	3.0 Zimmer-Wohnung rechts	Total	59.8. m <sup>2</sup>	
1. Obergeschoss	3.0 Zimmer-Wohnung rechts		59.8 m <sup>2</sup>	
	3.0 Zimmer-Wohnung links		59.8 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoss	3.0 Zimmer-Wohnung rechts		59.8 m <sup>2</sup>	
	3.0 Zimmer-Wohnung links		59.8 m <sup>2</sup>	
	<b>Nutzfläche ca.</b>		<b>358.8 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 Objektbe-sichtigung am Stichtag.

### Konstruktion

Bauart	Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung
Dachform	Walmdach
Dachbelag	Tonziegel
Fassade	Abrieb / Verputz
Fenster und Verglasung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Klappläden, Rollläden, Stoffmarkisen

### Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwassererzeugung	Über Heizung oder elektrisch
Transportanlagen	Kein Personenlift

### Ausbaustandard

Küche	Einbauküche mit Steinabdeckung und Kunstharzfronten Herd mit Glaskeramikkochfeld und Backofen, Dampfabzug, Kühl-schrank, Geschirrspüler
Badezimmer	Badewanne, Standklosett, Waschbecken und Spiegelschrank
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Laminat
Bodenbeläge Sanitärräume	Keramische Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb oder Tapete
Decken mehrheitlich	Abrieb oder Gips
Besonderes	Einbauschränke

### Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Einfriedungen, Sockelmauern, Gehwege, Treppen, Vorplätze, fest montiertes Spielgerät, Bäume, Büsche, Rasenflächen
Garage	Keine Garage vorhanden
Zusätzliche Parkier Möglichkeiten	4 Aussenabstellplätze

## 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>	5.00
<b>B Nutzung</b>	3.00
<b>C Lage</b>	4.00
<b>D Erschliessung</b>	5.50
<b>E Marktverhältnisse</b>	<u>5.50</u>
<b>Total</b>	23.00 / 5

**Lageklasse** **4.6**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 40.40 %

**SACHWERTBERECHNUNG****Bauwert**

Mehrfamilienhaus	1'991 m <sup>3</sup>	zu	CHF 790/m <sup>3</sup>	CHF	<u>1'573'000</u>	
Total Gebäude				CHF	1'573'000	
+ Umgebungskosten			5.0 %	CHF	79'000	
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	<u>126'000</u>	
Neubauwert				CHF	1'778'000	
./ technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 35 Jahren				31.4 %	CHF	<u>-558'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft					CHF	1'220'000

**Landwert**

Landwert nach Lageklasse	40.40 %	von	1'778'000	CHF	<u>718'000</u>
Landwert (inkl. Anteil dominiertes Grundstück)				CHF	718'000
<b>Total Sachwert</b>	Landwert + Bauwert			<b>CHF</b>	<b><u>1'938'000</u></b>

## ERTRAGSWERT

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

Bei 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.

Die aktuellen Mieteinnahmen entsprechen mehrheitlich den gängigen Mietzinsen in dieser Region. Die folgende Mietwertberechnung basiert deshalb auf dem aktuellen Mieterspiegel.

## MIETWERTBERECHNUNG

Mietwert				Mietwert pro Jahr CHF	Mietwert pro Monat CHF
3.0 Zimmer-Wohnung EG re	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 255/m <sup>2</sup>	<b>15'249</b>	1'271
3.0 Zimmer-Wohnung EG li	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 265/m <sup>2</sup>	<b>15'847</b>	1'321
3.0 Zimmer-Wohnung 1.OG re	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 240/m <sup>2</sup>	<b>14'352</b>	1'196
3.0 Zimmer-Wohnung 1.OG li	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 275/m <sup>2</sup>	<b>16'445</b>	1'370
3.0 Zimmer-Wohnung 2.OG re	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 250/m <sup>2</sup>	<b>14'950</b>	1'246
3.0 Zimmer-Wohnung 2.OG li	59.8 m <sup>2</sup>	x	CHF 275/m <sup>2</sup>	<b>16'445</b>	1'370
Aussenabstellplätze	4 Stk		monatlich CHF 45	<b>2'160</b>	180
<b>Total Mietwert (netto)</b>				<b>95'448</b>	7'954

**ERTRAGSWERTBERECHNUNG**

<b>Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)</b>	<b>CHF</b>	<b>95'448</b>
<b>Kapitalisierungssatz</b>		
Basiszins inkl. Risikozuschlag (CHF 49'670)		2.55 %
Betriebskosten (CHF 2'920)		0.15 %
Unterhaltskosten (CHF 17'530)		0.90 %
Mietzinsrisiko (CHF 1'950)		0.10 %
Verwaltungskosten (CHF 3'900)		0.20 %
Rückstellungen (CHF 19'480)		1.00 %
<b>Total</b>	<b>(CHF 95'450)</b>	<b>4.90 %</b>
<b>Ertragswert</b>	CHF 95'448	
dividiert durch 4.90 %	CHF	1'948'000
abzüglich / zuzüglich	CHF	-
<b>Total Ertragswert</b>	<b>CHF</b>	<b>1'948'000</b>

**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:

<b>Werte:</b>			Gewichtung		
Sachwert	CHF	1'938'000	1.0	CHF	1'938'000
Ertragswert	CHF	1'948'000	3.5	CHF	6'818'000
			geteilt durch 4.5	CHF	1'946'000
Rundung				CHF	-1'000
<b>Total Marktwert (inkl. Anteil dominiertes Grundstück)</b>				<b>CHF</b>	<b>1'945'000</b>

Der ermittelte Marktwert ergibt, gemessen am Mietwert, eine Bruttorendite von 4.91 %.

