

- Rechtsberatung
- Immobilienvermarktung
- Bewertungen
- Bau- und Energieberatung
- Vorlagen und Broschüren

MARKTWERT BAULAND BEWERTUNG 2026-051

Wohnhaus mit Scheune (Rückbauobjekt)
Aarauerstrasse 12, 5018 Erlinsbach



INHALTSVERZEICHNIS.....SEITE

Allgemeines.....	3
Bewertungsobjekt.....	3
Auftraggeber/in	3
Eigentümer/in	3
Experte, Expertin.....	3
Auftragsdatum	3
Auftragsumfang	3
Besichtigung am	3
In Anwesenheit von	3
Unterlagen.....	3
Grundstückdaten.....	4
Grundbuch.....	4
Grundstückbeschreibung	5
Zonen- und Bauvorschriften.....	5
Katasterplan, Situationsplan	6
Lage.....	7
Bewertung Bauland	8
Erstellungskosten nach Residualwertmethode.....	8
Landwert bei Verkauf	8
Marktwert.....	9
Fotos.....	10
Haftungsbeschränkung.....	13
Anhang	14

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	Wohnhaus mit Scheune (Rückbauobjekt) Aaraustrasse 12 5018 Erlinsbach
AUFTRAGGEBER/IN	Herr Christian Russo Regionales Betreibungsamt Buchs Mitteldorfstrasse 37 Postfach 39 5033 Buchs AG Telefon 062 834 74 78
EIGENTÜMER/IN	Alleineigentum Döbeli Yvonne, 04.09.1965
EXPERTE, EXPERTIN	Alexandra Burkhalter Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 52 E-Mail: alexandra.burkhalter@hev-aargau.ch
AUFTRAGSDATUM	29.01.2026
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Marktwert für eine Standortbestimmung zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	26.03.2026 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Frau Döbeli
UNTERLAGEN	- Grundbuchauszug vom 22.01.2026 (Online-Version) - AGV Gebäudeversicherungspolice vom 25.01.2025 - Auszüge aus Gebäudeversicherungspolice vom 02.02.2026 - Katasterplan vom 29.01.2026 - Auszug Kataster belastete Standorte vom 29.01.2026 - Gefahrenkarte Hochwasser vom 16.04.2026 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO) - Weitere zweckdienliche Unterlagen

Diese Bewertung wurde unabhängig und unter Beachtung der Bewertungsregeln ausgeführt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden.

GRUNDSTÜCKDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	Erlinsbach (AG)
Grundstück-Nr.	160
E-GRID	CH 5276 7523 5221
Dominierte Grundstücke	-
Lagebezeichnung	Untererlinsbach
Plan-Nr.	56
Fläche	825 m ²
Kulturart	Gebäude, 217 m ² Gartenanlage, 608 m ²
Gebäude	Garage, Vers.-Nr. 301, 15 m² Gebäude, Vers.-Nr. 168, 202 m²

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte verweisen wir auf das Grundbuch. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten An- und Vormerkungen im Grundbuch eingetragen sind und seit Datum des Grundbuchauszugs keine Änderungen der Grundbucheinträge vorgenommen wurden.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

