

# VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

**Liegenschaft**

in: 5412 Gebenstorf AG

Reihen-Einfamilienhaus, Garage  
Sandstrasse 12b  
1/11-Anteil an Parzelle 1641 mit Abstellraum

**Eigentümer**

**Verkehrswert: CHF 580'000.--**

Otto Bolli  
Vertr. durch Doris Gerhardt, Berufsbeiständin  
KESD Bezirk Baden  
Gstuhlplatz 2  
5400 Baden

**Schätzungsexperte / Adresse**

**Datum der Schätzung: 14.7.2021**

Adrian Ackermann, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Bewertungsexperte SVIT, Mitglied Schweiz. Maklerkammer SMK, c/o Ackermann Immobilien AG, Unterdorfstr. 17, 5082 Kaisten, Tel. 062/874 01 01. Büro Baden: Rütistr. 3a, Tel. 056/221 02 12.

**Auftraggeber:**

**Auftrag vom: 22.06.2021**

Betreibungsamt Gebenstorf, Wiesenstrasse 13, 5412 Gebenstorf



## Liegenschaft

Grundbuch:	Gebenstorf Nr. 1651 Gebenstorf Nr. 1641 (1/11)	Parzelle:	1651 1641	Fläche in m <sup>2</sup> :	1 28 1'029
Aktuelle AGV-Versicherung: (Neuwert)	2021	CHF	544'000.-- 53'000.--	Gebäude Nr.:	1250 1243 (1/11)

## Gemeinde / Lage

Gebenstorf liegt zwischen Brugg und Baden im Bezirk Baden, Kanton Aargau.  
Das Dorf hat ca. 5'500 Einwohner, der Steuerfuss liegt bei 108 %.  
Gebenstorf verfügt über eine gute Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Privatverkehr, öffentlicher Verkehr).  
Das zu bewertende Objekt befindet sich an schöner Wohnlage an der Sandstrasse 12b.

**Baujahr:** 1989      **Allfällige Renovation / Sanierung:**

## Konstruktion / Wärme- und Schallschutz

Massivbauweise mit Aussenisolation. Fenster in Holz mit Isolierverglasung. Rafflamellenstoren mit Kurbel. Tonziegeldacheideckung.

## Gebäudetechnik

Oelzentralheizung Baujahr 1997. Bodenheizung. Warmwasserboiler. 2 Kunststofftankanlagen.

## Bauqualität / Ausstattung

Die Bauqualität sowie die Ausstattung entsprechen grösstenteils heutigen Anforderungen nicht mehr.

## Innere Einteilung / Architektur

### **Untergeschoss**

#### Garage

Unterlagsboden, Wände Backstein Pressplattendecke.

#### Keller

Unterlagsboden, Wände Beton bzw. Backstein, Betondecke.

4 Treppenstufen nach oben:

#### Keller

Unterlagsboden, Wände Backstein, Betondecke.  
Elektrotabelleau.

#### Heizung/Waschküche

Oelzentralheizung Elco, Warmwasserboiler.  
Waschautomat, Kunststofflavabo.  
2 Kunststofftankanlagen.

### **Zwischengeschoss (11 Stufen nach oben)**

#### Wohnzimmer

Tonplattenboden, Wände Abrieb Täferdecke.  
Cheminée.  
Ausgang zu Terrasse.

#### Terrasse

Gartenlattenboden, teilweise gedeckt, Sonnenstore.

### **Erdgeschoss (4 Stufen nach oben)**

#### Entree

Tonplattenboden, Wände Abrieb, Täferdecke.  
Garderobe.

## WC

Plattenboden, Wände Platten bzw. Abrieb Decke Abrieb.  
WC, Lavabo, Spiegel.

## Esszimmer

Plattenboden, Wände Abrieb Täferdecke.

## Küche

Plattenboden, Wände und Decke Abrieb.

Einbauküche mit Granitabdeckung, Fronten Kunstharz.

Glaskeramikkochfeld, hoch liegender Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, alles Fabrikat Siemens.

## **Obergeschoss**

### Vorplatz

Teppichboden, Wände und Decke Abrieb.

### Schlafzimmer

Laminatboden, Wände Abrieb, Decke Abrieb.

Ausgang zu Balkon.

### Balkon

Gedeckt, mit Holzboden.

3 Stufen nach oben:

### Bad

Plattenboden, Wände Platten, Decke Abrieb.

WC, Doppellavabo, Spiegelschrank, Badewanne, Dusche.

### Zimmer

Laminatboden, Wände und Decke Abrieb.

## **Dachgeschoss (12 Stufen nach oben)**

### Zimmer

Teppichboden, Wände Abrieb, Täferdecke mit Holzbalken.

3 Stufen nach oben:

### Estrich

Unterlagsboden, Wände Backstein, Täferdecke mit Holzbalken.

## **Aussen**

Gemeinschaftsparzelle Nr. 1641 (1/11-Anteil) mit Zufahrtsstrasse, Parking, Gartenanlage, Abstellraum.

## **Zustand**

Der Allgemeinzustand der Liegenschaft ist befriedigend. Kurzfristig drängen sich diverse Renovationsarbeiten auf (u.a. teilweise Bodenbeläge, Malerarbeiten). Mittelfristig sollte der Innenausbau (Küche, Bad, Fassade) erneuert werden.

