

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

MARKTWERT BEWERTUNG 2025-000

5.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Umschwung
Musterstrasse 21, 5074 Eiken



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	7
Lage	8
Objektdaten.....	9
Grundangaben Hauptgebäude	9
Raumprogramm	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.....	17
Haftungsbeschränkung.....	18

ZUSAMMENFASSUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	Freistehendes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Carport und Umschwung.
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Liegenschaft befindet sich ganzheitlich gesehen in einem schlechten Zustand. Es besteht sofortiger Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Grundrissdisposition	Der Grundriss entspricht den heute üblichen Standards und Anforderungen.

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	5.5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Umschwung Musterstrasse 21 5074 Eiken
AUFTRAGGEBER / IN	Herr und Frau Michael und Marianne Muster Musterstrasse 21 5074 Eiken Telefon P: 111 999 99 99
EIGENTÜMER / IN	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft Muster Marianne Muster Michael
EXPERTE / EXPERTIN	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
AUFTRAGSDATUM	07.04.2025
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Marktwert für eine güterrechtliche Auseinandersetzung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	09.04.2025 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Frau Muster
UNTERLAGEN	- Grundbuchauszug vom 22.10.2024 - AGV Gebäudeversicherungspolice vom 25.01.2025 - Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 08.04.2025 - Katasterplan vom 08.04.2025 - Planunterlagen vom 04.07.1944 - Auszug Kataster belastete Standorte vom 08.04.2025 - 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	Eiken
Grundstück-Nr.	000
E-GRID	CH 00000 00000 00
Dominierte Grundstücke	Keine
Lagebezeichnung	Geeren
Plan-Nr.	30
Fläche	361 m ²
Kulturart	Gebäude, 88 m ² Gartenanlage, 273 m ²
Gebäude	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 123, 88 m² Heizung und Schutzraum, Vers.-Nr. 456, 22 m², Gesamtfläche 43 m² (unterirdisch auf mehreren Grundstücken)
Dienstbarkeiten	(R) 25.01.1995 006-253 Beschr. Mitbenützung Schutzraum z.L. LIG Eiken/111 (L) 25.01.1995 006-253 SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für unterirdischen Schutz- und Heizungsraum, bis 25.01.2095 z.G. LIG Eiken/111

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 in ebenem Gelände.
Nutzung und Erschliessung	Das erschlossene Grundstück ist nicht gänzlich ausgenützt.

ZONEN- UND BAUVORSCHRIFTEN

Bauzone	Wohnzone 2b (W2)
Auszug BNO § 9	¹ Die Wohnzone W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. ² Die Wohnzone W2b ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. ³ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachflächen zulässig.
Grünflächenziffer	0.6
Grenzabstand klein	4.0 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 Gefährdungsperimeters.

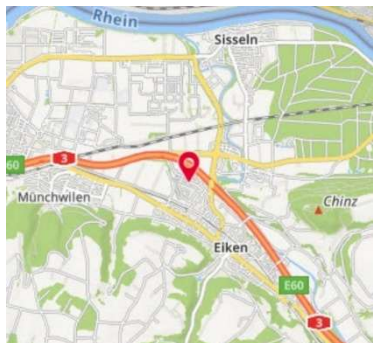
KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN

(nicht massstabgetreu)

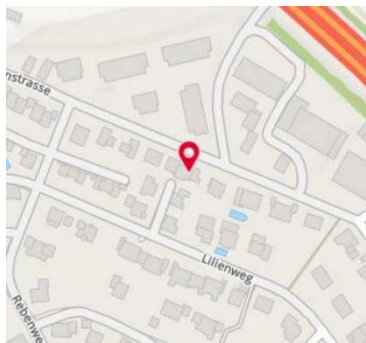


LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde

Ortsbeschreibung

Nachbargemeinden

Einwohnerzahl

Standort Bewertungsobjekt

Eiken.

Eiken ist eine Gemeinde im Bezirk Laufenburg. Sie liegt im Zentrum der Region Fricktal, etwas mehr als zwei Kilometer südlich der Grenze zu Deutschland.

