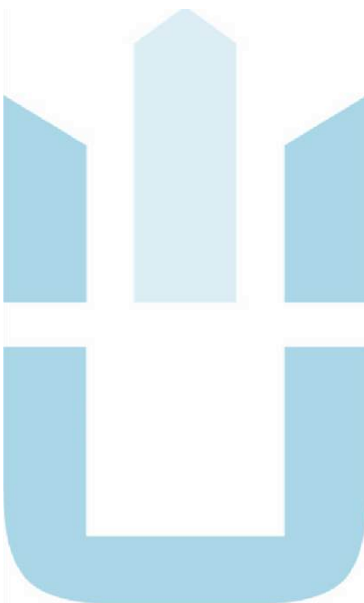


Gewerbeliegenschaft  
Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

Mindestverkaufspreis:  
**CHF 2'400'000.00**

## Verkaufsdossier

- Mieterspiegel
- Grundbuchauszug
- Schätzung anonymisiert
- Grundriss
- Versicherung
- Nebenkostenabrechnung
- Nebenkostenverteilung
- Diverse Impressionen



Lüscher Immo AG  
Baslerstrasse 30a  
4600 Olten  
Tel. 062 205 21 33  
[dl@luescher-immo.ch](mailto:dl@luescher-immo.ch)

01.04.2026

# 321 Mieter-/Eigentümerspiegel

Lüscher Immo AG

Stichtag: 01.04.2026  
Immobilie 2301 Feldhofweg 3 4663 Aarburg  
Haus 1, Feldhofweg 3  
Objekt

| Objekt                         | Etage | Mieter / STWEG Name | Vertrags-<br>beginn   | Vertrags-<br>ende | MZ<br>gültig ab | Fällig /<br>Jahr | Vertragsart | Nettomiete | Akonto    | Pauschale | Referenz-<br>zins | m2       | m2/Jahr | Total      |
|--------------------------------|-------|---------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|------------|-----------|-----------|-------------------|----------|---------|------------|
| 1001 Büro                      | EG    | Meti Rudaj          | 01.08.2024            |                   | 01.08.2024      | 12               | nach VMWG   | 2'400.00   | 400.00    |           | 1.75              | 351.00   | 82.05   | 2'800.00   |
| 1011 Büro                      | 1. OG | TBS Schlager        | 01.01.2025            |                   | 01.02.2025      | 12               | nach VMWG   | 2'160.00   | 780.00    |           | 1.75              | 476.00   | 54.45   | 2'940.00   |
| 1021 Büro                      | 2. OG | LEERSTAND           | 01.06.2025            |                   | 01.06.2025      | 12               | nach VMWG   | 3'200.00   | 700.00    |           | 1.75              | 476.00   | 80.67   | 3'900.00   |
| 5001 Lager links               | 1. UG | Irmak Holding GmbH  | 01.04.2024            |                   | 01.04.2024      | 12               | nach VMWG   | 1'470.00   | 300.00    |           | 1.75              | 200.00   | 88.20   | 1'770.00   |
| 5002 Lager rechts              | 1. UG | LEERSTAND           | 01.09.2025            |                   | 01.09.2025      | 12               | nach VMWG   | 720.00     | 250.00    |           | 1.75              | 100.00   | 86.40   | 970.00     |
| Feldhofweg 3                   |       |                     | Total Monat           |                   |                 |                  |             | 9'950.00   | 2'430.00  | 0.00      | 8.75              | 1'603.00 | 32.64   | 12'380.00  |
|                                |       |                     | Total Jahr            |                   |                 |                  |             | 119'400.00 | 29'160.00 | 0.00      | 8.75              | 1'603.00 | 391.77  | 148'560.00 |
|                                |       |                     | Total Vermietet/Monat |                   |                 |                  |             | 6'030.00   | 1'480.00  | 0.00      | 5.25              | 1'027.00 | 18.72   | 7'510.00   |
|                                |       |                     | Total Vermietet/Jahr  |                   |                 |                  |             | 72'360.00  | 17'760.00 | 0.00      | 5.25              | 1'027.00 | 224.70  | 90'120.00  |
|                                |       |                     | Total Leerstand/Monat |                   |                 |                  |             | 3'920.00   | 950.00    | 0.00      | 3.50              | 576.00   | 13.92   | 4'870.00   |
|                                |       |                     | Total Leerstand/Jahr  |                   |                 |                  |             | 47'040.00  | 11'400.00 | 0.00      | 3.50              | 576.00   | 167.07  | 58'440.00  |
|                                |       |                     |                       |                   |                 |                  |             |            |           |           |                   |          |         |            |
| 2301 Feldhofweg 3 4663 Aarburg |       |                     | Total Monat           |                   |                 |                  |             | 9'950.00   | 2'430.00  | 0.00      | 8.75              | 1'603.00 | 32.64   | 12'380.00  |
|                                |       |                     | Total Jahr            |                   |                 |                  |             | 119'400.00 | 29'160.00 | 0.00      | 8.75              | 1'603.00 | 391.77  | 148'560.00 |
|                                |       |                     | Total Vermietet/Monat |                   |                 |                  |             | 6'030.00   | 1'480.00  | 0.00      | 5.25              | 1'027.00 | 18.72   | 7'510.00   |
|                                |       |                     | Total Vermietet/Jahr  |                   |                 |                  |             | 72'360.00  | 17'760.00 | 0.00      | 5.25              | 1'027.00 | 224.70  | 90'120.00  |
|                                |       |                     | Total Leerstand/Monat |                   |                 |                  |             | 3'920.00   | 950.00    | 0.00      | 3.50              | 576.00   | 13.92   | 4'870.00   |
|                                |       |                     | Total Leerstand/Jahr  |                   |                 |                  |             | 47'040.00  | 11'400.00 | 0.00      | 3.50              | 576.00   | 167.07  | 58'440.00  |

## Grundbuch-Auszug

| Gemeinde | Grundstück<br>Nr. | Grundstücks-Art | Hängige Geschäfte |
|----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Aarburg  | 94                | Liegenschaft    | Nein              |
| Aarburg  | 1907              | Liegenschaft    | Nein              |

4800 Zofingen, 05. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4271 Aarburg  
Grundstück-Nr.: 94  
E-GRID: CH134577067550

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Undere Dürrberg  
Uf der Höchi  
Bifang

Plan-Nr.\*: 80  
Fläche\*: 891 m2  
Kulturart\*: Strasse, Weg, 870 m2  
Trottoir, 17 m2  
Acker, Wiese, Weide, 4 m2

Gebäude\*:  
Anm. aus amtli. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (123)

### Eigentum:

|                                                             |                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| LIG Aarburg/37 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/40 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/44 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/89 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/90 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/91 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/681 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/682 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/683 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/684 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/685 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/912 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/921 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |

# Grundbuch-Auszug

## Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Eigentum:

|                                                              |                                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| LIG Aarburg/922 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)  | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1395 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1627 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1642 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1662 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1663 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1701 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1733 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1740 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1745 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1766 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1767 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1773 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1798 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1831 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1857 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1873 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1875 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1878 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1906 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1907 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1913 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1920 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1968 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1969 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/1978 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2011 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2012 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 94

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

## Eigentum:

|                                                              |                                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| LIG Aarburg/2125 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2126 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2143 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2346 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) | 01.01.1912, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch |
| LIG Aarburg/2439 Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück) |                                           |

---

**Anmerkungen:** (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

---

## Dienstbarkeiten:

|                     |                                                                                       |                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 17.05.1921 010-C385 | (L) Fahrwegrecht ID.010-1955/111744<br>z.G. LIG Aarburg/1721<br>z.G. LIG Aarburg/1758 | 01.11.1971 010-2728 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

---

## Grundlasten:

keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

---

## Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

---

Hängige Geschäfte:

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Tagebuchgeschäfte bis 03. März 2025: | keine |
| Geometergeschäfte bis 03. März 2025: | keine |

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Aarburg / 1907

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4271 Aarburg  
Grundstück-Nr.: 1907  
E-GRID: CH157945770684

Dominierte Grundstücke: LIG Aarburg 4271/94 Anteil unbekannt  
Lagebezeichnung\*: Uf der Höchi  
Plan-Nr.\*: 77  
Fläche\*: 1'101 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 519 m2  
Übrige befestigte Fläche, 485 m2  
Gartenanlage, 97 m2

Gebäude\*: Büro- und Lagergebäude, Vers.-Nr. 1590, 519 m2  
Feldhofweg 3, 4663 Aarburg 00

Anm. aus amt. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (1808)

### Eigentum:

Alleineigentum  
Transprint AG, Engelberg (UID: CHE-101.364.103) 26.01.2015, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

**Anmerkungen:** (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

22.01.2010 010-382 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG ID.010-2013/005870  
23.10.2018 024-2018/10955/0 Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Beseitigungsrevers) ID.024-2018/002928

### Dienstbarkeiten:

06.10.1917 010-Fasc. 106-7, C386 (R) Fahrwegrecht ID.010-1955/115121

z.L. LIG Aarburg/760

z.L. LIG Aarburg/1758

z.L. LIG Aarburg/2064

02.04.1951 010-377  
03.12.1954 010-1641  
01.11.1971 010-2728  
12.08.1980 010-2828  
02.04.1951 010-377  
03.12.1954 010-1641  
07.07.1967 010-1606  
01.11.1971 010-2728  
12.08.1980 010-2828  
17.05.1921 010-C386  
02.04.1951 010-377  
03.12.1954 010-1641

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarburg / 1907

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

## Dienstbarkeiten:

|                     |     |                                                                                                                  |                                                                   |
|---------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                     |     |                                                                                                                  | 01.11.1971 010-2728                                               |
|                     |     |                                                                                                                  | 12.08.1980 010-2828                                               |
|                     |     |                                                                                                                  | 17.08.1989 010-3593                                               |
| 07.07.1967 010-1606 | (R) | Kanalisationsleitung ID.010-1955/119165<br>z.L. LIG Aarburg/36<br>z.L. LIG Aarburg/1830<br>z.L. LIG Aarburg/1878 | 12.08.1980 010-2828<br>12.08.1980 010-2828<br>12.08.1980 010-2828 |
| 15.03.1985 010-936  | (L) | Parkplatzbenutzungsrecht ID.010-1955/130527<br>z.G. LIG Aarburg/1714                                             |                                                                   |
| 15.03.1985 010-936  | (R) | Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1955/130528<br>z.L. LIG Aarburg/1714                                               |                                                                   |

## Grundlasten:

keine

## Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

## Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

## Hängige Geschäfte:

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Tagebuchgeschäfte bis 03. März 2025: | keine |
| Geometergeschäfte bis 03. März 2025: | keine |



# Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

|                                          |                                     |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BASISDATEN</b>                        |                                     | Auftraggeber*in<br>Adresse, Telefon<br>Bewerter<br>Adresse, Telefon | Peter Lüscher 062 205 21 34<br>Lüscher Immo AG, Baslerstrasse 30A, 4601 Olten<br>Stefan Füzi, eidg. dipl. Immobilienreuhänder<br>Industriestrasse 36, 4600 Olten 079 458 50 43 |
| Schätzung-Nr.                            | Aarburg-26-01                       |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Strasse / Hausnr.:                       | Feldhofweg 3                        | Zone:                                                               | G (Lärmempfindlichkeitsstufe III)                                                                                                                                              |
| PLZ / Ort:                               | 4663 Aarburg                        | Grundstücksfläche 1 (m2):                                           | 1'101 m2                                                                                                                                                                       |
| Objektart:                               | Gewerbegebäude                      | Grundstücksfläche 2 (m2):                                           | 0 m2                                                                                                                                                                           |
|                                          |                                     | Grundstücksfläche 3 (m2):                                           | 0 m2                                                                                                                                                                           |
| Eigentümer*in                            | Transprint AG                       | Raumprogramm:                                                       | Büro, Lager, Mehrzweckraum und Parkplätze                                                                                                                                      |
| Adresse:                                 | Feldhofweg 3                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| PLZ / Ort:                               | 4663 Aarburg                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Grundbuch:                               | Aarburg 1907                        | Baujahr Liegenschaft:                                               | 1982                                                                                                                                                                           |
| Parzellen Nr.:                           | 1907                                | Letzte grosse Renovation:                                           |                                                                                                                                                                                |
| STWE-Nr.:                                |                                     |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Baurechts-Parz. Nr.:                     |                                     | Letzte Bewertung:                                                   |                                                                                                                                                                                |
| <b>Bewertungszweck:</b>                  | <b>Verkauf</b>                      | Gebäudeversicherung:                                                | CHF 2'559'000 04.10.2005                                                                                                                                                       |
|                                          |                                     | Amtl. Schätzung:                                                    |                                                                                                                                                                                |
| <b>Grundlagen:</b>                       |                                     |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 05.03.2025                                                                                                                                                                     |
| Bauordnung / Zonenplan (Datum)           | <input checked="" type="checkbox"/> | Internet                                                            | 17.03.2026                                                                                                                                                                     |
| Katasterplan/Geometerplan                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 10.03.2026                                                                                                                                                                     |
| Gebäudeversicherungsausweis              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 17.11.2025                                                                                                                                                                     |
| Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum) | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 10.03.2026                                                                                                                                                                     |
| Pläne                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 1982                                                                                                                                                                           |
| Fotos                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Altlastenkataster                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Internet                                                            | 17.03.2026                                                                                                                                                                     |
| Baurechtsverträge                        | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Stockwerkeigentümerreglement             | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)           | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Besichtigung                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                                                     | 16.03.2026                                                                                                                                                                     |
| Weitere                                  | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Weitere                                  | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| Weitere                                  | <input type="checkbox"/>            |                                                                     |                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrswert am:</b>                  |                                     | <b>20. März 2026</b>                                                | <b>CHF</b>                                                                                                                                                                     |



