

Verkehrswertschätzung

Hauptstrasse 35, 5726 Unterkulm

Mehrfamilienhaus mit Laden, Büro, Wohnung und separatem Imbiss-Container



Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

	(Gewichtung)	in CHF		
Sachwert	1.0	740'000	CHF	740'000
Ertragswert	2.0	690'000	CHF	1'380'000
Total	3.0		CHF	2'120'000
Verkehrswert	:	1.0	CHF	710'000

Allgemeine Angaben

Objektart	Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal und Büro, Wohnung sowie Imbiss-Container
Grundstück	192
Baujahr	1899 (Hauptgebäude)
Bewertungsstichtag	15.04.2026
Schätzungsexperte	Yvonne Studer Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis

Inhalt

1.	Objekt-Analyse	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Allgemeines	4
2.2.	Objektdaten	4
3.	Lage- und Objektbeschrieb	7
3.1.	Makro-Standort.....	7
3.2.	Mikro-Standort.....	8
3.3.	Objektbeschrieb	9
3.4.	Raumprogramm	10
4.	Konstruktion und Ausbau	11
4.1.	Konstruktion und Ausbau	11
4.2.	Zustand und Unterhalt.....	11
5.	Berechnungen	12
5.1.	Realwert	12
5.2.	Ertragswert.....	13
5.3.	Ermittlung Verkehrswert.....	14
6.	Schlussbemerkung	14
7.	Vorbehalt	15
8.	Fotos	16

1. Objekt-Analyse

Stärken	Schwächen
- Im Zentrum von Unterkulm - Laden- und Imbisslokal an Passantenlage	- Grosser Unterhaltsbedarf - Wohnbereich im OG/DG ohne Balkon - Nur ein Badezimmer
Chancen	Risiken
- Verschiedene Nutzungsvarianten	- Alter der Liegenschaft - Zustand der Liegenschaft

2. Allgemeine Angaben

2.1. Allgemeines

Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungszweck	Standortbestimmung
Auftraggeber	Regionales Betreibungsamt Kulm, Cedric Bosshard, Hauptstrasse 22, 5726 Unterkulm
Bewertungsobjekt	Grundstück Nr. 192, Hauptstrasse 35, 5726 Unterkulm
Eigentümer	Miteigentum je 1/4 Abay Sirri, geb. 11.11.1949 Abay Saban, geb. 19.12.1969 Abay Salih, geb. 21.05.1972 Abay Medine, geb. 01.08.1950
Besichtigungstermin	15.04.2026
In Anwesenheit von	Cedric Bosshard, Herren Abay
Unterlagen	Die Expertise basiert auf folgenden Unterlagen: – Grundbuchauszug vom 08.04.2026 – Gebäudeversicherungspolice vom 17.11.2025 – Situationsplan vom 11.04.2026 – weitere Unterlagen

2.2. Objektdaten

Grundbuchdaten

Grundstück Nr.	192
Plan	52
Grundstückfläche	689 m ² , aufgeteilt in: – Wohnhaus, Vers.-Nr. 268, 177 m² – Imbiss-Container, Vers.-Nr. 4, 41 m² – Gartenanlage, 293 m² – Übrige befestigte Fläche, 178 m²
Dominierte Grundstücke	Keine
Vor- und Anmerkungen	Gemäss Grundbuch
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Gemäss Grundbuch

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Zone	Kernzone
Teilauszug BNO § 12	Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.
Ausnützungsziffer	Legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.
Grenzabstand	4.0 m

Gebäudedaten Mehrfamilienhaus, Garage, Unterstand

Versicherungswert	CHF 1'094'000
Baujahr	1899
Kubatur	1'615 m ³

Gebäudedaten Imbiss-Container

Versicherungswert	CHF 153'000
Baujahr	2007
Kubatur	162 m ³

Für Details wird auf den Grundbuchauszug, die Gebäudeversicherungspolice und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterkulm verwiesen.