Sisseln im Nordosten, Kaisten im Osten, Oeschgen im Südosten, Frick im Süden, Schupfart im Südwesten und Münchwilen im Westen

2'449 (Stand 31.12.2023).

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich rund 1 km nordwestlich des Ortszentrums in einem Wohnquartier.

Nächste ÖV-Haltestelle	10 - 15 Min.
Einkaufsmöglichkeiten	05 - 10 Min.
Primarschule	05 - 10 Min.
Oberstufe	Bis 20 Min.
Naherholung, Freizeit, Kultur	05 - 30 Min

Besonnung und Aussicht

Immissionen

Verkehrerschliessung

Bildung

Einkaufsmöglichkeiten

Steuern

Aufgrund der Ausrichtung weist die Liegenschaft eine gute Besonnung auf, mit Aussicht in die nähere und weitere Umgebung.

Anlässlich der Besichtigung konnten keine wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Die naheliegende Autobahn verursacht je nach Wetterlage Immissionen.

Eiken liegt zwischen den Zentren Zürich und Basel und hat eine gute Anbindung an das Strassen-, Schienen- und Busnetz. Eine Anschlussstelle der Autobahn A3 befindet sich am nördlichen Dorfrand.

Im Ort befinden sich der Kindergarten und die Primarschule. Die Oberstufe (Bezirks-, Sekundar- und Realschule) besuchen die Eiker Schüler in Frick. Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau; aufgrund einer interkantonalen Vereinbarung können Jugendliche aus Teilen des Fricktals das Gymnasium auch in Muttenz (Kanton Basel-Landschaft) absolvieren.

Im Ort bestehen Einkaufsmöglichkeiten. Grössere Einkäufe können in Frick erledigt werden.

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 111 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2025 106 %).

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1986
Effektives Alter	39 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	25 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. 130 m²

Gebäudemass nach AGV 771 m³

Sanierungen / Erneuerungen	Bis dato	Notwendigster unterhalt
	2020	Heizung ersetzt inkl. Sonnenkollektoren
	2018	Küche und Nasszellen ersetzt
	2017	Dach neu eindeckt inkl. Spenglerarbeiten
	2016	Malerarbeiten Fassade und Innenräume sowie sämtliche Bodenbeläge erneuert
	2015	Fenster und Klappläden ersetzt
	2010	Gartenanlage neu gestaltet

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	Kellerraum	15.1 m ²	
	Waschen	17.6 m ²	
	Kellerraum / Heizung	22.2 m ²	
	Vorplatz und Treppe zu EG	9.0 m ²	
Erdgeschoss	Eingang		10.1 m ²
	Zimmer		8.4 m ²
	Separates WC		2.3 m ²
	Küche mit Gartenzugang		12.8 m ²
	Wohn-/ Esszimmer mit Gartenzugang		28.1 m ²
	Sitzplatz		
	Reduit	10.4 m ²	
	Treppe zu OG		5.8 m ²
Obergeschoss	Zimmer		11.5 m ²
	Zimmer		14.3 m ²
	Zimmer		18.5 m ²
	Badezimmer		12.6 m ²
	Vorplatz		5.3 m ²
	Nutzfläche ca.		129.7 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	Tonziegel
Fassade	Aussenwärmedämmung mit Verputz
Fenster und Verglasung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Klappläden Holz und Stoffmarkise

Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Voll funktionstüchtig Glasfaseranschluss vorhanden
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe mit Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwassererzeugung	Elektroboiler
Waschen	Waschmaschine

Ausbaustandard

Küche	Einbauküche mit folgender Geräteausstattung: Dunstabzug, Induktions-Kochfeld, Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank; Abdeckung aus Kunststoff
Separates WC im EG	Klosett, Lavabo und Spiegel
Badezimmer im OG	Eckwanne, Dusche, Klosett, Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Keramische Platten
Bodenbeläge Sanitärräume	Keramische Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb oder Tapete
Decken mehrheitlich	Abrieb, Weissputz
Besonderes	Einbauschränke

Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Durchschnittliche Gestaltung mit Gehwegen, Plätzen, Zaun, Rasenfläche, Bepflanzungen und Geräteschopf
Garage	Carport angebaut
Zusätzliche Parkier Möglichkeiten	Auf dem Vorplatz

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	3.00
B Nutzung	3.50
C Lage	4.50
D Erschliessung	4.50
E Marktverhältnisse	<u>7.00</u>
Total	22.50 / 5

Lageklasse **4.5**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwert-
anteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 39.10 %

SACHWERTBERECHNUNG**Bauwert**

Einfamilienhaus (Volumen nach SIA 116)	613 m ³	zu	CHF 760/m ³	CHF	<u>466'000</u>
Total Gebäude				CHF	466'000
+ Umgebungskosten	545 m ²	zu	CHF 70/m ²	CHF	38'000
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	<u>37'000</u>
Neubauwert				CHF	541'000
./. technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 55 Jahren				58.0 %	CHF
					<u>-314'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	227'000

Landwert

Landwert bebaut	427 m ²	zu	CHF 1'100/m ²	CHF	470'000
Mehrumschwung	215 m ²	zu	CHF 400/m ²	CHF	<u>86'000</u>
Landwert				CHF	556'000

Total Sachwert

Landwert + Bauwert

CHF 783'000

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
4.5 Zimmer-Einfamilienhaus	82.7 m ²	x CHF 180/m ²	14'886	1'241
Total Mietwert (netto)			14'886	1'241

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)		CHF	14'886
Kapitalisierungssatz	Basiszins inkl. Risikozuschlag	(CHF 7'410)	2.33 %
	Betriebskosten	(CHF 160)	0.05 %
	Unterhaltskosten	(CHF 3'180)	1.00 %
	Mietzinsrisiko	(CHF 640)	0.20 %
	Verwaltungskosten	(CHF 320)	0.10 %
	Rückstellungen	(CHF 3'180)	1.00 %
	Total	(CHF 14'890)	4.68 %
Ertragswert		CHF 14'886 dividiert durch 4.68 %	CHF 318'000
abzüglich notwendige Massnahmen vor Vermietung		CHF	-25'000
Total Ertragswert		CHF	293'000

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	783'000	1.0	CHF	783'000
Ertragswert	CHF	293'000	0.2	CHF	58'600
geteilt durch 1.2				CHF	701'000
Rundung				CHF	-1'000
Total Marktwert				CHF	700'000

Marktwert Bauland pro m² CHF **1'090**

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

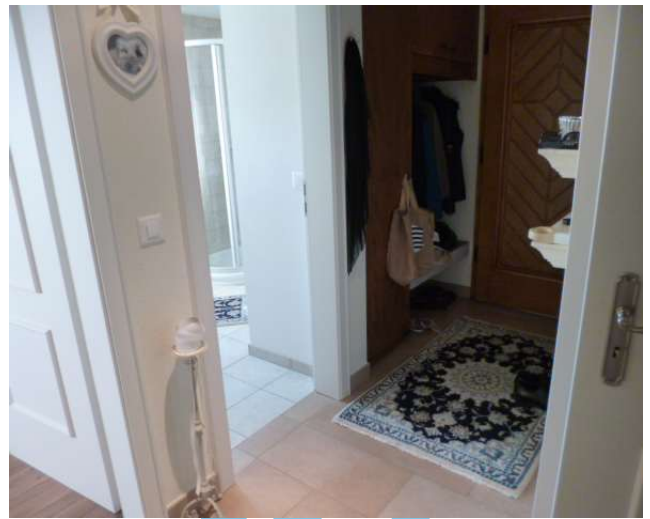
Hauseigentümerverband Aargau

Patrick Hagenbuch

Katja Gantenbein

Baden, 09. Mai 2025

FOTOS



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	Stadtkern			
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.