

Verkaufsdokumentation



Wohn- und Geschäftshaus
Wohnhaus / Garagen

Hauptstrasse 38 /296
5045 Moosleerau

Allgemeines

Objekt Restaurant / Wohnungen Gebäude Nr. 38
Baujahr 1836
Umbauten 1910/50/70/2004

Adresse Luzernerstrasse 38 in 5054 Moosleerau

Eigentümer Sonne AG, Moosleerau

Objekt Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296
Baujahr 1970

Adresse Luzernerstrasse 296 in 5054 Moosleerau

Eigentümer Hunziker Hans Felix

Grundbuchauszüge Siehe Beilagen

Bauzone Gemeinde Moosleerau (Situationsplan dunkelgrüne Fläche)
Kernzone
Lärmempfindlichkeitsstufe III

§ 6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Moosleerau

Kernzone Zweck,
Zielsetzung

¹Die Kernzone umfasst den historisch wertvollen Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist sowie angrenzende Gebiete. Sie dient einerseits der Erhaltung der für das Ortsbild charakteristischen Baustrukturen und Freiräume und andererseits der massvollen Verdichtung und angepassten Erneuerung sowie der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums.

Nutzung

²Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschaft.

³Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende erhaltungswürdige Baustruktur (Bausubstanz) dadurch nicht beeinträchtigt und vorrangig erhalten wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Ersatzbauten (Neubauten) bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.

Gemeinde Kirchleerau (Situationsplan hellgrüne Fläche)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 14 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kirchleerau

Art der Nutzung	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse, Abstände	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
Abweichung mit Gestaltungsplan	³ Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Kantonalen Rechts den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden.
Rücksicht auf Behinderte	⁴ Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

Lage

¹Moosleerau ist eine der obersten Gemeinden im landschaftlich geprägten Suhrental und zählt zurzeit ca. 950 Einwohner. Der Gemeindebann umfasst 381 ha, wovon 107 ha Wald sind. An dieser Gesamtfläche partizipiert die Ortsbürgergemeinde mit 20 ha Land und 46 ha Wald. Fand die Bevölkerung ihr Auskommen in früheren Jahren vorwiegend in der Landwirtschaft, erzielt heute der grösste Teil der Bevölkerung den Lebensunterhalt in der Industrieagglomeration von Aarau und Umgebung, aber auch in der weiteren Umgebung. In Moosleerau selber befinden sich eine Industriefirma der chemisch-technischen Branche und ein Baugeschäft sowie verschiedene mittlere und kleinere Gewerbebetriebe, in denen über 250 Personen beschäftigt werden. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl bedingt durch eine rege Bautätigkeit kontinuierlich angewachsen.

Schule

²Die Kreisschule Moosleerau / Kirchleerau bietet zwei Schulstandorte an, je eine in Kirchleerau und Moosleerau. Beide Gemeinden führen einen dorfeigenen Kindergarten. Auch wird in beiden Dörfern die 1. und 2. Klasse der Primarschule angeboten. Ab der 3. Klasse werden dann die Schüler aus beiden Gemeinden zu einer gemischten Klasse zusammengeführt und wechseln in der Regel alle zwei Jahre den Schulort.

- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule in Reitnau und Staffelbach
- Realschule in Reitnau und Staffelbach

Die Bezirksschule kann in der Nachbargemeinde Schöffland besucht werden.

¹Homepage Gemeinde Moosleerau

²Homepage Gemeinde Moosleerau

Örtliche Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt östlich unmittelbar an die viel befahrene Luzernerstrasse und ist nördlich an das Gebäude Nr. 296 angebaut. Nördlich grenzt die Parzelle an die Gemeinde Kirchleerau. Die Parzelle liegt in der Kernzone der Gemeinde Moosleerau. Sie weist eine nahezu rechteckige Form auf, ist jedoch durch die Parzellen Nrn. 26 und 897 zerschnitten. Das Quartierbild ist durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie durch die angrenzende Luzernerstrasse geprägt. Gewisse Lärmimmissionen von Verkehr der unmittelbar angrenzenden Luzernerstrasse (Schöffland-Sursee) sind an dieser Lage unvermeidlich und sind zu tolerieren. Die Schulen, Einkaufsladen (für den täglichen Bedarf), Bank, Gemeindeverwaltung, Bushaltestelle (nach Sursee oder Schöffland) sind zu Fuss in ca. 1 bis 15 Minuten gut und gefahrlos erreichbar. Durch die Autobahnanschlüsse (Aarau West (Kölliken) und Sursee) sind die Grossstädte Bern, Basel, Zürich und Luzern in kurzer Zeit erreicht.

Das Einfamilienhaus mit Garagen grenzt östlich unmittelbar an den Parkplatz des Restaurant Sonne. Das Gebäude ist südlich an das Gebäude Nr. 38 angebaut. Nördlich grenzt die Parzelle an die Gemeinde Kirchleerau.

Die Parzelle liegt in der Kernzone der Gemeinde Moosleerau. Sie weist eine rechteckige Form auf, ist jedoch dreiseitig von der Parzelle Nr. 625 umschlossen. Das Quartierbild ist durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie durch die angrenzende Luzernerstrasse geprägt. Gewisse Lärmimmissionen von Verkehr der unmittelbar angrenzenden Luzernerstrasse (Schöffland-Sursee) sind an dieser Lage unvermeidlich und sind zu tolerieren. Die Schulen, Einkaufsladen (für den täglichen Bedarf), Bank, Gemeindeverwaltung, Bushaltestelle (nach Sursee oder Schöffland) sind zu Fuss in ca. 1 bis 15 Minuten gut und gefahrlos erreichbar. Durch die Autobahnanschlüsse (Aarau West (Kölliken) und Sursee) sind die Grossstädte Bern, Basel, Zürich und Luzern in kurzer Zeit erreicht.

Situationsplan

Siehe Beilage

Gebäudebescrieb

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst

Untergeschoss	Gewölbekeller, Keller- und Lagerräume; Lagerkeller mit Kellerabteilen für Wohnungen Technikraum, Lüftungsanlage, Baujahr 1990 (alt), Ölzentralheizkessel, Baujahr 1990 (alt) Tankraum, Stahltank 5'000 ltr. Installationsraum, elektr. Tableau (alt und asbesthaltig), Heizungsverteilung, Heizungssteuerung
Erdgeschoss	6 Einzelgaragen Restaurant mit Speisesaal und Barkorpus WC-Anlage 2 Damen WC, Lavabo, 2 Herren WC, 3 Pissoir, Lavabo Gartenwirtschaft auf Terrasse, gedeckt Treppenhaus mit Waschküche 3-Zimmerwohnung
1. Obergeschoss	2 ½ -Zimmerwohnung möbliert 2 – Zimmerwohnung möbliert 2 möblierte Zimmer
2. Obergeschoss	3 – Zimmerwohnung 3 ½ - Zimmerwohnung
Dachgeschoss	1 ½ - Studio Estrich

Das Einfamilienhaus / Garagen umfasst

Erdgeschoss	4 Einzelgaragen Installationsraum, Elektroheizung, Baujahr 1970, elektr. Warmwasserboiler, Waschtrog, elektr. Tableau, Baujahr 1970 Abstellraum Eingang mit Treppenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss
1. Obergeschoss	4 ½ -Zimmerwohnung Vorraum, offenes Treppenhaus ins Erdgeschoss, Wandschrank mit Reduit Zimmer 1, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen Zimmer 2, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen Büro, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen Bad, Baujahr 1970, Lavabo, Klosomat, Badewanne, Dusche mit Schiebewand (Koralle); Waschmaschine, Tumbler; Boden keramische Platten, Decke Täfer gestrichen Wohnzimmer, Kachelofen, Ausgang zur Terrasse; Boden Laminat; Decke Täfer Natur Küche, Baujahr 1970, Unter-/ Oberbauten und Abdeckung mit Kunstharzplatten belegt, elektr. Rechaud mit Glaskeramikkochfeld, Spültrog, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen; Boden keramische Platten, Decke Verlegeplatte Abrieb, Anstrich

Beschrieb

Das Gebäude Nr. 38, Baujahr 1836, An-/Umbauten in den Jahren 1910/1970/ 2004, befindet sich bezüglich der Bausubstanz in einem ordentlichen Zustand. Die Umfassungswänden im Untergeschoss sind teilweise aus Bruchsteinen und stark durchfeuchtet. Der gesamte Innenausbau des Restaurants und der Wohnungen sowie die Installationen (Sanitär-, Elektro-, Heizungsinstallationen) entsprechen grösstenteils nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen. Die Wohnungen sind vermietet, weisen jedoch einen bescheidenen Ausbau auf. Die Restaurantküche inkl. Abluftanlage stammt aus dem Jahr 1990.