Nordwest - Ansicht

# Bewertungsformular Gewerbe/Industrie



Lager 2.OG



Lager 1.OG



Aufenthalt 1.OG



WC 1.OG



Büro 1.OG



Büro 1.OG



Boxstudio EG



Mehrzweckraum UG



# Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

## QUALITATIVE BEURTEILUNG

**1** sehr gut  
**2** gut

**3** mittel

**4** schlecht  
**5** sehr schlecht

### Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

**2** Aarburg gehört zur Agglomeration Olten/Zofingen, mit eigener guten Infrastruktur, und Anschluss an die Autobahn A1/2. Leerstandsrate 4.41% (1.18% im Kanton). Steuerfuss 116% (min. 48%, max. 125% im Kanton).

### Standortqualität in der Gemeinde

Attraktivität des Quartiers, Autobahnzufahrt, Bahn, Zugang (Bus, Auto), Nähe zu Geschäften, Parkmöglichkeiten, Werbewirksamkeit

**2** Die Liegenschaft liegt am nördlichen Dorfrand, in einem gut erreichbaren Gewerbequartier. Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten in 5 Gehminuten erreichbar, Bahnhof Olten in 10 mit Buss. Bescheidene Werbewirksamkeit.

### Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen

**3** Der grösste Teil der Fläche ist asphaltiert und dient als Park- bzw. Verkehrsfläche (ca. 15 PP). Ein kleiner Teil ist begrünt. Keine gemeinschaftlichen Einrichtungen.

### Qualität der Räumlichkeiten

Ästhetik des Gebäudes, Gebäudestruktur, Flexibilität, Innenausbau, Unterteilbarkeit (ev. verschied. Mieter, sep. Eingänge möglich), Aufzüge etc.

**3** Gewerbezweckbau mit Flachdach und normalem Grundrisskonzept. UG: Mehrzweckraum/Lager mit Parkettboden. Heizung und Nebenräume. EG: Büros und Boxclub mit normalem Ausbaustandard. Verladerrampen mit Zugang zum Warenlift. 1./2.OG: Büros mit normalem Ausbaustandard und einfache Lager.

### Nutzungsmix

Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil

**2** Gewerbe- und Büronutzung

### Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

**3** 1. OG ist an die Firma des Eigentümers vermietet. Das EG und ein Raum im UG sind zu günstigen Konditionen vermietet. 2.OG und ein Raum im UG steht leer, eine Vermietung sollte langfristig möglich sein. Ein Verkauf ist langfristig möglich, eingeschränkte Nachfrage nach Gewerbeobjekten.

### Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

**2** Mischbauweise: UG; Betonkonstruktion, EG/OG; Betonskelettkonstruktion mit wärmegeämmter Wellblechfassade (vermutlich Asbesthaltig), Metall IV-Fenster 1982. Gasheizung 2021, Radiatoren (Büro). Einfache Installationen.

### Technische Ausstattung

Stromversorgung (Anschlüsse), Telekommunikationsinfrastruktur, Doppelböden, Klimaanlage, Heizung, Warenaufzug, Raumhöhe, Belastbarkeit Böden etc.

**2** Einfache betriebsnotwendige technische Ausstattung. Normale Stromversorgung. Gasheizung 2021, Radiatoren. Einfache Installationen. Hebebühne und Anpassrampe.

### Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

**3** Gut erhaltene Bausubstanz. Es sind keine offensichtlichen Mängel oder dringender Renovationsbedarf ersichtlich. Das Gebäude befindet sich weitgehend im Originalzustand. Alters stark erhöhter Unterhaltsbedarf.

### Anzahl Stockwerke

### Anzahl Aufzüge

**4** UG, EG, 1.+2.OG

**1** Warenaufzug

### Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

**ja** Diverse Eintragungen wurden im Verkehrswert berücksichtigt.

### Oekorisken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

**nein** Kein Eintrag im Altlastenkataster. Radonrisiko: mittel. Gefahrenkarte: Kein Eintrag.

### Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

**nein**

### Gesamtbeurteilung

**2.5** (Gesamtnote)

Gewerbeliegenschaft am nördlichen Dorfrand, in einem gut erreichbaren Gewerbequartier. Gewerbezweckbau mit Bürogebäude befindet sich mehrheitlich im Originalzustand und weist alters bedingt einen erhöhten Unterhaltsbedarf. Ein Verkauf ist langfristig möglich.

# Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

## QUANTITATIVE BEURTEILUNG

|                                               |                    |             |                   |             |                   |             |                                                   |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| <b>1. Allgemeines</b>                         | <b>Gewerbe</b>     | <b>a.)</b>  | ...               | <b>b.)</b>  | ...               | <b>c.)</b>  |                                                   |
| <b>1.1. Kap.- Satz (in %)</b>                 |                    | %           |                   | %           |                   | %           | <b>Vorgaben / Empfehlung</b>                      |
| a.) Basis Zinssatz                            |                    | 2.90        |                   | 0.00        |                   | 0.00        |                                                   |
| b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage             |                    | 0.90        |                   | 0.00        |                   | 0.00        |                                                   |
| c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage             |                    | 0.10        |                   | 0.00        |                   | 0.00        |                                                   |
| <b>d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt</b>          |                    |             |                   |             |                   |             | <b>Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes</b> |
|                                               | <b>Kosten CHF</b>  |             | <b>Kosten CHF</b> |             | <b>Kosten CHF</b> |             | <b>Gewerbe</b>                                    |
| * - Betriebskosten                            | 8'362 0.28         |             | 0 0.00            |             | 0 0.00            |             | 5.00%                                             |
| * - Unterhaltskosten                          | 12'543 0.42        |             | 0 0.00            |             | 0 0.00            |             | 7.50%                                             |
| * - Verwaltungskosten                         | 6'690 0.22         |             | 0 0.00            |             | 0 0.00            |             | 4.00%                                             |
| * - Mietzinsrisiko                            | 1'672 0.06         |             | 0 0.00            |             | 0 0.00            |             | 1.00%                                             |
| - Rückstellungen                              | 21'472 0.72        |             | 0 0.00            |             | 0 0.00            |             | 0.85%                                             |
| Total Zuschläge:                              | <b>50'739 1.70</b> |             | <b>0 0.00</b>     |             | <b>0 0.00</b>     |             | <b>Geb.-Neuwert</b>                               |
| <b>* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung</b> | <b>Total a.)</b>   |             | <b>Total b.)</b>  |             | <b>Total c.)</b>  |             | <b>Anteil Gebäude-Neuwert:</b>                    |
|                                               | <b>Kosten CHF</b>  |             | <b>Kosten CHF</b> |             | <b>Kosten CHF</b> |             | <b>40%</b>                                        |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>Zinssatz:</b>                                  |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>2.90%</b>                                      |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>Zyklus:</b>                                    |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>30 Jahre</b>                                   |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>Rückstellung:</b>                              |
|                                               |                    |             |                   |             |                   |             | <b>21'472</b>                                     |
| <b>Kap.- Satz total</b>                       |                    | <b>5.60</b> |                   | <b>0.00</b> |                   | <b>0.00</b> |                                                   |

### Begründungen, Bemerkungen

### 1.2. Ertragswert auf der Basis

Mietwert  
Ertrag effektiv

x

### 1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

x

Gebäudeversicherung  
AGV

### 2. Realwert

| a. Realwert BKP                                        | %      | Einheit Stk/m2/m3 | CHF/ Stk/m2/m3 | Anteil (%) | CHF       | CHF              |
|--------------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------|------------|-----------|------------------|
| <b>0 Grundstück</b>                                    |        |                   |                |            |           |                  |
| Grundstück 1                                           |        | 1'101             | 700            |            | 770'700   |                  |
| Grundstück 2                                           |        | 0                 |                |            | 0         |                  |
| Grundstück 3                                           |        | 0                 |                |            | 0         |                  |
| * Total Grundstücke                                    | (m2)   | 1'101             | 700            | 29%        |           | 770'700          |
| <b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>                         |        |                   |                | 0 %        |           | 0                |
| <b>2 Gebäude</b>                                       |        |                   |                |            |           |                  |
| Büro- und Lagergebäude                                 |        | 7'732             | 325            |            | 2'512'900 |                  |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) Gebäude 2   | 33.00% |                   |                | -          | -829'257  | 1'683'643        |
| - Altersentwertung (technische Entwertung) Gebäude 3   | 0.00%  |                   |                | -          | 0         | 0                |
| - Altersentwertung (technische Entwertung)             | 0.00%  |                   |                | -          | 0         | 0                |
| Total Gebäude Neubauwert                               | (m3)   | 7'732             |                |            | 2'512'900 |                  |
| - Total Altersentwertung                               |        |                   |                | -          | -829'257  |                  |
| Total Gebäude Zeitwert                                 |        |                   |                | 63%        |           | 1'683'643        |
| <b>4 Umgebung</b>                                      |        |                   |                |            |           |                  |
| Umgebung 1                                             |        | 1'101             | 60             |            | 66'060    |                  |
| Umgebung 2                                             |        |                   |                |            | 0         |                  |
| Umgebung 3                                             |        |                   |                |            | 0         |                  |
| - Altersentwertung                                     | 25.00% |                   |                | -          | -16'515   | 49'545           |
| Total Umgebung                                         |        |                   |                | 2%         |           |                  |
| <b>5 Nebenkosten</b>                                   |        |                   |                |            |           |                  |
| Nebenkosten 1-3                                        | 6.00%  |                   |                |            | 154'738   |                  |
| Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)              | 0.00%  |                   |                |            | 0         |                  |
| Total Nebenkosten                                      |        |                   |                | 6%         |           | 154'738          |
| <b>Realwert Total</b>                                  |        |                   |                | 100%       |           | <b>2'658'600</b> |
| Wertquote StWE / Anteil %o                             | 0      | /                 | 1'000          |            |           |                  |
| <b>Realwert nach Wertquote Total</b>                   |        |                   |                |            |           | <b>0</b>         |
| Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): * |        | LK:               | 3.83           | =          | CHF 782   |                  |

\* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt



# Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

## 3. Ertragswert

| a. Ertragswert            |           | Anzahl<br>I<br>Ein- | NF<br>(m2)<br>/Einheit | Mietzins Effektiv |                      |                      |                | Mietwert nachhaltig |                |                |                      | Anteil<br>% |          |
|---------------------------|-----------|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------|----------|
| Gewerbe                   |           |                     |                        | CHF/<br>m2/p.a    | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.a.            | CHF/<br>m2/p.a | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.M.<br>/Einheit |             | CHF p.a. |
| Boxclub                   | EG        | 1                   | 351                    |                   | 0                    | 2'400                | 82             | 28'800              |                | 111            | 3'250                | 39'000      |          |
| Büro/Lager                | 1.OG      | 1                   | 476                    |                   | 0                    | 2'160                | 54             | 25'920              |                | 116            | 4'600                | 55'200      |          |
| Büro/Lager                | Leer 2.OG | 1                   | 476                    |                   | 0                    | 3'200                | 81             | 38'400              |                | 116            | 4'600                | 55'200      |          |
| Lager                     | UG        | 1                   | 200                    |                   | 0                    | 1'470                | 88             | 17'640              |                | 90             | 1'500                | 18'000      |          |
| Lager                     | Leer UG   | 1                   | 100                    |                   | 0                    | 720                  | 86             | 8'640               |                | 86             | 720                  | 8'640       |          |
|                           |           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0                   |                | 0              |                      | 0           |          |
|                           |           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0                   |                | 0              |                      | 0           |          |
| Garage                    |           |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0                   |                |                |                      | 0           |          |
| Unterstände               |           |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0                   |                |                |                      | 0           |          |
| Parkplätze                |           |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0                   |                |                |                      | 0           |          |
| ./.. Sockelleerstand in % |           | 5.0%                |                        |                   |                      |                      |                |                     |                |                |                      | -8'802      |          |
| Total p.a.                |           | 5                   | 1'603                  | 74                | 9'950                | 9'950                | 74             | 119'400             | 9              | 110            | 13'937               | 167'238     | 100%     |

Ertragswert Gewerbe

Kapitalisierungssatz: 5.60 %

2'987'200

100%

| b. Ertragswert            | Anzahl<br>I<br>Ein- | NF<br>(m2)<br>/Einheit | Mietzins Effektiv |                      |                      |                |          | Mietwert nachhaltig |                |                      |          | Anteil<br>% |
|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------|---------------------|----------------|----------------------|----------|-------------|
| ...                       |                     |                        | CHF/<br>m2/p.a    | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.a. | CHF/<br>m2/p.a      | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF p.a. |             |
|                           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |             |
|                           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |             |
|                           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |             |
|                           |                     |                        |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |             |
| Garage                    |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |             |
| Unterstände               |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |             |
| Parkplätze                |                     |                        |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |             |
| ./.. Sockelleerstand in % | 0.0%                |                        |                   |                      |                      |                |          |                     |                |                      | 0        |             |
| Total p.a.                | 0                   | 0                      | 0                 | 0                    | 0                    | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0                    | 0        | 0%          |

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

0%

| c. Ertragswert            | Anzahl<br>I<br>Ein- | Umsatz<br>I/a | Mietzins Effektiv |                      |                      |                |          | Mietwert nachhaltig |                |                      |          | Anteil |
|---------------------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------|---------------------|----------------|----------------------|----------|--------|
| ...                       |                     |               | CHF/<br>l/p.a     | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.a. | CHF/<br>l/p.a       | CHF/<br>m2/p.a | CHF p.M.<br>/Einheit | CHF p.a. | %      |
|                           |                     |               |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |        |
|                           |                     |               |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |        |
|                           |                     |               |                   | 0                    |                      | 0              | 0        |                     | 0              |                      | 0        |        |
| Autoeinstellplätze        |                     |               |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |        |
| Unterstände               |                     |               |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |        |
| Parkplätze                |                     |               |                   |                      |                      |                | 0        |                     |                |                      | 0        |        |
| ./.. Sockelleerstand in % | 0.0%                |               |                   |                      |                      |                |          |                     |                |                      | 0        |        |
| Total p.a.                | 0                   | 0             | 0                 | 0                    | 0                    | 0              | 0        | 0                   | 0              | 0                    | 0        | 0%     |

Ertragswert ...

Kapitalisierungssatz: 0.00 %

0

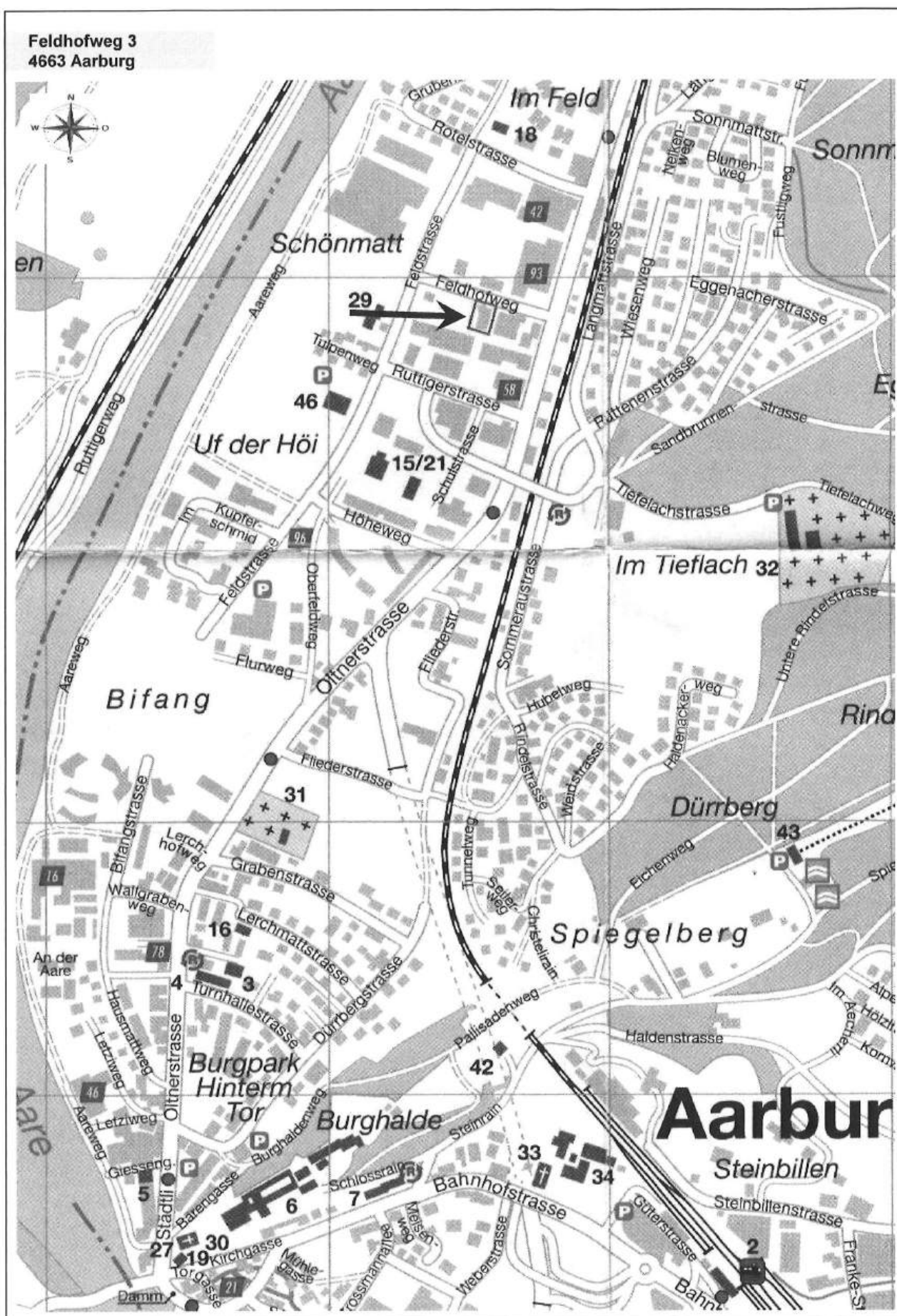
0%

|                                                                     |                                   |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Nutzfläche total                                                    | m2                                | 1'603           |
| Durchschnittlicher m2-Preis p.A.                                    | CHF                               | 104             |
| Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)            | CHF                               |                 |
| Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge) | CHF                               |                 |
| Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz                             |                                   |                 |
| Ertragswert                                                         | CHF                               |                 |
| J. aufgelaufene Rückstellungen von                                  | 17 Jahren seit letzter Renovation | Zinssatz: 2.90% |
|                                                                     | jährliche Rückstellungen:         | 21'472          |
| Ertragswert Total                                                   | CHF                               |                 |

