

Schützenweg 34  
CH 4123 Allschwil  
Telefon 061 483 15 51  
Fax 061 483 15 54

welcome@hersberger.com  
www.hersberger.com

Dr. David Hersberger  
Dipl.-Ing. Architekt SIA, MRICS



**Hersberger** Architektur & Immobilien

## Baulandbewertung

Parzelle Nr. 3147  
Langhagweg 57  
4242 Laufen





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grunddaten</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Marktwertberechnung</b>	<b>6</b>
3.1	Realwertberechnung	6
3.2	Marktwert	8
<b>4</b>	<b>Kommentar</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Bilddokumentation</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Lageplan Mikro- und Makrolage</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Lageklassenschlüssel</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	
	Situationsplan	
	Grundbuchauszug	
	Gebäudeversicherung	



## 1 Allgemeines

<b>Objekt</b>	Parzelle Nr. 3147 Langhagweg 57 4242 Laufen
<b>Auftraggeber</b>	Stadtverwaltung, Leiterin Bau und Planung Frau Helga Banse Vorstadtplatz 2 4242 Laufen
<b>Eigentümer</b>	gemäss Grundbuchauszug
<b>Experte</b>	Hersberger Architektur & Immobilien Dr. David Hersberger Schützenweg 34 4123 Allschwil
<b>Besichtigung</b>	8. April 2010
<b>Stichtag</b>	21. April 2010
<b>Bewertungsauftrag</b>	Marktwert (Verkauf)

**Marktwert (Land)**

**CHF 160'000**

Der Experte



<b>Unterlagen</b>	Grundbuchauszug vom 01.04.2010 Situationsplan M 1: 1000, Geoinformationssystem Baselland, 12.04.2010 Gebäudedaten und Einschätzungsprotokoll der Basellandschaftl. Gebäudeversicherung, vom 08.04.2010 Zonenreglement und Zonenplan
<b>Diverses</b>	Zertifizierter Gerichtsexperte (ISO 17024/SEC 01.1, Zert. Nr. 0044) Schätzungsexperte SEK/SVIT (Vorstandsmitglied der Schweizer. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT)  Kantonaler Gebäudeschätzer bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung BGV, Liestal



## 2 Grunddaten

### 2.1 Grundbuch

Gemeinde	Laufen
Grundstück-Nr.	3147
Plan-Nr.	113
Fläche (m <sup>2</sup> )	425
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszug (Beilage)
Vormerkungen	siehe Grundbuchauszug (Beilage)
Anmerkungen	siehe Grundbuchauszug (Beilage)

### 2.2 Grundstückbeschreibung

Zonen- und Bauvorschriften	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (mit Einfamilienhaus)
Topographie	eben
Parzellenform	polygonal
Erschliessung	Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kabel-TV

### 2.3 Lage

Standort	Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Laufen. Die Parzelle ist eingebettet zwischen dem Langhagweg im Süden und der Parzelle Nr. 2268 im Westen, Norden und Osten (Schulgelände).
Besonnung	Aufgrund der Geländetopographie bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Besonnung und Belichtung. Der Wohnbereich ist zum Süden, Osten und Westen orientiert.
Immissionen	Der Langhagweg dient vorwiegend den Anwohnern mit hat entsprechend geringe Verkehrsimmissionen.
Nachbarschaftsqualität	Wohnhäuser, öffentliche Einrichtungen
Verkehrstechnische Erschliessung	Der Standort ist gut mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln erreichbar. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar (SBB-Bahnlinie, Busse).
Schulen, Kindergärten	In Laufen sind vom Kindergarten, über die Primarschule, Sekundarschule bis zum Gymnasium alle Schulstufen vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten	In Laufen sind viele öffentliche Einrichtungen und gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



## 2.4 Gebäudeversicherung

Einschätzung durch die Basellandschaftl. Gebäudeversicherung

	Index	Gebäudeversicherungswert (in CHF)
Wohnhaus mit Garage (letzte Schätzung am 26.03.1997)	130.0	534'000
<b>Total</b>		<b>CHF 534'000</b>

## 2.5 Belastungen

### Altlasten (im Sinne des USG)

Im Rahmen dieses Bewertungsauftrages wurde nicht abgeklärt, ob dieses Grundstück ein belasteter Standort im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) ist und im Altlasten(verdachtsflächen) -kataster eingetragen ist. Die Kosten für eine allfällige Altlastensanierung müssten vom ermittelten Marktwert abgezogen werden.