Das Gebäude wurde seit der Erstellung nie umfassend umgebaut oder renoviert und weist daher weder bei den Umfassungswänden noch beim Dach eine Wärmeisolation nach heutigem Standard auf.

Das Gebäude Nr. 296, Baujahr 1970, befindet sich bezüglich der Bausubstanz in einem ordentlichen bis guten Zustand. Der gesamte Innenausbau sowie die Installationen der Wohnung (Sanitär-, Elektro-, Heizungsinstallationen) entsprechen grösstenteils den heutigen Komfortansprüchen. Die nach Westen orientierte Wohnung und die Garagen sind vermietet.

Das Gebäude wurde seit der Erstellung nie umfassend umgebaut oder renoviert und weist daher weder bei den Umfassungswänden noch beim Dach eine Wärmeisolation nach heutigem Standard auf.

Kubatur	Wohn- und Geschäftshaus	4'520 m ²
Kubatur	Einfamilienhaus / Garagen	906 m ²
Mietertrag	Wohn- und Geschäftshaus Gemäss Angaben Frau Christine Koch	CHF 115'320
Mietwert	Wohn- und Geschäftshaus	CHF 96'230
Mittelwert		CHF 105'775
Ertragswert		CHF 1'291'514

Mietertrag	Einfamilienhaus / Garagen Gemäss Angaben Herr Hans Hunziker	CHF 22'800
Ertragswert		CHF 352'306

Verkehrswert

CHF 1'954'000.—

Baukostenindex : 559 Punkte nach Zürcher Baukostenindex
1.8.1957 = 100 Punkte

Peter Haller
Dipl. Arch. HTL / Schätzungsexperte
Bündliweg 12 5745 Safenwil
peter_haller@hotmail.ch
Tel. 062 / 797'94'04

Verkehrswertschätzung



Wohn- und Geschäftshaus
Luzernerstrasse 38

5054 Moosleerau

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Schätzungsgrundlagen
3. Schätzungsgrundsätze
4. Gebäudebescrieb
5. Situationsplan / Ausschnitt Ortsplan
6. Kubische Berechnung
7. Gebäudeschätzung Realwert
8. Ertragswert
9. Ausmittlung
10. Schlussfolgerung

Beilage Grundbuchauszüge

1. Allgemeines

Objekt	Restaurant / Wohnungen	Gebäude Nr.	38
		Baujahr	1836
		Umbauten	1910/50/70/2004

Adresse Luzernerstrasse 38 in 5054 Moosleerau

Eigentümer Sonne AG, Moosleerau

Auftrag Im Einverständnis der Eigentümer und aufgrund der eingeholten Unterlagen sowie der Besichtigung vom 21. Oktober 2024 mit Christine Koch und Francisco Baños sende ich Ihnen den nachstehenden Bericht mit den angestellten Berechnungen. Gemäss Auftrag vom 23. September 2024, Protokollauszug des Gemeinderates Moosleerau, wird dem Experten folgende Frage gestellt: Wie hoch ist der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft GB Moosleerau Nr. 625 inkl. GB Kirchleerau Nr. 949?

Auftraggeber Gemeinde Moosleerau
Herr Francisco Baños, Gemeindeammann
Hubelstrasse 220
5054 Moosleerau

Die Bewertung wird im Auftrag der Gemeinde Moosleerau, im Einverständnis der Grundeigentümerin, als Parteigutachten erstellt. Die Schätzung hat keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat nur Gültigkeit für diesen Auftraggeber. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

Besichtigung 21. Oktober 2024

Stichtag 21. Oktober 2024

Schätzer Peter Haller, Dipl. Arch. HTL
Schätzungsexperte
Bündliweg 12
5745 Safenwil

2. Schätzungsgrundlagen

Unterlagen Situations- und Zonenplan, Grundbuchamt, Grundbuchgeometer, Informationen.

Abgrenzung Die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar erfolgte nach den Weisungen der Aargauischen Gebäudeversicherung. Die fest mit dem Gebäude verbundenen Installationen wie sanitäre Einrichtungen, Heizungsinstallationen, elektr. Installationen und die Einbauküche, sind in der Schätzung enthalten.

Grundbuch **Liegenschaft Moosleerau / 625**
Gemeinde: 4277 Moosleerau
Grundstück-Nr.: 625
E-GRID: CH 770676724528
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Lee
Plan Nr*.: 24
Fläche*: 1'059 m²
Kulturart*: Gebäude, 462 m²
Gebäude*: Übrige befestigte Fläche, 597 m²
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 38, 462 m²
Luzernerstrasse 38, 5054 Moosleerau
Aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1240)
Eigentum: Alleineigentum
Sonne AG, Moosleerau

Anmerkungen

- Keine

Dienstbarkeiten

Recht: Grenzbaurecht ID.010-1955/145266

z.L. LIG Moosleerau/26

Last: Anbaurecht ID.010-1955/145267

z.G. LIG Moosleerau/26

Recht: Nutzungsrecht an Garage und Parkplatz ID.010-1955/145269

z.L. LIG Moosleerau/26

Recht: Fusswegrecht ID.010-1955/145270

z.L. LIG Moosleerau/26

Recht: Fahrwegrecht ID.010-1955/145271

z.L. LIG Kirchleerau/897

z.L. Moosleerau/26

Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ID.010/1955/145272

z.G. LIG Moosleerau/26

Recht: Beschränktes Parkierungsrecht ID.010-1955/145273

z.L. LIG Moosleerau/26

Last: Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/145274

z.G. LIG Moosleerau/848

Last: Fusswegrecht ID.010-1955/145294
z.G. LIG Moosleerau/27
z.G. LIG Moosleerau/854
Last: Benützungsrecht ID.010-1955/147163
z.G. LIG Moosleerau/848
Recht: Benützungsrecht ID.010-1955/147164
z.L. LIG Moosleerau/848

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Liegenschaft Kirchleerau / 949

Gemeinde: 4275 Kirchleerau
Grundstück-Nr.: 949
E-GRID: CH 227370450635
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Helge
Plan Nr*.: 27
Fläche*: 338 m²
Kulturart*: Übrige befestigte Fläche, 338 m²
Gebäude*:
Aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1214)

Eigentum: Alleineigentum
Sonne AG, Moosleerau

Anmerkungen

- Keine

Dienstbarkeiten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/145274
z.G. LIG Moosleerau/848
Last: Fusswegrecht ID.010-1955/145294
z.G. Moosleerau/27
z.G. Moosleerau/854

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Bauzone

Gemeinde Moosleerau (Situationsplan dunkelgrüne Fläche)
Kernzone
Lärmempfindlichkeitsstufe III

§ 6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Moosleerau

Kernzone Zweck,
Zielsetzung

¹Die Kernzone umfasst den historisch wertvollen Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist sowie angrenzende Gebiete. Sie dient einerseits der Erhaltung der für das Ortsbild charakteristischen Baustrukturen und Freiräume und andererseits der massvollen Verdichtung und angepassten Erneuerung sowie der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums.

