6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

B A S I S D A T E N

Auftraggeber	Samuel Kamm samuel.kamm@bluewin.ch
Adresse, Telefon	Mühleweg 21, 5420 Ehrendingen, 079 262 77 59
Bewerter	André Roth AG, Pascal Roth & Claudio Werder
Adresse, Telefon	Theaterplatz 1, 5400 Baden

Strasse / Hausnr.:	Jurastrasse 36
PLZ / Ort:	5406 Baden Rütihof
Objektart:	6.5-Zi.-Einfamilienhaus
Eigentümer:	Peter und Marie-Therese Kamm
Grundbuchgemeinde:	Baden
Parzellen Nr.:	4906 (450 m2)
STWE-Nr.:	
Wertquote (Miteigent.):	
Baurechts-Parz. Nr.:	
Bewertungszweck:	**Kauf / Verkauf**

Zone (mögl. Ausnützung):	Wohnzone 2 (keine AZ, Grenzabstände vorgeschr.)	
Grundstücksfläche 1 (m2):	450 m2	
Grundstücksfläche 2 (m2):	0 m2	
Total Grundstücksfläche:	450 m2	
Raumprogramm:	OG: Wohn-/Essbereich, Küche, Vorraum, WC, Terrassen EG: 5 Zimmer, Bad, Dusche, Vorraum, Entrée, Garten UG: Mehrzweckraum, Waschküche, Luftschutzraum, Erdkeller, Keller	
Baujahr Liegenschaft:		1981
Letzte grosse Renovation:	Nördliche Terrasse, Abstellraum PP	1984
	Neubau Küche, Fensterfront, Maler, Spengler, Dachdecker, Schwedenofen	1992
	Dachsanierung südliche Terrasse	2010
	Heizverteil./Boiler, Germanisch. Heizung	2015
Gebäudeversicherung:	CHF 967'200 (Neuwert EFH, AGV)	

Grundlagen:

Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☑	Grundbuchamt Baden	14.07.2026
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☑	ÖREB-Kataster / Gemeinde Baden	14.08.2026
Katasterplan/Geometerplan	☑	ÖREB-Kataster	14.08.2026
Gebäudeversicherungspolice	☑	Aargauische Gebäudeversicherung	17.11.2025
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☐		
Pläne	☑	Grundrisse Eppler & Maraini	29.06.1984
Fotos	☑	André Roth AG	14.08.2026
Altlastenkataster	☑	Online-Geodatenportal (kein Eintrag)	14.08.2026
Baurechtsverträge	☐		
Steuerbescheinigung Gruppenheizung	☑	Priska Strübin	20.01.2025
Auszug Artikel Architekturmagazin	☑		undatiert
Besichtigung	☑	André Roth AG, Claudio Werder	14.08.2026
Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa)	☑	Regio HIK GmbH	18.10.2023
Auflistung Sanierungen (E-Mail) und Belege	☑	Samuel Kamm	13.08.2026

Verkehrswert am: 17. September 2026 CHF 1'750'000



Aussenansicht Süd

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)



OG: Wohnen

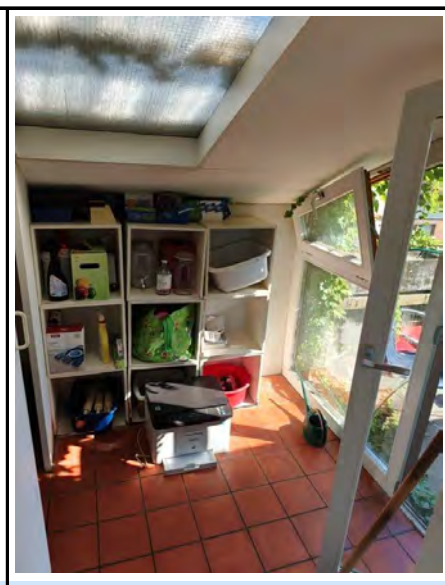


OG: Essen

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)



OG: Küche





OG: Vorraum und WC (Anbau Terrasse Nord 1984)



OG: Treppe





OG: Schwedenofen / Abstellraum Terrasse Nord



OG: Terrasse Nord



OG: Terrasse Süd



OG: Terrasse Süd, Aussicht Richtung Süden



OG: Aussicht Terrasse Süd, Richtung Westen

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)




EG: Eingangsbereich mit Garderobe



EG: Vorraum zu Zimmern



EG: Bad



EG: Dusche



EG: Zimmer Süd



EG: Zimmer Süd



EG: Zimmer Süd



EG: Zimmer Nord

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)



EG: Sitzplatz / Gedeckter Eingangsbereich Nord



EG: Garten Nord



EG: Aussenansicht Nord, Hauseingang



EG: Garten Süd mit schönem Baumbestand



EG: Treppe zur Terrasse Süd

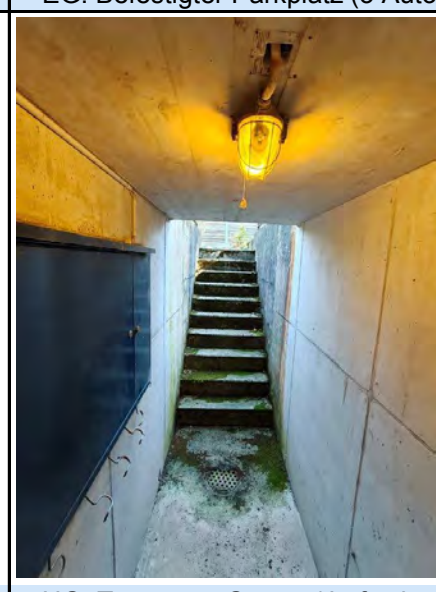


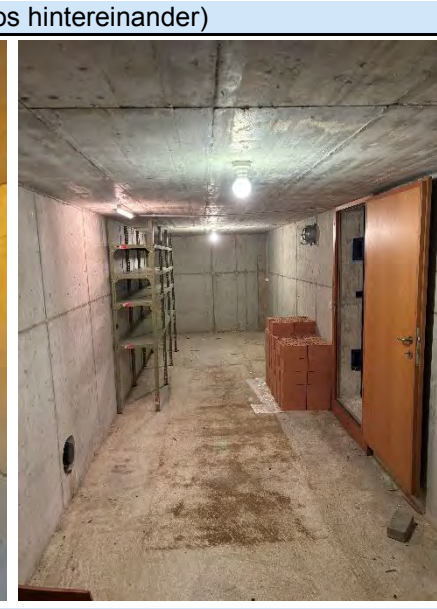
EG: Befestigter Parkplatz (3 Autos hintereinander)





EG: Parkplatz / Hauszugang / Velo-/Geräteraum





UG: Treppe zu Garten / Luftschutzraum (geräumt)

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)



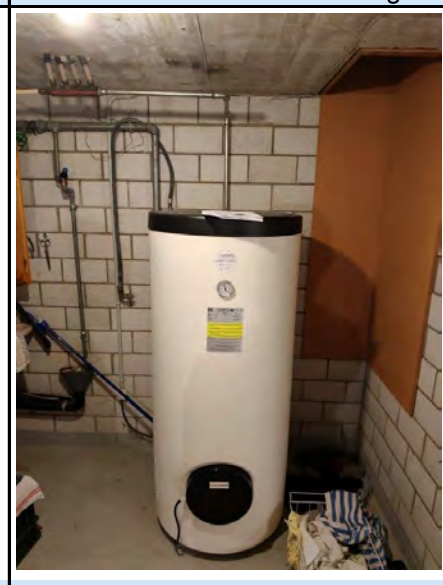
UG: Mehrzweckraum, beheizt (Radiat.), belichtet über Lichtschacht



UG: Waschküche / Trocknungsraum



UG: Erdkeller





UG: Boiler und Waschturm





UG: Wasserhauptzuleitung und Übergabestation Fernwärme





UG: Elektrohauptverteilung



Blick auf Haus von Jurastrasse (Südseite)