Geodaten

Altlastenverdachtskataster Kein Eintrag, 11.04.2026

Gefahrenkarte Hochwasser Teilweise eine geringe, teilweise eine mittlere Gefährdung, 11.04.2026

Situationsplan



(Quelle: Geoportal Kt. Aargau)

3. Lage- und Objektbeschreibung

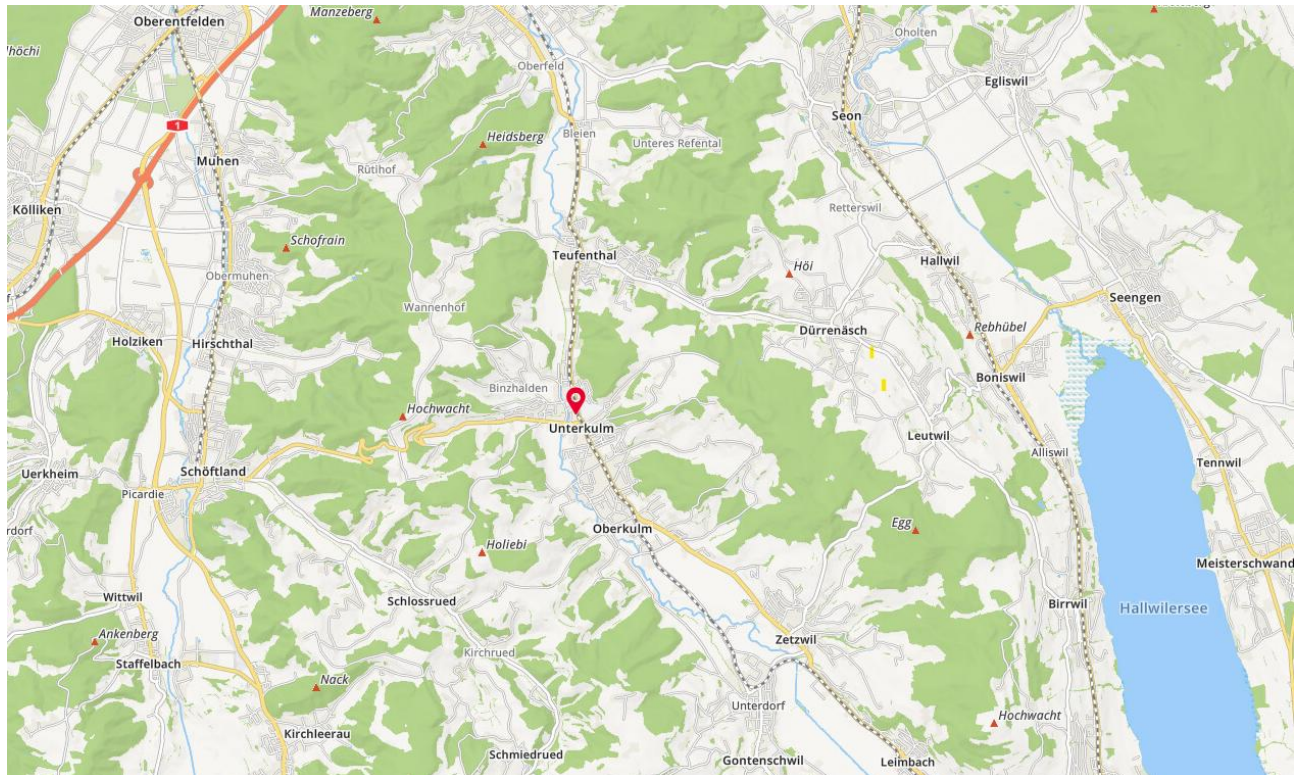
3.1. Makro-Standort

Unterkulm ist eine Gemeinde im Bezirk Kulm und Hauptort des Bezirks. Sie liegt im mittleren Wynental und ist flächenmässig die viertgrösste Gemeinde des Bezirks. Mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Auto gelangt man in 20-30 Minuten nach Lenzburg und Aarau.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterkulm vorhanden. Grössere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungsbetriebe bieten Aarau oder Lenzburg an.