Nutzung ²Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschaft.
³Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende erhaltungswürdige Baustruktur (Bausubstanz) dadurch nicht beeinträchtigt und vorrangig erhalten wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Ersatzbauten (Neubauten) bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.

Gemeinde Kirchleerau (Situationsplan hellgrüne Fläche)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 14 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kirchleerau

Art der Nutzung ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Baumasse, Abstände ²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

Abweichung mit Gestaltungsplan

³Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Kantonalen Rechts den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden.

Rücksicht auf Behinderte ⁴Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

Lage

¹Moosleerau ist eine der obersten Gemeinden im landschaftlich geprägten Suhrental und zählt zurzeit ca. 950 Einwohner. Der Gemeindebann umfasst 381 ha, wovon 107 ha Wald sind. An dieser Gesamtfläche partizipiert die Ortsbürgergemeinde mit 20 ha Land und 46 ha Wald. Fand die Bevölkerung ihr Auskommen in früheren Jahren vorwiegend in der Landwirtschaft, erzielt heute der grösste Teil der Bevölkerung den Lebensunterhalt in der Industrieagglomeration von Aarau und Umgebung, aber auch in der weiteren Umgebung. In Moosleerau selber befinden sich eine Industriefirma der chemisch-technischen Branche und ein Baugeschäft sowie verschiedene mittlere und kleinere Gewerbebetriebe, in denen über 250 Personen beschäftigt werden. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl bedingt durch eine rege Bautätigkeit kontinuierlich angewachsen.

Schule

²Die Kreisschule Moosleerau / Kirchleerau bietet zwei Schulstandorte an, je eine in Kirchleerau und Moosleerau. Beide Gemeinden führen einen dorfeigenen Kindergarten. Auch wird in beiden Dörfern die 1. und 2. Klasse der Primarschule angeboten. Ab der 3. Klasse werden dann

¹Homepage Gemeinde Moosleerau

²Homepage Gemeinde Moosleerau

die Schüler aus beiden Gemeinden zu einer gemischten Klasse zusammengeführt und wechseln in der Regel alle zwei Jahre den Schulort.

- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule in Reitnau und Staffelbach
- Realschule in Reitnau und Staffelbach

Die Bezirksschule kann in der Nachbargemeinde Schöffland besucht werden.

Örtliche Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt östlich unmittelbar an die viel befahrene Luzernerstrasse und ist nördlich an das Gebäude Nr. 296 angebaut. Nördlich grenzt die Parzelle an die Gemeinde Kirchleerau. Die Parzelle liegt in der Kernzone der Gemeinde Moosleerau. Sie weist eine nahezu rechteckige Form auf, ist jedoch durch die Parzellen Nrn. 26 und 897 zerschnitten. Das Quartierbild ist durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie durch die angrenzende Luzernerstrasse geprägt. Gewisse Lärmimmissionen von Verkehr der unmittelbar angrenzenden Luzernerstrasse (Schöffland-Sursee) sind an dieser Lage unvermeidlich und sind zu tolerieren. Die Schulen, Einkaufsladen (für den täglichen Bedarf), Bank, Gemeindeverwaltung, Bushaltestelle (nach Sursee oder Schöffland) sind zu Fuss in ca. 1 bis 15 Minuten gut und gefahrlos erreichbar. Durch die Autobahnanschlüsse (Aarau West (Kölliken) und Sursee) sind die Grossstädte Bern, Basel, Zürich und Luzern in kurzer Zeit erreicht.

3. Schätzungsgrundsätze

Realwert	<p>Ist die Summe aller Zustandswerte inklusive Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, Erschliessung, Baunebenkosten sowie des Landwertes.</p> <p>Der Zustandswert (inkl. Aushub) wird aus dem Kubikmass des umbauten Raumes (nach SIA-Norm 116), multipliziert mit dem geschätzten Kubikmeterpreis, ermittelt. Letztere sind Erfahrungszahlen der Baufachexperten und werden nach dem vorhandenen Ausbau zu Neupreisen eingesetzt (massgebend ist der Zürcher Baukostenindex).</p> <p>Bei der Altersentwertung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung infolge Alter, Abnutzung und andern Gründen eingetreten ist. Für unrationelle Raumeinteilungen und Baumängel werden bis zu 10 % zusätzlich abgezogen. Bei Altbauten werden diese Minderwerte (vom Käufer) meistens zu wenig berücksichtigt.</p>
Baunebenkosten	<p>Diese zusätzlichen Kosten beinhalten die Bauzinsen, Bewilligungen sowie die Kanalisationsanschluss-, Wasseranschluss- und die Elektroanschlussgebühren. Sie werden in Prozenten der Baukosten berechnet.</p>
Landwert	<p>Der Preis wird stark von Angebot und Nachfrage sowie durch eine gesunde Bodenpolitik bestimmt. In den Jahren vor der Rezession wurden für bereits überbaute Parzellen oftmals zu hohe Ansätze angewendet. Der absolute Landwert steht in Relation zu tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken (Quadratmeterpreis). Der relative Landwert steht in Abhängigkeit von der Lageklasse-Beurteilung eines Grundstückes und steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung.</p>
Verkehrswert	<p>Er wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.</p> <p>Der Verkehrswert einer Liegenschaft ist der <i>Verkaufswert</i>, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Man beachte, dass es Verkaufswert und nicht Verkaufspreis heisst. Der Wert eines Gutes, eines Grundstückes, ist allgemein eine Möglichkeit dessen, was bezahlt werden könnte, der Preis dagegen ist eine Realität, das, was tatsächlich bezahlt wird. Wer häufig mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften zu tun hat, weiss wohl um den Unterschied zwischen Wert und Preis: Der nach zähen Verhandlungen letztlich festgesetzte und beurkundete Kaufpreis einer Liegenschaft ist eine Einigungsgrösse, ein Kompromiss zwischen dem vom Käufer und Verkäufer je aus seiner Sicht berechneten Wertes.</p>

3. Gebäudebescrieb

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst

Untergeschoss	Gewölbekeller, Keller- und Lagerräume; Lagerkeller mit Kellerabteilen für Wohnungen Technikraum, Lüftungsanlage, Baujahr 1990 (alt), Ölzentralheizkessel, Baujahr 1990 (alt) Tankraum, Stahltank 5'000 ltr. Installationsraum, elektr. Tableau (alt und asbesthaltig), Heizungsverteilung, Heizungssteuerung
Erdgeschoss	6 Einzelgaragen Restaurant mit Speisesaal und Barkorpus WC-Anlage 2 Damen WC, Lavabo, 2 Herren WC, 3 Pissoir, Lavabo Gartenwirtschaft auf Terrasse, gedeckt Treppenhaus mit Waschküche 3-Zimmerwohnung
1. Obergeschoss	2 ½ -Zimmerwohnung möbliert 2 – Zimmerwohnung möbliert 2 möblierte Zimmer
2. Obergeschoss	3 – Zimmerwohnung 3 ½ - Zimmerwohnung
Dachgeschoss	1 ½ - Studio Estrich

Bescrieb Das Gebäude, Baujahr 1836, An-/Umbauten in den Jahren 1910/1970/2004, befindet sich bezüglich der Bausubstanz in einem ordentlichen Zustand. Die Umfassungsmauern im Untergeschoss sind teilweise aus Bruchsteinen und stark durchfeuchtet. Der gesamte Innenausbau des Restaurants und der Wohnungen sowie die Installationen (Sanitär-, Elektro-, Heizungsinstallationen) entsprechen grösstenteils nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen. Die Wohnungen sind vermietet, weisen jedoch einen bescheidenen Ausbau auf. Die Restaurantküche inkl. Abluftanlage stammt aus dem Jahr 1990.
Das Gebäude wurde seit der Erstellung nie umfassend umgebaut oder renoviert und weist daher weder bei den Umfassungswänden noch beim Dach eine Wärmeisolation nach heutigem Standard auf.

