

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 BAULAND BEWERTUNG 2024-198

3 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit Carport (Rückbauobjekt)  
Bündten 3, 5304 Endingen



- Drucksachenverkauf
- Verkauf von Liegenschaften
- Bewertungen und Expertisen
- Beratung in allen Fragen des Hauseigentums

INHALTSVERZEICHNIS .....	SEITE
Allgemeines.....	3
Bewertungsobjekt.....	3
Auftraggeber / in.....	3
Eigentümer / in.....	3
Expert(e) / in.....	3
Auftragsdatum.....	3
Auftragsumfang.....	3
Besichtigung am.....	3
In Anwesenheit von.....	3
Unterlagen.....	3
Grundstückdaten.....	4
Grundbuch.....	4
Grundstückbeschreibung.....	4
Katasterplan / Situationsplan.....	6
Lage.....	7
Bewertung Bauland.....	8
Baulandpreis Residualwert-Methode.....	8
Marktwert.....	9
Fotos.....	10
Haftungsbeschränkung.....	14
Anhang.....	15

## ALLGEMEINES

<b>BEWERTUNGSOBJEKT</b>	3 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit Carport (Rückbauobjekt) Bündten 3 5304 Endingen
<b>AUFTRAGGEBER / IN</b>	Herr Daniel Müller Gemeindeverwaltung Würenlingerstrasse 11 5304 Endingen Telefon G: 056 265 80 20
<b>EIGENTÜMER / IN</b>	Alleineigentum Meier Gerda, 09.04.1945
<b>EXPERT(E) / IN</b>	Alexandra Burkhalter Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 52 E-Mail: alexandra.burkhalter@hev-aargau.ch
<b>AUFTRAGSDATUM</b>	02.04.2024
<b>AUFTRAGSUMFANG</b>	Es ist der Marktwert für Verkaufszwecke zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
<b>BESICHTIGUNG AM</b>	05.06.2024 (Stichtag)
<b>IN ANWESENHEIT VON</b>	Frau Gerda Meier
<b>UNTERLAGEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 02.04.2024</li><li>- Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 02.04.2024</li><li>- Katasterplan (AGIS-Online) vom 12.06.2024</li><li>- Gefahrenkarte Hochwasser (AGIS-Online) vom 12.06.2024</li><li>- Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 02.04.2024</li><li>- Vollmacht vom 26.03.2024</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	Endingen
Grundstück-Nr.	564
E-GRID	CH 4273 7166 1580
Dominierte Grundstücke	--
Lagebezeichnung	Grund Endingen
Plan-Nr.	31
Fläche	711 m <sup>2</sup>
Kulturart	Gebäude, 140 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 54 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 517 m <sup>2</sup>
Gebäude	<b>Einfamilienhaus, Schopf, Vers.-Nr. 292, 117 m<sup>2</sup></b> <b>Gebäude, 6 m<sup>2</sup></b> <b>Carport, Vers.-Nr. 888, 17 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 mehreckige Grundstück befindet sich in nach Osten abfallendem Gelände.
Nutzung und Erschliessung	Das erschlossene Grundstück ist nicht gänzlich ausgenützt.