### Radonbelastung

Die Radonbelastung wurde nicht geprüft. Aufgrund des Standortes ist von einer geringen oder keinen Radonbelastung auszugehen (siehe [www.bag.admin.ch/themen/strahlung](http://www.bag.admin.ch/themen/strahlung)).



### 3 Marktwertberechnung

#### 3.1 Realwertberechnung

##### 3.1.1 Berechnung der Gebäudekosten

Kubische Berechnung gemäss der Gebäudeversicherung Basel-Land.

###### Gebäudekosten

Bezeichnung	L (m1)	B (m1)	H (m1)	Anz.	Vol. (m3)	CHF/m <sup>3</sup>	GBK (CHF)
UG:	14.60	8.40	2.50	1	306.6	662	202'931
EG:	14.70	8.40	3.50	1	432.2	662	286'049
Anbau Ost, UG:							
Garage	3.60	6.30	3.00	1	68.0	662	45'034
<b>Total Versicherungswert</b>					<b>806.8</b>	<b>662</b>	<b>534'000</b>

##### 3.1.2 Neuwert

Der Neuwert beinhaltet die reinen Gebäudekosten sowie die übrigen Baukosten wie Einrichtungen, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten, Ausstattungen sowie allgemeine Abzüge und Zuschläge. Es ist der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes (zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages) erforderlich wäre.

BKP				Neuwert
2	Gebäudekosten	534'000	100.00%	534'000
4	Umgebung		9.00%	48'060
5	Baunebenkosten		8.50%	49'475
<b>Total Neuwert</b>				<b>631'535</b>
<b>Neuwert (BKP 2,4,5)</b>				<b>631'535</b>

Basis für die relative Berechnung von BKP4=BKP2

Basis für die relative Berechnung von BKP5=BKP2+BKP4





### 3.1.3 Landwert

Der Experte bestimmt den Landwert aufgrund von Erfahrungswerten für überbaute Grundstücke. Die Berechnung erfolgt relativ zur Bausubstanz mittels eines Landwertanteils, welcher das Ergebnis einer Beurteilung der Lage des Grundstückes unter Anwendung eines geeigneten Lageklassenmodells ist.

<b>Lageklasse gemäss Lageklassenschlüssel (Anhang: öffentliche Bauten und Wohnen)</b>			<b>3.28</b>
Landwertanteil (LWA) =	6.25 *	3.28	20.52
Landwertanteil in % des Neuwertes = $LWA * 100 / (100 - LWA)$			25.82

In Laufen sind für unbebautes Bauland (absoluter Landwert) in 2008 Höchstpreise von 714 CHF/m<sup>2</sup> und Durchschnittspreise (2006-2008) von 384 CHF/m<sup>2</sup> bezahlt worden. Die kantonale Bodenpreisstatistik (Tel. vom 20.04.2010 mit Hr. Henzel) bietet bei der Bestimmung des Bodenpreises in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine verwertbaren Daten (die Verkaufspreise lagen in den letzten Jahren vorwiegend zwischen 70 bis 700 CHF/m<sup>2</sup>).