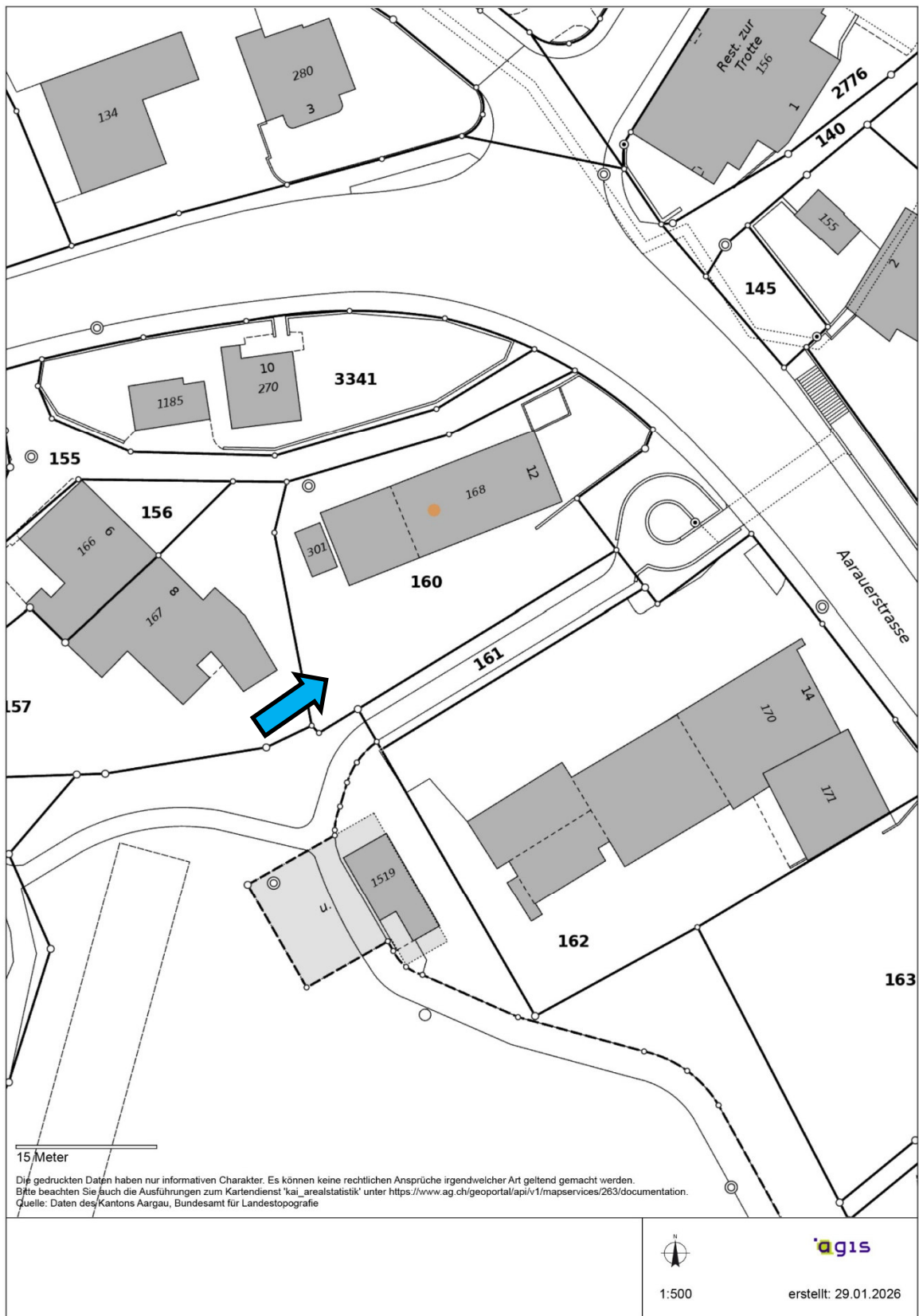
Grundstückform und Topographie	Das mehreckige Grundstück befindet sich in ebenem Gelände.
Nutzung und Erschliessung	Das erschlossene Grundstück ist nicht gänzlich ausgenützt.

ZONEN- UND BAUVORSCHRIFTEN

Bauzone	Wohn- und Gewerbezone 2
BNO § 8	¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen 2 und 3 (WG2 und WG3) sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Wohnbauten richten sich bezüglich Wohnen nach den Bestimmungen von § 5 BNO der Wohnzonen 2 und 3 (W2 und W3).
Ausnützungsziffer	0.35 – 0.50
BNO § 23	¹ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Berechnung der maximalen Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.
Grenzabstand	4.0 m
Firsthöhe	10.0 m
Altlasten	Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte auf der Webseite des Kantons Aargau ist auf dem Grundstück kein Eintrag als belasteter Standort vorhanden. Da der Kataster in diesem Gebiet bereits fertig bearbeitet ist, ist auch nicht mit einem künftigen Eintrag zu rechnen.
Gefahrenkarte Hochwasser	Gemäss der Gefahrenkarte auf der Webseite des Kantons Aargau ist auf dem Grundstück eine geringe Gefährdung eingetragen.

