

Verkehrswertschätzung

Liegenschaft	Grundstück Nr. 628 Wohnhaus Nr.117 Zürichstrasse 30, 5426 Lengnau
Auftraggeber	Gemeinderat Lengnau
Schätzungsunterlagen	Verkaufsprospekt Zehnder Immobilien AG Wettingen mit Grundbuchauszug Katasterplan Pläne 1:100 Grundrisse Hausteil EFH BNO Lengnau Besichtigung 25.10.2019
Stichtag	Oktober 2019
Experte	René Sidler, dipl.Arch.ETH/SIA

Situation

Die Liegenschaft liegt im Zentrum des Dorfes angrenzend an die Schulanlage Dorf. Die Liegenschaften Parzellen 597/598 (Zürichstrasse 32) östlich angrenzend sind in Gemeindebesitz. Weiter anschliessend befindet sich das Gemeindehaus (Zürichstrasse 34).

Die Parzelle 628 liegt in der Dorfzone. Siehe dazu §9 BNO. Der Gemeinderat beurteilt Umbauten, Neubauten mit Richtwert von 2 Geschossen, Grenz-, Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen. Es gibt keine Ausnutzungsbeschränkung.

Aufnahme - Beschrieb

Das Gebäude Nr. 117 besteht aus 2 Hausteilen

Östlicher Hausteil

Baujahr unbekannt
2 3-Zimmer-Wohnungen mit Bad à ca. 70 m² NWF

EG renoviert mit Gartensitzplatz erreichbar über kleine Treppe, mit Naturkeller erneuert (Teilunterkellerung Haus) Fernheizung, Boiler

OG mit kleiner Laube nord-östlich, die Wohnung ist nicht neu aber in gutem Zustand.

Balkenkonstruktion der Decken mit ziemlich schrägen Böden
Grosser begehbare Estrich (Dach übers ganze Haus, ohne Unterdach)
Die Fassade ist in gutem Zustand

Westlicher Hausteil

5 ½-Zimmerhaus mit Einliegergarage, Baujahr 1992, ca. 150 m² NWF
Totalunterkellerung, gesamthaft 4 Geschosse
Mit Loggia im OG und grossem Sitzplatz im EG, beides südlich

Das Haus ist innen ziemlich überstellt aber soweit erkennbar in gutem Zustand. Holzwerk und Fensterladen der Fassaden westlich und südlich benötigen eine Renovation.

Das Grundstück ist leicht geneigt zwischen Nord und Süd, ca. 3.5 m. Zugangsseite mit grossem befestigten Vorplatz bis zur Zürichstrasse. Die Garagenbox und der angebaute Schopf sind nicht besichtigt, haben aber kaum noch einen Wert. Wird diese allenfalls abgebrochen haben locker 7 Parkplätze Platz.

Südlich vor dem westlichen Wohnhaus liegt der grosse, erhöhte Sitzplatz abgedeckt mit Gebüsch. Der Sitzplatz vor dem alten Gebäudeteil liegt auf unterer Ebene.

Weiter südlich bis zur Grenze grosse freie Wiese mit umliegendem Baumbestand.

Wichtigste Daten

nach Angaben Zehnder Immo AG und GB-Auszug

Nettowohnfläche	290 m ²
Volumen	1'822 m ³
Grundstück	1'390 m ²
Mieteinnahmen	CHF 54'200 p.a.

Beurteilung

Das ursprüngliche Wohnhaus (Hausteil Ost) ist in einem brauchbaren Zustand. Ohne grosse Massnahmen dient es einer einfachen Wohnnutzung. Die schrägen Böden im 1.OG weisen darauf hin dass mal irgendwelche Senkungen stattgefunden haben. Es wurden aber offenbar Massnahmen getroffen. Im Keller ist die Sicherung Mauerwerk sichtbar. Das Ausbaupotential im Estrich habe ich bei der Schätzung nicht berücksichtigt, da wesentliche Investitionen bei dieser Bausubstanz kaum sinnvoll sind.

An Stelle der ursprünglichen Scheune entstand 1992 das angebaute Einfamilienhaus. Dieses ist durch die heutigen Mieter vollgepfropft und hat v.a aussen einen Renovationsbedarf der sich aber in Kosten hält. Das Haus ist gut organisiert und dient langfristig einer sinnvollen Wohnnutzung.