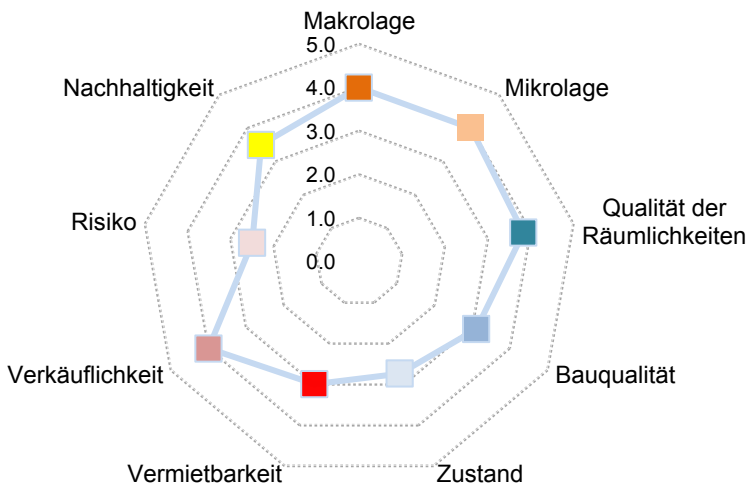


Juratrasse nach Westen, Richtung Bushaltestelle

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

QUALITÄTSPROFIL

	Rating			Bemerkungen		
Lage	4.0	Gut				
Makrolage	4.0	Gut		Gemeinde: Baden	Einwohner: 24'065	Steuerfuss: 89%
Erreichbarkeit / Lage	4.0	Gut		ÖV-Verbindungen nach Zürich, Bern, Basel, Autobahnanschluss A1		
Schulen / Infrastruktur	4.0	Gut		Kindergarten, Primarstufe im Dorf, Oberstufen-, Kantons- & Berufsschulen in Baden		
Wirtschaftliche Vitalität	4.0	Gut		Wirtschaftszentrum des Ostaargaus, viele Arbeitsplätze		
Mikrolage	4.0	Gut		Ortsteil Rütihof		
Besonnung / Aussicht	4.0	Gut		Südausrichtung, gute Aussicht von OG, EG keine Aussicht		
Immissionen	4.0	Geringe Immissionen		Lage in Zone Tempo 30		
Einkaufsmöglichkeiten		< 5 Gehminuten		Spar im Dorf, weitere Möglichkeiten im Stadtzentrum und Dättwil		
Nächste ÖV-Haltestelle		< 5 Gehminuten		Bushaltestelle "Haberacher" in ca. 40 Meter, Bus nach Baden Bhf. alle 15 Minuten		
Primarschule, Oberstufe		05-10 Gehminuten		Kindergarten und Primarschule in Rütihof, Oberstufe in Baden ca. 5.6 km		
Naherholung, Freizeit, Kultur		05-10 Gehminuten		Naherholung im Wald, Freizeit und Kultur im Stadtzentrum		
Objekt						
Qualität der Räumlichkeiten	3.8	Überdurchschnittlich				
Raumqualität	3.7	Überdurchschnittlich				
Grundriss/Flächen	3.5	Überdurchschnittlich		Wohn- und Essbereich grosszügig, Verkehrsflächen im EG ebenfalls		
Natürliche Belichtung	4.0	Sehr gute Belichtung		Grosse Fensterfronten im Wohn- und Schlafbereich		
Raumhöhe	3.5	Überdurchschnittlich		Wohn- und Essbereich überhohe Decken		
Flexibilität	4.0	Gut				
Anpassungsfähigkeit	4.0	Gut		Anpassbare Raumnutzung durch Trennwände zwischen Zimmern		
Möblierbarkeit	4.0	Gut				
Bauqualität / Standard	3.1	Durchschnittlich				
Rohbau	4.0	Gehoben				
Gebäudehülle	3.4	Durchschnittlich				
Innenausbau	3.1	Durchschnittlich				
Technik	3.1	Durchschnittlich				
Umgebung	3.0	Durchschnittlich				
Parkierung	2.0	Mit Defiziten		Anzahl: 1 Platz für 3 Autos hintereinander		
Zustand	2.7	Beeinträchtigt-intakt				Sanierungsbedarf:
Rohbau	4.0	Gut			☐	
Gebäudehülle	2.6	Beeinträchtigt-intakt		Kurzfristig (0-5 Jahre)	☑	Fenster, Beschattung
Innenausbau	2.0	Beeinträchtigt		Kurzfristig (0-5 Jahre)	☑	Küche, Nasszellen, Oberflächen
Technik	2.9	Beeinträchtigt-intakt		Kurz bis mittelfristig (0-10 Jahre)	☑	Elektroverteilung inkl. Anschlüsse
Aussenraum/Umgebung	2.5	Beeinträchtigt-intakt			☐	
Parkierung	2.5	Beeinträchtigt-intakt			☐	
Investment						
Vermietbarkeit	3.0	Durchschnittlich		Kein typisches Mietobjekt, Miete aufgrund Grösse in hohem Preissegment		
Verkäuflichkeit	4.0	Gut		Intakte Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Baden		
Risiko	2.5	Unterdurchschnittlich		Grosser Sanierungsbedarf: Planungs- und Kostenunsicherheit		
Nachhaltigkeit	3.5	Überdurchschnittlich				
Umweltrisiken	4.0	Gut				
Untergrundbelastung (KbS)		Kein Eintrag				
Naturgefahren		Kein Eintrag				
Grundwasser		Kein Eintrag				
Ökologische Aspekte	3.5	Überdurchschnittlich				
Nachhaltigkeitslabel		kein				
Energieverbrauch / Dämmung		Holzschnitzel				
Baumaterialien		Backstein / Holz				
Soziale Aspekte	3.0	Durchschnittlich				
Barrierefreiheit		Kein Lift, Treppe				
Nutzungs-/Mietermix		reine Wohnnutzung				



6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

MATERIALISIERUNG

Bauteile	Zustand		Bau-Standard	Materialisierung		Kommentar
	Sanierungs-jahr*	Rating	Rating	Beschrieb		
Baujahr Gebäude:	1981					
Rohbau		4.0	4.0			
Konstruktion		4.0	4.0	Bauweise:	Massivbauweise	
Gebäudehülle		2.6	3.4			
Dach	1992	3.0	3.5	Konstruktion:	Pultdach	Ziegelsteineindeckung
Fassade		3.5	3.5	Art:	2 Schalen sicht	Backstein (roh)
Privater Aussenraum	2010	3.0	3.5	Typ:	Terrasse, Betonverbundsteine	Holzsitzflächen defekt/verwittert
Fenster		2.0	4.0	Typ:	Holz	1992: Fensterfront Wohnbereich Metallfenster
Beschattung		1.5	2.5	Art:	Schlafbereich mit Aussenrollläden (Holz, manuell)	
Innenausbau		2.0	3.1			
Nasszellen		2.0	3.5	Standard:	Leicht überdurchschnittlich	
Bodenbeläge		2.0	4.0	Art:	Parkett	und Tonplatten
Wandoberflächen		2.0	2.5	Art:	Sichtmauerwerk	weiss gestrichen Nasszellen: Keramikplatten
Deckenoberflächen		2.5	2.5	Art:	Sichtbeton	weiss gestrichen
Küche	1992	1.5	3.0	Standard:	Durchschnittlich	
Übriger Ausbau				Beschrieb:		
Technik		2.9	3.1			
Wärme-/Kälteerzeugung	ca. 2015	3.5	3.5	Heizungstyp:	Holzschnitzel	Zentralheizung und Unterverteilung im Haus erneuert
Wärme-/Kälteverteilung		2.5	4.0	Typ:	Bodenheizung	Radiatoren bei Fenster Wohnzimmer und Hobbyraum
Elektrische Verteilung		2.0	2.0	Standard:	Unterdurchschnittlic	Teilweise alte Drehsicherung
Transportanlagen				Typ:	Keine, Treppen	
Übrige Gebäudetechnik	ca. 2020	3.5	3.0	Typ:	Waschmaschine/Tumbler	
Parkierung		2.5	2.0			
Parkierung		2.5	2.0	Typ:	Aussenparkplatz befestigt	Erschliessung über Hauseingang
Aussenraum		2.5	3.0			
Aussenraum		2.5	3.0	Typ:	Gartenanlage	
Diverses						
Gemein. Einrichtungen		3.5	3.5		Zentralheizung auf Parzelle Nr. 4895 (Breitacher 4), Nutzung durch 17 Parteien	

Skala Rating: **1 = *sehr schlecht*** bis **5 = *exzellent***

*Disclaimer: Jahreszahlen sind wenn keine Daten vorhanden durch Bewerter/In eingeschätzt. Laut SUVA muss in allen Gebäuden, die vor 1990 gebaut wurden, mit Asbest gerechnet werden. Diesbezüglich wurden keine Abklärungen getroffen. Bei Umbau- und Renovationsarbeiten sollte frühzeitig eine Asbestgefährdung mittels Experten abgeklärt werden.