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

**Hauseigentümerverband Aargau**

Patrick Hagenbuch

Yvonne Studer

Baden, 7. Mai 2024

# FOTOS

## Untergeschoss

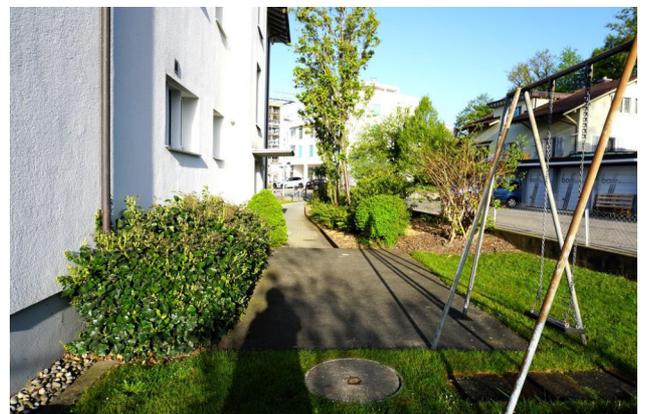
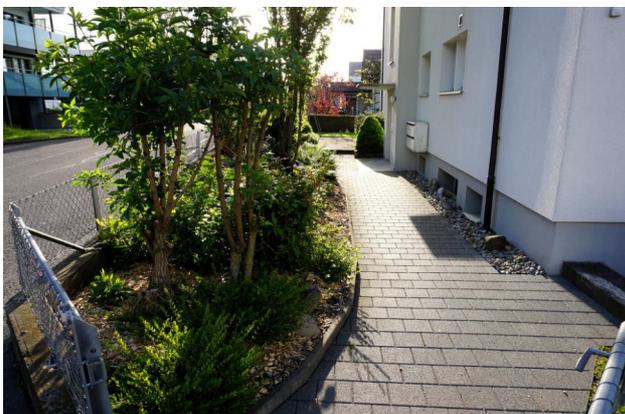


**Erdgeschoss rechts, 3.0 Zimmer-Wohnung**

### Erdgeschoss links, 3.0 Zimmer-Wohnung



## Fassaden, Umgebung





## 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.

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

## ANHANG



KANTON AARGAU

## DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rudolfstetten-Friedlisberg / 751

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

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

## Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4075 Rudolfstetten-Friedlisberg  
 Grundstück-Nr.: 751  
 E-GRID: CH531586507427

Dominierte Grundstücke: LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/766 Anteil unbekannt  
 Lagebezeichnung\*: Chilchmatt  
 Plan-Nr.\*: 1  
 Fläche\*: 702 m2  
 Kulturart\*: Gebäude, 156 m2  
 Strasse, Weg, 32 m2  
 Übrige befestigte Fläche, 55 m2  
 Gartenanlage, 459 m2

Gebäude\*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 245, 156 m2  
 Mutschellenstrasse 19, 8964 Rudolfstetten 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
 Bemerkungen\*: (LB 751)

## Eigentum:

Alleineigentum  
 Real North AG, Steinhausen (UID: CHE-151.938.153) 13.08.2019 023-2019/8451/0 Fusion

## Anmerkungen:

01.01.1933 003-1079 Drainageunterhaltungspflicht ID.003-2012/002295

## Dienstbarkeiten:

05.07.1949 003-753 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.003-1955/067477  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/510 30.05.1951 003-537  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/511 30.05.1951 003-537  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/794 30.05.1951 003-537

12.07.1974 003-2139 (R) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.003-1955/069329  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/755  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/756  
 z.L. LIG Rudolfstetten-Friedlisberg/1756

## Grundlasten:

keine

## Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Seite 2 von 6

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rudolfstetten-Friedlisberg / 751

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

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

### Grundpfandrechte:

16.01.1954 003-42	<b>1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 130'000.00, Max. 6%</b> , ID.003-2012/002597, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1279/0
16.01.1954 003-43	<b>2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, Max. 6%</b> , ID.003-2012/002602, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	31.01.2019 023-2019/1279/0
17.12.2018 023-2018/13820/0	<b>3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 1'605'000.00, Max. 10%</b> , ID.023-2019/000070, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	17.12.2018 023-2018/13820/0

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 21. April 2024:            keine  
 Geometergeschäfte bis 21. April 2024:            keine