Anmerkung Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile frei von Schäden und Mängeln sind.

6. Kubische Berechnung

Ausmass und Preise

Der Realwert eines Grundstückes setzt sich aus dem Bauwert und dem Landwert zusammen. Ausgangsbasis für jede Bauwertschätzung ist der Neubauwert, gleichgültig, ob es sich um ältere oder neu erstellte Gebäude handelt. Bei ersteren ist vom Gebäudewert die Altersentwertung abzuziehen, um den Zustandwert des Gebäudes zu erhalten.

Gebäudeteile/Volumen nach SIA		Zahl	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen
6.1. Restaurant mit Wohnungen, Gebäude Nr. 38							4'520
			12.20	7.80		95.2	-
					3.50	-	-
					-1.00	-	-
					2.50	95.2	238
			12.20	2.50		30.5	-
					2.10	-	-
					-1.00	-	-
					1.10	30.5	34
						-	-
			12.20	10.30		125.7	-
					1.00	-	-
Restaurant					2.70	-	-
Wohnung/Zimmer					2.60	-	-
Estrich					1.80	-	-
					8.10	125.7	1'018
						-	-
Eingang			2.20	1.60		3.5	-
					1.00	-	-
					2.00	-	-
					1.00	-	-
					4.00	3.5	14
Eingangstreppen		2				-	10
						-	-
Vorbau Treppenhaus/WC			10.30	3.90		40.2	-
					2.60	-	-
					2.70	-	-

		Obergeschoss				2.60	-	-
		Dachzuschlag				1.00	-	-
						8.90	40.2	358
							-	-
Saalanbau			20.40	8.00			163.2	-
		Untergeschoss				2.80	-	-
Saal, Küche, Restaurant		Erdgeschoss				4.00	-	-
Wohnung		Obergeschoss				2.55	-	-
Wohnung, Baujahr 2004		Dachgeschoss				2.40	-	-
						11.75	163.2	1'918
							-	-
							-	-
							-	-
							-	-
							-	-
Übertrag							-	930

Gebäudeteile/Volumen nach SIA			Zahl	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen
Übertrag								930
Garagen, Gartenrestaurant, Gebäude Nr. 38							-	
			19.80	4.20			83.2	-
			5.70	1.30			7.4	-
			2.80	1.20			3.4	-
		Bodenzuschlag				1.00	-	-
Garagen		Untergeschoss				2.50	-	-
Terrasse		Erdgeschoss				3.00	-	-
		Dachzuschlag				1.00	-	-
						7.50	94.0	705
							-	-
Vorbau			14.10	1.30			18.3	-
		Bodenzuschlag				1.00	-	-
		Untergeschoss				2.50	-	-
		Dachzuschlag				1.00	-	-

							4.50	18.3	82
	Aussentreppe							-	8
								-	-
	Waschhaus				5.50	3.50		19.3	-
			Bodenzuschlag				1.00	-	-
			Untergeschoss				2.50	-	-
			Erdgeschoss				2.50	-	-
			Dachzuschlag				1.00	-	-
							7.00	19.3	135

7. Gebäudeschätzung

7.1. Restaurant mit Wohnungen, Gebäude Nr. 38	4'520	m3	CHF 580	CHF 2'621'600
Abzüglich Altersentwertung im Mittel* / anstehende Investitionen			30%	CHF -786'480
7.1.1. Zustandswert Restaurant mit Wohnungen, Gebäude Nr. 38				CHF 1'835'120

* Wirtschaftliche und technische Entwertung

7.2. Landwert

a) Allgemeines

Die Bestimmung des Landwertes bei überbauten Grundstücken ist eine schwierige Schätzungsaufgabe, da überbautes Land nicht gehandelt wird. Sobald ein Grundstück überbaut ist, wird es dem Markt und damit auch den marktabhängigen Bauland-Preisbewegungen entzogen. Der Landwert bewegt sich ab diesem Zeitpunkt über längere Zeitdauer etwa im gleichen Verhältnis wie die Baukosten und die Mietzinse.

Als "relativer Landwert" werden alle Landwerte bezeichnet, die nach der Lageklassenmethode mittels eines bestimmten Prozentsatzes errechnet werden. Der so errechnete relative Landwert ist nicht ein Quadratmeterpreis, sondern ein gesamter Landwert für das gesamte Grundstück (ein kleines, aber intensiv nutzbares Grundstück kann dabei den gleichen Wert aufweisen wie ein grösseres, schlecht nutzbares).

Der "absolute Landwert" steht in Relation zu den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken (Quadratmeterpreis).

In Moosleerau sind die Landpreise für unüberbaute Baulandparzellen Ende der 80er Jahre wie überall überproportional angestiegen. Im Sog dieses raschen Anstieges wurde der m2 - Preis für bereits überbaute Parzellen oftmals zu hoch angesetzt, wodurch das Verhältnis vom Grundstück zum Bauobjekt nicht mehr übereinstimmte. Bei überbauten Parzellen kommt nach dem Lageklassenschlüssel von Wolfgang Nägeli sowie dem SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) ein reduzierter m2 - Preis zur Anwendung.

Landwertberechnung nach Lageklassen SIV (relativer Landwert)

A. Standortqualität	3.0	Pte				
B. Nutzungsqualität	4.5	Pte				
C. Geschäfts- / Wohnlage	3.5	Pte				
D. Erschliessung	4.0	Pte				
E. Marktverhältnisse	2.5	Pte				
	<u>17.5</u>	<u>Pte</u>	: 5 =	3.50	x 6.25 %	Landwertanteil 21.88%

7.3. Anlagewert Neuwert

7.1. Restaurant mit Wohnungen, Gebäude Nr. 38				CHF	2'621'600
Umgebungsarbeiten (ebene Umgebungsgestaltung)	935	m2 à CHF	160	CHF	149'600
Baunebenkosten 6% von	CHF	2'621'600		CHF	<u>157'296</u>
Total				CHF	2'928'496
Relativer Landwert	CHF	2'928'496	: 78.13%	x	21.88%
				CHF	819'979

7.4. Zusammenstellung der Zustandswerte

7.1.1. Zustandswert Restaurant mit Wohnungen, Gebäude Nr. 38				CHF	1'835'120
Umgebungsarbeiten	Altersentwertung im Mittel 35%			CHF	97'240
Aushub, Hinterfüllung, Planie; bauliche Umgebungsarbeiten, Bepflanzung					

Baunebenkosten 6% von CHF 1'835'120 CHF 110'107

Relativer Landwert Parzellen Nrn. 949 + 625 (überbaut) CHF 819'979

Der Landwertanteil der Parzellen Nrn. 949 + 625 ergibt einen m2-Preis von CHF 586.96 (überbaut)

Realwert CHF **2'862'446**

8. Ertragswert

Der Mietwert ist vom Experten stets zu schätzen unter Berücksichtigung aller Einflussgrössen und anhand von Vergleichsobjekten. Der Mietwert richtet sich somit nach Alter, Ausbaugrad und Unterhaltszustand des Hauses einerseits, nach der Lage und vor allem nach Angebot und Nachfrage im betreffenden Gebiet andererseits. Der Mietwert entspricht einem ortsüblichen, vom Schätzer festgelegten Mietzins, welcher für ein Objekt an ähnlicher Lage und mit vergleichbarem Innenausbau bei einer Vermietung an Dritte, erhältlich wäre. Bei Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist der Ertragswert nur von sekundärer Bedeutung, weil bei dieser Kategorie von Objekten kein marktgerechter Mietzins erhältlich ist, welcher auch nur annähernd eine minimale Verzinsung des eingesetzten Kapitals garantiert. Der Ertragswert darf aber auch bei diesen Objekten nicht vollständig vernachlässigt werden, vielmehr wird ihm in letzter Zeit eine immer grössere Gewichtung zuteil.