<b>Relativer Landwert aus Neuwert (BKP 2,4,5)</b>	<b>631'535 x</b>	<b>25.82%</b>	<b>163'057</b>
(LW = NW* Landwertanteil)	m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	Landwert
<b>Relativer Landwert (in CHF)</b>	<b>425</b>	<b>384</b>	<b>163'057</b>
<b>Total Landwert</b>	<b>425</b>		<b>163'057</b>
	m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup>	Landwert
<b>Absoluter Landwert (in CHF)</b>	<b>425</b>	<b>470</b>	<b>199'750</b>

#### Kommentar:

Der Landwert wurde in Abhängigkeit von der bestehenden Bebauung nach der Lageklasse ermittelt (Lageklassenschlüssel siehe Anhang). Da diese Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt und dreiseitig durch ein Schulgelände umgeben wird, wurde der Mittelwert von den Lageklassentabellen für Wohnen und öffentliche Bauten verwendet. Der relative Landwert beträgt rund 384 CHF/m<sup>2</sup>. Die Baulandpreise der umliegenden Wohngebiete liegen bei 550 CHF/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage, Parzellengrösse und Zonenzuordnung wird der absolute Landwert bei dieser Parzelle mit 470 CHF/m<sup>2</sup> festgelegt (Reduktion ca. 15%). Diese Abschläge ergeben sich aufgrund der eingeschränkten Nachfrage, der Nutzungsmöglichkeit der Parzelle und ihrer Handelbarkeit.

### 3.1.4 Realwert

Der Realwert (Sachwert) setzt sich aus dem Zeitwert (Zustandswert), dem Landwert des Grundstückes und kurzfristigen Investitionen zusammen.

Total Neuwert	631'535
Relativer Landwert aus Neuwert	163'057
<b>Realwert gerundet (in CHF)</b>	<b>794'600</b>



### 3.2 Marktwert

		Gewichtung			
Absoluter Landwert	199'750	0.0	-		
Relativer Landwert	163'100	1.0	163'100		
			163'100	:	1.0
Weitere Werte					
Marktwert (in CHF)					163'100
Rundung					-3'100

<b>Marktwert (Land)</b>	<b>CHF</b>	<b>160'000</b>
-------------------------	------------	----------------





## 4 Kommentar

### 4.1 Allgemeines

Die Agglomeration Basel zählt heute zu den dynamischsten und bedeutendsten Wirtschaftsregionen der Schweiz, geographisch eingebettet in das sogenannte Dreiländereck zwischen Schweiz, Deutschland und Frankreich. Für die städtische und auch regionale Wirtschaftsstruktur ist die chemische Industrie von grosser Bedeutung. Andere wichtige Branchen sind das Gesundheitswesen, Detailhandel und Dienstleistungsbetriebe wie Banken und Versicherungen. Gemeinde Laufen liegt im Bezirk Laufen, Kanton Baselland, und hat 5'208 Einwohner.

Die Parzelle Nr. 3147 liegt am Ortsrand von Laufen in der Bauzone für öffentl. Werke und Anlagen. Dieser Standort ist zentral gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen (nahe gelegener Bahnhof mit SBB-Bahnlinie, Busse).

Für vergleichbare Parzellen besteht an ähnlicher Lage in Laufen üblicherweise eine eingeschränkte Nachfrage (Wohnen auf einem Schulgelände ist nicht jedermanns Sache). Dieses Grundstück sollte im heutigen wirtschaftlichen Umfeld mittel- bis längerfristig handelbar sein.

Für die Marktwertberechnung (Land) ist der relative Landwert massgebend. Der absolute Landwert wurde als Kontrollwert berechnet.

### 4.2 Auftrag

Wir wurden mit der Ermittlung des Marktwertes (Land) beauftragt (als einfacher Auftrag nach Art. 394 ff. OR).

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber im Zusammenhang mit dem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Konstruktive Bauteile und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich oder sichtbar sind, können von uns in Bezug auf ihren Zustand, evt. Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden.

Die Bau- und Objektbeschreibung erfolgt aus einer wertorientierten Optik im Rahmen und Umfang des Auftrages und ist deshalb keine umfassende baukonstruktive Zustandsbeschreibung, die z.B. als Verkaufsunterlage verwendet werden darf.