Im Ort können Kindergarten, Primarschule und die Oberstufe besucht werden. Die Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Steuerfuss 2025 (Gemeinde)	115 %
	Durchschnittl. Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau: rund 102 %
Steuerfuss 2026 (Kanton)	100 %
Einwohner per 31.12.2024:	3'829



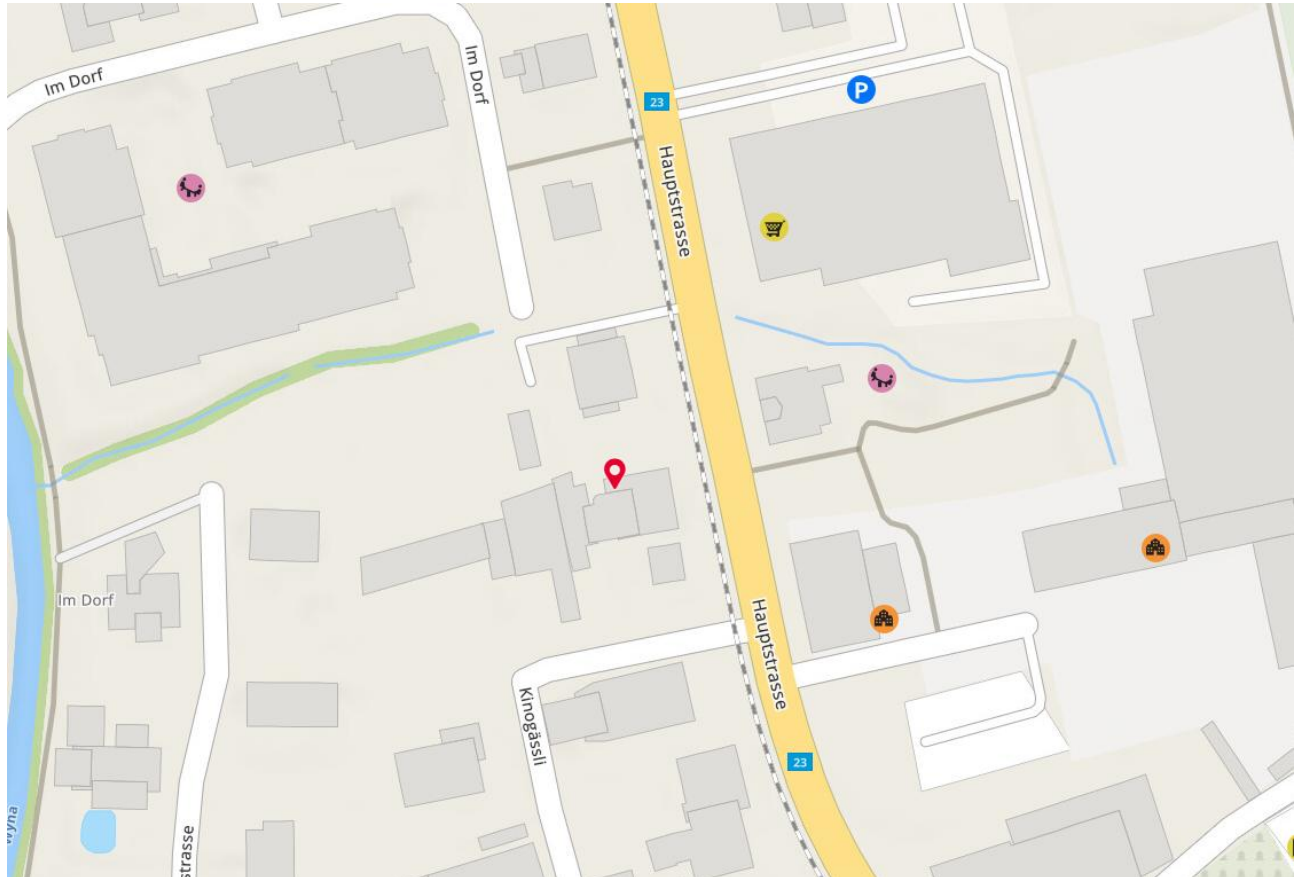
(Quelle: mapsearch.ch)

3.2. Mikro-Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt im Dorfkern von Unterkulm, direkt angrenzend an die Wynentalbahn. Der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe und Schulen sind innerhalb 5 Gehminuten erreichbar. Es besteht eine gute Passantenlage.