Liebhaberobjekte und Luxushäuser sind keine Renditenobjekte, trotzdem sind auch hier wirtschaftliche Faktoren zu beachten. So fallen die Kapitalzinsen (Ausnahme Eigenkapital) und die Bewirtschaftungskosten nahezu gleich hoch an wie beim Renditenobjekt. Die anfallenden Kosten können hier als Eigenmiete bezeichnet werden. Die Eigenkapitalverzinsung kann vernachlässigt werden, das heisst, sie wird dadurch abgegolten, dass der Eigentümer die Liegenschaft selber nutzt. Die Höhe des Eigenkapitals hängt von der Höhe des Liebhaberwertes ab, je grösser dieser ist, umso höher muss der prozentuale Anteil des Eigenkapitals

sein.

Zu den Ertragswertmethoden zählen alle Schätzungsmethoden, die vom Ertrag einer Liegenschaft ausgehen, wie die Mietwertkapitalisierung.

Der Ertragswert ist der mit einem bestimmten Prozentsatz kapitalisierte Ertrag (Mietwert) einer Liegenschaft.

Er wird bei jenen Liegenschaften berechnet, die über längere Zeit einen nachhaltigen Ertrag abwerfen. Von allen Grundstückswerten hat der Ertragswert den grössten Marktbezug. Er unterliegt den Einflüssen des Immobilienmarktes viel stärker als andere Werte.

Der Ertragswert wird vor allem bei Renditenobjekten berechnet wie:

Mehrfamilienhäuser

Büro- und Geschäftshäuser, Restaurant

Bei den folgenden Bauten wird üblicherweise kein Ertrag erwirtschaftet und somit spielt der Ertragswert bei einem Kauf/Verkauf eine untergeordnete Rolle:

Ein-/Zweifamilienhäuser

öffentliche Bauten und Anlagen

8.1. Mietertrag gemäss Angaben von Frau Christine Koch

Restaurant inkl. 3 - Zi-Wohnung, Keller- und Lagerräume, Waschküche		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
2 - Zimmerwohnung möbliert		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
2 1/2 - Zimmerwohnung möbliert		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
Zimmer möbliert	2	CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
3 - Zimmerwohnung		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
3 1/2 - Zimmerwohnung		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
1 - 1/2 Zimmer-Studio		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
Garagen	6	CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
Mietertrag pro Jahr gemäss Angaben Frau Christine Koch			CHF 115'320

8.2. Mietwert

Restaurant

Bei der Ermittlung des Mietwertes sind folgende Elemente besonders zu würdigen und zu beachten:

- Lagebedingter Geschäftsgang und Rendite
- Grösse und Zweckmässigkeit der Räume
- Betriebliche Einrichtungen, deren Zweckmässigkeit und Abnützung
- Bauart, Alter, Zustand, Ausbau und Ausstattung des Gebäudes
- Zukunftsmöglichkeit und Betriebskonzept

Im Mietwert werden alle für einen Gastwirtschaftsbetrieb benötigten Räumlichkeiten erfasst.

Der Mietwert lässt sich ermitteln durch:

- Übernahme eines ausgewiesenen und marktgerechten Mietzinses
- Durch die Bestimmung des Gesamtumsatzes (Bruttoertrag) und des prozentualen Anteils der Miete. Der Gesamtumsatz lässt sich mit Hilfe der nachfolgenden Methoden ermitteln oder ergänzen:
 - Umsatz pro Sitzplatz
 - Umsatz pro Bett
 - Umsatz pro beschäftigte Person
 - Umsatzpauschalen
- Ermittlung nach detaillierten Ertrags- und Aufwandpositionen

Für die Berechnung des Mietwertes werden einem Geschäftsjahr in der Regel 250 Betriebstage für den Restaurantbetrieb (Öffnungstage, Belegungstage) zugrunde gelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb pro Woche für ca. 2 Ruhetage und pro Jahr für 3 Wochen Betriebsferien geschlossen ist. Bei Beherbergungsbetrieben wird in der Regel ein Geschäftsjahr mit 360 Tagen zugrunde gelegt. Können die vollen Betriebs- und Belegungstage nicht erreicht werden, sind die durchschnittlich erreichten Tage massgebend.

Richtwerte Umsatz

Tagesumsatz je Sitzplatz Restaurant /Saal 70 Plätze CHF 25.00 bis 60.00

Restaurant am Abend geschlossen.

Tagesumsatz je Sitzplatz Restaurant /Saal

ca. 70 Plätze CHF 25.00 230 Tage CHF 161'000
Belegung 40%

Gartenwirtschaft, keine separate Bewertung da Gartenwirtschaft in der Regel leer wenn das Resraurant besetzt ist oder umgekehrt.

Umsatz pro Jahr CHF 161'000

Mietwert in Prozenten des Umsatzes ca. 7.0%

Ergibt einen Mietwert für das Restaurant pro Jahr CHF 939 CHF 11'270

3 - Zimmerwohnung CHF 1'150 /Monat CHF 13'800

2 - Zimmerwohnung möbliert CHF 800 /Monat CHF 9'600

2 1/2 - Zimmerwohnung möbliert CHF 950 /Monat CHF 11'400

Zimmer möbliert 2 CHF 450 /Monat CHF 10'800

3 - Zimmerwohnung CHF 980 /Monat CHF 11'760

3 1/2 - Zimmerwohnung CHF 1'000 /Monat CHF 12'000

1 - 1/2 Zimmer-Studio CHF 700 /Monat CHF 8'400

Garagen	6	CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
Geschätzter Mietwert pro Jahr			CHF 96'230

8.3. Ausmittlung Mietertrag / Mietwert

Mietertrag pro Jahr gemäss Angaben Frau Christine Koch	CHF	115'320
Geschätzter Mietwert pro Jahr	CHF	96'230
Ausgemittelter Mietertrag / Mietwert	CHF	105'775

Zusammensetzung des Kapitalisierungsfaktors :

Basiszinssatz	3.69%	Annahme Eigenmittel:	35% à 1.25%	0.44%
		Annahme Fremdkapital:	65% à 5.00%	3.25%
			<hr/>	
			100%	3.69%
Betriebskosten	1.14%	<i>ca. 12% vom Mietertrag</i>		
Unterhaltskosten	1.23%	<i>ca. 15% vom Mietertrag</i>		
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen	0.90%	<i>ca. 11% vom Mietertrag</i>		
Verwaltungskosten	0.49%	<i>ca. 6% vom Mietertrag</i>		
Mietzinsrisiko	0.74%	<i>ca. 9% vom Mietertrag</i>		
Kapitalisierungssatz somit	8.19%			

kapitalisiert zu CHF 105'775 x 100% : 8.19% CHF 1'291'514

Ertragswert **1'291'514**

9. Ausmittlung

Realwert CHF 2'862'446

Ertragswert CHF 1'291'514

Verkehrswert $6 \times \text{Ertragswert} + 1 \times \text{Realwert}$: 7 CHF 1'515'933

Verkehrswert

CHF 1'515'933

CHF 1'516'000

10. Schlussfolgerung

Gestützt auf die vorgenannten Aufzeichnungen schätze ich den Verkehrswert auf

CHF 1'516'000

Nicht eingerechnet sind bei einem Verkauf die anfallenden Unkosten. Zwangsweise Veräusserungen sowie Zuteilungen an Angehörige oder Beteiligte erfolgen oftmals unter dem errechneten Verkehrswert.