### 4.3 Begriffe

Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Marktwert ist ein Synonym für Verkehrswert (Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2005) bzw. der Begriff Verkehrswert ist dem Begriff Marktwert gleichzusetzen (Swiss Valuation Standards SVS, 2007).

Der effektiv erzielbare Verkaufspreis ist das Ergebnis von Verkaufsverhandlungen und kann vom ermittelten Marktwert abweichen.



## 5 Bilddokumentation



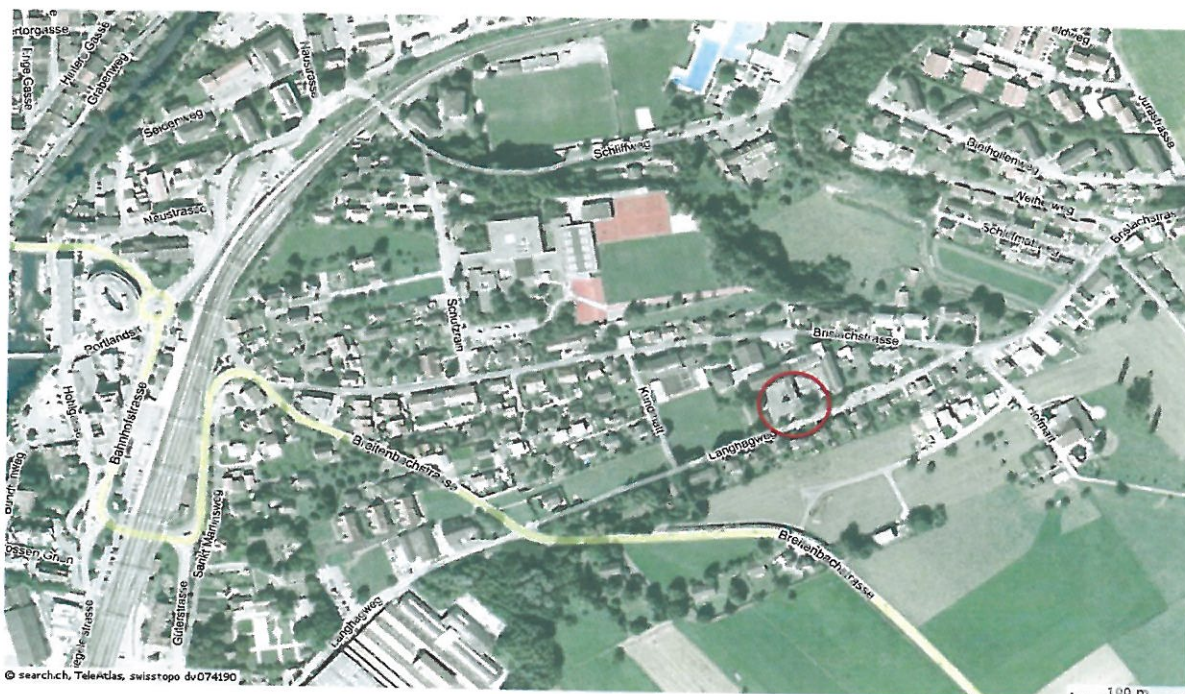
Nr. 57



Nr. 57



## 6 Lageplan



Makrolage



Mikrolage





## 7 Literaturverzeichnis

SVGK, SEK/SVIT: Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 2005.

Canonica, Francesco: Die Immobilienbewertung, SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband), 2009.

Fierz, K.: Der Schweizer Immobilienwert, 5.Auflage 2005.

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors): Swiss Valuation Standards (SVS), Zürich 2007.

TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations): Europäische Bewertungsstandards, London 2005.

Hersberger, David: Wertermittlung mit dem DCF-Verfahren bei Büro- und Wohnimmobilien in der Schweiz und Deutschland, Immobilien Zeitung, Verlagsgesellschaft, 2008.