**GB-Auszug** 1.6.2021 /wertrelevante Eintragungen (Vor-/Anmerkungen, Dienstbarkeiten)  
vom:

### **Auf GB 1651**

Anmerkung:

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG.

Vormerkung:

Verfügungsbechränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 20141308),  
CHF 50'000.—

Weitere Eintragungen gemäss Grundbuchauszug (Dienstbarkeiten, Grundpfandreche.

**Auf GB 1641**

Diverse Dienstbarkeiten gemäss Grundbuchauszug.

**Besondere Gefahren / Oeko-Risiken**

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

**Lage am regionalen Markt / Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit**

Für das zu bewertende Objekt besteht sowohl bezüglich Vermietbarkeit wie auch bezüglich Verkäuflichkeit ein guter Markt.

**Besondere Bemerkungen**

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG.

Verfügungsbechränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 20141308), CHF 50'000.—.

**Besichtigung vom:** 22.6.2021

**Der Bewertungsexperte SVIT  
Adrian Ackermann:**

**Ort / Datum:** Baden, 14.7.2021



**OBJEKT :****Reihen-Einfamilienhaus, Garage, Sandstr. 12b, 5412 Gebenstorf AG  
1/11-Miteigentumsanteil an Parzelle 1641**

Bauzone:	WG2	<b>Lageklasse:</b>	Auf 0,5 Punkte genau		
Ausnützungs-Ziffer:	0.40	Allgem. Situation:	3.0	Handel/Dienstl.:	
Grundstück-Grösse m <sup>2</sup> :	128	Verkehrsrelation:	3.0	Industrie:	
Überbaute Fläche m <sup>2</sup> :	128	Ausbaust./Gestaltung:	3.0	4	Gründe:
Anrechenbare BGF m <sup>2</sup> :		Wohnsektor:	3.0	Steig.-Faktor:	
Mehrumschw./Res.-BL	0	Gebäudetyp:	3.0	Red.-Faktor (-):	
Baujahr:	1989	Lage:	3.0		
		Umgebung:	3.0	<b>Lageklasse</b>	<b>3.0</b>

**REALWERT :**

Grundstück:	Relativer Landwert	128 m <sup>2</sup> à CHF	1'089.01	CHF	139'392.68
	Mehrumschwung	0 m <sup>2</sup> à CHF		CHF	0.00
		m <sup>2</sup> à CHF		CHF	0.00
	<small>Durchschnitt. m<sup>2</sup> Preis auf effektive Parzellenfläche unter Einbezug des Mehr- und Minderumschwunges</small>	128.00 CHF/m <sup>2</sup>	1'089.01	Altersentw. %	Neuwerte
Gebäude:	Reiheneinfamilienhaus, Garage	738 m <sup>3</sup> à CHF	650.00	25.00	CHF 479'700.00
		m <sup>3</sup> à CHF			CHF 0.00
		m <sup>3</sup> à CHF			CHF 0.00
		m <sup>3</sup> à CHF			CHF 0.00
Umgebungskosten:	pauschal	0 m <sup>2</sup> à CHF			CHF 15'000.00
Nebenkosten: ca.	6.00 %				CHF 29'682.00
Neuwert:					CHF 663'774.68
Altersentwertung:	25.00 %				CHF -131'095.50
Garagen auf sep. Parzellen		Stk. à CHF			CHF 0.00

**REALWERT****CHF 535'000.00****Realwertanteil:****0.000****CHF 0.00****ERTRAGSWERT :**

Anzahl	Grösse	NWF		Mietzins mtl.	CHF/JJ/m2	
1		m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	CHF 2'000.00	CHF	24'000.00
		m <sup>2</sup>	Wohnung	CHF	CHF	0.00
		m <sup>2</sup>	Wohnung	CHF	CHF	0.00
1	Garage			CHF 150.00	CHF	1'800.00
1	Parkplatz aussen			CHF 50.00	CHF	600.00
	Einstellhallenplätze			CHF	CHF	0.00
Anzahl		Fläche		CHF/Jahr/m <sup>2</sup>	CHF/ML	
	Büroräume à	m <sup>2</sup>		CHF	CHF	0.00
	Büroräume à	m <sup>2</sup>		CHF	CHF	0.00
	Gewerberaum à	m <sup>2</sup>		CHF	CHF	0.00
	Gewerberaum à	m <sup>2</sup>		CHF	CHF	0.00
	Lagerraum à	m <sup>2</sup>		CHF	CHF	0.00
Anzahl		Umsatz	Umsatzmiete in %			
	Gastronomie	CHF			CHF	0.00
Total Markt-Mietwerte netto:						<b>CHF 26'400.00</b>
<b>Ertragswert:</b>	CHF	26'400	kap. à	<b>5.00 %</b>		<b>CHF 530'000.00</b>

Total gemäss Mieterspiegel netto:

CHF

**Ertragswert:** CHF 0 kap. à %**CHF 0.00****ERTRAGSWERT****CHF 530'000.00****Gewichtung:****RW Faktor****EW Faktor****1.00**

Zwischentotal aus Gewichtung

**CHF 535'000.00**

**+ Mehr / - Minderwerte** 1/11-Anteil an Parzelle 1641:  
 94 m<sup>2</sup> à Fr. 400.--  
 Anteil Abstellraum

CHF 0.00

CHF 37'600.00

CHF 5'000.00

**VERKEHRSWERT :****CHF 580'000**