Begründungen, Bemerkungen

## Bewertungsformular Gewerbe/Industrie

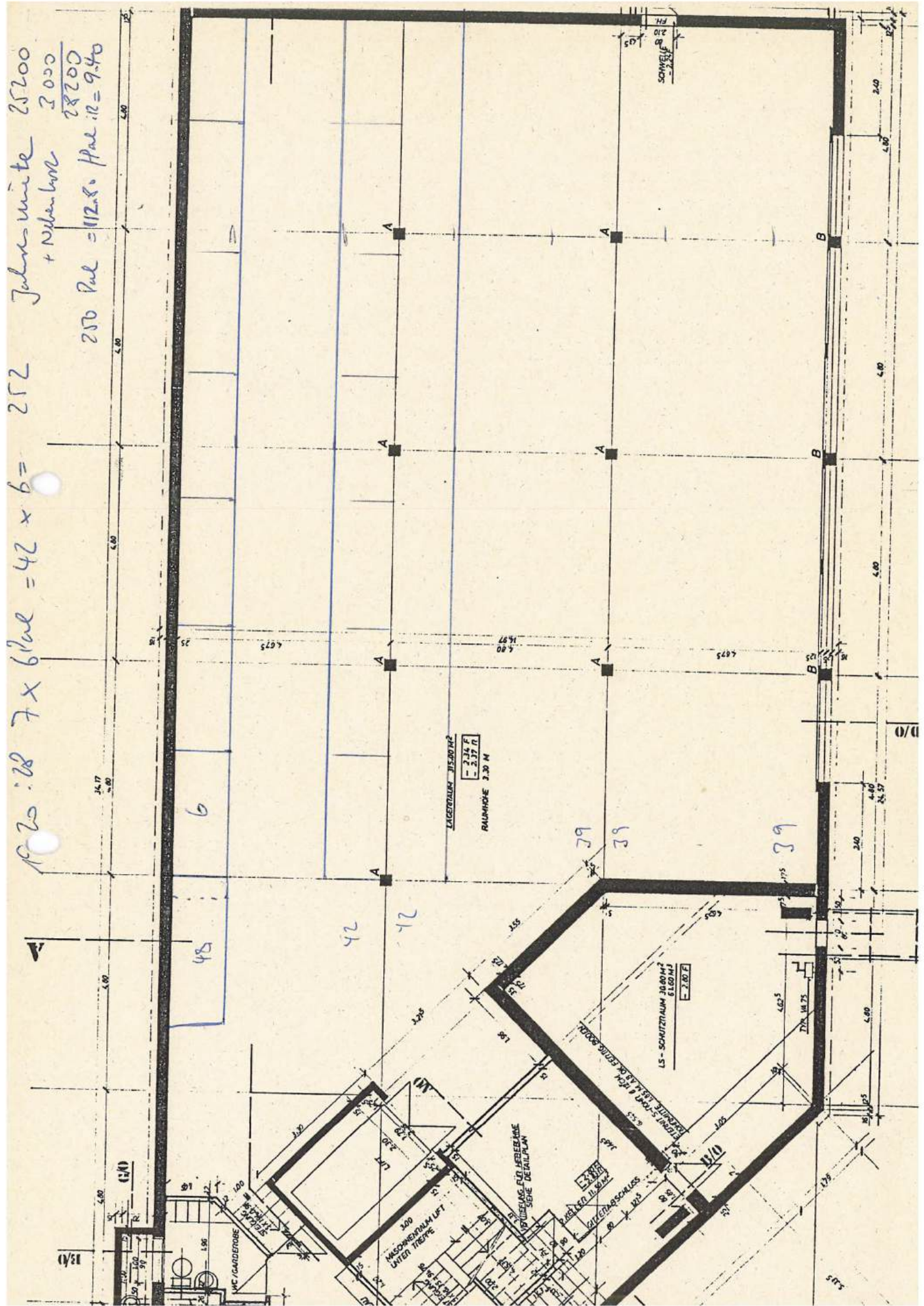
Lageplan





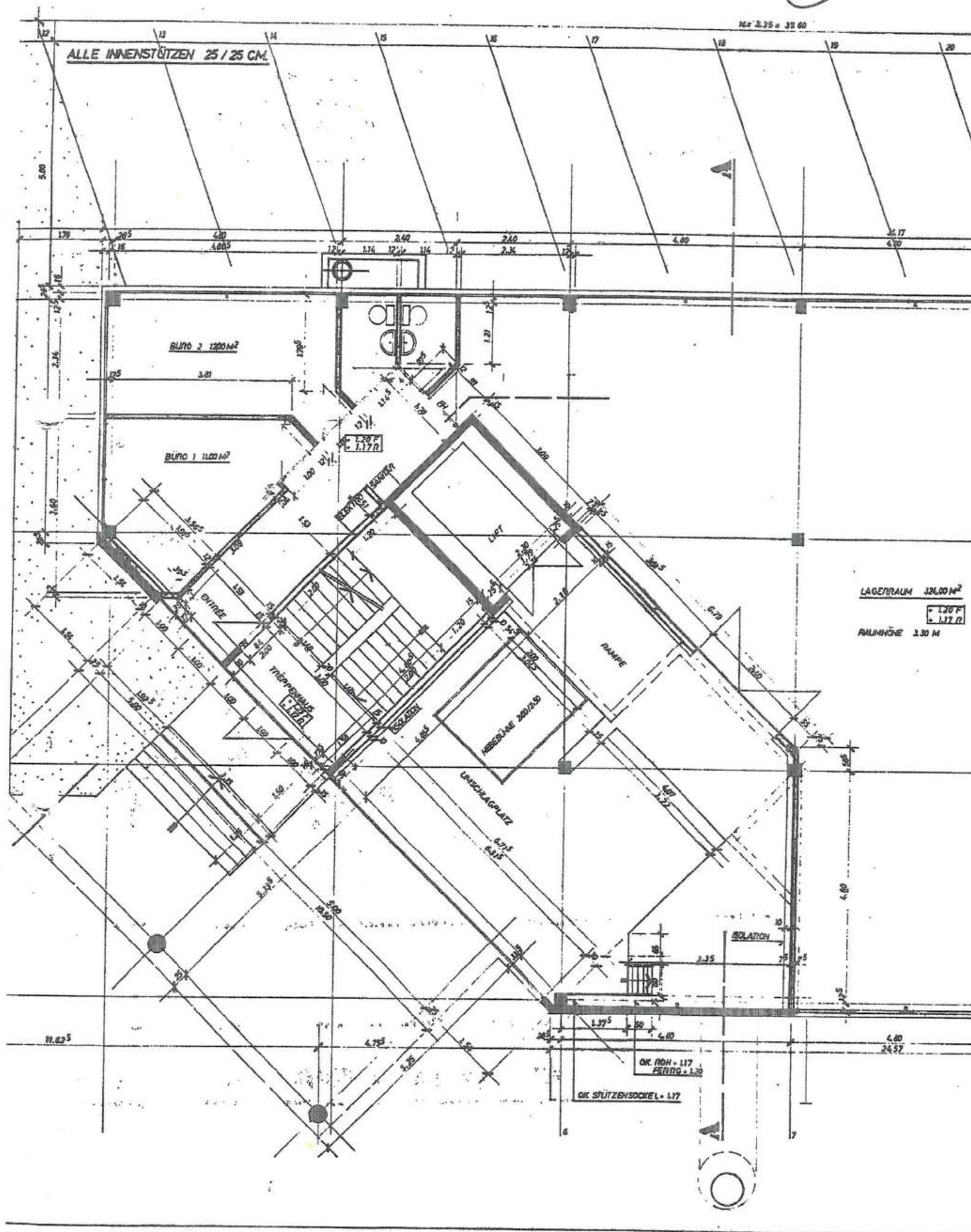
Jahre = 25200  
 + Nebenwerk 3000  
 28200  
 250 Pfl = 112.80 Pfl = 9.40

1920: 28 7 x 6 Pfl = 42 x 6 = 252



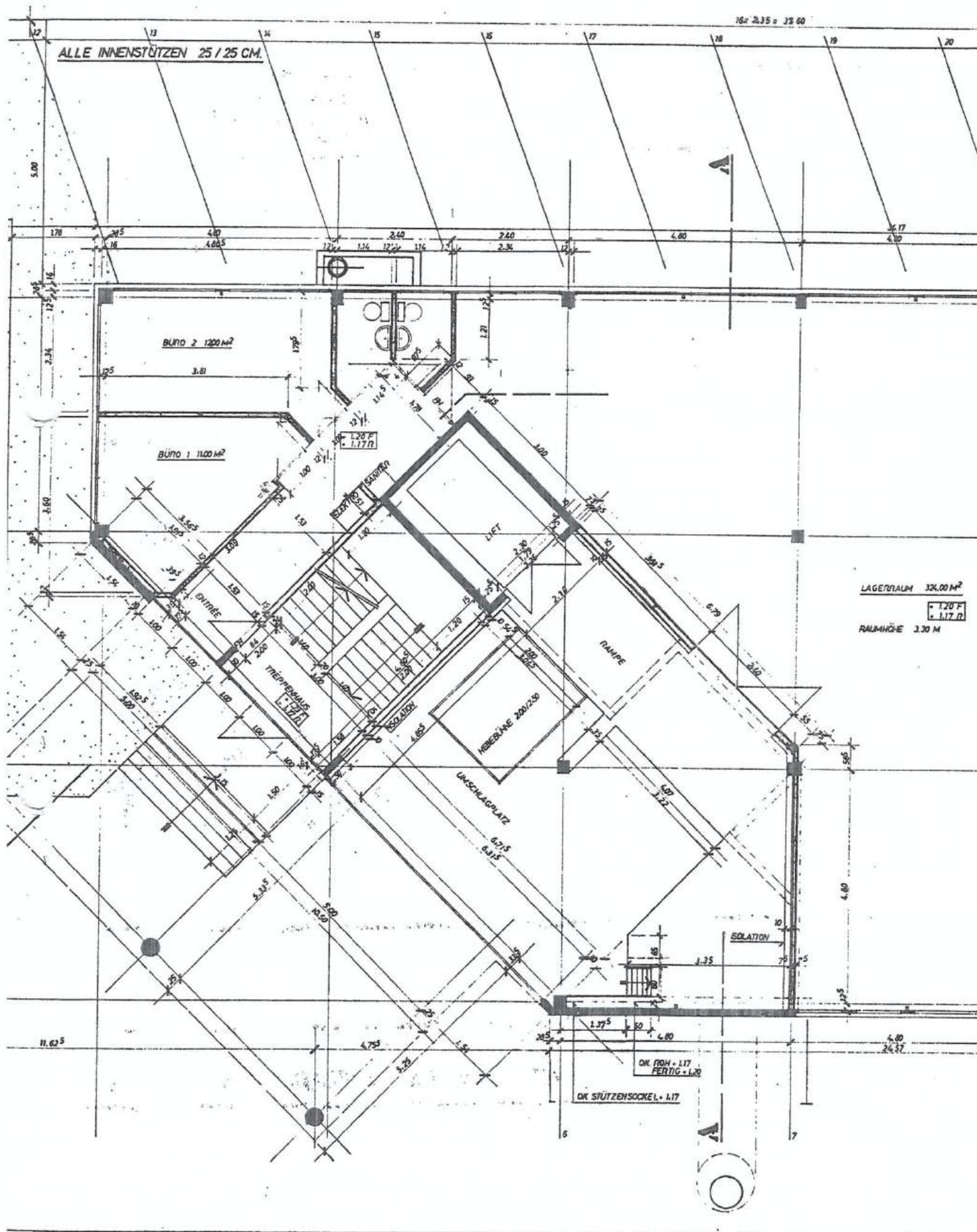


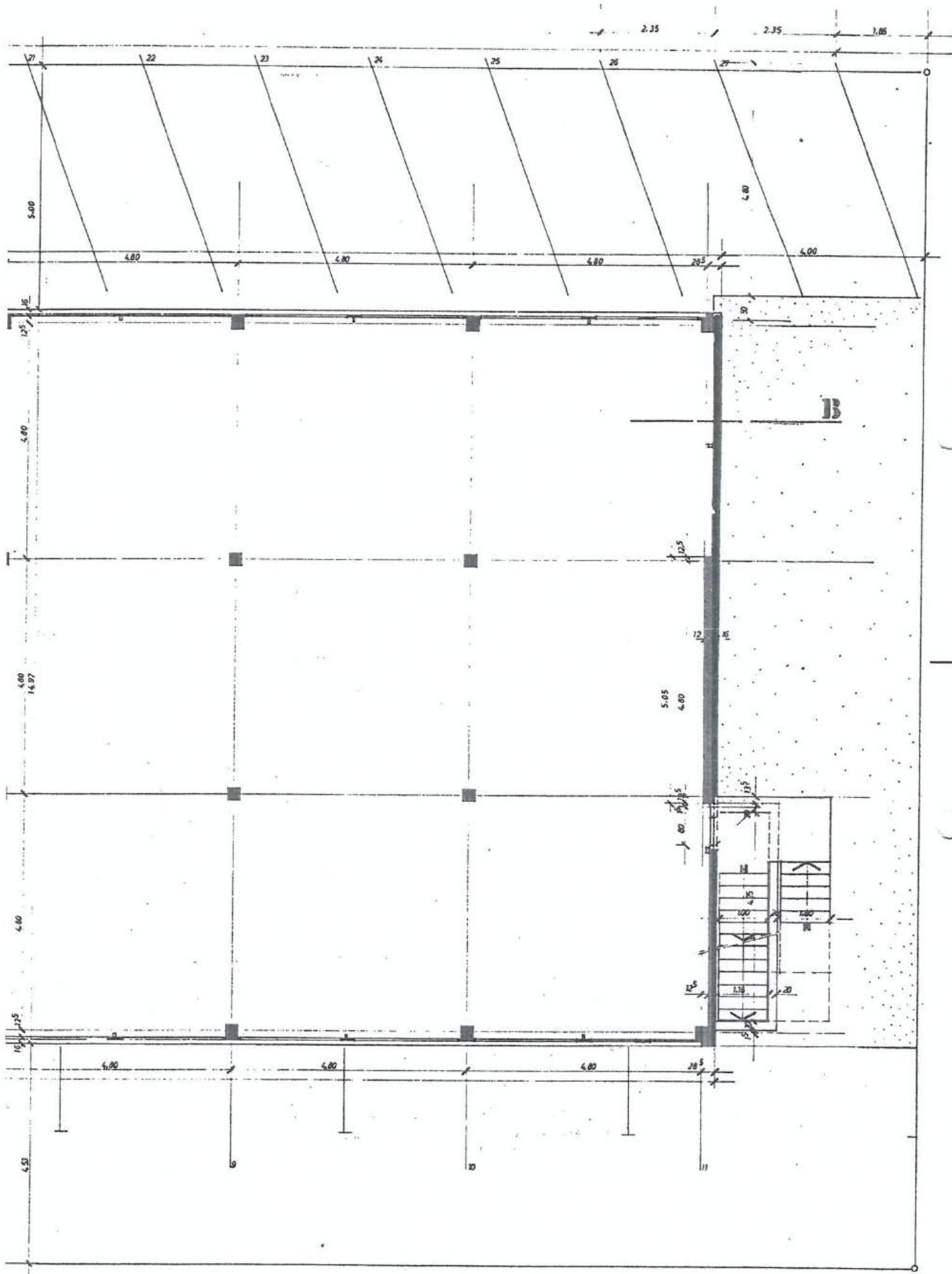
1



[illegible]







1:100  
1/4" = 1'0"



KOM. BÜRO - GEWERBE - LAGERHAUS, FELDSTRASSE 4663 AARBURG  
BAUKONSORTIUM FELDHOFWEG AARBURG

RAUMANGEBOT:

- BÜRORÄUME
- GEWERBERÄUME
- LAGERRÄUME
- FABRIKATIONSRAUME

NUTZFLÄCHE TOTAL 15.500,00 M<sup>2</sup>

DIE EINHEITEN KÖNNEN BELIEBIG UNTERTEILT WERDEN.

GEBÄUDERASTER: 5,00 M. / 5,00 M.