Baukostenindex : 559 Punkte nach Zürcher Baukostenindex
1.8.1957 = 100 Punkte

Safenwil, 16. Dezember 2024

Der Schätzer

Peter Haller
Dipl. Arch. HTL / Schätzungsexperte
Bündliweg 12 5745 Safenwil
peter_haller@hotmail.ch
Tel. 062 / 797'94'04

Verkehrswertschätzung



Einfamilienhaus / Garagen
Luzernerstrasse 296

5054 Moosleerau

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Schätzungsgrundlagen
3. Schätzungsgrundsätze
4. Gebäudebescrieb
5. Situationsplan / Ausschnitt Ortsplan
6. Kubische Berechnung
7. Gebäudeschätzung Realwert
8. Ertragswert
9. Ausmittlung
10. Schlussfolgerung

Beilage Grundbuchauszüge

1. Allgemeines

Objekt	Einfamilienhaus, Garagen	Gebäude Nr. Baujahr	296 1970
---------------	--------------------------	------------------------	-------------

Adresse Luzernerstrasse 296 in 5054 Moosleerau

Eigentümer Hunziker Hans Felix

Auftrag Im Einverständnis des Eigentümers und aufgrund der eingeholten Unterlagen sowie der Besichtigung vom 21. Oktober 2024 mit Hans Hunziker und Francisco Baños sende ich Ihnen den nachstehenden Bericht mit den angestellten Berechnungen. Gemäss Auftrag vom 23. September 2024, Protokollauszug des Gemeinderates Moosleerau, wird dem Experten folgende Frage gestellt: Wie hoch ist der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft GB Moosleerau Nr. 26 inkl. GB Kirchleerau Nr. 897?

Auftraggeber Gemeinde Moosleerau
Herr Francisco Baños, Gemeindeammann
Hubelstrasse 220
5054 Moosleerau

Die Bewertung wird im Auftrag der Gemeinde Moosleerau, im Einverständnis des Grundeigentümers, als Parteigutachten erstellt. Die Schätzung hat keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat nur Gültigkeit für diesen Auftraggeber. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

Besichtigung 21. Oktober 2024

Stichtag 21. Oktober 2024

Schätzer Peter Haller, Dipl. Arch. HTL
Schätzungsexperte
Bündliweg 12
5745 Safenwil

2. Schätzungsgrundlagen

Unterlagen Situations- und Zonenplan, Grundbuchamt, Grundbuchgeometer, Informationen.

Abgrenzung Die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar erfolgte nach den Weisungen der Aargauischen Gebäudeversicherung. Die fest mit dem Gebäude verbundenen Installationen wie sanitäre Einrichtungen, Heizungsinstallationen, elektr. Installationen und die Einbauküche, sind in der Schätzung enthalten.

Grundbuch **Liegenschaft Moosleerau / 26**
Gemeinde: 4277 Moosleerau
Grundstück-Nr.: 26
E-GRID: CH 187245067676
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Lee
Plan Nr*.: 24
Fläche*: 467 m²
Kulturart*: Gebäude, 141 m²
Gebäude*: Übrige befestigte Fläche, 326 m²
Einfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 296,
141 m²
Luzernerstrasse 296, 5054 Moosleerau
Aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*: (119)
Eigentum: Alleineigentum
Hunziker Hans Felix. 08.10.1957

Anmerkungen

- Keine

Dienstbarkeiten

Last: Grenzbaurecht ID.010-1955/145266
z.G. LIG Moosleerau/625

Recht: Anbaurecht ID.010-1955/145267
z.L. LIG Moosleerau/625

Last: Nutzungsrecht an Garage und Parkplatz ID.010-1955/145269
z.G. LIG Moosleerau/625

Last: Fusswegrecht ID.010-1955/145270
z.G. LIG Moosleerau/625

Last: Fahrwegrecht ID.010-1955/145271
z.G. LIG Moosleerau/625

Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ID.010/1955/145272
z.L. LIG Moosleerau/625

Last: Beschränktes Parkierungsrecht ID.010-1955/145273
z.G. LIG Moosleerau/625

Last: Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/145274
z.G. LIG Moosleerau/848

Last: Fusswegrecht ID.010-1955/145294
z.G. LIG Moosleerau/27
z.G. LIG Moosleerau/854

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Liegenschaft Kirchleerau / 897

Gemeinde: 4275 Kirchleerau
Grundstück-Nr.: 897
E-GRID: CH 234573067057
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Helge
Plan Nr*.: 27
Fläche*: 18 m²
Kulturart*: Übrige befestigte Fläche, 18 m²
Gebäude*:
Aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1162)

Eigentum: Alleineigentum
Hunziker Hans Felix, 08.10.1957

Anmerkungen

- Keine

Dienstbarkeiten

Last: Fahrwegrecht ID.010-1955/145271
z.G. LIG Moosleerau/625
Last: Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/145274
z.G. Moosleerau/848
Last: Fusswegrecht ID.010-1955/145294
z.G. Moosleerau/27
z.G. Moosleerau/854

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Bauzone

Gemeinde Moosleerau (Situationsplan dunkelgrüne Fläche)

Kernzone

Lärmempfindlichkeitsstufe III

§ 6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Moosleerau

Kernzone Zweck,
Zielsetzung

¹Die Kernzone umfasst den historisch wertvollen Ortskern, der in seiner Gesamtheit schonenswert ist sowie angrenzende Gebiete. Sie dient einerseits der Erhaltung der für das Ortsbild charakteristischen Baustrukturen und Freiräume und andererseits der massvollen Verdichtung und angepassten Erneuerung sowie der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums.

Nutzung

²Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschaft.

³Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die bestehende erhaltungswürdige Baustruktur (Bausubstanz) dadurch nicht beeinträchtigt und vorrangig erhalten wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

Ausnahmsweise kann der Gemeinderat Ersatzbauten (Neubauten) bewilligen, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung im Sinne der bestehenden Baustruktur erreicht wird.

Gemeinde Kirchleerau (Situationsplan hellgrüne Fläche)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 14 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kirchleerau

Art der Nutzung	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
Baumasse, Abstände	² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.
Abweichung mit Gestaltungsplan	³ Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Kantonalen Rechts den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden.
Rücksicht auf Behinderte	⁴ Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.

Lage

¹Moosleerau ist eine der obersten Gemeinden im landschaftlich geprägten Suhrental und zählt zurzeit ca. 950 Einwohner. Der Gemeindebann umfasst 381 ha, wovon 107 ha Wald sind. An dieser Gesamtfläche partizipiert die Ortsbürgergemeinde mit 20 ha Land und 46 ha Wald. Fand die Bevölkerung ihr Auskommen in früheren Jahren vorwiegend in der Landwirtschaft, erzielt heute der grösste Teil der Bevölkerung den Lebensunterhalt in der Industrieagglomeration von Aarau und Umgebung, aber auch in der weiteren Umgebung. In Moosleerau selber befinden sich eine Industriefirma der chemisch-technischen Branche und ein Baugeschäft sowie verschiedene mittlere und kleinere Gewerbebetriebe, in denen über 250 Personen beschäftigt werden. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl bedingt durch eine rege Bautätigkeit kontinuierlich angewachsen.

Schule

²Die Kreisschule Moosleerau / Kirchleerau bietet zwei Schulstandorte an, je eine in Kirchleerau und Moosleerau. Beide Gemeinden führen einen dorfeigenen Kindergarten. Auch wird in beiden Dörfern die 1. und 2. Klasse der Primarschule angeboten. Ab der 3. Klasse werden dann die Schüler aus beiden Gemeinden zu einer gemischten Klasse zusammengeführt und wechseln in der Regel alle zwei Jahre den Schulort.

- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule in Reitnau und Staffelbach

¹Homepage Gemeinde Moosleerau

²Homepage Gemeinde Moosleerau

- Realschule in Reitnau und Staffelbach

Die Bezirksschule kann in der Nachbargemeinde Schöffland besucht werden.

Örtliche Lage

Das Einfamilienhaus mit Garagen grenzt östlich unmittelbar an den Parkplatz des Restaurant Sonne. Das Gebäude ist südlich an das Gebäude Nr. 38 angebaut. Nördlich grenzt die Parzelle an die Gemeinde Kirchleerau.

Die Parzelle liegt in der Kernzone der Gemeinde Moosleerau. Sie weist eine rechteckige Form auf, ist jedoch dreiseitig von der Parzelle Nr. 625 umschlossen. Das Quartierbild ist durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie durch die angrenzende Luzernerstrasse geprägt.

Gewisse Lärmimmissionen von Verkehr der unmittelbar angrenzenden Luzernerstrasse (Schöffland-Sursee) sind an dieser Lage unvermeidlich und sind zu tolerieren. Die Schulen, Einkaufsladen (für den täglichen Bedarf), Bank, Gemeindeverwaltung, Bushaltestelle (nach Sursee oder Schöffland) sind zu Fuss in ca. 1 bis 15 Minuten gut und gefahrlos erreichbar. Durch die Autobahnanschlüsse (Aarau West (Kölliken) und Sursee) sind die Grossstädte Bern, Basel, Zürich und Luzern in kurzer Zeit erreicht.

3. Schätzungsgrundsätze

Realwert	<p>Ist die Summe aller Zustandswerte inklusive Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, Erschliessung, Baunebenkosten sowie des Landwertes.</p> <p>Der Zustandswert (inkl. Aushub) wird aus dem Kubikmass des umbauten Raumes (nach SIA-Norm 116), multipliziert mit dem geschätzten Kubikmeterpreis, ermittelt. Letztere sind Erfahrungszahlen der Baufachexperten und werden nach dem vorhandenen Ausbau zu Neupreisen eingesetzt (massgebend ist der Zürcher Baukostenindex).</p> <p>Bei der Altersentwertung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung infolge Alter, Abnutzung und andern Gründen eingetreten ist. Für unrationelle Raumeinteilungen und Baumängel werden bis zu 10 % zusätzlich abgezogen. Bei Altbauten werden diese Minderwerte (vom Käufer) meistens zu wenig berücksichtigt.</p>
Baunebenkosten	<p>Diese zusätzlichen Kosten beinhalten die Bauzinsen, Bewilligungen sowie die Kanalisationsanschluss-, Wasseranschluss- und die Elektroanschlussgebühren. Sie werden in Prozenten der Baukosten berechnet.</p>
Landwert	<p>Der Preis wird stark von Angebot und Nachfrage sowie durch eine gesunde Bodenpolitik bestimmt. In den Jahren vor der Rezession wurden für bereits überbaute Parzellen oftmals zu hohe Ansätze angewendet. Der absolute Landwert steht in Relation zu tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken (Quadratmeterpreis). Der relative Landwert steht in Abhängigkeit von der Lageklasse-Beurteilung eines Grundstückes und steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung.</p>
Verkehrswert	<p>Er wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.</p> <p>Der Verkehrswert einer Liegenschaft ist der <i>Verkaufswert</i>, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Man beachte, dass es Verkaufswert und nicht Verkaufspreis heisst. Der Wert eines Gutes, eines Grundstückes, ist allgemein eine Möglichkeit dessen, was bezahlt werden könnte, der Preis dagegen ist eine Realität, das, was tatsächlich bezahlt wird. Wer häufig mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften zu tun hat, weiss wohl um den Unterschied zwischen Wert und Preis: Der nach zähen Verhandlungen letztlich festgesetzte und beurkundete Kaufpreis einer Liegenschaft ist eine Einigungsgrösse, ein Kompromiss zwischen dem vom Käufer und Verkäufer je aus seiner Sicht berechneten Wertes.</p>

3. Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus umfasst

- Erdgeschoss** 4 Einzelgaragen
Installationsraum, Elektroheizung, Baujahr 1970, elektr. Warmwasserboiler, Waschtrog, elektr. Tableau, Baujahr 1970
Abstellraum
Eingang mit Treppenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss
- 1. Obergeschoss** 4 ½ -Zimmerwohnung
Vorraum, offenes Treppenhaus ins Erdgeschoss, Wandschrank mit Reduit
Zimmer 1, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen
Zimmer 2, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen
Büro, Boden Laminat; Decke Täfer gestrichen
Bad, Baujahr 1970, Lavabo, Klosomat, Badewanne, Dusche mit Schiebewand (Koralle); Waschmaschine, Tumbler; Boden keramische Platten, Decke Täfer gestrichen
Wohnzimmer, Kachelofen, Ausgang zur Terrasse; Boden Laminat; Decke Täfer Natur
Küche, Baujahr 1970, Unter-/ Oberbauten und Abdeckung mit Kunstharzplatten belegt, elektr. Rechaud mit Glaskeramikkochfeld, Spültrog, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen; Boden keramische Platten, Decke Verlegeplatte Abrieb, Anstrich

Beschrieb Das Gebäude, Baujahr 1970, befindet sich bezüglich der Bausubstanz in einem ordentlichen bis guten Zustand. Der gesamte Innenausbau sowie die Installationen der Wohnung (Sanitär-, Elektro-, Heizungsinstallationen) entsprechen grösstenteils den heutigen Komfortansprüchen. Die nach Westen orientierte Wohnung und die Garagen sind vermietet.
Das Gebäude wurde seit der Erstellung nie umfassend umgebaut oder renoviert und weist daher weder bei den Umfassungswänden noch beim Dach eine Wärmeisolation nach heutigem Standard auf.

Anmerkung Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile frei von Schäden und Mängeln sind.

6. Kubische Berechnung

Ausmass und Preise

Der Realwert eines Grundstückes setzt sich aus dem Bauwert und dem Landwert zusammen. Ausgangsbasis für jede Bauwertschätzung ist der Neubauwert, gleichgültig, ob es sich um ältere oder neu erstellte Gebäude handelt. Bei ersteren ist vom Gebäudewert die Altersentwertung abzuziehen, um den Zustandswert des Gebäudes zu erhalten.

Gebäudeteile/Volumen nach SIA				Zahl	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen
6.1. Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296									906
					13.30	5.90		78.5	-
					11.70	4.30		50.3	-
	Garagen		Erdgeschoss				2.50	-	-
	Wohnung		Obergeschoss				2.60	-	-
							5.10	128.8	657
			Dachzuschlag		11.70	7.00	1.00	81.9	82
								-	-
	Eingang				3.40	2.70		9.2	-
			Bodenzuschlag				1.00	-	-
			Erdgeschoss				2.60	-	-
			Terrasse				1.00	-	-
							4.60	9.2	42
					1.60	4.30		6.9	-
			Erdgeschoss				2.50	-	-
			Dachzuschlag				1.00	-	-
							3.50	6.9	24
								-	-
					2.20	5.20	1.50	11.4	17
					13.30	1.00	1.00	13.3	13
								-	-
	Terrasse				13.30	2.80		37.2	-
	Terrasse			- 1/2	2.00	2.00		-2.0	-
				-1	3.40	2.70		-9.2	-
							2.00	26.0	52
								-	-
	Vertiefung				4.50	3.70	1.00	16.7	17
	Flügelmauer							-	2
								-	-

7. Gebäudeschätzung

7.1. Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296

Abzüglich Altersentwertung* im Mittel / anstehende Investitionen

Zustandswert Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296

* Wirtschaftliche und technische Entwertung

906 m3	CHF 540	CHF	489'240
	28%	CHF	-136'987
		CHF	352'253

7.2. Landwert

a) Allgemeines

Die Bestimmung des Landwertes bei überbauten Grundstücken ist eine schwierige Schätzungsaufgabe, da überbautes Land nicht gehandelt wird. Sobald ein Grundstück überbaut ist, wird es dem Markt und damit auch den marktabhängigen Bauland-Preisbewegungen entzogen. Der Landwert bewegt sich ab diesem Zeitpunkt über längere Zeitdauer etwa im gleichen Verhältnis wie die Baukosten und die Mietzinse.