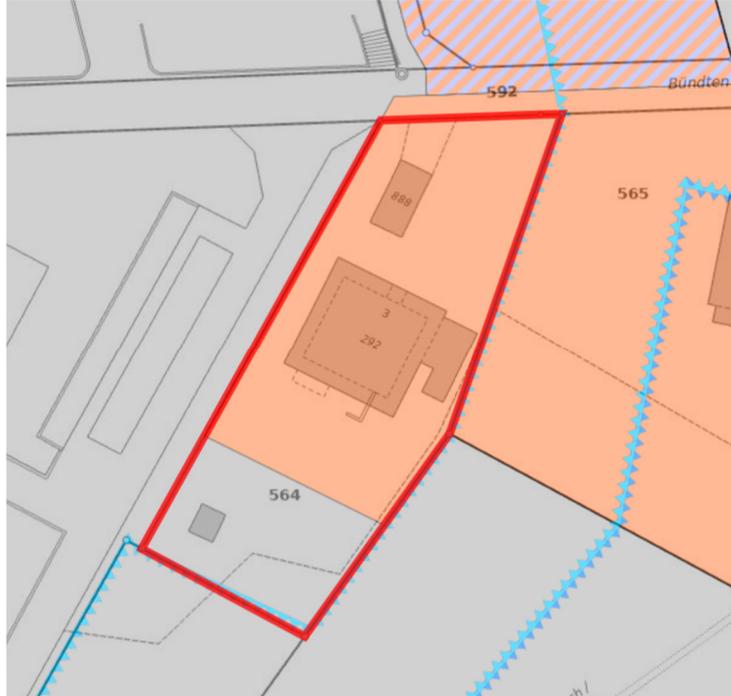
## Zonen- und Bauvorschriften

Bauzone (536 m <sup>2</sup> )	W3 Wohnzone, drei Vollgeschosse
BNO § 9	<p><sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.</p> <p><sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.</p>
Grenzabstand klein / gross	4.0 m / 8.0 m

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA (175 m<sup>2</sup>)

BNO § 12

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.



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 ist auf dem Grundstück eine geringe Gefährdung eingetragen.

# KATASTERPLAN / SITUATIONSPLAN

(nicht massstabgetreu)



## LAGE

### Makrolage



### Mikrolage



### Gemeinde

Endingen.

### Ortsbeschreibung

Endingen ist eine Gemeinde im Bezirk Zurzach und liegt im Surbtal, rund vier Kilometer von der Grenze zu Deutschland entfernt. Endingen hat mit Unterendingen am 1. Januar 2014 fusioniert.

### Nachbargemeinden

Tegerfelden im Norden, Baldingen im Nordosten, Lengnau im Osten, Obersiggenthal im Süden und Würenlingen im Westen.

### Einwohnerzahl

2'703 (Stand 31.12.2023).

### Standort Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich südwestlich des Ortszentrums in einem Quartier, nahe der Schulanlage, an Ost-Handlage.

### Besonnung und Aussicht

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

### Immissionen

Anlässlich der Besichtigung konnten keine wertrelevanten Immissionen festgestellt werden.

### Verkehrerschliessung

Endingen liegt an der Hauptstrasse 17, die von Döttingen durch das Surbtal und das Wehntal nach Dielsdorf führt. Drei Postautolinien erschliessen das Dorf: Von Tegerfelden nach Baden, von Brugg nach Bad Zurzach sowie von Döttingen nach Niederweningen. Beim Bahnhof Niederweningen besteht Anschluss an die Bahnlinie S15. Der nächste Autobahnanschluss an die A1 (Bern – Zürich) befindet sich in Neuenhof und ist in ca. 15-20 Minuten erreichbar.

### Bildung

Die Gemeinde Endingen verfügt über Kindergarten, Primarschule (1.-6. Klasse) und Bezirksschule. Die Realschule und die Sekundarschule können in Lengnau besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.

### Einkaufsmöglichkeiten

Es bestehen diverse Einkaufsmöglichkeiten im Dorf. Für den erweiterten Einkauf bieten sich Baden oder Brugg an.

### Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 111 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106 %).

## BEWERTUNG BAULAND

### BAULANDPREIS RESIDUALWERT-METHODE

Als Schätzungsgrundlage dient die bauordnungskonforme Überbauung. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.65 ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 555 m<sup>2</sup> (inkl. Attikageschoss) und eine Nutzfläche von ca. 416 m<sup>2</sup>. Das darauf basierende geschätzte Volumen beträgt etwa 2'172 m<sup>3</sup>.