## 8 Lageklassenschlüssel

### Wohnen

		Anteil Nutzung										/ 1000
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	
<b>Hauptkriterien</b>												
<b>A Standort</b>												
Weiler, Gehöft	Abgelegen		In Dorfnähe	In Stadtnähe								LK 10
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen	Dorfrand	Dorfkern	Dorfkern	Dorfkern								4.00
Dorf in wichtiger Region		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum								
Grosser Ort, Kleinstadt			Vororte	Standort	Standort	Aussenquartier						
Mittlegrosse Stadt				Vororte	Standort	Stadtstrand						
CH-Grossstadt					Mittlere Ferienorte							
Ferienort				Einfachere Ferienorte								
<b>B Nutzung</b>												
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Wohnnutzung in I/G-Zonen		Wertmindernde Mischzonen							
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen							
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20- 0.39)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60- 0.79)	Mittlere Ausn. (AZ 0.40- 0.59)	Hohe Ausn. (AZ 0.80- 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)						4.00
												3.00
<b>C Wohnlage</b>												
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage		Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht; gute Besonnung, Seesicht			4.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen			Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				5.00
<b>D Erschliessung</b>												
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen		Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung						4.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden			Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung							5.00
<b>E Marktverhältnisse</b>												
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage, kleines Angebot							4.00
												4.00

**Wichtige Hinweise**

Beurteilung immer korrekt für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle "Büro Gewerbe Verkauf" beachten

Quelle:  
Schätzerhandbuch SYKG, SEKSVIT, 2005











### Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft  
PK@swisstopo (DV175.PK.4) / SWISSIMAGE@swisstopo (DV074149)