Die Wohnlage ist sonnig, mit Sicht in die nähere Umgebung.

Die Hauptstrasse sowie die Wynentalbahn verursachen recht starke Lärmimmissionen.



(Quelle: mapsearch.ch)

3.3. Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1899 erstellt und bis vor rund 50 Jahren regelmässig an- und umgebaut. Im Untergeschoss befinden sich zwei grosse Naturkeller. Das Erdgeschoss verfügt über ein Ladenlokal mit Schaufenster, einen kleinen Lagerbereich sowie einen Büroanbau (halbes Geschoss höher). Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit zwei Zimmern, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer. Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Dort befinden sich ein WC, ein Vorplatz mit Lavabo sowie vier Zimmer.

Der Imbiss-Container wurde im Jahr 2007 aufgestellt. Dieser konnte nicht besichtigt werden. Gemäss Aussage der Eigentümer verfügt der Container über Kochmöglichkeiten und Aufenthaltsbereich (ohne WC, ohne Heizungsanschluss).

Der Ausbaustandard vom Ladenlokal, Büro und Wohnbereich ist einfach und für heutige Ansprüche nicht mehr zeitgemäss.

Die Umgebung ist funktional mit Zufahrt, Unterstand, Werkstatt, Garage, Sitzplätzen, Gehwegen, Gartenschopf, Unterstand, Bäumen und Wiese.

3.4. Raumprogramm

	<u>Raum-/Nutzungskonzept</u>	<u>HNF* in m²</u>	<u>NNF* in m²</u>
Untergeschoss	Vorplatz		15.0
	Naturkeller		35.0
	Naturkeller mit Heizung und Tankraum		35.0
	Treppenhaus (UG-DG)		
Erdgeschoss	Laden mit Büro		
	Ladenlokal	75.0	
	Vorraum	5.0	
	Lager	5.0	
Zwischengeschoss	Büro mit Lavabo	31.0	
	Total Laden mit Büro	116.0	
Obergeschoss	Vorraum, ca.		10.0
	Lager / Reduit unbeheizt		4.0
	3.5-Zimmerwohnung		
	Eingang, Korridor	4.0	
	Zimmer	10.0	
	Wohnzimmer	30.0	
	Essbereich	10.0	
	Küche	4.5	
	Badezimmer	4.0	
	Zimmer	12.5	
	Total 3.5-Zimmerwohnung	75.0	
Dachgeschoss	Zusätzliche Zimmer		
	Sep. WC	2.0	
	Vorraum mit Lavabo	20.0	
	Zimmer	11.5	
	Zimmer	13.0	
	Zimmer	10.5	
	Zimmer	14.0	
	Total zusätzliche Zimmer	71.0	
Separat	Imbiss-Container, ca.	25	
Total	Hauptnutzfläche ca. m²	287.0	
	Nebennutzfläche, ca. m ²		99.0

* HNF: Hauptnutzfläche

* NNF: Nebennutzfläche

4. Konstruktion und Ausbau

4.1. Konstruktion und Ausbau

Konstruktion	Mischbauweise
Fassade	Verputz
Dach	Satteldach
Fenster	Mehrheitlich Holzfenster mit Doppelverglasung
Wetterschutz	Fensterläden Holz
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Warmwasser	Elektroboiler
Elektroinstallationen	Veraltet
Innendecke	Holz, Verputz, Akustikdecke im Laden
Innenwände	Verputz, Holz, Tapete
Küche	Einbauküche mit Glaskeramikherd, Backofen und Kühlschrank
Badezimmer	OG: Badewanne, WC, Lavabo DG: Sep. WC, Lavabo beim Vorplatz
Bodenbeläge	Holzriemen, Teppich, Linoleum
Waschmöglichkeit	Bei Vorplatz im DG
Sonstiges	Verschiedene Nebenräume (Lager, Redit)
Garten	Funktionale Umgebung
Parkmöglichkeit	Einzelgarage, Unterstand, Zufahrt