KATASTERPLAN, SITUATIONSPLAN

(nicht massstabgetreu)

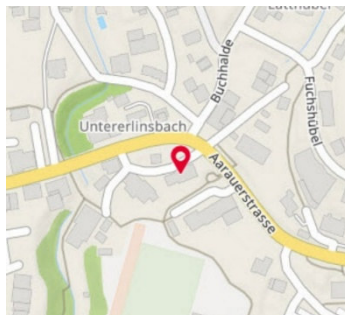


LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde

Erlinsbach (AG)

Ortsbeschreibung

Erlinsbach ist eine Gemeinde im Bezirk Aarau. Die Talschaft Erlinsbach besteht aus zwei politischen Gemeinden, der Gemeinde Erlinsbach AG und der Gemeinde Erlinsbach SO.

Nachbargemeinden

Oberhof im Norden, Küttigen im Osten, Aarau im Südosten, Erlinsbach SO im Westen und Kienberg im Nordwesten.

Einwohnerzahl

4'644 (Stand 31.12.2024)

Standort Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nahe des Ortszentrums.

Besonnung und Aussicht

Aufgrund der Ausrichtung weist die Liegenschaft eine gute Besonnung auf, mit Aussicht in die nähere Umgebung.

Immissionen

Das Verkehrsaufkommen auf der Aaraustrasse verursacht Lärm-Immissionen.

Verkehrerschliessung

Erlinsbach liegt an der südlichen Anfahrt zur Salhöhe, über die man nach Frick und Gelterkinden gelangt. Eine weitere wichtige Strasse führt in Richtung Olten. Das Dorf wird durch zwei Buslinien erschlossen: Linie 2 des Busbetriebs Aarau verkehrt von der Barmelweid über Erlinsbach und den Bahnhof Aarau nach Rohr, Linie 571 der Gesellschaft BOGG erreicht über Niedergösgen oder Lostorf den Bahnhof Olten. Auf der Salhöhe endet die Postautolinie aus Richtung Gelterkinden.

Bildung

Die Gemeinde bildet zusammen mit Erlinsbach SO einen Zweckverband zum Betrieb einer grenzübergreifenden Kreisschule, in welcher alle Kindergärten, Primarschulen und die Oberstufenzüge der Real- und Sekundarschule zusammengefasst sind. Diese Schule untersteht Aargauischem Recht. Unterrichtet wird nach Aargauer Lehrplan. Die nächste Kantonschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Einkaufsmöglichkeiten

In Erlinsbach AG und SO sind Läden für den täglichen Einkauf vorhanden. Für den grösseren Einkauf stehen Aarau oder Olten im Vordergrund.

Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 89 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau betrug 2025 106 %).

BEWERTUNG BAULAND

Als Schätzungsgrundlage dient die bauordnungskonforme Überbauung. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.5 ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 536.25 m² (inkl. Attikageschoss) und eine Nutzfläche von ca. 432 m². Das darauf basierende geschätzte Volumen (nach SIA 416) beträgt etwa 2'289 m³.

ERSTELLUNGSKOSTEN NACH RESIDUALWERTMETHODE

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Abbrucharbeiten	1'250 m ³	zu	CHF 50/m ³	CHF	63'000
Terrainvorbereitung	825 m ²	zu	CHF 10/m ²	CHF	8'000
Erschliessung	825 m ²	zu	CHF 20/m ²	CHF	17'000
Total Vorbereitungsarbeiten				CHF	88'000

BKP 2 Gebäude

Baukosten	2'289 m ³	zu	CHF 930/m ³	CHF	2'129'000
-----------	----------------------	----	------------------------	-----	-----------

BKP 4 und 5 Umgebung und Baunebenkosten

+ Umgebungskosten	619 m ²	zu	CHF 100/m ²	CHF	62'000
+ Baunebenkosten			7.0 %	CHF	149'000
Total Baunebenkosten				CHF	211'000