GRUNDSTÜCK

Dienstbarkeiten An-/Vormerkungen	Dienstbarkeiten: (L) Grenzbaurecht z.G. LIG Baden/4905 und z.G. LIG Baden/4907, (R) Grenzbaurecht z.G. LIG Baden/4905 und z.G. LIG Baden/4907, (R) Mitbenützungsrecht der Zentralheizungs- und Oeltankanlage z.L. LIG Baden/4895, (L) Mitbenützungsrecht, beschränkt, an den Zivilschutzanlagen z.G. LIG Baden/4905 und z.G. LIG Baden/4907 Anmerkungen: Keine Vormerkungen: Keine
Potenzial ☐ Ja ☐ Nein	Das Grundstück ist überbaut. Allfällige Um-, An- oder Aufbauten müssten nach den gesetzlichen Vorschriften und auf Wirtschaftlichkeit geprüft werden.
Bemerkungen / Diverses	

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

Kapitalisierung EW	**Wohnen**	**a.)**	**...**	**b.)**	**...**	**c.)**	
	Kap.-Satz.	**%**		**%**		**%**	*Vorgaben / Empfehlung*
a.) Basis Zinssatz		1.50		0.00		0.00	
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.50		0.00		0.00	
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.10		0.00		0.00	

d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt	**Kosten CHF**		**Kosten CHF**		**Kosten CHF**	
* - Betriebskosten	1'139	0.06	0	0.00	0	0.00
* - Unterhaltskosten	2'849	0.14	0	0.00	0	0.00
* - Verwaltungskosten	2'279	0.11	0	0.00	0	0.00
* - Mietzinsrisiko	570	0.03	0	0.00	0	0.00
- Rückstellungen	8'321	0.42	0	0.00	0	0.00
Total Zuschläge:	**15'158**	**0.76**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**
* **Für Baurecht- und Barwert-Berechnung**	**Total a.) Kosten CHF**		**Total b.) Kosten CHF**		**Total c.) Kosten CHF**	

Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes		
Wohnen	**...**	**...**
2.00%	0.00%	0.00%
5.00%	0.00%	0.00%
4.00%	0.00%	0.00%
1.00%	0.00%	0.00%
0.80%	Geb.-Neuwert	1'041'250.00
Anteil Gebäude-Neuwert:		30%
Zinssatz:	Zyklus:	30 Jahre
1.50%	Rückstellung:	8'321

Kapitalisierungszinssatz total	**2.86**	**0.00**	**0.00**	

Begründungen, Bemerkungen

Der tiefe Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt den konsumtiven Nutzen der Liegenschaft.

Vergleichswert: Die üblichen Nebenflächen wie Garten, Sitzplatz / Balkon, Technikräume, Luftschutzkeller und Keller-Abstellräume sind in den Flächen nicht separat ausgewiesen, jedoch in der Gesamtbeurteilung der Hauptnutzfläche berücksichtigt.

Ertragswert auf Basis

Mietwert ☑
Ertrag effektiv ☐

Mietwerteinschätzung André Roth AG

Raumvolumen, verwendete Norm für m3 ☑ Gebäudeversicherung SIA 116

Vergleichswert		Stk/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert-Quote	Anteil (%)	CHF
Vergleichswert über m2	6.5 Zi-EHF, EG/OG, Hauptnutzfläche 1 (Zeitwert)	m2	187	8'500		91%	1'589'500
	Hauptnutzfläche 2 (Zeitwert)	m2					0
	Mehrzweckraum UG, Nebennutzfläche (Zeitwert)	m2	57	2'500		8%	142'500
	Zuschlag Balkon (Zeitwert)	m2					0
	Zuschlag Terrasse (Zeitwert)	m2					0
	Garage / Einstellplatz (Zeitwert)	Stk					0
	Parkplätze, 3 hintereinander (Zeitwert)	Stk	1	20'000		1%	20'000
	Sitzplatz / Garten (Zeitwert)	m2					0
	Diverses	Stk/m2					
	Vergleichswert Total						**1'752'000**

Realwert		Stk/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Wert-Quote	Anteil (%)	CHF	CHF
Berechnung über Baukostenplan (BKP)	**BKP 0 - Grundstück**							
	Parzelle Nr. 4906		450	2'000			900'000	
			0				0	
	Total Grundstücke - ber. AZ ca. 0.49	(m2)	450	2'000		51.51%		900'000
	BKP 2 - Gebäude							
	EFH, Gebäudevolumen		1'225	850			1'041'250	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	28.50%					- -296'756	744'494
							0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					- 0	0
							0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%					- 0	0
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	1'225				1'041'250	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)						- -296'756	
	Total Gebäude Zeitwert					42.61%		744'494
	BKP 4 - Umgebung							
	Umgebung 1-3 (Zeitwert)		306	140			42'840	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	11.60%					- -4'969	
	Total Umgebung					2.17%		37'871
	BKP 5 - Nebenkosten							
	Nebenkosten 1-3	6.00%					65'045	
	Total Nebenkosten					3.72%		65'045
	Realwert Total ganzes Gebäude					100.00%		**1'747'400**
	Wertquote		1'000	/	1'000			
	Realwert nach Wertquote Total							**1'747'400**
	Referenz - Landwert nach Lageklasse (SIREA):*			LK:	43.0%	=	CHF 1'926	
	Baukosten BKP 2-5 exklusive Parkierung / m2 Hauptnutzfläche (Neuwert)					=	CHF 6'145	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
6.5 Zimmer Einfamilienhaus	1	187		0		0	0	280	0	4'363	52'360	
Mehrzweckraum	1	57		0		0	0	70		333	3'990	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze							0				0	
Unterstände							0				0	
Parkplätze (3 hintereinander)	1						0			100	1'200	
./.. Sockelleerstand in %	1.0%										-576	
Total p.a.	2	244	0	0	0	0	0	19	231	4'748	56'975	100%

Ertragswert Wohnen	Kapitalisierungssatz:	2.86 %	**1'991'200**	**100%**

b. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				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%**

c. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...	Ein-heiten	(m2) /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.a	CHF p.a.	CHF/ m2/p.a	CHF/ m2/p.a	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				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	244
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.				**CHF**	**234**
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)				CHF	56'975
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)				CHF	0
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz					**2.86%**
Ertragswert				**CHF**	**1'991'200**
./. aufgelaufene Rückstellungen von 25 **Jahren seit letzter Renovation**	Zinssatz:	1.50%		**CHF**	**-250'167**
	jährliche Rückstellungen:	8'321			
Ertragswert Total				**CHF**	**1'741'033**

Begründungen, Bemerkungen

Die nachhaltigen Mietzinsen sind nach Investition der aufgelaufenen Rückstellungen erzielbar.

Die Hauptnutzfläche (HNF) wurde anhand der Grundrisspläne ermittelt.

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

B E W E R T U N G

Berechnung Verkehrswert

Vergleichswert	Gewichtung			**0** x Vergleichswert	CHF	1'752'000
Realwert	Gewichtung			**1** x Realwert	CHF	1'747'400
Ertragswert	Gewichtung			**0** x Ertragswert	CHF	1'741'033
Verkehrswert gewichtet					**CHF**	**1'747'400**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung)			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
Vermögen Erneuerungsfonds Zentrale Holzschnitzelheizung Anteil 1/17			4'010		CHF	4'010
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert aus Vergleichswert - Realwert - Ertragswert					**CHF**	**1'751'410**

Verkehrswert Baurecht				gemäss Anhang		**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung)			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
Weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)	**Verkehrswert Baurecht**				**CHF**	**0**

Variante: Verkehrswert Barwert				gemäss Anhang BW	**CHF**	**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
Dringend notwendiger Unterhalt (Beschreibung)			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
Weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert					**CHF**	**0**

Verwendeter Verkehrswert	*Realwert*		**CHF**	**1'750'000**
Bruttorendite	*Mietwert nachhaltig / Verkehrswert*			3.26%

Begründungen

Der Vergleichswert und der Realwert sowie der Ertragswert unter Berücksichtigung des konsumtiven Nutzens zeigen eine gute Übereinstimmung; die Plausibilität ist gegeben.

Bemerkungen

Zuschlag Erneuerungsfonds zentrale Schnitzelheizung: Vermögen Stand per 31.12.2024 Gruppenheizung Eigentümergemeinschaft Breitacher: Total CHF 68'164.07, Anteil 1/17 CHF 4'009.65, gemäss Anhang Steuerbescheinigung (Erneuerungsfonds).

Ort: Baden

Datum: 17. September 2026

Unterschrift:

Der Bewerter André Roth AG, Pascal Roth & Claudio Werder

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Total	Anteil Nutzung
☑	Lageklassenschlüssel Wohnen	Landanteil gemäss Anhang LK Wohnen	43.0%	1000 / 1000
☐	Lageklassenschlüssel Geschäft	Landanteil gemäss Anhang LK Geschäft	0.0%	0 / 1000
☐	Lageklassenschlüssel Gewerbe	Landanteil gemäss Anhang LK Gewerbe	0.0%	0 / 1000
Begründungen, Bemerkungen		Total gewichtet	43.0%	1000 / 1000
		Steigerungsfaktor 0.00	0%	
		Reduktionsfaktor 0.00	0%	
		Anteil Landwert gem. Lageklasse	**43.0%**	

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
EFH, Gebäudevolumen		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
Total							**0.00**

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebens-dauer GLD	Total
EFH, Gebäudevolumen	Rohbau 1	45.0	1	45	100	
	Rohbau 2	35.0	2	70		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	20.0	4	80		
	Total		10	285	1.00	**28.50%**
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	**0.00%**
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	**0.00%**

6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

Lageklassenschlüssel Wohnen Kanton: **Aargau** **Anteil Nutzung** **1'000** / 1'000

Hauptkriterien	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LK	%
A Standort	Andere Gemeinden	Kleinzentren	Agglomeration Mittelzentren	Reiche Gemeinden	Tourismusorte	Mittelzentren	Agglomeration Grosszentren	Top-Tourismusorte	Grosszentren	3	21.5%
B Nutzung			MFH mit MWG			MFH mit EWG	EFH			7	13.5%
C Image Ortschaft / Stadtquartier	Sehr bescheiden	Bescheiden	Unterdurchschn.	Leicht unterdurchschn.	Durchschnittlich	Leicht überdurchschn.	Überdurchschn.	Sehr gut	Hervorragend	7	3.0%
D Relative Steuerbelastung	Sehr hoch	Hoch	Überdurchschn.	Leicht überdurchschn.	Durchschnittlich	Leicht unterdurchschn.	Unterdurchschn.	Gering	Sehr gering	7	3.0%
E Mikrolage	Ungeeignete Lage	Ungünstige Lage	Lage mit Defiziten	Lage mit leicht. Defiziten	Durchschnittliche Lage	Durchschn.-gute Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Lage	7	2.0%
											43.0%

Die Beurteilung erfolgt immer konkret für das betreffende Objekt

Beschrieb Lageklassenmethode

Die Lageklassenmethode beruht auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Wert der Bauten und dem Wert des Bodens in der Regel ein bestimmtes Wertverhältnis besteht, welches erlaubt, den Landwert in Relation zum Gesamtwert oder zum Wert der neuwertigen Bauten zu berechnen. So ist in der Regel an guten Standorten der Anteil des Landwertes am Gesamtwert höher als an schlechten Lagen.

Der Kern des überarbeiteten Systems der Lageklassenmethode ist die statistische Schätzung von Landwertanteilen mittels räumlicher Information als erklärende Variablen sowie die Übersetzung der Resultate in eine benutzerfreundliche Darstellung. Die Landwertanteile sind hergeleitet mittels transaktionsbasierten Residualwertberechnungen (FPRE Fahrländer Partner). In der Lageklassentabelle können die Bestandteile der Landwertanteile direkt abgelesen werden: Kanton und Raumtyp, Nutzung, Image der Ortschaft / Stadtquartier, relative Steuerbelastung im Vergleich zum Kantonshauptort (Wohnen), Dichte Bürobeschäftigte (Geschäft) und Mikrolage. Die einzelnen Landwertanteilkomponenten können dann zum resultierenden Landwertanteil addiert werden.

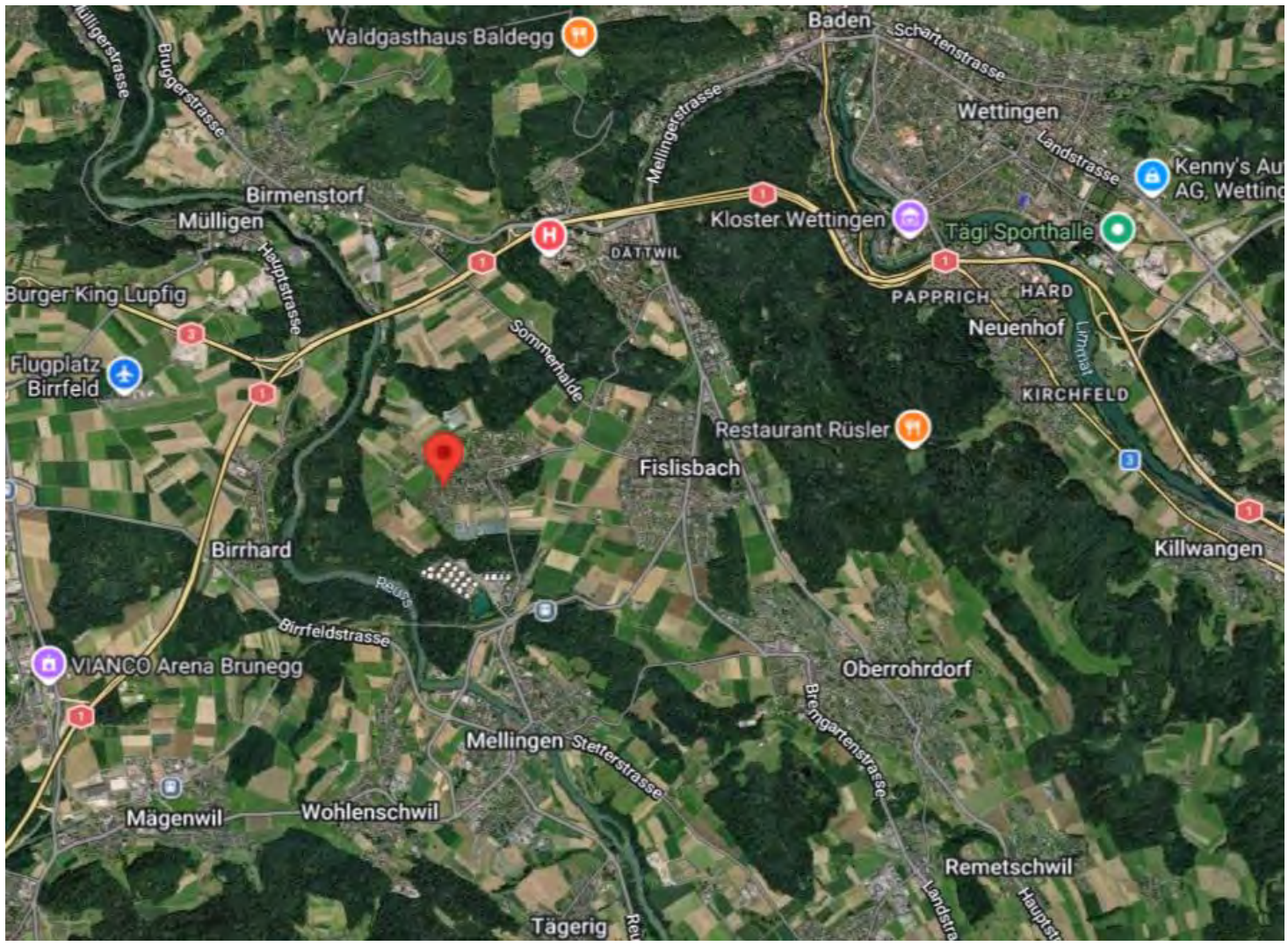
Die Lageklassenmethode eignet sich, um einen Verkehrswert in seine beiden relativen Anteile (relativer Gebäude- und Landwert) aufzuteilen. Es handelt sich somit im Grundsatz um eine Hilfsmethode resp. ein Referenzwert zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses.

Quelle:
SIREA, Lageklassentabelle Wohnen
Swiss Institute of Real Estate Appraisal
2024/2025

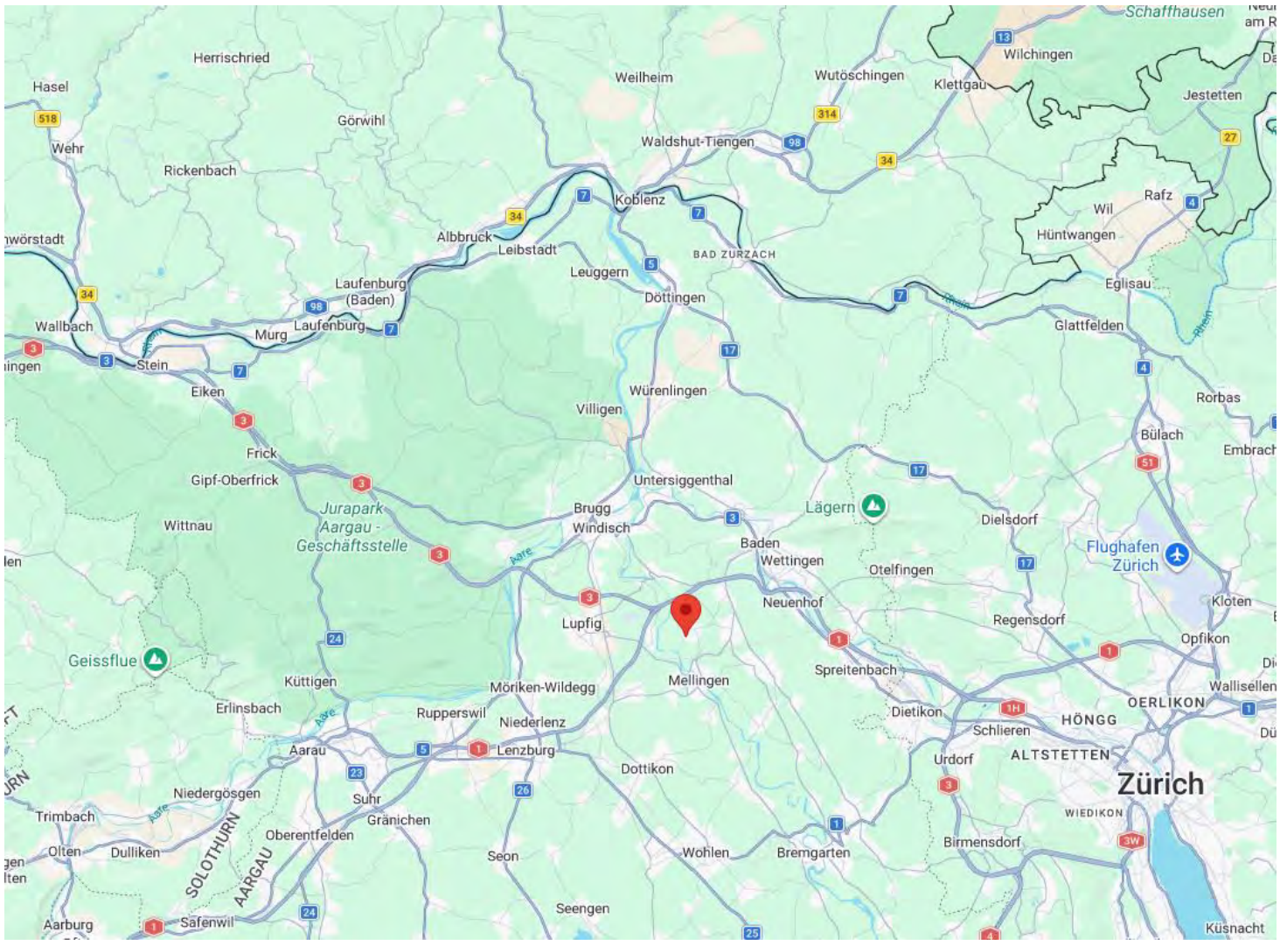
6.5-Zimmer-EFH (Architektenhaus)

Lageplan

Jurastrasse 36
5406 Baden Rütihof

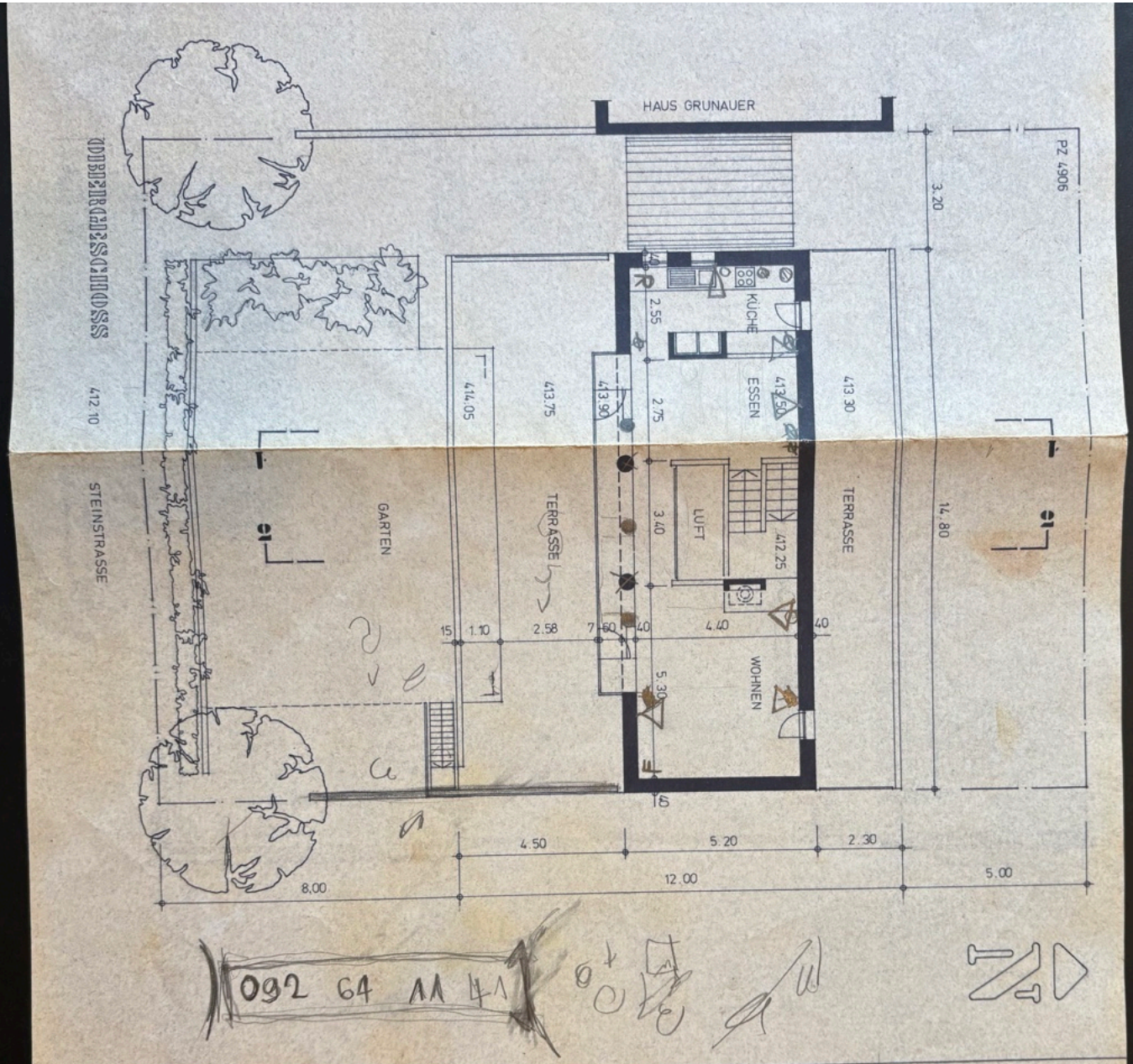


Mikrolage



Makrolage

Bildquelle: maps.google.com



KA 2

HAUS KAMM-BRETSCHER

BADEN

BAUPROJEKT

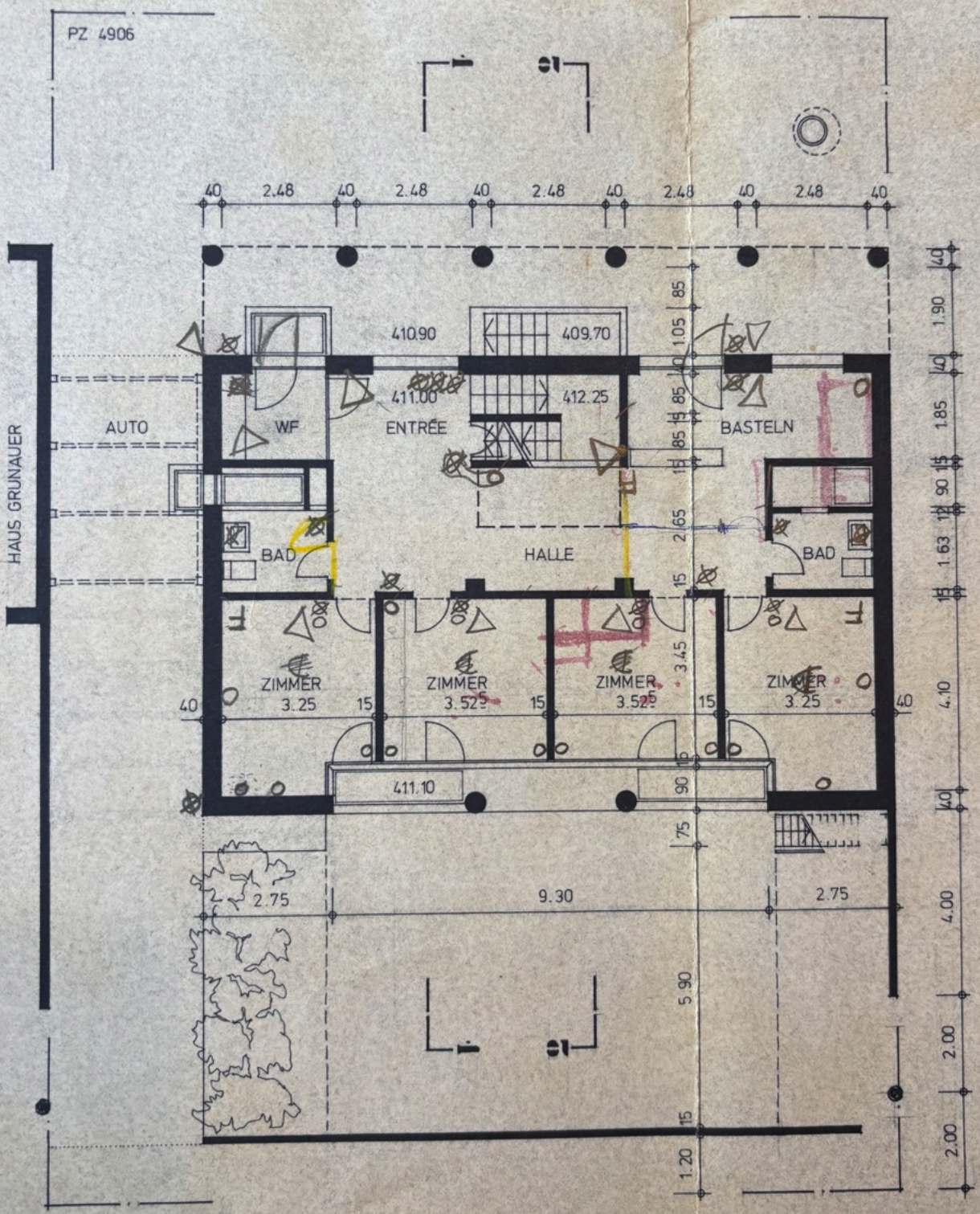
GRUNDRISSE M 1:100

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT:

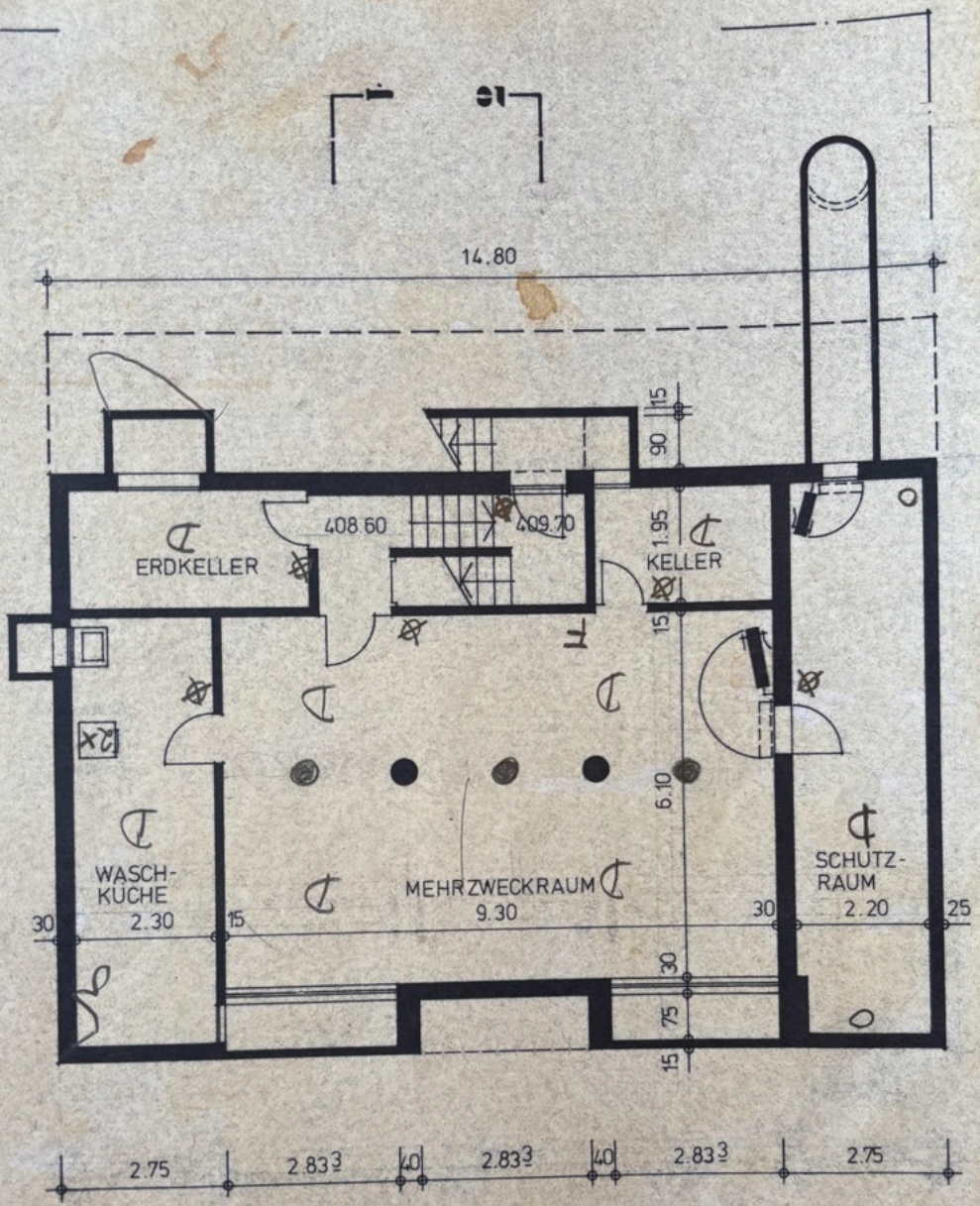
GEZ. KA / 14.11.80

HERMANN EPPLER
LUCA MARAINI
DIPL. ARCHITEKTEN BSA/SIA
MÜHLBERGWEG 27
5400 B A D E N
TEL 056 '26 17 54



ERDGESCHOSS

PZ 4906



⊗ Schalter + Stecker
○ Stecker
◁ Spotlampe

F Fernsehen + Radio + Telefon
R Radio + Telefon

UNTERGESCHOSS Deckenlampe

LICHTDURCHFLUTET UND ELEMENTAR GEBAUT

«Badae semper peccabitur imprudentia», weissagte ein Chronikschreiber: «In Baden wird man immer Dummheiten machen.» Das gilt allerdings für jedes Seldwyla im Lande, und Bauvorschriften gehen nicht allein in Baden eigene skurrile Wege, die man, wie allerorts, meistens erfolglos bekämpft. Mit solchen Gegebenheiten zu leben und aus der Not eine Tugend zu machen, kann aber auch zu einer Chance werden.

Im Rütihof bei Baden überwand der Architekt diese Schwierigkeiten und schuf einen recht eigenwilligen Bau: Modern, aber nicht modernistisch, im Stil der Zeit, ohne eine kurzlebige architektonische Modeerscheinung zu sein.

Nach Baden fuhr man einst, um körperliche und seelische Gesundheit wiederzufinden. Im Wissen, dass viel Sonne und Licht, das Umfeld und die verwendeten elementaren Baumaterialien einen direkten Bezug zum Wohlbefinden des Menschen haben, schufen Architekt und Bauherr sich diese positive Basis.







Auf einem nur 450 m² grossen Grundstück hat der Architekt trotz einengender Bauvorschriften ein wirklich individuelles Einfamilienhaus erstellt. Durch eine niedrige Hecke von der Strasse getrennt, wird die Intimsphäre dadurch gewahrt, dass der eigentliche Wohnbereich – völlig ungewöhnlich – in den ersten Stock verlegt wurde. Der auch vom Garten zugängliche Balkon erschwert mit dem vertikalen Betonabschluss den Einblick. Weiteres Merkmal: Die zurückversetzte obere Südfassade öffnet sich durch einen markanten, vorgebauten Glaskörper.

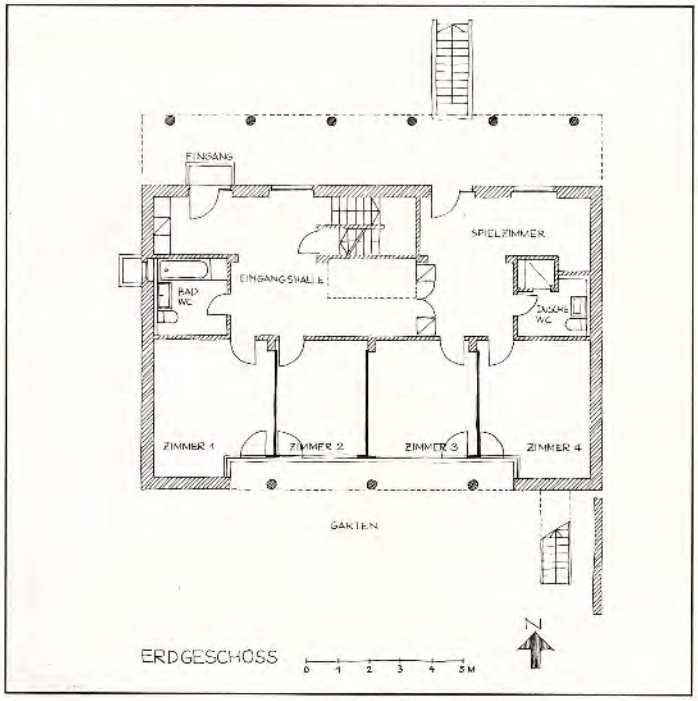


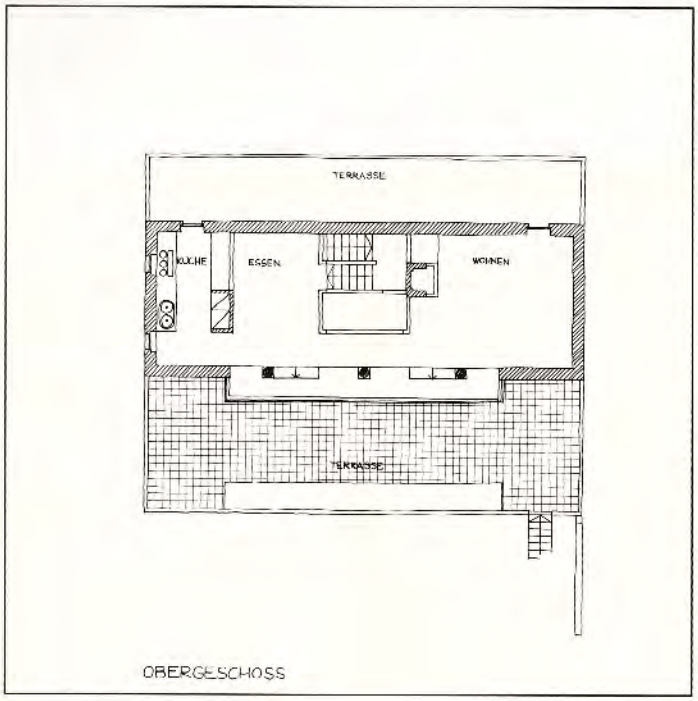
Der gläserne Vorbau mit dem Schrägdach an der Südfassade wirkt wie ein Wintergarten. Er bezieht nicht nur das Aussen ins Innenleben ein, sondern er vergrössert, vor allem im Sommer, den Wohnraum optisch und praktisch um das Doppelte durch Einbezug der grossflächigen Terrasse. Die schlanken, runden Säulen wirken weniger sichthemmend als eine eckige Stützkonstruktion.

Blick von der offenen Küche aus gegen den gesamten Wohnbereich und den unmittelbar davor liegenden Essplatz. Die niederen Backsteinmauern grenzen die Treppe und einen Lichtschacht nach unten ab und schaffen so eine lebhafte Raumaufteilung, ohne dabei die wohltuende Weite des gesamten Wohnbereichs einzuengen.

Die vorgeschriebene Dachneigung von 20° ergibt differenzierte Raumhöhen zwischen 2,10 m und 2,30 m. Je nach Standort und Blickrichtung verändert sich so ununterbrochen das Gefühl für Intimsphäre oder Extraversion.







Architektur

Als der Chronist seine Weissagung «In Baden wird man immer Dummheiten machen» aufschrieb, meinte er damit natürlich alles andere als die heutige Bauordnung. Es ging ihm vielmehr um das Baden in Baden und die damit verbundenen Lustbarkeiten.

Tacitus schrieb im Jahre 69 erstmals von Baden als Aquae Helvetica und berichtete über die von badefreudigen Römern aufgesuchten Thermen und ihre Heilwirkung. Wer nun eigentlich den der ägyptischen Liebesgöttin Iris gewidmeten Tempel erbaute, ist unbekannt, ebenfalls rätselt man bis heute über die Herkunft der Heilquellen und deren Weg im Erdinnern. Dass aber schon zu jener Zeit an den Abhängen der Lägern Wein angebaut wurde, ist überliefert.

Das Städtchen

Als Baden von den Habsburgern das Stadtrecht erhielt, ungefähr zur Zeit der Gründung der Eidgenossenschaft, gab sich das lebensfrohe Völklein ein Siegel, auf dem ein badendes Paar unter Weinreben abgebildet war.

300 Jahre lang, bis zum beginnenden 18. Jahrhundert, war Baden die beliebteste Tagsatzungsstadt der Eidgenossenschaft. Bunte Märkte, viele Herbergen, die Weltoffenheit der Bäder sagten den europäischen Gesandten ebenso zu wie den Tagsatzungsmännern aus der Innerschweiz, Zürich, Bern usw. Glänzende Empfänge und allerhand Kurzweil, vor allem das ungezwungene Vergnügen der Männlein und Weiblein im Bäderquartier, schufen ein allseits günstiges Verhandlungsklima. Die hohe Temperatur der Quellen erhöhte entsprechend auch die Grade der Lebenslust. Es herrschten – im mohammedanischen Sinn – paradiesische, also sinnenfreudige Zustände. Im «Herrengarten» kam man zusammen, um Bacchus, der gekrönten Brunnenfigur, zu huldigen.

Als vor bald 140 Jahren die erste schweizerische Eisenbahnstrecke von Zürich nach Baden erbaut wurde, entdeckte man auch die Heilkraft der Thermen gegen die weibliche Unfruchtbarkeit. Vornehme Damen, die sich nach Kindern sehnten, kamen zum Baden nach Baden. Daneben huldigten sie aber ebenso eifrig der Göttin der freien Liebe, und beinahe alle wurden alsbald erhört, was sich erfolgreich herumsprach. Bald musste jeder Zürcher, der etwas auf sich hielt, seine Angetraute mindestens einmal jährlich für einige Wochen zur Badekur nach Baden schicken, ob mit oder ohne Kinderwunsch bleibe dahingestellt . . .

Die Metropole

Vor hundert Jahren kamen der Erfinder Brown und das Organisationsgenie Boveri nach Baden und gründeten hier die künftige Metropole der Elektrotechnik. Mit knapp hundert Arbeitern begann, was sich heute zu einem Weltunternehmen mit Zehntausenden von Arbeitern und Angestellten entwickelte.

Einst prägten Wehrbauten das Bild des Städtchens, dann veränderten Bürgerhäuser mit hübschen Nasenerkern, Türverzierungen und andern Malkünsten das Stadtbild. Mit Figuren und Sprüchen bemalte Fassaden kennzeichneten die Tagsatzungsstadt. Hausnamen wie Lindwurm, Einhorn, Meerkatz, Schwarzer Mann, Dattelbaum, Narrenschiff und Affenwagen zeigen die hei-

melige Volkskunst aus einer sinnenfrohen Zeit. Riegelbauten und biedermeierliche Wohn- und Geschäftshäuser gibt es auch heute noch.

Mit dem Einzug der Grossindustrie sprengte das Städtchen ohne Raum, mit seinen damals 3000 Einwohnern, bald die eigenen Grenzen und entwickelte sich zum Mittelpunkt der grössten Aargauer Agglomeration: Baden. Über 70 000 Einwohner leben heute hier, wovon mehr als die Hälfte Ausländer sind. Zur Agglomeration gehören zurzeit zwölf noch selbständige Gemeinden, und nirgendwo ist etwas von einer Schlafstadt zu spüren, obwohl Zürich nur 22 km von Baden entfernt liegt. Es mutet beinahe wie ein Wunder an, dass auf den Obstbaumfeldern neben überdimensionierten Montagehallen noch Früchte heranreifen, dass neben dem Flugplatz der Bauer trotzdem seinen Acker bestellt und dass im Rücken der riesigen Werksiedlungen weiterhin die edlen Trauben für den einheimischen Wein wachsen.

Die Entwicklung vom lebenslustigen Bäderstädtchen zur Industriemetropole schaffte riesige Wohnprobleme, die sich auf diese oder jene Art bis in die kleinste Gemeinschaft geltend machten.

Die Planung

Als der rationale Mensch – viel zu spät – die Planung erfand, gesellten sich auch gleich die Planungsfehler dazu. Bauvorschriften verkehrten sich ins Gegenteil, statt Fortschritt entstand Stillstand oder gar Rückschritt. Die eigentliche Baukultur beschränkte sich auf die Restaurierung historischer Burgen und Kirchen, die Erhaltung alter Häuser. Dass vor allem vollwertiger Lebensraum für die 70 000 Bewohner geschaffen werden musste, erschreckte die Planer, sie arbeiteten lieber Pläne aus für ein Utopia von einigen Hunderttausend . . .

Nicht allzuviele, aber immerhin einige verantwortungsbewusste und ideenreiche Architekten wehrten sich erfolgreich gegen den planerischen Gigantismus, bekämpften die Förderung der Fliessbandarchitektur, stellten sich der behördlichen Gleichschalterei entgegen. Der Kampf gegen die vielen gesichtslosen, langweiligen, vor allem schlecht geplanten Einfamilienhäuser konnte nur mit besseren Ideen und grösserem Zeitaufwand geführt werden.

Die Planung eines guten Einfamilienhauses erfordert viele Gespräche des Architekten mit dem Bauherrn, viele Verhandlungen mit Handwerkern, vor allem aber die Überwindung der vielen Scherereien mit den Bauämtern. Nicht müde zu werden, mit den beamteten Kollegen um das gute Haus zu ringen, das ja mehr sein soll als nur eine Hülle für seine Bewohner und immer auch Ausdruck seiner Zeit, dies ist die Ausnahme der Regel. Der Architekt unseres Hauses im badischen Rütihof nahm sich eine Menge Zeit und die damit verbundene Herausforderung als Chance an, er versuchte, aus der Not der behördlichen Auflagen eine Tugend zu machen, mit den unumstösslichen sturen planerischen Gegebenheiten zu leben.

Das eigene Haus

Dem Wunsch des Bauherrn nach einem sonnendurchfluteten Haus kam der Bauschöpfer durch eine grosse, beinahe überdimensionierte Verglasung entgegen. Ein vorgebauter Glaskörper öffnete den gesamten Wohnbereich, der ins Obergeschoss verlegt wurde, vollkommen nach aussen, ohne dass die Intimsphäre dabei gefährdet wurde. Entgegen den Gepflogenheiten sind die Schlafräume ins Erdgeschoss verlegt, jedoch durch einen tiefergelegten Gartenhof vor der allenfalls störenden Aussenwelt geschützt. Eine Naturhecke wird diesen Schutz in wenigen Jahren vervollkommnen. Um trotzdem genügend Helligkeit in diese Räume zu lenken, erhöhte der Architekt die Fenster um ein Oberlicht, und mit grosszügigen Lichtschächten gelang es ihm, Sonne und damit viel Licht in alle Räume zu bringen.

Es braucht dazu weder die Erkenntnis der Römer noch den Lebenshunger unserer Vorfahren, um zu erkennen, dass die Lebens- und Wohnqualität viel zu tun hat mit dem räumlichen Umfeld und den verwendeten Baumaterialien. Holz, gebrannte Erde, Glas und sparsam verwendeter Beton sind die elementaren Produkte, welche die Basis für das Wohlbefinden der Bewohner schufen. Viel Raum und eine positive Atmosphäre sind die guten Voraussetzungen zur seelischen und körperlichen Gesundheit.

Um diese Gesundheit, dieses Gleichgewicht zu finden, fahren Menschen seit mehr als 2000 Jahren zum Baden nach Baden. Um dasselbe zu erreichen, muss man nicht unbedingt wohnen in Baden, es genügt, einen einfallsreichen, eigenwilligen Architekten zu finden, vor allem aber einen Bauschöpfer, für den jede baupolizeiliche Einschränkung eine Herausforderung bedeutet und der bereit ist, sie als Chance zu nutzen. Letztlich soll der Chronist mit seiner Weissagung von den «Dummheiten» doch nicht auf der ganzen «Baulinie» recht haben. □

Architekten: Hermann Eppler und Luca Maraini, Baden
Fotos: Jürg Kurtz
Text: Michael Wien