SPEZIFIKATION:

- MASSIVBAU MIT ELEMENTFASSADE
- 4 LADERAMPEN FÜR JEWEILS 3 FAHRZEUGE
- 4 HEBEBÜHNEN TRAGLAST 2 T.
- 4 ANPASSRAMPEN
- 4 PERSONENLIFTANLAGEN ( 8 PERS. )
- 4 WARENLIFTANLAGEN HEBELAST 2 T.  
KABINEN 150 CM. / 290 CM.
- STOCKWERKHÖHEN 330 CM.
- BODENBELASTUNG 2 T. EXCL. FÖRDERMITTEL
- PARKING IM UNTERGESCHOSS

GERHARD - BAU, SOLOTHURNERSTRASSE 101 4600 OLTEN

NOVEMBER 1987



1

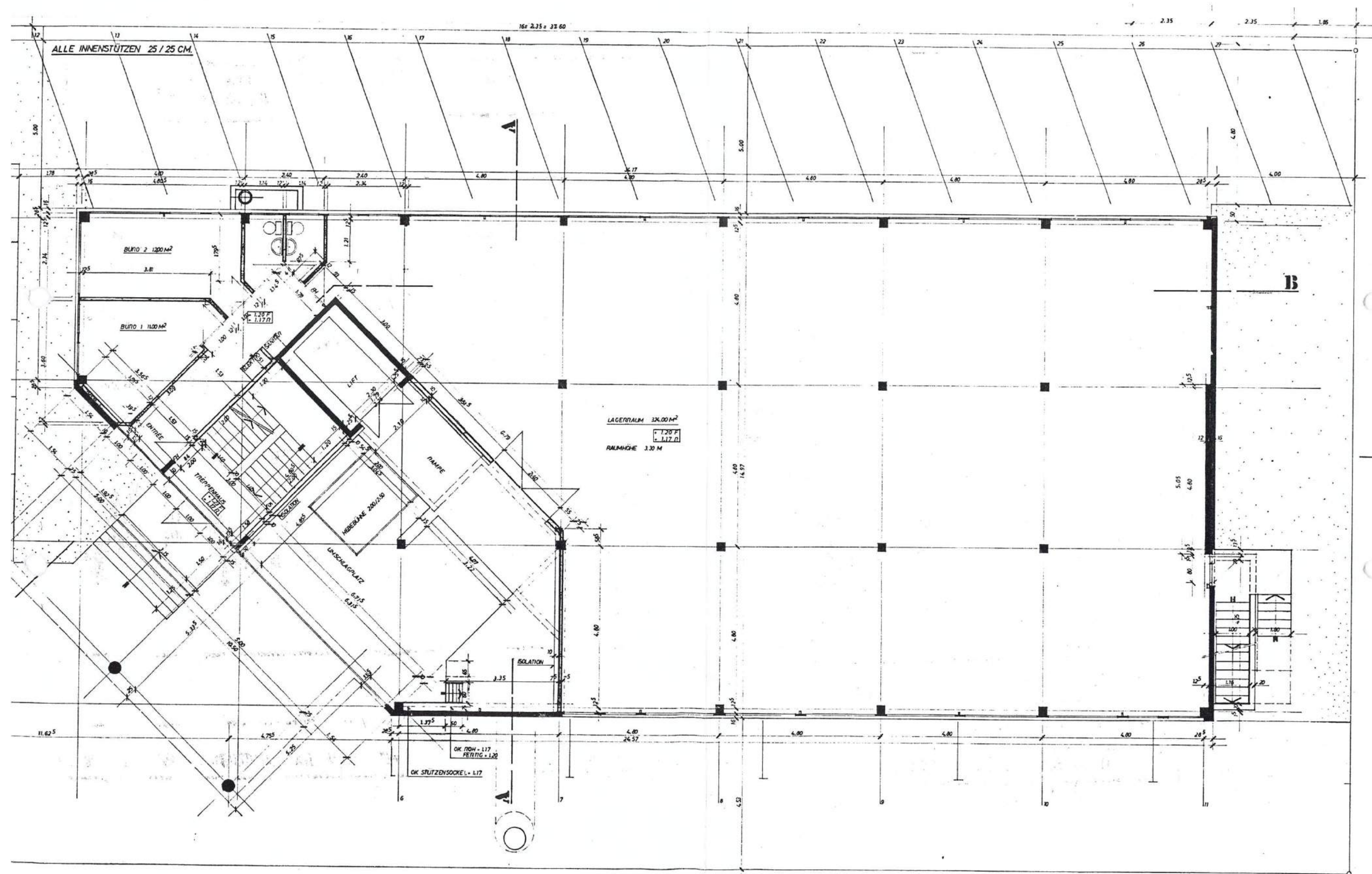


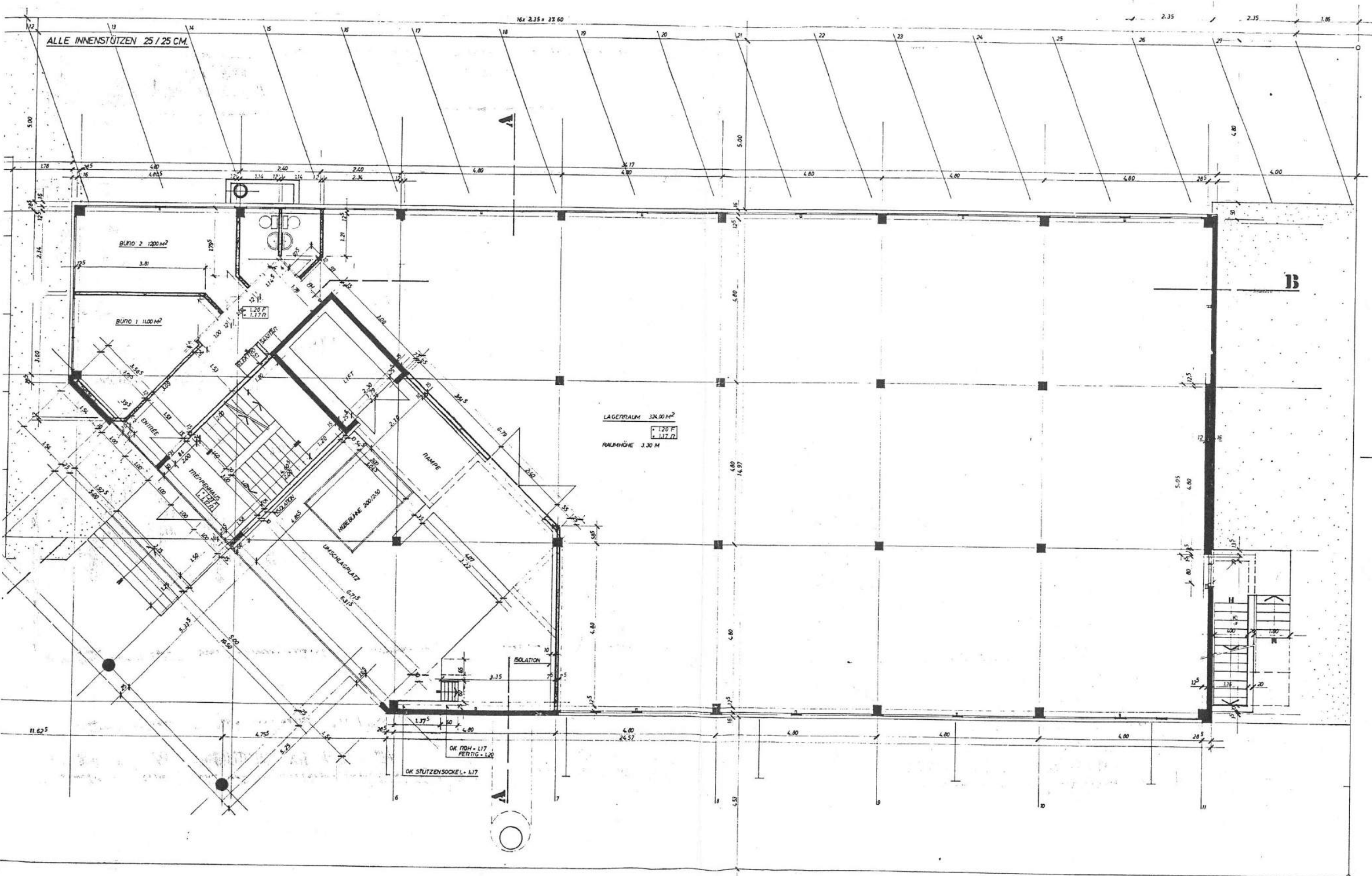
TOP

SUBJECT

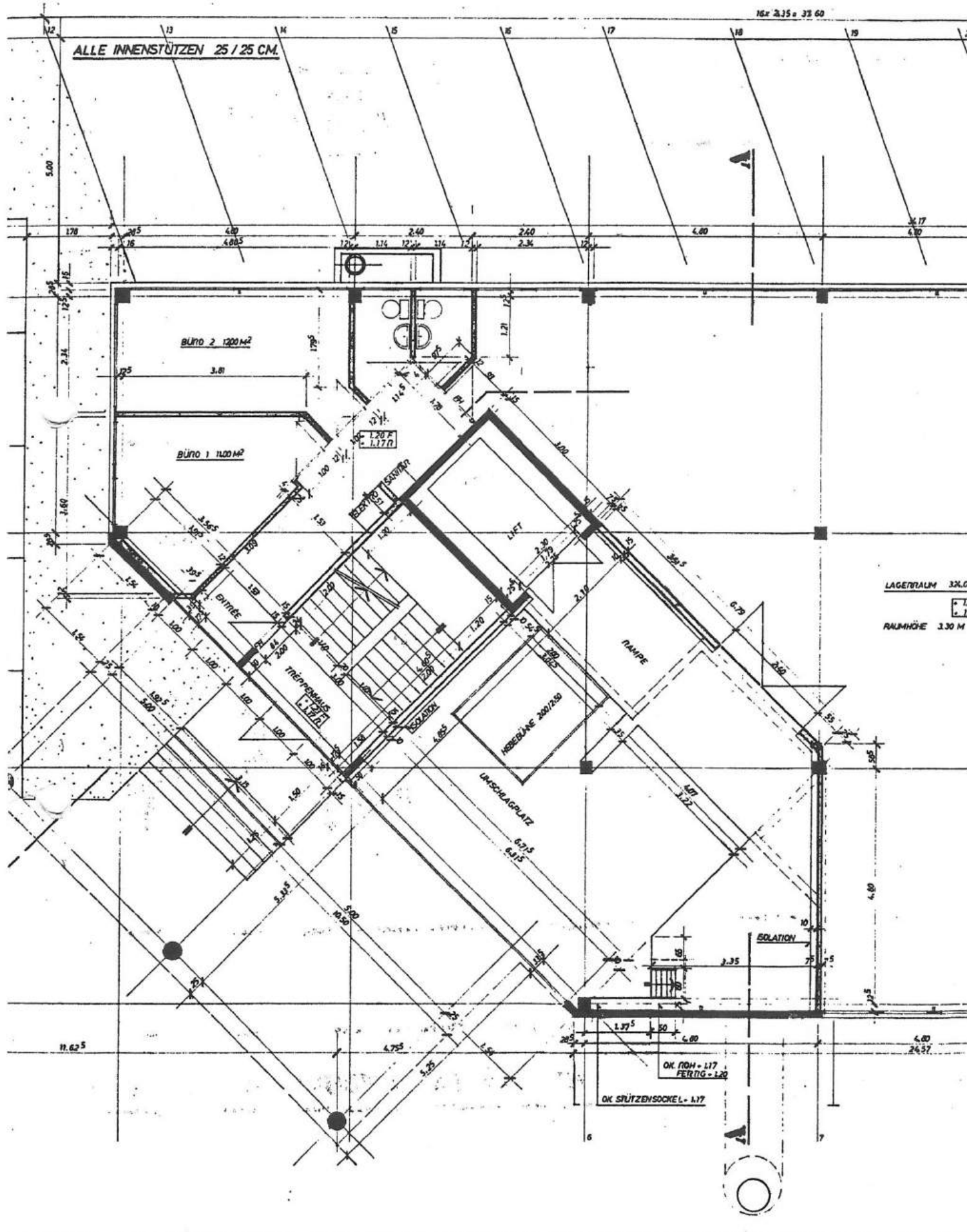




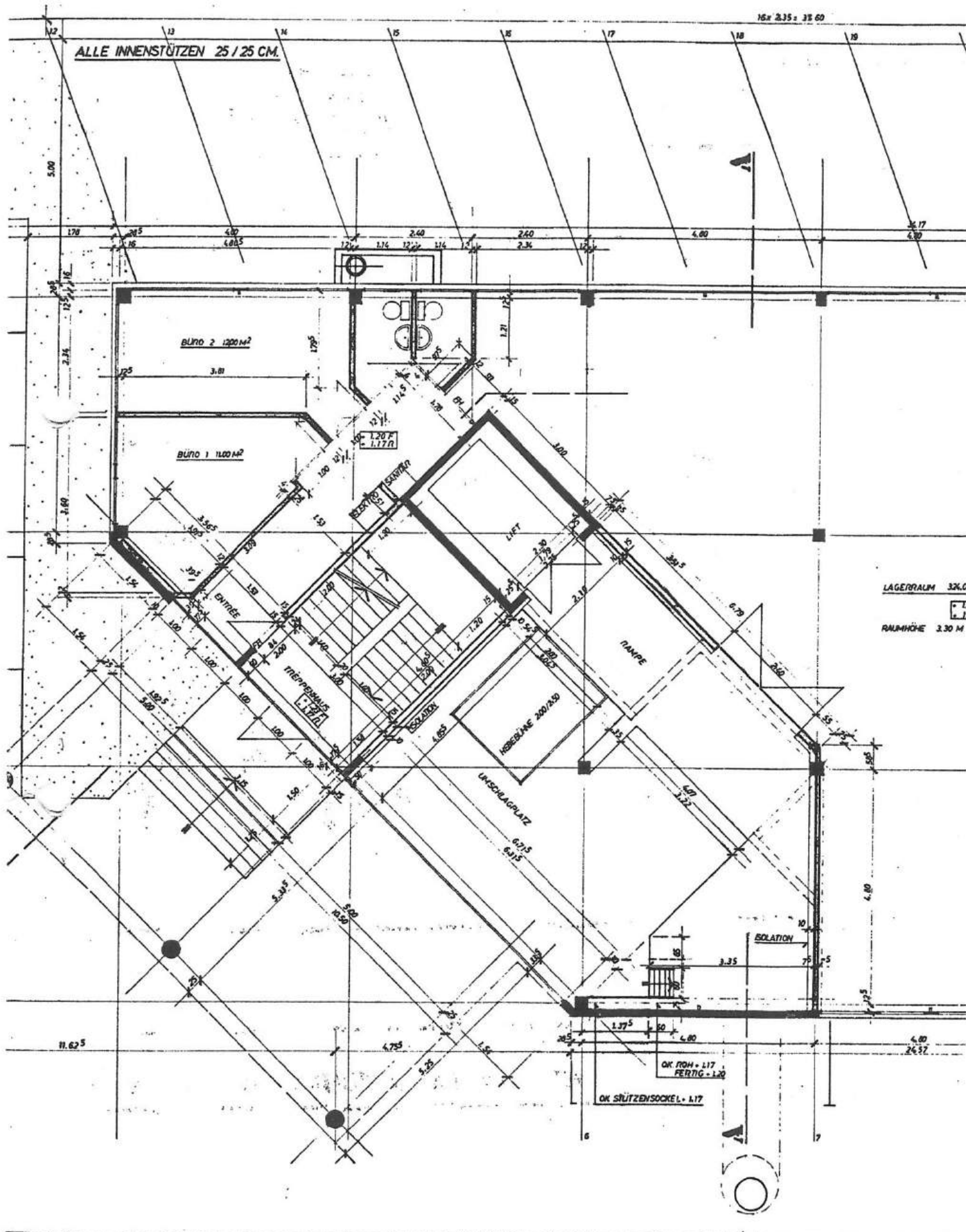




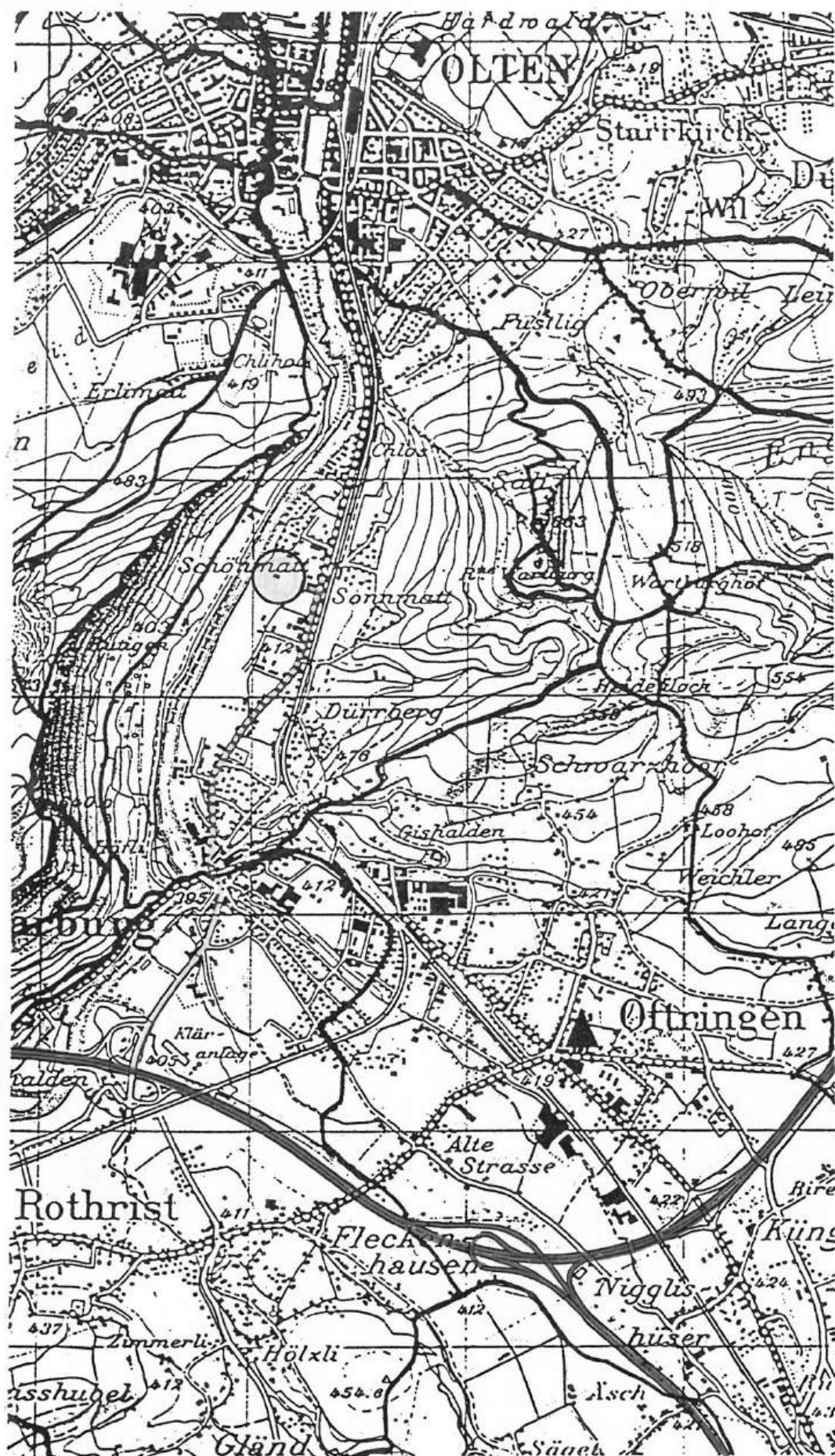








# AUTOBAHNANSCHLUSS ROTHRIST ODER OFTRINGEN



N1 BERN



N1 ZÜRICH



N2 LUZERN

|              |                                            |                                  |                                                              |
|--------------|--------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>60/3</b>  | BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG          |                                  | <b>GERHARD</b><br>Bau/Innenbau/Design<br>4600 Otten 32 84 32 |