**Die Parkierung ist nicht separat ausgewiesen. Es wird von einer kostendeckenden Realisierung ausgegangen.**

#### Erstellungskosten nach Residualwertmethode

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten					
Abbrucharbeiten	662 m <sup>3</sup>	zu	CHF 50/m <sup>3</sup>	CHF	33'000
Terrainvorbereitung	711 m <sup>2</sup>	zu	CHF 15/m <sup>2</sup>	CHF	11'000
Erschliessung	711 m <sup>2</sup>	zu	CHF 30/m <sup>2</sup>	CHF	21'000
Total Vorbereitungsarbeiten				CHF	65'000
BKP 2 Gebäude					
Baukosten	2'172 m <sup>3</sup>	zu	CHF 950/m <sup>3</sup>	CHF	2'063'000
Total Baukosten				CHF	2'063'000
BKP 4 und 5 Umgebung und Baunebenkosten					
+ Umgebungskosten	557 m <sup>2</sup>	zu	CHF 120/m <sup>2</sup>	CHF	67'000
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	165'000
Total Baunebenkosten				CHF	232'000
<b>Total Baukosten</b>				<b>CHF</b>	<b>2'360'000</b>

#### Landwert bei Verkauf

##### Verkaufsflächenwert

Stockwerkeigentum mit 416 m<sup>2</sup> x CHF 7'000 /m<sup>2</sup> CHF 2'912'000

##### Verkaufserlös Eigentum

CHF 2'912'000

./. Erstellungskosten BKP 1 - 5 CHF -2'360'000

Marktwert vor Korrekturen CHF 552'000

./. Vermarktungskosten, Risiko/Gewinn 5 % CHF -146'000

**Total Residualwert bei Verkauf CHF 406'000**

## MARKTWERT

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

**Ein bewilligungsfähiger, möglicher Baukörper lässt sich ohne Vorsprache mit der Bauverwaltung nicht bestimmen (Anteil Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Wir möchten darauf hinweisen, dass der Wert der Baulandparzelle je nach bewilligungsfähigem Bauprojekt und deren Nutzung variieren kann.**

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:			Gewichtung		
Landwert bei Verkauf	CHF	406'000	1.0	CHF	<u>406'000</u>
			geteilt durch 1.0	CHF	406'000
Rundung				CHF	<u>4'000</u>
<b>Total Marktwert</b>				<b>CHF</b>	<b><u><u>410'000</u></u></b>
<b>Marktwert Bauland pro m<sup>2</sup></b>				<b>CHF</b>	<b>577</b>

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

### Hauseigentümerverband Aargau

Alexandra Burkhalter

Yvonne Studer

Baden, 20. Juni 2024

## FOTOS

## Untergeschoss

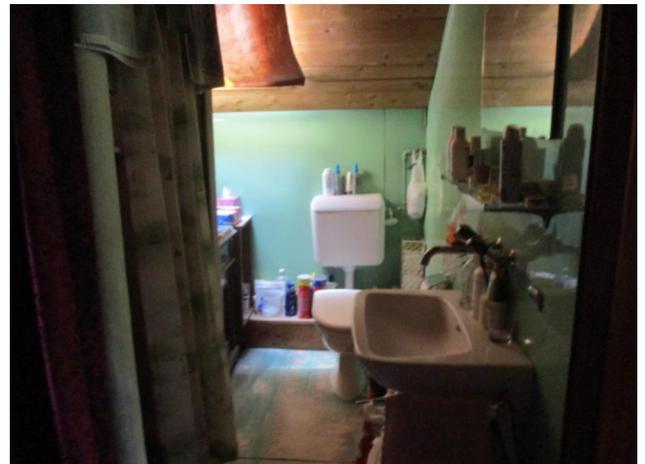


## Erdgeschoss





Obergeschoss



Ansichten und Umgebung





## 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.



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Endingen / 564

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

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

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2024:	keine
Geometergeschäfte bis 31. März 2024:	keine

5401 Baden, 02. April 2024

Grundbuchverwalter/-in

S. Sc C C