4.2. Zustand und Unterhalt

Der Ausbaustandard der Liegenschaft ist einfach und nicht mehr zeitgemäss. Der Zustand ist mittelmässig. Der nötigste Unterhalt wurde getätigt. Es besteht kurz- bis mittelfristig ein umfassender Instandsetzungsbedarf.

5. Berechnungen

5.1. Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Grundstücks- und Gebäudewert sowie den Kosten für Vorbereitung, Umgebung und Baunebenkosten. Für die Bemessung des umbauten Raumes wird auf die Angaben der Kantonalen Gebäudeversicherung abgestellt. Der Landwert wird aufgrund der an vergleichbarer Lage gehandelten Baulandpreise bestimmt. Der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung eines Grundstückes wird angemessen Rechnung getragen.

Wertverminderungen können technisch und wirtschaftlich begründet sein. Unter technischer Entwertung versteht sich die Reduktion des Wertes wegen Alter, Baumängeln, Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz. Unter wirtschaftlicher Entwertung wird die Wertminderung zufolge verminderter Nutzungspotential, verminderter Verwendbarkeit, Demodierung sowie wegen neuer Erkenntnisse bei Bautechnik, Baustoffen etc. verstanden.

Abkürzung: RND = Restnutzungsdauer

BKP = Baukostenplan

Berechnung

Gebäude											
BKP 2	Hauptgebäude	(gem. AGV)		1'615 m³	CHF/m³	650	CHF	1'049'750			
	Imbiss	(gem. AGV)		162 m³	CHF/m³	700	CHF	113'400			
Summe BKP 2								CHF	1'163'150		
BKP 4	Umgebung mit Gartenschopf			m²	471	CHF	80	CHF	37'680		
BKP 5	Baunebenkosten			7%	von	CHF	1'163'150	CHF	81'421		
Neubaukosten							76.25%	CHF	1'282'251		
BKP 0 Grundstück: Relativer Landwert											
Gebäude und Umgelände				m²	489	CHF 200/m²	CHF	97'800			
Mehrumschwung				m²	200	CHF 100/m²	CHF	20'000			
Grundstückswert								CHF	117'800		
Sachwert (Neuwert)								CHF	1'400'051		
Entwertung											
						technischer Zinssatz	2.50%				
Bauteilgruppe		Anteil an BKP 2		Zyklus	RND	jährl. Rückst.	Stand am Stichtag				
Rohbau 1		40%	CHF	465'260							
erneuerbare Bauteile											
Rohbau 2		20%	CHF	232'630		50	5	CHF	2'386	CHF	194'525
Installationen		20%	CHF	232'630		35	0	CHF	4'235	CHF	232'630
Ausbau		20%	CHF	232'630		35	5	CHF	4'235	CHF	185'935
Total BKP 2		100%	CHF	1'163'150				CHF	10'857	CHF	613'090
Umgebung		CHF 37'680			40	10	CHF	559	CHF	24'543	
Baunebenkosten		50%	7%					CHF	380	CHF	21'458
Jährliche Rückstellung, aktuelle Entwertung						CHF	11'796	CHF	659'091		
Sachwert							CHF	740'960			
Sachwert (gerundet)							CHF	740'000			

5.2. Ertragswert

Für die Berechnung des Ertragswertes wird auf den Mietwert von vergleichbaren, ähnlich gelagerten Objekten abgestützt. Der Mietwert entspricht demjenigen Mietzins, wie er bei objektiver Beurteilung unter normalen Voraussetzungen erzielt werden könnte.