Als "relativer Landwert" werden alle Landwerte bezeichnet, die nach der Lageklassenmethode mittels eines bestimmten Prozentsatzes errechnet werden. Der so errechnete relative Landwert ist nicht ein Quadratmeterpreis, sondern ein gesamter Landwert für das gesamte Grundstück (ein kleines, aber intensiv nutzbares Grundstück kann dabei den gleichen Wert aufweisen wie ein grösseres, schlecht nutzbares).

Der "absolute Landwert" steht in Relation zu den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken (Quadratmeterpreis).

In Moosleerau sind die Landpreise für unüberbaute Baulandparzellen Ende der 80er Jahre wie überall überproportional angestiegen. Im Sog dieses raschen Anstieges wurde der m² - Preis für bereits überbaute Parzellen oftmals zu hoch angesetzt, wodurch das Verhältnis vom Grundstück zum Bauobjekt nicht mehr übereinstimmte. Bei überbauten Parzellen kommt nach dem Lageklassenschlüssel von Wolfgang Nägeli sowie dem SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) ein reduzierter m² - Preis zur Anwendung.

7.3. Anlagewert Neuwert

7.1. Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296				CHF	489'240
Umgebungsarbeiten (bauliche Umgebungsgestaltung)	344	m ² à CHF	160	CHF	55'040
Baunebenkosten 6% von	CHF	489'240		CHF	29'354
Landwert	485	m ² à CHF	587	CHF	284'674

7.4. Zusammenstellung der Zustandswerte

Zustandswert Einfamilienhaus, Garagen Gebäude Nr. 296				CHF	352'253
Umgebungsarbeiten		Altersentwertung 35%		CHF	35'776
Aushub, Hinterfüllung, Planie; bauliche Umgebungsarbeiten					
Baunebenkosten 6% von	CHF	352'253		CHF	21'135
Relativer Landwert Parzelle Nr. 26 + 897 (überbaut)				CHF	284'674
Der Landwert der Parzelle Nr. 26 +897 ergibt einen m ² -Preis von	CHF	586.96	(überbaut)		

Realwert

CHF **693'838**

8. Ertragswert

Der Mietwert ist vom Experten stets zu schätzen unter Berücksichtigung aller Einflussgrössen und anhand von Vergleichsobjekten. Der Mietwert richtet sich somit nach Alter, Ausbaugrad und Unterhaltszustand des

Hauses einerseits, nach der Lage und vor allem nach Angebot und Nachfrage im betreffenden Gebiet andererseits. Der Mietwert entspricht einem ortsüblichen, vom Schätzer festgelegten Mietzins, welcher für ein Objekt an ähnlicher Lage und mit vergleichbarem Innenausbau bei einer Vermietung an Dritte, erhältlich wäre. Bei Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist der Ertragswert nur von sekundärer Bedeutung, weil bei dieser Kategorie von Objekten kein marktgerechter Mietzins erhältlich ist, welcher auch nur annähernd eine minimale Verzinsung des eingesetzten Kapitals garantiert. Der Ertragswert darf aber auch bei diesen Objekten nicht vollständig vernachlässigt werden, vielmehr wird ihm in letzter Zeit eine immer grössere Gewichtung zuteil.

Liebhaberobjekte und Luxushäuser sind keine Renditenobjekte, trotzdem sind auch hier wirtschaftliche Faktoren zu beachten. So fallen die Kapitalzinsen (Ausnahme Eigenkapital) und die Bewirtschaftungskosten nahezu gleich hoch an wie beim Renditenobjekt. Die anfallenden Kosten können hier als Eigenmiete bezeichnet werden. Die Eigenkapitalverzinsung kann vernachlässigt werden, das heisst, sie wird dadurch abgegolten, dass der Eigentümer die Liegenschaft selber nutzt. Die Höhe des Eigenkapitals hängt von der Höhe des Liebhaberwertes ab, je grösser dieser ist, umso höher muss der prozentuale Anteil des Eigenkapitals sein.

Zu den Ertragswertmethoden zählen alle Schätzungsmethoden, die vom Ertrag einer Liegenschaft ausgehen, wie die Mietwertkapitalisierung.

Der Ertragswert ist der mit einem bestimmten Prozentsatz kapitalisierte Ertrag (Mietwert) einer Liegenschaft. Er wird bei jenen Liegenschaften berechnet, die über längere Zeit einen nachhaltigen Ertrag abwerfen. Von allen Grundstückswerten hat der Ertragswert den grössten Marktbezug. Er unterliegt den Einflüssen des Immobilienmarktes viel stärker als andere Werte.

Der Ertragswert wird vor allem bei Renditenobjekten berechnet wie:

Mehrfamilienhäuser
Büro- und Geschäftshäuser, Restaurant

Bei den folgenden Bauten wird üblicherweise kein Ertrag erwirtschaftet und somit spielt der Ertragswert bei einem Kauf/Verkauf eine untergeordnete Rolle:

Ein-/Zweifamilienhäuser
öffentliche Bauten und Anlagen

8.1. Mietertrag

Garagen	4	CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]
4 1/2 -Zimmerwohnung im Obergeschoss		CHF [REDACTED] /Monat	CHF [REDACTED]

Mietertrag pro Jahr CHF **22'800**

Zusammensetzung des Kapitalisierungsfaktors :

Basiszinssatz	3.69%	Annahme Eigenmittel:	35% à 1.25%	0.44%
		Annahme Fremdkapital:	65% à 5.00%	3.25%
			100%	3.69%
Betriebskosten	0.65%	ca. 10% vom Mietertrag		
Unterhaltskosten	0.77%	ca. 12% vom Mietertrag		
Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen	0.64%	ca. 10% vom Mietertrag		
Verwaltungskosten	0.33%	ca. 5% vom Mietertrag		
Mietzinsrisiko	0.39%	ca. 6% vom Mietertrag		
Kapitalisierungssatz somit	6.47%			

kapitalisiert zu CHF 22'800 x 100% : 6.47% CHF 352'396

Ertragswert

CHF **352'396**

9. Ausmittlung

Realwert

CHF 693'838

Ertragswert

CHF 352'396

Verkehrswert

$3 \times \text{Ertragswert} + 1 \times \text{Realwert} : 4$

CHF 437'756

Verkehrswert

CHF 437'756

Verkehrswert gerundet

CHF 438'000

10. Schlussfolgerung

Gestützt auf die vorgenannten Aufzeichnungen schätze ich den Verkehrswert dieser Liegenschaft auf:

CHF 438'000

Nicht eingerechnet sind bei einem Verkauf die anfallenden Unkosten. Zwangsweise Veräusserungen sowie Zuteilungen an Angehörige oder Beteiligte erfolgen oftmals unter dem errechneten Verkehrswert.

Baukostenindex 559 Punkte nach Zürcher Baukostenindex

1.8.1957 = 100 Punkte

Safenwil, 16. Dezember 2024

Der Schätzer