|              | BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG |                                  |                                                              |
|              | GRÖSSE 40/80                               | GRUNDRISS 1. & 2. OG. MST. 1/200 |                                                              |
| GEZ. 2.11.87 |                                            |                                  |                                                              |

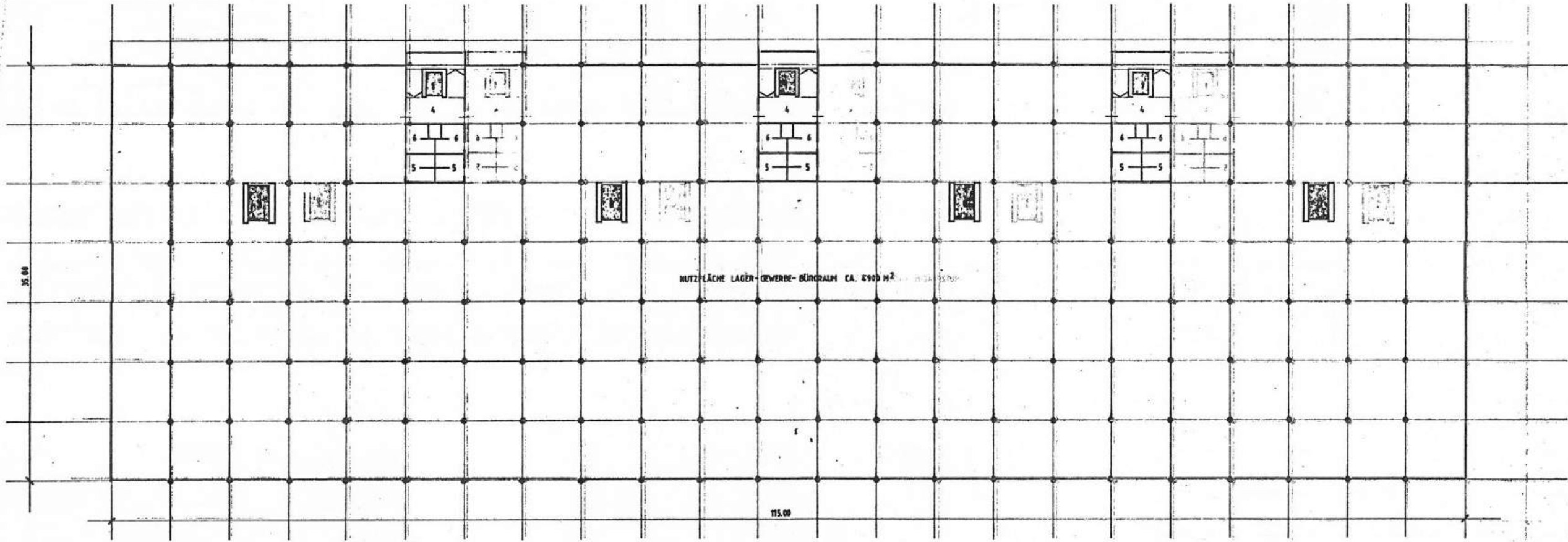
GEBÄUDERASTER 5.00/5.00M.

- LEGENDE:
- 1. PERSONLIFT 8 PERS.
  - 2. WARENLIFT 2000 KG.
  - 3. TREPPENHAUS
  - 5. TOILETTEN DAMEN
  - 6. TOILETTEN HERREN

! THODI ESERT PLAN IST COPY-REDUZIERT MASSTAB STIMMT NICHT!

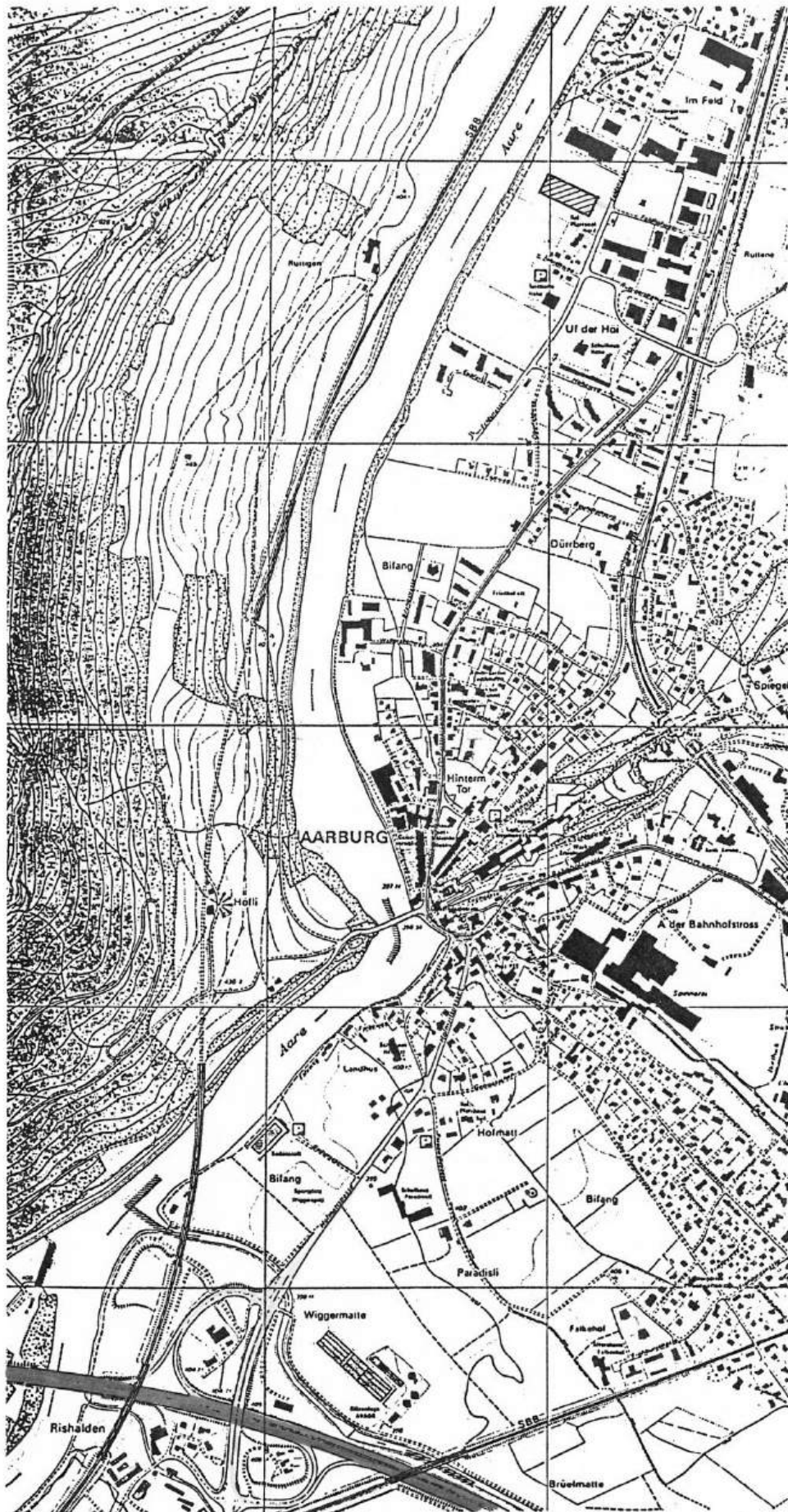
30.03.88  
1. PERSONLIFT  
2. WARENLIFT  
3. TREPPENHAUS  
5. TOILETTEN DAMEN  
6. TOILETTEN HERREN

|                |            |             |
|----------------|------------|-------------|
| <b>GERHARD</b> | PROJEKTANT | VERZEICHNIS |
|                | PROJEKTANT | VERZEICHNIS |





ADRESSE: FELDSTRASSE 4663 AARBURG / 3 MIN. AUTOBAHNANSCHLUSS  
ROTHRIST



## GEBÄUDERASTER

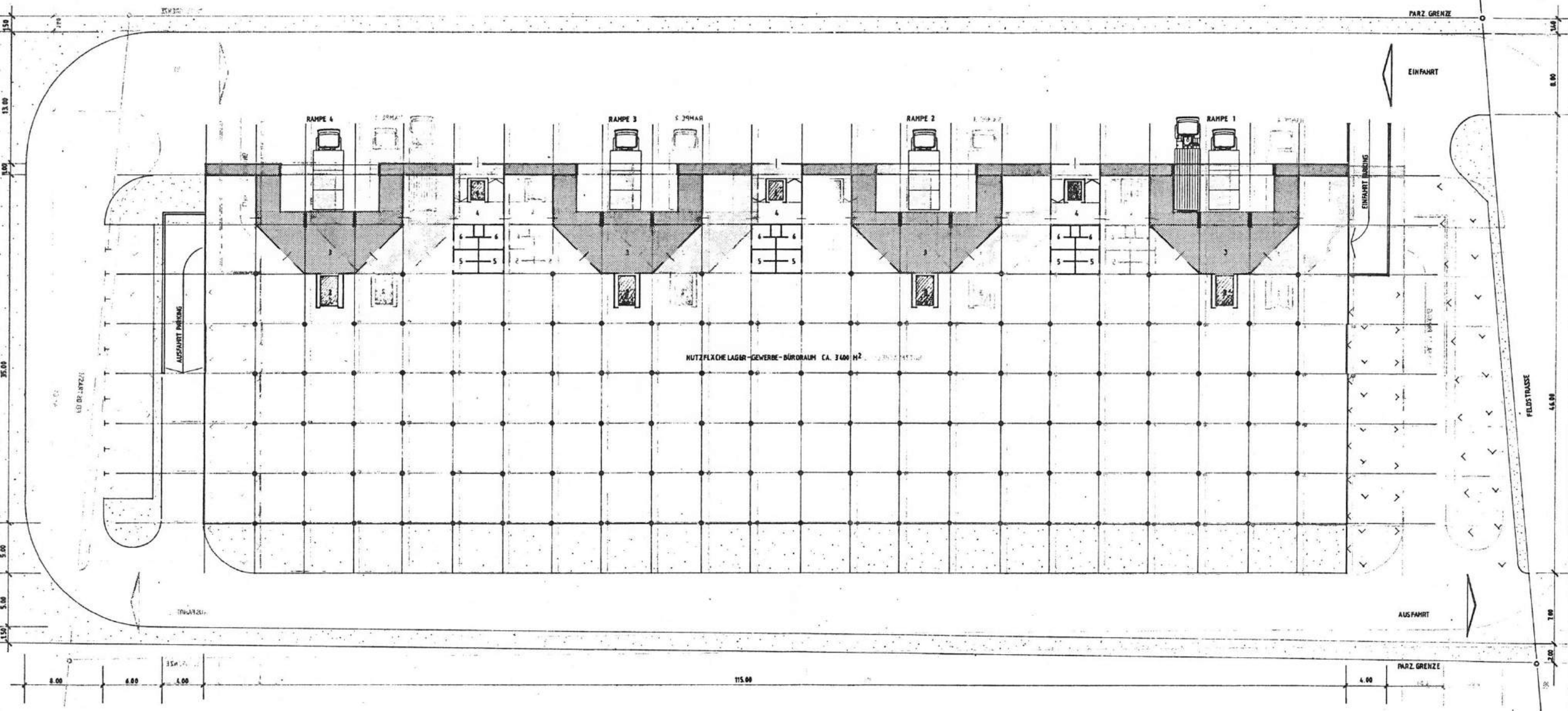
Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/14. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced without written permission from ASCE.

---

DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSTAB STIMMT NICHT! REDUZIERT

[illegible]

GEBÄUDERASTER 5.00/5.00 M.



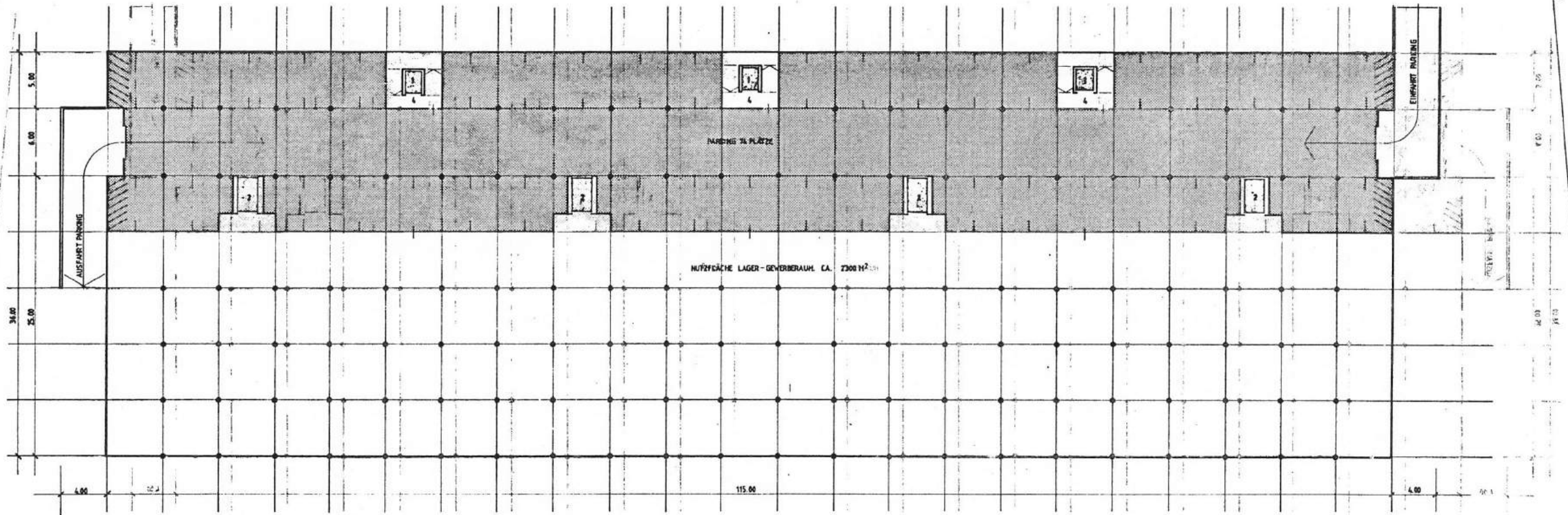
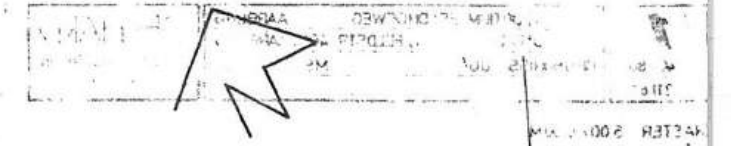
|              |                                            |                                                               |
|--------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>60/1</b>  | BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG          | <b>GERHARD</b><br>Bau/Innenarchitektur<br>4600 Olten 32 84 32 |
|              | BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG |                                                               |
|              | GRUNDRISS 1.UG. MST. 1/200                 |                                                               |
| GRÖSSE 40/80 |                                            |                                                               |
| GEZ. 211.87  |                                            |                                                               |

GEBÄUDERASTER 5.00/5.00M

- LEGENDE:
- 1. PERSONLIFT 8 PERS.
  - 2. WARENLIFT 2000 KG.
  - 4. TREPPENHAUS

DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSSTAB STIMMT NICHT

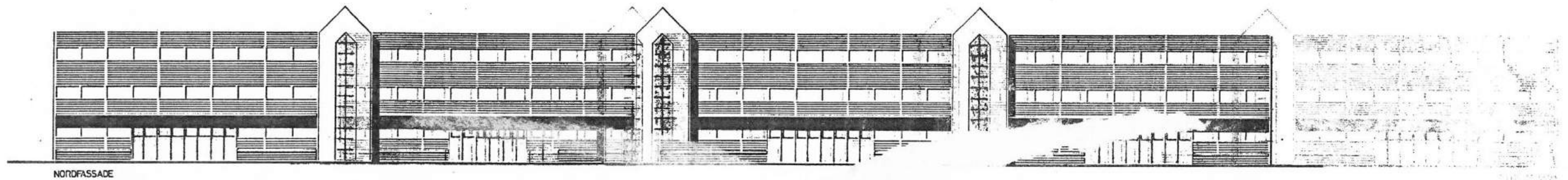
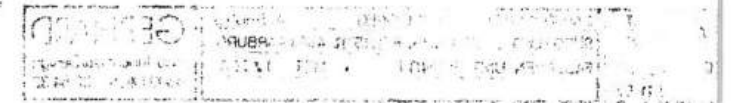
VERMESSUNG  
TRIMMING  
DRAHTSCHNITT



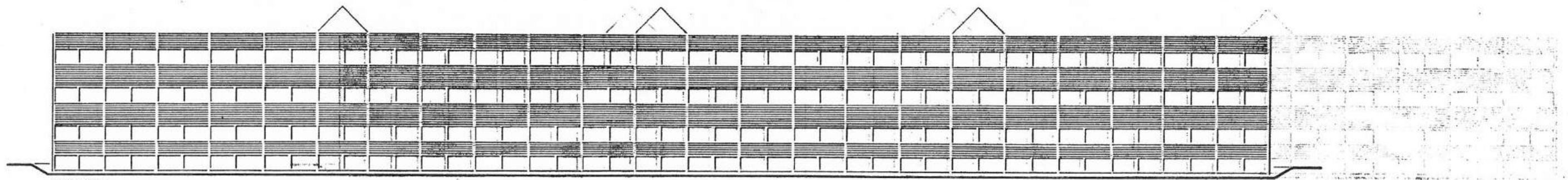


|             |                                            |                                 |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>60/4</b> | BAUKONSORTIUM FELDHOFFWEG AARBURG          |                                 | <b>GERHARD</b><br>Bau/Innenbau/Design<br>4600 Otten 32 84 32 |
|             | BÜRO- UND LAGERHAUS, FELDSTR. 4663 AARBURG |                                 |                                                              |
|             | GRÖSSE 40/80<br>GEZ 2.11.87                | FASSADEN UND SCHNITT MST. 1/200 |                                                              |

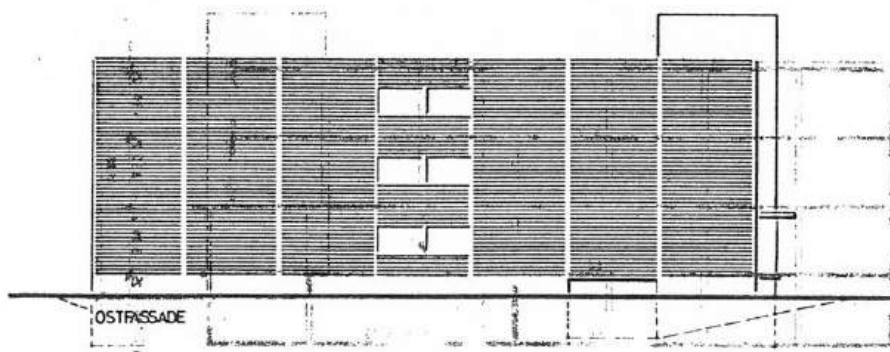
DIESER PLAN IST COPY-REDUZIERT, MASSTAB STIMMT NICHT



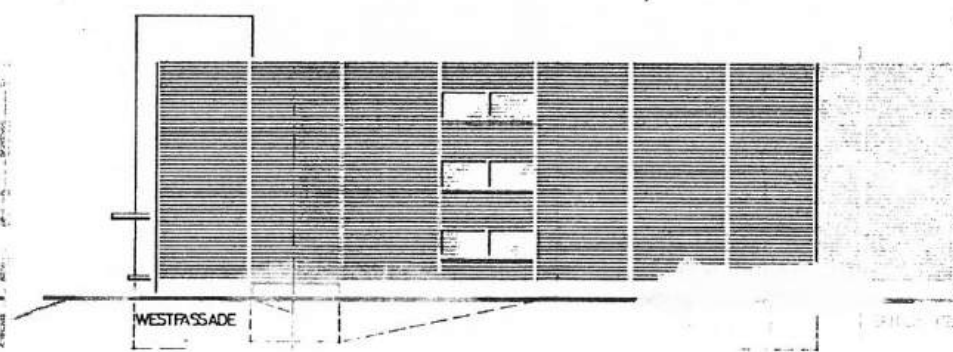
NORDFASSADE



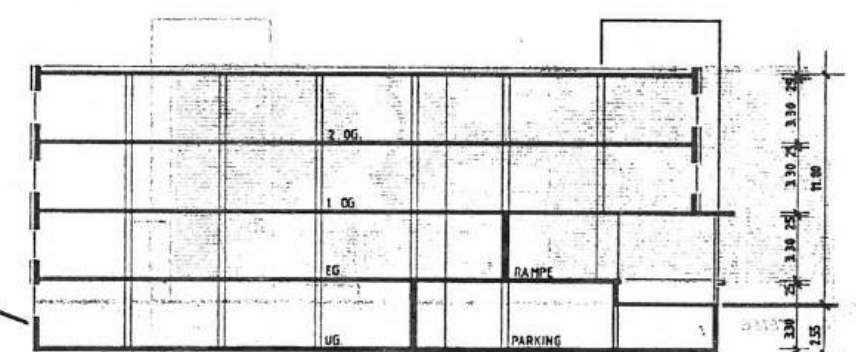
SÜDFASSADE



OSTFASSADE



WESTFASSADE



SCHNITT

# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
www.agv-ag.ch



Eingegangen

31. März 2025

426611

Lüscher Immo AG  
Baslerstrasse 30  
Postfach 1217  
4601 Olten 1 Fächer

### Police Nr. 6168

Aarau, 27. März 2025  
H / 002

Eigentümer/Eigentümerin

#### Transprint AG

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 26.03.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde    | Gebäude-Nr.     | Gebäudeadresse                        | Baujahr |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---------|
| Aarburg     | 1590            | Feldhofweg 3                          | 1982    |
| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116) | Index   |
| 04.10.2005  | 12.2            | 7'732                                 | 559     |

#### Gebäudebeschrieb

Büro- und Lagergebäude

| Versicherungsdeckung<br>Neuwert             | Versicherungswert<br>CHF | Ansatz<br>‰ | Jahresbeitrag CHF |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar                         |                          |             |                   |
| - Gebäude 2'519'300                         | 2'559'000                | 0.440       | 1'125.95          |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) 39'700     |                          |             |                   |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja | 2'559'000                | 0.010       | 25.60             |
| Gebäudewasser (freiwillig) Ja               | 2'559'000                | 0.170       | 435.05            |
| Selbstbehalt CHF 200                        |                          |             |                   |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus Nein         |                          |             |                   |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                      |                          |             | 79.35             |
| Interventionsabgabe                         | 2'559'000                | 0.045       | 115.15            |
| Präventionsabgabe                           | 2'559'000                | 0.030       | 76.75             |
| Total                                       |                          |             | 1'857.85          |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

### **Rechtsmittel für die Feuer- und Elementarschadenversicherung**

Gegen diese Police kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Eine Kopie der angefochtenen Police ist der Einspracheschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Es gelten keine Rechtsstillstandsfristen.

Aargauische Gebäudeversicherung



André Meier  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung



Salvatore Proietto  
Abteilungsleiter  
Gebäudeversicherung

### **Hinweis für die Gebäudewasserversicherung**

Stimmt der Inhalt der Police betreffend die Gebäudewasserversicherung nicht mit den getroffenen Vereinbarungen überein, so hat die Versicherungsnehmerin bzw. der Versicherungsnehmer binnen vier Wochen nach Empfang der Police deren Berichtigung zu verlangen, widrigenfalls ihr Inhalt als von ihm genehmigt gilt. Für Rechtsstreitigkeiten gilt der zivile Rechtsweg. Ordentlicher Gerichtsstand ist Aarau.

### **Versicherungssumme**

Die Versicherungssumme wird alljährlich auf den Prämienverfall (1. Januar) gestützt auf den Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April) angepasst, wenn die Veränderung der Baupreise 2% oder mehr beträgt. Bruchteile von Indexpunkten werden bis 0.4 ab- und ab 0.5 aufgerundet.

### **Bauliche Veränderungen / Abbruch**

Wertvermehrende Aus-, Um- oder Anbauten am versicherten Gebäude sind ab Baubeginn zur Bauzeitversicherung (steigende Versicherung) anzumelden. Sofern der Umbau bereits abgeschlossen ist, ist eine Nachschätzung zu verlangen. Im Schadenfall kann nur vergütet werden, was zur Versicherung beantragt worden ist.

Bei Abbruch des versicherten Gebäudes ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) unmittelbar nach vollendetem Abbruch Meldung zu machen.

### **Nutzungsänderung**

Änderungen in der Nutzung des Gebäudes sind der AGV zwecks Begutachtung und Neufestsetzung des Prämiensatzes schriftlich mitzuteilen.

### **Adressänderung**

Eigentümerwechsel, Adressänderungen oder Wechsel in der Verwaltung sind der AGV unter Bekanntgabe der Policen-Nr. oder der Gebäude-Nr. und der Standortgemeinde schriftlich zu melden.

### **Versicherungsprämie**

Bei einer Prämienänderung liegt eine Abrechnung bei.

Hinweis: Uns ist der Schutz Ihrer Persönlichkeitsrechte und der rechtskonforme Umgang mit Personendaten ein grosses Anliegen. Informationen, wie wir Personendaten von Ihnen bearbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung: <https://www.agv-ag.ch/datenschutzerklaerung/>



## Anhang zur Police Nr. 6168 vom 27. März 2025

---

| Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten) | CHF     |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| - Warenaufzug                                                     | 140'400 |
| - Hebebühne                                                       | 23'800  |

| Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)  | CHF    |
|------------------------------------------------------------------------|--------|
| - Stützmauern, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt. | 39'700 |

### Nicht mit dem Gebäude versichert

Neutarifizierung infolge Zweckveränderung des Betriebes.

Heizkostenabrechnung

Abrechnung: 230101, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg  
Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024  
Olten, 03.09.2025

Kostenstelle: 10, Heizkosten

| Konto                               | Bezeichnung               | Menge | Beträge in CHF |
|-------------------------------------|---------------------------|-------|----------------|
| 1103                                | Heizöleinkauf             |       | 26'545.75      |
| Total Heizölverbrauch               |                           |       | 26'545.75      |
| 1135                                | Brenner-Serviceabonnement |       | 722.65         |
| Verwaltungshonorar 3% von 27'268.40 |                           |       | 818.05         |
| zuzüglich 8.1% MWSt auf 818.05      |                           |       | 66.25          |
| TOTAL                               |                           |       | 28'152.70      |
| Verteilung                          |                           |       |                |
| 100% nach Quadratmeter (m2)         |                           |       | 1'603.0000     |

## Nebenkostenabrechnung

**Abrechnung: 230102, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg**

**Abrechnungsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024**

Olten, 03.09.2025

**Kostenstelle: 20, Betriebskosten**

| Konto | Bezeichnung                | Menge | Beträge in CHF |
|-------|----------------------------|-------|----------------|
| 1206  | Hauswartung Aarburg        |       | 2'400.00       |
| 1216  | Garten- und Umgeb. Aarburg |       | 1'100.00       |
| 1221  | Allgemein Strom Aarburg    |       | 2'678.85       |
| 1245  | Lift-Serviceabo. Aarburg   |       | 2'345.05       |

Verwaltungshonorar 3% von 8'523.90 255.70

zuzüglich 8.1% MWSt auf 255.70 20.70

---

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>8'800.30</b> |
|--------------|-----------------|

---

Verteilung

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 100% nach Quadratmeter (m2) | 1'603.0000 |
|-----------------------------|------------|



Kostenverteilung

01.01.2024 - 31.12.2024

Liegenschaft: 2301, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

| Mieter-Nr. | Name               | Objekt-Nr. | Kubik | Tage | Mietbeginn | Mietende   | Heizkosten (100%)    |          |          | Betriebskosten (100%) |          |          |
|------------|--------------------|------------|-------|------|------------|------------|----------------------|----------|----------|-----------------------|----------|----------|
|            |                    |            |       |      |            |            | Tage                 | m2       | Betrag   | Tage                  | m2       | Betrag   |
| 100101     | Rudaj Mete         | 1001       |       | 150  | 01.08.2024 |            | 150                  | 351.0000 | 2'568.50 | 150                   | 351.0000 | 802.90   |
| 101101     | TBS Schlager AG    | 1011       |       | 360  | 01.01.2024 |            | 360                  | 476.0000 | 8'359.75 | 360                   | 476.0000 | 2'613.20 |
| 102101     | Dalima AG          | 1021       |       | 360  | 01.01.2024 |            | 360                  | 476.0000 | 8'359.75 | 360                   | 476.0000 | 2'613.20 |
| 500101     | Irmak Holding GmbH | 5001       |       | 270  | 01.04.2024 |            | 270                  | 200.0000 | 2'634.40 | 270                   | 200.0000 | 823.50   |
| 500201     | Wyler Andy         | 5002       |       | 270  | 01.04.2024 |            | 270                  | 100.0000 | 1'317.20 | 270                   | 100.0000 | 411.75   |
| 999999     | *** LEERSTAND ***  | 1001       |       | 210  | 01.01.2024 | 31.07.2024 | 210                  | 351.0000 | 3'595.90 | 210                   | 351.0000 | 1'124.05 |
|            | *** LEERSTAND ***  | 5001       |       | 90   | 01.01.2024 | 31.03.2024 | 90                   | 200.0000 | 878.15   | 90                    | 200.0000 | 274.50   |
|            | *** LEERSTAND ***  | 5002       |       | 90   | 01.01.2024 | 31.03.2024 | 90                   | 100.0000 | 439.05   | 90                    | 100.0000 | 137.25   |
| Total      |                    |            |       |      |            |            | 1'603.0000 28'152.70 |          |          | 1'603.0000 8'800.35   |          |          |

Kostenverteilung

01.01.2024 - 31.12.2024

Liegenschaft: 2301, Feldhofweg 3, 4663 Aarburg

| Mieter-Nr. | Name               | Objekt-Nr. | Tage | Nachbelastung |           |               |
|------------|--------------------|------------|------|---------------|-----------|---------------|
|            |                    |            |      | Total         | Akonto    | Gutschrift(-) |
| 100101     | Rudaj Mete         | 1001       | 150  | 3'371.40      | 2'000.00  | 1'371.40      |
| 101101     | TBS Schlager AG    | 1011       | 360  | 10'972.95     | 9'360.00  | 1'612.95      |
| 102101     | Dalima AG          | 1021       | 360  | 10'972.95     | 8'400.00  | 2'572.95      |
| 500101     | Irmak Holding GmbH | 5001       | 270  | 3'457.90      | 2'700.00  | 757.90        |
| 500201     | Wyler Andy         | 5002       | 270  | 1'728.95      | 1'750.00  | -21.05        |
| 999999     | *** LEERSTAND ***  | 1001       | 210  | 4'719.95      | 2'800.00  | 3'648.90      |
|            | *** LEERSTAND ***  | 5001       | 90   | 1'152.65      |           |               |
|            | *** LEERSTAND ***  | 5002       | 90   | 576.30        |           |               |
| Total      |                    |            |      | 36'953.05     | 27'010.00 | 9'943.05      |

# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen



# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen



# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen





# Diverse Impressionen