Berechnung

			in CHF/p.M.	in CHF/p.A.
3.5-Wohnung mit zus. Zimmer	146.0 m ²	CHF 130/m ²	1'582	18'980
Ladenlokal mit Büro	116.0 m ²	CHF 120/m ²	1'160	13'920
Imbisscontainer	25.0 m ²	CHF 160/m ²	333	4'000
Garage	1 Stück	120	120	1'440
Unterstand und Vorplatz	1 Stück	40	40	480
Total Mietwert			3'235	38'820

		Nettokapitalisierungssatz	3.00%
Kostenzuschläge	Kosten p.a.		
Betriebskosten	693.21	0.10%	
Unterhaltskosten	8'318.57	1.20%	
Mietzinsrisiko	1'386.43	0.20%	
Verwaltungskosten	1'386.43	0.20%	
Total	11'784.64		1.70%
Rückstellungen	6'238.93		0.90%
Total	18'023.57		
		Bruttokapitalisierungssatz	5.60%
Mietwert p.a.	38'820		
Ertragswert	CHF 693'214		
Ertragswert (gerundet)	CHF 690'000		

5.3. Ermittlung Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht einem bei gleichbleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Liegenschaftspreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Er wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft im Verhältnis zu deren Anlagewert ermittelt und ist daher abhängig vom Ertrags- und Realwert, wobei je nach Art des Objektes dem einen oder anderen dieser Werte eine grössere Bedeutung beigemessen wird.

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

	(Gewichtung)	in CHF		
Sachwert	1.0	740'000	CHF	740'000
Ertragswert	2.0	690'000	CHF	1'380'000
Total	3.0		CHF	2'120'000
Verkehrswert	= 1.0		CHF	710'000

6. Schlussbemerkung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Zentrum von Unterkulm. Das Gebäude ist in einem mittleren bis schlechten Zustand. Es besteht kurz- bis mittelfristig ein umfassender Instandsetzungsbedarf.

Aufgrund des Gebäudealters und des Gebäudezustandes ist ein Rückbau der Liegenschaft und ein Ersatzneubau denkbar. Ein bewilligungsfähiger, möglicher Baukörper in der Kernzone lässt sich ohne Vorabprache mit der Bauverwaltung schwierig bestimmen.

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages.

Die Bewertung erfolgt nach allgemeinen Bewertungsrichtlinien und den Erfahrungen des Experten.

Lenzburg, 27. April 2026

Die Immobilien-Treuhänder
Straub & Partner AG

Yvonne Studer

Hardy Straub

7. Vorbehalt

Die bestehende Bausubstanz wird mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile (unterputz verlegte Leitungen, verkleidete Materialien usw.) werden nicht freigelegt und sind entsprechend nicht bewertbar. Für die Wertveränderung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen.

Die von der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angegebenen Rauminhalte werden als richtig angenommen. Es wurde keine Vermessung der Objekte vorgenommen.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Schätzwert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z. Bsp. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

Die in diesem Bericht angegebenen, von Dritten beigebrachten Informationen werden als zuverlässig betrachtet. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen.

Datenschutz

Wir verweisen auf die Datenschutzerklärung der Straub & Partner AG (<https://www.straub-partner.ch/datenschutz>).



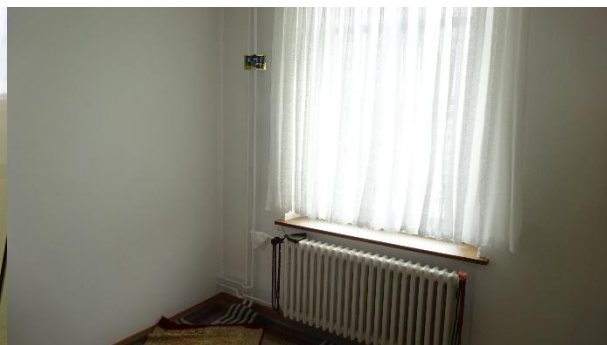
8. Fotos



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