Baupotential

Die Liegenschaft hat eine Baureserve. Mit einem Vorplatzabstand zum bestehenden Gebäude von ca. 6 – 10 m verbleibt südlich eine freie Fläche von knapp 600 m². Das reicht für ein zweigeschossiges Gebäude mit Grundfläche von ca. 200 m². Eine Zufahrt westlich des bestehenden Gebäudes ist realisierbar, doch ev. gar nicht notwendig da genügend Parkplätze beim Vorplatz vorhanden sind.

Realwertberechnung

Die beiden Hausteile sind nicht gleichwertig zu beurteilen. Das ältere Wohnhaus ist in schlechterem Zustand und wirkt auch wirtschaftlich veraltet.

Bei der nachfolgenden Realwertberechnung wird dieser Unterschied im Altersentwertungssatz berücksichtigt.

Altersentwertung für das ältere Wohnhaus: 35%

Altersentwertung für das neuere Wohnhaus: 15%

Durchschnittlich ergibt das einen Altersentwertungssatz von 25% .

Der Landwert von überbautem Grundstück wird üblicherweise als 2/3 – Anteil Preis von nicht überbautem Grundstück angenommen. Ein m²-Preis von Fr. 450.— für nicht überbautes Grundstück dürfte vorsichtig geschätzt sein.

Die freie Baureserve wurde in der Landwertberechnung nicht berücksichtigt. Somit ist der Landwert günstig angesetzt.

Ertragswertberechnung

Das Schätzungsobjekt ist nicht eigenbewohnt und ist als Renditeobjekt zu beurteilen. Von Relevanz ist daher die Ertragswertberechnung. Die aktuellen Mietzinse sind realistisch.

Auf Basis des heutigen Referenzzinssatzes von 1.5% für Mietwohnungen ist für Investoren eine Bruttorendite von 4 % angemessen.

Realwertschätzung Liegenschaft Parz. 628

Neubauwert

Wohnhaus	1822 m3	à	640	CHF	1'166'080
Umgebung	1190 m2	à	100	CHF	119'000
Baunebenkosten	8%	von	1'166'080	CHF	<u>93'286</u>
Neubauwert				CHF	1'378'366
Altersentwertung	25%		1'378'366	CHF	<u>-344'592</u>
Gebäudezustandswert				CHF	1'033'775

Landwert

Annahme Landwert überbaut 2/3 von Grundstückspreis Fr. 450.-/m2

Landwert Grundstück	1390 m2		300	CHF	417'000
----------------------------	---------	--	-----	-----	----------------

Realwertberechnung

Realwert: Gebäudezustandswert + Landwert

Realwert Liegenschaft				CHF	1'450'775
------------------------------	--	--	--	-----	------------------

Ertragswertberechnung

Mietzinseinnahmen pro Jahr kapitalisiert zu 4%

Ertragswert	CHF	54'200 p.a.	4 %	CHF	1'355'000
--------------------	-----	-------------	-----	-----	------------------

Verkehrswert

Als Rendite-Liegenschaft ist der Ertragswert stärker zu gewichten. Üblicherweise wird der Ertragswert 3-fach und der Realwert 1-fach gewichtet.

$$\text{Verkehrswert} \quad \frac{(3 \times 1'355'000) + (1 \times 1450'775)}{4} = 1'378'944$$

Das Grundstück ist vorliegend günstig bewertet. Unter Berücksichtigung der freien Landreserve kann der Verkehrswert etwas höher gewichtet werden.

Für die Arrondierung der Gemeindeliegenschaften dürfte das Objekt von Interesse sein. Auf Grund der heutigen Marktlage aber auch andere Investoren ansprechen.

Ich schätze daher der Verkehrswert auf Grund des Realwertes, des Ertragswertes sowie der vorliegenden Daten und Bemerkungen wie folgt:

Verkehrswert CHF 1.4 Mio

Baden 30.10.2019

Schätzer:



René Sidler

Amtliche Vermessung

Legende:

- proj. Grundstücksnummer
- proj. Grundstücksnummer
- proj. Grenzpunkte
- Markstein
- Kunststoffzeichen
- Bolzen
- Rohr
- Pfahl
- Kreuz
- unversichert
- proj. selbständige und dauernde Rechte
- Baurecht
- SelbstRecht.Quellenrecht
- proj. Parzellen
- Parzelle
- Geländennamen
- Geländename
- Flurnamen
- Flurname



1: 1000



30 Meter

568

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irrtümelhaft geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartennutzungsrecht unter <https://www.land.ch/geoportal/aktuelle/uebersicht/176>

Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie