

MARKTWERTSCHÄTZUNG

Nr. 2025 031

einseitig angebautes Einfamilienhaus und Garage
Sandweg 1, 5413 Kleindöttingen



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

1. GRUNDSTÜCKDATEN

- 1.1 Grundbuch
- 1.2 Grundstück-Beschrieb
- 1.3 Lage-Beschrieb

2. OBJEKTDATEN

- 2.1 Gebäude
- 2.2 Baubeschrieb
- 2.3 Umgebung / Parkierung
- 2.4 Zustandsbeurteilung
- 2.5 Bemerkungen

3. MARKTWERTBERECHNUNG

- 3.1 Sachwertberechnung
 - 3.1.1 Landwert
 - 3.1.2 Sachwert
- 3.2 Ertragswertberechnung
 - 3.2.1 Mietwert
 - 3.2.2 Ertragswert
- 3.3 Marktwertberechnung

FOTOS

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

TECHNISCHE ALTERSENTWERTUNG

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

ANHANG

Auszug aus AGV-Police

ALLGEMEINES

OBJEKT	einseitig angebautes Einfamilienhaus und Garage Sandweg 1, 5413 Kleindöttingen	
EIGENTÜMER	Erika Gasser	
AUFTRAGGEBER	Regionales Betreibungsamt Kleindöttingen Hauptstrasse 20, Postfach 61 5314 Kleindöttingen Telefon: 056 245 33 12	
EXPERTE	Marianne Köferli-Schneider eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin Immobilien-Schätzerin mit eidg. FA Mediatorin mit MAS Schulstrasse 8 5322 Koblenz Telefon: 056 246 04 70 Mobile: 079 789 20 39	
AUFTRAG VOM	14. November 2025	
AUFTRAG / BEWERTUNGSGRUND	Die Expertin wird mit der Ausarbeitung der Bewertung beauftragt, um den neutralen Marktwert für die Liegenschaft Sandweg 1, 5314 Kleindöttingen (Gemeinde Böttstein), zu ermitteln.	
BESICHTIGUNG AM	19. Dezember 2025	
IN ANWESENHEIT VON	Erika Gasser, Hans Rhyner, Marianne Köferli-Schneider	
UNTERLAGEN	- Grundbuchbeschrieb vom 22. Juni 2025 - Kubische Berechnungen gemäss AGV - Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Böttstein - Einblick in die Online Gewässergefährdenkarte und Kataster der belasteten Standorte (Altlasten) gemäss AGIS sowie Onlinekarte Radon gemäss BAG-Stand vom 8. März 2026 - Weitere für die Schätzung zweckdienliche Unterlagen	
ERGÄNZUNG / ANMERKUNG	Im ermittelten Wert werden keine allfälligen Kosten berücksichtigt, welche zwecks Sanierung und Entsorgung allfälliger belasteter Untergründe, Böden oder Bausubstanzen notwendig sind. Diese Bewertung wurde unabhängig und unter Beachtung der Schätzungsregeln ausgeführt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Diese Bewertung kann und darf nicht zu steuerlichen Zwecken wie zum Beispiel zu Überführungen von Privat- zu Geschäftsvermögen oder umgekehrt verwendet werden.	

1. GRUNDSTÜCKDATEN

1.1 GRUNDBUCH

Gemeinde	Böttstein
Parzelle (Grundstück Nr.)	166
E-GRID	CH 32797 56615 13
Dominierte Grundstücke	
Lagebezeichnung	Innerdorf
Plan	49
Fläche	365 m ²
Bodenbedeckung	Gebäude, 122 m ² Gartenanlage, 243 m ²
Gebäude	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 454 , 122 m ² Sandweg 1, 5314 Kleindöttingen
Bemerkungen	alt LB und alt GB 53

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte verweisen wir auf die Eintragungen im Grundbuch.

1.2 GRUNDSTÜCK-BESCHRIEB

Art / Topographie

Beim zu bewertendes Objekt handelt es sich um ein ungleichmässig geformtes, ebenes Grundstück.



Nutzung / Erschliessung

Die Parzelle 166 ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage überbaut und gilt als erschlossen.

Zonen- und Bauvorschriften

Laut Bauzonenplan befindet sich das Grundstück in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3), in welcher eine Ausnützungsziffer von 0.7 gilt. Der kleine Grenzabstand hat 5 m und der grosse Grenzabstand 10 m zu betragen. Gemäss § 12 der Bau- und Nutzungsordnung ist die Wohn- und Arbeitszone WA3 für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für bestehende landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe sind nur in Verbindung mit Wohnungen zulässig.

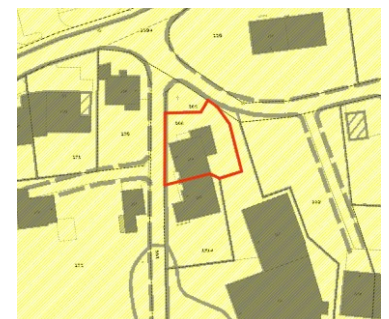


Altlasten / Ökorisiken / Gefahren

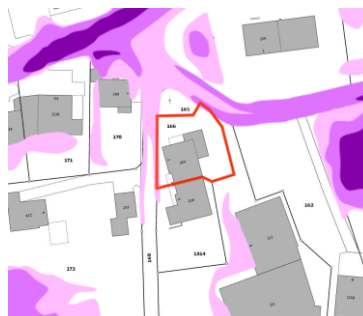
Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte sowie bei der Karte Oberflächenabfluss vorhanden. Hingegen ist bei der Karte Hochwassergefährdung eine Restgefährdung verzeichnet.



Karte Kataster der belasteten Standorte



Karte Hochwassergefährdung



Karte Oberflächenabfluss

Altlasten / Ökorisiken / Gefahren

Bei einem allfälligen Teilabbruch respektive einer umfassenden Sanierung gilt es auch die Problematik der Entsorgung belasteter Materialien Beachtung zu schenken (z.B. asbesthaltigem Material, alte Kunststoffbeläge).

Gemäss Webseite des Bundesamtes für Gesundheit besteht im Bereich der zu bewertende Parzelle eine 3 % Wahrscheinlichkeit den Radonreferenzwertes von 300 Bq/m³ in Gebäuden zu überschreiten. Die Radonbelastung kann jedoch fallweise sehr unterschiedlich sein. Um eine konkrete Belastung nachzuweisen, müsste eine Messung vor Ort vorgenommen werden.

1.3 LAGE-BESCHREIB

Standort

Die politische Gemeinde Böttstein besteht aus den Ortsteilen Böttstein, Kleindöttingen, Eien und Burlen. Die zu bewertende Objekte befinden sich im Ortsteil Kleindöttingen.



Mikrolage



Makrolage

Besonnung / Aussicht

Die Besonnung ist aufgrund der Bauweise eingeschränkt. Aussicht besteht in die nähere Umgebung

Immissionen

Der Standort der Liegenschaften kann grundsätzlich als gut bezeichnet werden. Anlässlich des Augenscheins waren keine nennenswerten Immissionen wahrnehmbar.

Verkehrerschliessung

Die Gemeinde ist mit den Postautobetrieben an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der SBB-Bahnhof Döttingen ist innert weniger Minuten bequem erreichbar. Die Autobahnanschlüsse der A1 und A3 sind in rund 30 Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur

Die Gemeinde Böttstein, insbesondere der Ortsteil Kleindöttingen, verfügen über eine gute tägliche Infrastruktur (Einkäufe, Arzt, Post, Bank, Gemeinde usw.). Kindergarten, Primar- und Sekundarschule kann in Kleindöttingen, die Bezirksschule in Leuggern und die Kantonsschule in Baden, Wettingen oder Aarau besucht werden.

Steuerfuss

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 107 % (Steuerfuss Kanton Aargau 103 %).

Besonderes

Die zu bewertende Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes des Klingnauer Stausees.

2. OBJEKTDATEN

2.1 GEBÄUDE

Baujahr nach AGV	effektives Baujahr: wirtschaftliches Baualter:	1801 35 Jahre
Rauminhalt nach AGV (SIA 116)	Einfamilienhaus	980 m ³
Nutzflächen ca.	Hauptnutzfläche HNF: Nebennutzfläche NNF:	186 m ² 16 m ²
Sanierung / Erneuerung	2001 1991 undatiert	300 Liter Boiler vollständige Kernsanierung des Gebäudes diverse Unterhaltsarbeiten
Raumprogramm	Erdgeschoss: Obergeschoss: Dachgeschoss:	Korridor (4.95 m ²), Technik und Vorraum (11.3 m ²), Zimmer (51.45 m ²), Toilette mit Lavabo (5.85 m ²) Korridor (9.8 m ²), Küche (12.55 m ²), Toilette mit Lavabo (1.4 m ²), Wohnen/Essen (44.3 m ²), Zimmer I (6.3 m ²), Balkon Korridor (6.4 m ²), Dusche, Badewanne, Toilette, Lavabo (6.35 m ²), Zimmer II (10.35 m ²), Zimmer III (8.0 m ²), Zimmer IV (14.3 m ²), Zimmer V (9.35 m ²)

2.2 BAUBESCHRIEB

Konstruktion	Das 1991 vollständig entkernte und umgebaute Einfamilienhaus ist in Mischbauweise erstellt.
Gebäudehülle	Die Fassade ist gedämmt, im Sockelgeschoss verputzt und im Ober- bis Dachgeschoss mit Holz verschalt. Das gedämmte Steildach ist mit Tonziegeln eingedeckt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt. Die aus der Umbauzeit stammenden Holzfenster sind isolierverglast. Als Sonnen- und Wetterschutz dienen Holzjalousien.
Ausbau / Ausstattung	Sämtliche Bodenbeläge sind mit keramischen Platten belegt. Die Wände sind teilweise verputzt, abgerieben und/oder gestrichen, mit Täfer oder mit keramischen Platten belegt. Die Decken sind mit Putz versehen oder mit Täfer belegt. Die aus den 90er Jahren stammende Kucheneinrichtung verfügt über Spüle, Geschirrspülautomat, Dampfzug, Glaskeramikfeld und Kühlschrank. In der Küche ist zudem ein kleiner Tisch integriert. Im Erd- und Obergeschoss finden sich je eine Toilette mit Lavabo. Im Dachgeschoss verfügt der Nassraum über Badewanne, Dusche, Toilette und Lavabo.

Haustechnik / Installationen

Die haustechnischen Installationen wie Elektrisch, Sanitär, Wasser und Heizung entsprechen dem ermittelten wirtschaftlichen Alter. Die Wärmeerzeugung könnte über das Fernwärmenetz Refuna (momentan stillgelegt) und die Abgabe der Heizwärme an die Räume über Fussbodenheizung erfolgen. Im Wohnzimmer findet sich zudem ein Cheminée. Zurzeit wird die Liegenschaft nur spärlich mittels Elektroöfen beheizt. Für die Warmwasseraufbereitung dient ein 300 Liter Boiler.

2.3 UMGEBUNG / PARKIERUNG

Die Umgebungsanlage besteht aus Wiese, Hecke, Rasengittersteinen und einem asphaltierten Vorplatz. Zur Parkierung dienen die angebaute Einzelgarage sowie der Gebäudevorplatz.

2.4 ZUSTANDSBEURTEILUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine bewohnbare, jedoch dem wirtschaftlichen Alter entsprechende Liegenschaft, welche aufgrund des Alters verschiedene Demodierungen aufweist. Insbesondere der Ausbau ist sehr stark abgenutzt und daher erneuerungsbedürftig. Zudem muss dringend die Heizung wieder instand gestellt oder an die Fernwärme (Refuna) angeschlossen werden.

2.5 BEMERKUNGEN

Nebennutzflächen (z.B. unbeheizte Wintergärten, Abstellräume, etc.) werden nicht oder anteilmässig, Raumteile mit einer Raumhöhe von weniger als 1.50 Meter (z.B. Dachschrägen) zur Hälfte ihrer Fläche in der für den Mietwert pro Quadratmeter massgebenden Nutzfläche berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen, die nicht im gleichen Masse wie Wohnräume genutzt werden.

Die Flächenangaben beruhen auf Bemessungen vor Ort. Stehen keine genauen Massaufnahmen zur Verfügung, werden Annahmen getroffen. Diese können von effektiven Flächen abweichen.

Das bestehende Gebäude und die Bausubstanz wurden mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Anlässlich der Besichtigung wurden keine Gebäude- und Konstruktionsteile besichtigt oder überprüft, welche verdeckt, unzugänglich und nicht freistehend sind. Aus diesem Grund kann letztlich nicht einwandfrei bestätigt werden, ob die entsprechenden Bauteile und Installationen frei von Mängeln und Schadstoffen sind.

3. MARKTWERTBERECHNUNG

3.1 SACHWERTBERECHNUNG

3.1.1 Landwert

Aufgrund von Lage und Güte sowie der Überbaubarkeit der Parzelle erachten wir einen Landpreis für das überbaute Grundstück von CHF 700/m² als angemessen.

3.1.2 Sachwert

Einfamilienhaus mit	980 m ³	x CHF 675	CHF	661'500
+ 15 % Baunebenkosten (Erschliessung, Gebühren, Umgebung)			CHF	99'200
Neubauwert			CHF	760'700
./. Altersentwertung nach Ross bei einem wirtschaftlichen Baualter von 35 Jahren		23.6 %	CHF	- 179'500
./. aufgestauter Erneuerungsbedarf (Heizung)			CHF	- 15'000
Gebäudezustandswert			CHF	566'200
+ Landwert mit	365 m ²	x CHF 700	CHF	255'500
Total Sachwert (Realwert)			CHF	821'700

3.2 ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Beim Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft, welche grundsätzlich der Selbstnutzung dient. Aufgrund der heute üblichen Belehnungspraxis der Banken kommt jedoch dem Ertragswert zur Ermittlung des Marktwertes, auch bei Einfamilienhäusern, eine gewisse Bedeutung zu.

Der Ertragswert basiert auf dem geschätzten Mietwert (netto), welcher das Resultat eines nach marktgerechten Gesichtspunkten errechneten, erzielbaren Mietzinses ist.

3.2.1 Mietwert

Einfamilienhaus	CHF	2'200 p/Mte.	CHF	26'400
Garage	CHF	120 p/Mte.	CHF	1'440
Der geschätzte Mietwert (netto) beträgt jährlich			CHF	27'840

3.2.2 Ertragswert

Kapitalisierungsfaktor:	Basiszinssatz (Ø-Zinssatz)	2.00 %
	Betriebskosten	0.30 %
	Instandhaltungskosten	1.00 %
	Rückstellungen	0.50 %
Kapitalisierungsfaktor		3.80 %

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{CHF } 27'840 \times 100}{3.8} = \text{CHF } 732'600$$

3.3 MARKTWERTBERECHNUNG

Bei der Berechnung des Marktwertes kommt dem Ertragswert eines Einfamilienhauses nicht primäre Bedeutung zu, da sich derartige Objekte nicht hauptsächlich nach den Gesichtspunkten einer zu erwartenden Rendite richten.

Aufgrund der jedoch reduzierten wirtschaftlichen Bedeutung wird der Ertragswert nur mit einem Faktor von 0.1 gewichtet, der Sachwert hingegen mit dem Faktor 1.0.

$$\text{Marktwert} = \frac{\text{CHF } 732'600 \times 0.1 + \text{CHF } 821'700}{1.1} = \text{CHF } 813'600$$

Gemäss Bundesgericht entspricht der Marktwert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden. Demnach ist der Marktwert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht.

Aufgrund der Berechnungen sowie nach freiem Ermessen des Schätzers und unter Berücksichtigung der heutigen Wirtschaftslage erachten wir einen objektiven Marktwert im Rahmen

des ermittelten Marktwertes

als angemessen.

Dieser Marktwert ist ein neutraler Schätzungswert. Nicht berücksichtigt sind allfällige Liebhaberangebote, welche variabel und nicht errechenbar sind, sowie auch rein spekulative Überlegungen. Der Liebhaberwert lässt sich durch keine Formel ermitteln, sondern wird weitgehend von der individuellen Interessenlage des Käufers am Objekt beeinflusst.

Allfällige ändernde Marktbedingungen können den Preis einer Liegenschaft beeinflussen, weshalb sich ein im freien Handel erzielbarer Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage richtet. So kann der geschätzte Marktwert über- als auch unterschritten werden.

Der Schätzungsgrund hat keinen Einfluss auf die Höhe des Schätzungswertes.

KSK BERATUNG GmbH

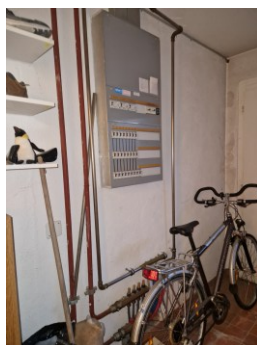
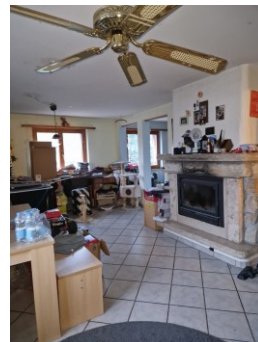


Marianne Köferli-Schneider

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Schätzerin mit eidg. FA
Mediatorin mit MAS

Koblenz, 15. März 2026

FOTOS



ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

LANDWERT

Die Bestimmung des Landwertes erfolgt aufgrund der an gleicher oder vergleichbarer Lage gehandelten Baulandpreise oder basiert auf statistisch ermittelten Verhältnissen zwischen den Werten der Grundstücke und dem der Gebäudeteile (Lageklasse). Gleichzeitig wird auch der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung eines Grundstücks angemessene Rechnung getragen, indem der Landwert in eine vertretbare Relation zur bestehenden Bebauung gestellt wird.

NEUBAUWERT

Der Neubauwert entspricht dem Resultat aus der Multiplikation des Ausmasses des Gebäudevolumens, welches nach den Normen des SIA errechnet wurde, und einem gegenwärtigen Kubikmeterpreis für ein neues Gebäude gleicher Art sowie den geschätzten prozentualen Nebenbaukosten für Erschliessung und Gebühren.

ALTERSENTWERTUNG

Infolge Alterung wird an einer Liegenschaft ein prozentualer Abzug für die seit dem Bau des Gebäudes eingetretene Wertverminderung vorgenommen. Umfassende Überholung und Modernisierung, welche die Alterung des Objektes hinausschieben, werden durch Reduktion des Prozentsatzes angemessen berücksichtigt. Daraus resultiert im Gegensatz zum effektiven das wirtschaftliche Baualter.

Bei schlecht unterhaltenen, einen grösseren ausserordentlichen Unterhaltsbedarf ausweisenden Gebäuden wird dieser zusätzliche Bedarf gesondert aufgeführt.

WIRTSCHAFTLICHES ALTER

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation.

Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.

ZUSTANDSWERT

Entspricht der Neuwertsumme abzüglich der Summe der Altersentwertung und allenfalls der Kosten für aufgestaute Instandstellungsarbeiten.

ANLAGEZEITBAUWERT

Entspricht der Summe des Zustandswertes inklusive der Summe allfälliger Zeitwerte für vorhandene Nebenbauten.

SACHWERT (REALWERT)

Der Sachwert (Realwert) setzt sich zusammen aus dem Anlagezeitbauwert des Gebäudes und dem Bodenwert (ohne übermässigen Umschwingung).

ERTRAGSWERT

Grundlage des Ertragswertes bilden entweder die effektiven Mietzinse (netto) oder die ermittelten Mietwert (netto). Vorbehalten bleiben allfällige Extremwerte der Mietzinseinnahmen, welche im Rahmen der Schätzung keine Berücksichtigungen finden.

KAPITALISIERUNGSFAKTOR

Der Kapitalisierungsfaktor sollte grundsätzlich die Kosten für die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, die Unterhalts- und Betriebskosten, buchungsmässige Rückstellungen und Abschreibungen der Gebäudekosten decken.

Je nach Art, Zustand und Alter (Liegenschaftsaufwand) sollte sich dieser Kapitalisierungsfaktor zwischen 1 % und 3 % über dem Zinssatz für 1. Hypotheken bewegen. Im Hinblick auf die jeweiligen Marktverhältnisse, die sich je nach der konjunkturellen Lage und anderen Gegebenheiten ändern können, muss dieser kostendeckende Ansatz individuell angewendet werden.

MARKTWERT

Der geschätzte Marktwert stellt den berechneten Handelswert einer Liegenschaft dar, wie er unter üblichen Voraussetzungen bei einer Veräusserung erzielt werden könnte, jedoch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Grundlage der Berechnung des Marktwertes bilden Real- und Ertragswert, wobei je nach Art des Objektes dem einen oder anderen dieser Werte eine grössere Bedeutung beigemessen werden kann, welche innerhalb der Berechnungsformel zum Ausdruck kommt.

TECHNISCHE ALTERSENTWERTUNG

Formel Ross (bei mittlerem Unterhalt)

Wertminderung = $(1/2 \times (\text{Alter}^2 / \text{Lebensdauer Baute}^2 + \text{Alter} / \text{Lebensdauer Baute})) \times 100$

ALTERSENTWERTUNG WOHNBAUTEN

Detaillierte Tabelle bei Höchstalter 100 Jahre nach **Ross**

Gebäudealter in Jahre	Altersent- wertung in %	Gebäudealter in Jahre	Altersent- wertung in %	Gebäudealter in Jahre	Altersent- wertung in %	Gebäudealter in Jahre	Altersent- wertung in %
1	0.6	31	20.3	61	49.1	91	86.9
2	1.1	32	21.1	62	50.2	92	88.3
3	1.6	33	22.0	63	51.4	93	89.8
4	2.1	34	22.8	64	52.5	94	91.2
5	2.6	35	23.6	65	53.6	95	92.6
6	3.2	36	24.5	66	54.3	96	94.1
7	3.8	37	25.4	67	56.0	97	95.6
8	4.3	38	26.6	68	57.1	98	97.0
9	4.9	39	27.1	69	58.3	99	98.5
10	5.5	40	28.2	70	59.5	100	100.0
11	6.1	41	28.9	71	60.7		
12	6.7	42	29.8	72	61.9		
13	7.4	43	30.8	73	63.2		
14	8.0	44	31.7	74	64.4		
15	8.6	45	32.6	75	65.6		
16	9.3	46	33.6	76	66.9		
17	10.0	47	34.6	77	68.2		
18	10.6	48	35.5	78	69.4		
19	11.3	49	36.5	79	70.7		
20	12.0	50	37.7	80	72.0		
21	12.7	51	38.5	81	73.3		
22	13.4	52	39.5	82	74.6		
23	14.2	53	40.6	83	76.0		
24	14.9	54	41.6	84	77.3		
25	15.6	55	42.6	85	78.6		
26	16.4	56	43.7	86	80.0		
27	17.2	57	44.8	87	81.4		
28	17.9	58	45.8	88	82.7		
29	18.7	59	46.9	89	84.1		
30	19.5	60	48.0	90	85.5		

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 mit Originalunterschriften verbindlich.

Die vorliegende Bewertung ist eine marktorientierte Momentaufnahme und die ermittelten Werte können und dürfen nicht als Grundlage gegenüber den behördlich festgelegten Werten, speziell in steuerlichen Belangen, verwendet werden.

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 Schadstoffe 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.

ANHANG (AUSZUG AGV-POLICE)



DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Frau
Erika Gasser
Sandweg 1
5314 Kleindöttingen

Partner-Nr. 76298

Policen-Nr. 20788

Aarau, 17. November 2025
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	12.05.1995	Gebäude-Nr.	BÖT.00454
Index-Punkte	559	Volumen	980 m³ nach SIA 116
Baujahr	1801	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Erika Gasser		
Standort	Böttstein, Kleindött. Sandweg 1		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 669'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				220.75
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	660'700	0.330	218.00	
Umgebung	8'300	0.330	2.75	
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				11.05
Interventionsabgabe		0.045		30.10
Präventionsabgabe		0.030		20.05
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				281.95

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

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