

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Obersiggenthal / 1779, Plan 54 mit 1'880 m²

Gebäudeplatz, Gartenanlage, Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide

Alteberg

Bauelengasse 10, 5415 Rieden (AG)

Einfamilienhaus Nr. 1407

LIG Obersiggenthal / 3266, Plan 54 mit 38 m²

Gartenanlage

Alteberg

Eigentümer

Redzepe Cemalj

Redzepe Gjitene

Gesamteigentümer

Bewertungstag

29. August 2024



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Auftrag.....	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften.....	5
Lage und Beschaffenheit des Grundstückes.....	6
Allgemeine Lage	6
Erschliessung	6
Verkehrssituation	6
Daten über Gemeinde.....	6
Gebäudedaten	7
Technische Angaben	7
Baubeschrieb.....	7
Raumprogramm	8
Berechnungen.....	9
Realwert	9
Ertragswert.....	12
Verkehrswert.....	13
Schlussbetrachtung.....	16
Beilagen.....	16

Auftrag

Auftraggeber	Betriebsamt Siggenthal-Lägern, Frau Nadine Gfeller Leiterin Betriebsamt, Landstrasse 134 5415 Nussbaumen
Auftrag	Verkehrswertschätzung LIG Obersiggenthal / 1779 mit dem Gebäude Nr. 1407 und der Fläche von 1'880 m ² LIG Obersiggenthal / 3266 mit 38 m ²
Zweck	Betriebsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	29. August 2024
Methodik	Die Grundstücke werden nach der klassischen Schätzungsme- thode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Die Grundstücke werden bewertet, wie sie sich anlässlich der Besichtigung vom 29. August 2024 präsentierten.
Grundeigentümer	Redzepe Cemalj, 1972 Redzepe Gjitene, 1975 Einfache Gesellschaft, Gesamteigentümer
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszüge Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 8. August 2024 Ergebnisse der Besichtigung vom 29. August 2024 Erhebung der Baulandpreise in Obersiggenthal Zonenplan der Gemeinde Obersiggenthal Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Obersiggenthal Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Gemeinde	Obersiggenthal
LIG Nr.	1779
Plan Nr.	54
Fläche	1'880 m ²

Gemeinde	Obersiggenthal
LIG Nr.	3266
Plan Nr.	54
Fläche	38 m ²

Grundbucheinträge

LIG Obersiggenthal / 1779

Anmerkungen	(L) Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Öffentlicher Fussweg (Bauelengass) mit Unterhalt laut Plan z.G. Einwohnergemeinde Obersiggenthal, Obersiggenthal Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
-------------	---

Vormerkungen	Keine
--------------	-------

Dienstbarkeiten/Grundlasten	Last: Baurecht für eine militärische Anlage z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern
-----------------------------	--

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Obersiggenthal/1745 z.L. LIG Obersiggenthal/1760 z.L. LIG Obersiggenthal/3292 z.L. LIG Obersiggenthal/3293

Recht: Fusswegrecht z.L. LIG Obersiggenthal/1760

Recht: Benützungsrecht an je einem Autoabstellplatz z.L. LIG Obersiggenthal/1760

LIG Obersiggenthal / 3266

Anmerkungen

Entwässerungsgebiet

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten/Grundlasten

Last: Grenzbaurecht

z.G. LIG Obersiggenthal/3265
z.G. LIG Obersiggenthal/3267

Recht: Grenzbaurecht

z.L. LIG Obersiggenthal/3265
z.L. LIG Obersiggenthal/3267

Recht: Grenzbaurecht

z.L. LIG Obersiggenthal/1777

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone

Wohnzone W 2
Landwirtschaftszone

Details zu den Zonenvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal geregelt und befinden sich im Anhang.

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

Lage	Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Obersiggenthal, Ortsteil Rieden, an der Bauelengasse 10.
Nachbarschaft	Wohnquartier
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenkataster
Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse / Privatstrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewassernetz

Verkehrssituation

Parkplätze	Abstellmöglichkeit im Freien, Garage (Dienstbarkeit)
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse / Privatstrasse
Öffentlicher Verkehr	Busverbindung nach Baden SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	8'893, davon 2'909 Ausländer (Stand: 31.12.2023)
Steuerfuss 2024	110 %
Schule	Kindergarten, Primarschule, Sekundar-, Real- und Bezirksschule in Obersiggenthal vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten in Obersiggenthal für den täglichen Bedarf vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Baden

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	1407
Steuerwert	Fr. 678'800.-- (ganze Parzelle 1779)
Versicherungsneubauwert	Fr. 987'000.-- (indexiert per 2024)
Erbaut im Jahre	1975 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	990 m ³

Baubeschrieb

Einfamilienhaus

Massivbauweise

Walmdach mit Ziegeleindeckung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Lamellenstoren

Wärmepumpe (Luft) (teilweise noch nicht fertig gestellt)

Zeitgemässe Küchen- und Badezimmereinrichtungen (teilweise noch nicht fertig gestellt)

Böden: Holz, Platten

Wände / Decke: Holz, Platten, Abrieb

Der Innenausbau ist noch nicht abgeschlossen. Für die Fertigstellung sind Kosten nach Beurteilung des Experten im Umfang von Fr. 100'000.-- nötig. Diese werden am Schluss in Abzug gebracht.