Total Baukosten

CHF 2'428'000

LANDWERT BEI VERKAUF

Verkaufsflächenwert

Stwe-Einheiten	386 m ²	x	CHF 9'000 /m ²	CHF	3'475'000
Gewerbe	46 m ²	x	CHF 5'000 /m ²	CHF	228'000
(Parkierung kostenneutral)					

Verkaufserlös Eigentum

				CHF	3'703'000
./. Erstellungskosten BKP 1 - 5				CHF	-2'428'000
Marktwert vor Korrekturen				CHF	1'275'000
./. Vermarktungskosten, Risiko/Gewinn				5 %	CHF -185'000
./. Wartefrist, Baubewilligung				2 %	CHF -74'000

Total Residualwert bei Verkauf

CHF 1'016'000

MARKTWERT

Gemäss Bundesgericht entspricht der Marktwert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden.

Ein bewilligungsfähiger, möglicher Baukörper lässt sich ohne Vorsprache mit der Bauverwaltung nicht definitiv bestimmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Wert der Baulandparzelle je nach bewilligungsfähigem Bauprojekt und deren Nutzung variieren kann.

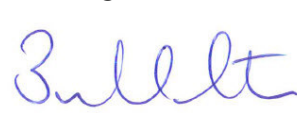
Gemäss Auskunft der Bauverwaltung steht eine Revision der BNO an. Details sind noch nicht bekannt. Daher dient der Marktwert als Richtwert und Basis für Verkaufsverhandlungen (Gleichgewichtssuche zwischen Angebot und Nachfrage).

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:	Gewichtung				
Landwert bei Verkauf	CHF	1'016'000	1.0	CHF	1'016'000
			geteilt durch 1.0	CHF	1'016'000
Rundung				CHF	4'000
Total Marktwert				CHF	1'020'000
Marktwert Bauland pro m²				CHF	1'236

Nach freiem Ermessen des Experten liegt der Marktwert per Stichtag im Rahmen des berechneten Wertes, vorbehältlich möglicher Wertschwankungen aufgrund temporärer aussergewöhnlicher Wirtschaftslage.

Hauseigentümerverband Aargau


Alexandra Burkhalter


Yvonne Studer

Baden, 28. April 2026

FOTOS

Wohnung OG





Ansicht und Umgebung





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 verbindlich.

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 Schadstoffen 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.

Aufgrund der computergestützten Bearbeitung können Rundungsdifferenzen und scheinbare „Ungenauigkeiten“ entstehen.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

ANHANG

Druckdatum: 22.01.2026
Zeit: 10.23
Name Vorname: Russo Christian

Grundbuchauszug Liegenschaft Erlinsbach (AG) / 160

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4005 Erlinsbach (AG)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	160
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH527675235221
Fläche	825 m²,
Mutation	
Plan-Nr.	56
Lagebezeichnung	Untererlinsbach
Bodenbedeckung	Gebäude, 217 m² Gartenanlage, 608 m²
Gebäude / Bauten	Garage, Versicherungs Nr.: 301, 15 m² Gebäude (Detail s. AGV Aarauerstrasse 12, 5018 Erlinsbach 00 Police), Versicherungs Nr.: 168, 202 m² (1458)
Bemerkungen Grundbuch	Keine
Dominierte Grundstücke	

Eigentum

Alleineigentum	
Döbeli Yvonne, 04.09.1965	13.02.2019 024-2019/1672/0 Vermächtnis

Anmerkungen

11.06.1971 001-1525	(L) Revers betr. demontabler Garage ID.001- 2011/008214 z.G. Einwohnergemeinde Erlinsbach, Erlinsbach (AG)
---------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

18.11.2024 024-2024/12513/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202412058), Fr.1'541.35 ID.024-2025/000279
18.11.2024 024-2024/12514/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202411257), Fr.112.10 ID.024-2025/000280
03.03.2025 024-2025/2242/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202416444), Fr.1'541.25 ID.024-2025/000912
13.06.2025 024-2025/6645/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 202502609), Fr.300.00 ID.024-2025/002307

Grundpfandrechte

Keine

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (angabengründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrech-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten:	anzeigen