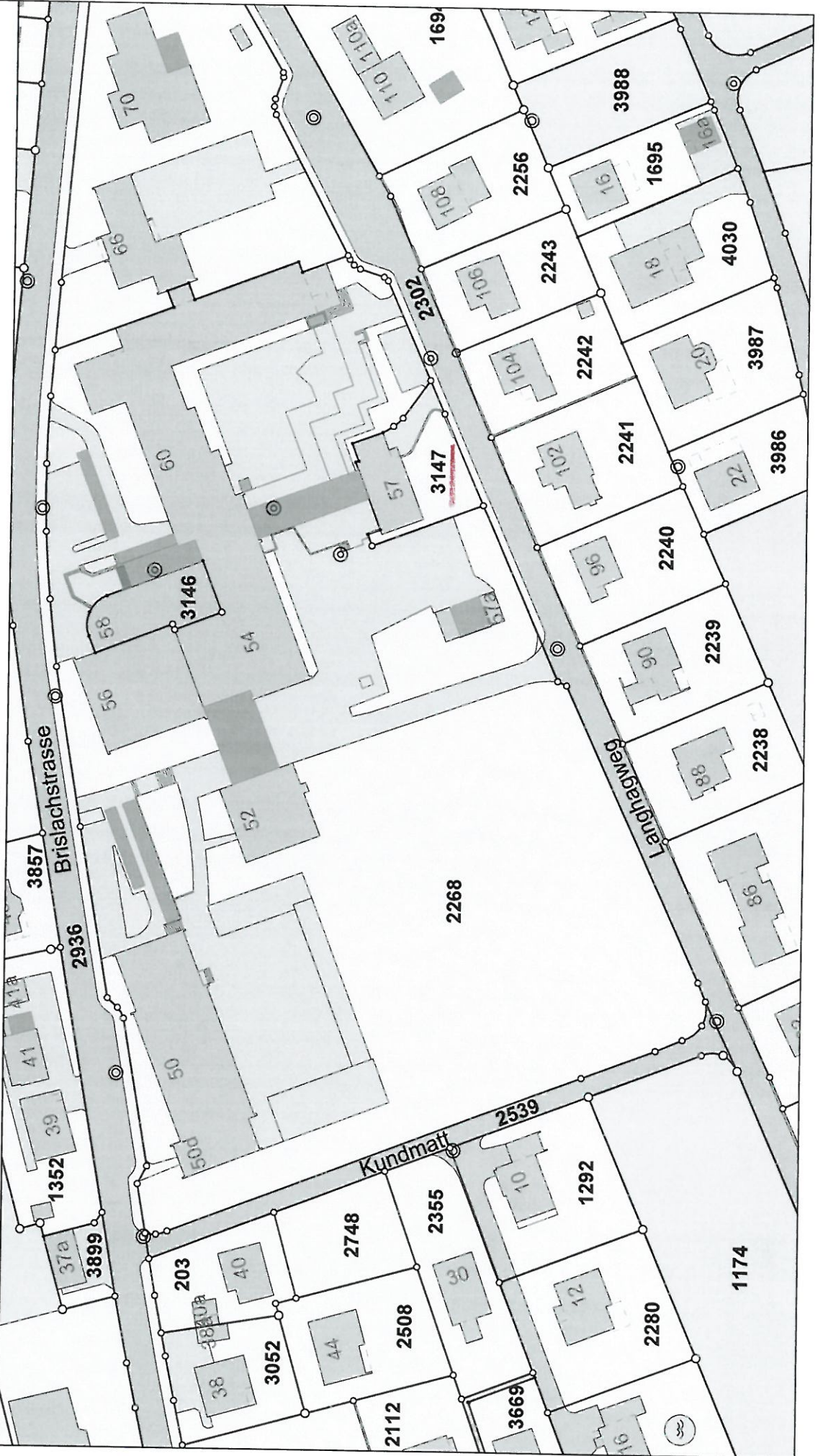
Massstab 1 : 1000



**GIS-Fachstelle**  
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Liestal, 12.04.2010

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Reproduktionen und Veröffentlichungen dieser Daten sind bewilligungspflichtig. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



## **Grundbuchauszug**

### **Eigentümer**

**Einwohnergemeinde Laufen (öffentl.-rechtl. Körperschaft)**, Vorstadtplatz 2, 4242 Laufen

### **Grundbuch Laufen**

#### **Liegenschaft Nr. 3147**

Plan Nr. 113, Langhagweg, Sandloch

425 m<sup>2</sup> Wohnhaus, Garage Vers.Nr. 57

Platz, Umschwung

01.09.1999 Beleg 9999

#### **Erwerbstitel**

Ausscheidung 14.07.1913 Beleg I688, Kauf 09.10.1957 Beleg III1339, Kauf 09.10.1957 Beleg III1340,  
Kauf 06.11.1957 Beleg III1370, Kauf 06.11.1957 Beleg III1371, Kauf 15.05.1961 Beleg III2658,  
Kauf 12.12.1961 Beleg III2875

#### **Anmerkungen**

Keine

#### **Vormerkungen**

laut Grundbuch

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

#### **Grundpfandrechte**

laut Grundbuch

Laufen, 01.04.2010

**GRUNDBUCHAMT LAUFEN**



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Stadtverwaltung Laufen  
Präsidialabteilung  
Vorstadtplatz 2  
Postfach 264  
4242 Laufen

### Auszug Gebäudedaten vom 08.04.2010

<b>Gemeinde:</b>	4242 Laufen	<b>Parzelle Nr.:</b>	3147
<b>Strasse/Nr.:</b>	Langhagweg 57	<b>Gebäude Nr.:</b>	204870
<b>Gebäudeart:</b>	Wohnhaus mit Garage		
<b>Vers. Wert:</b>	CHF 534'000.00	<b>Vers. Index:</b>	130 Punkte
<b>Baujahr:</b>	1972	<b>Gebäudevolumen:</b>	807 m <sup>3</sup>
<b>Anzahl Wohnungen:</b>	1		
<b>letzte Schätzung:</b>	26.03.1997	<b>Datum Police:</b>	01.01.2009
<b>Prämienklasse:</b>	1	<b>Grundprämie:</b>	.26 ‰
<b>Betriebsklasse:</b>	1		
<b>Wasserschäden:</b>			

Zusätzliche Objekte	Versicherungswert	Wasserschäden
---------------------	-------------------	---------------