Raumprogramm

Einfamilienhaus

Untergeschoss

Das Wohnhaus ist unterkellert
Zugang vom EG und aussen (Liegenschaft ist am Hang)
Badezimmer, Wanne, WC, Lavabo, Plattenboden, 4 m²
Badezimmer, Wanne, WC, Lavabo, Plattenboden, 6.8 m²
Keller, Steinplatten, 9 m²
Waschküche, Heizung, Waschmaschine, Dusche,
Waschmaschine/Tumbler, Plattenboden, 15 m²
Büro, Plattenboden, 7.4 m²
Büro (ehemals Keller), Holzboden, 12.5 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 16.4 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 16 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 11.9 m²

Erdgeschoss

Eingang, Halle, Plattenboden, 13 m²
Küche, Plattenboden, 11.3 m²
Badezimmer, WC, Lavabo, 1.6 m²
Essen, Plattenboden, 16.3 m²
Büro (ehemalige Garage), Holzboden, 13.8 m²
Wohnzimmer, Plattenboden, 38.4 m²
Zugang zu Terrasse mit 40.4 m²

Estrich

Aufgang über ausziehbare Leiter
Nicht ausgebauter Estrich, Höhe am Firstbalken: 1.65 m

Im Anhang befinden sich ein Massblatt sowie Grundrisspläne des Gebäudes.

Berechnungen

Realwert

Definition

Der **Realwert** repräsentiert die Reproduktionskosten der vorhandenen Bauwerke (BKP 2) zu aktuellen Marktpreisen abzüglich der wirtschaftlichen und technischen Entwertung sowie den Landwert.

Die **Umgebungskosten** (BKP 4) beinhalten die Kosten für Gartenanlagen, Werkleitungen, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstückes.

Die **Baunebenkosten** (BKP 5) sind Kosten, welche nicht mit der eigentlichen Bauleistung verbunden sind wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinse etc..

Hinweise

Die **wirtschaftliche Entwertung** (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst. Die **technische Altersentwertung** erfolgt nach der Altersentwertungstabelle „Ross“, abgebildet im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus Nr. 1407

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	30	30
Rohbau 2	2	10	20
Ausbau	3	5	15
Installationen	4	5	20
Total	10		85
Wirtschaftliches Alter	9 Jahre		
Wirtschaftliches Baujahr	2015		

Die Hauptgruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktionen (Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen und Treppenanlagen)
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Spenglerarbeiten, Bedachung, Gebäudeisolation
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand-, und Deckenbeläge, Platten- und Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärinstallationen, inkl. Apparaten und Kücheneinrichtungen

Gebäudezustand: gut

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m³	Fr. / m³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Einfamilienhaus (BKP 2)	990	1'000	990'000	5	940'500
Umgebung (BKP 4)			50'000	10	45'000
Baunebenkosten (BKP 5)			100'000	10	90'000
Total Bauwert			1'140'000		1'075'500

Landwert

Hinweise

Der Landwert bei überbauten Grundstücken wird nach der Lageklasse (Verhältnis zwischen dem Neubauwert der Gebäude inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Land) ermittelt. Der prozentuale Anteil stammt aus der Lageklassentabelle des Schätzerhandbuchs.

Im vorliegenden Fall führt diese Methode auf Grund des vorliegenden Gebäudes und den Marktverhältnissen in Obersiggenthal zu einem zu tiefen Wert. Deshalb wird für die Bestimmung des Landwertes auf die absoluten Werte abgestützt.

Das Grundstück liegt teilweise in der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Eine geometergenaue Ausmessung der Flächenanteile liegt nicht vor. Gemäss AGIS umfasst die Fläche innerhalb Bauzone rund 550 m². Diese Fläche wird auch benötigt für das Gebäude Nr. 1407. Es liegt keine Baulandreserve vor, solange das Gebäude nicht abgebrochen wird. Die restliche Fläche liegt ausserhalb Bauzone in der Landwirtschaftszone.

Beurteilung

Der Landwert zum Einfamilienhaus Nr. 1407 wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in Obersiggenthal in vergleichbaren Lagen ermittelt. Die im AGIS ausgemessene Fläche von 550 m² wird mit Fr. 2'000.--/m² bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 1'100'000.--.

Die restliche Fläche wird als Mehrumschwung (Garten, Erschliessung) beurteilt und ist Teil des Realwertes. Diese Fläche wird mit Fr. 250.--/m² bewertet.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

Einfamilienhaus Nr. 1407

Bauwert	Fr.	1'075'500.--
Landwert zum Gebäude	Fr.	1'100'000.--
Mehrumschwung zum Gebäude	Fr.	332'500.--
Realwert	Fr.	2'508'000.--

Parzelle LIG Obersiggenthal / 3266

Dieses Grundstück liegt wohl in der Bauzone, ist aber unbebaut und einzig bezüglich der Ausnutzungsziffer nutzbar.

Dieses Grundstück wird mit Fr. 200.--/m² bewertet.

Verkehrswert LIG Obersiggenthal / 3266: Fr. 7'600.--

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Der Mietwert orientiert sich nicht am aktuellen Mietzins, sondern an einer längerfristig erzielbaren Miete. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweise

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher aus dem Steuerrecht stammt. Dieser beträgt Fr. 22'634.-- (2016).

Der Ertragswert wird ebenfalls im fertig ausgebauten Zustand ermittelt.

Das Ergebnis wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Einfamilienhaus Nr. 1407

Mietwert

Einfamilienhaus pro Monat	Fr.	5'000.--
Total pro Jahr	Fr.	60'000.--

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.4 %
Verwaltungskosten	0.1 %
Unterhalt	0.4 %
Instandsetzung	0.4 %
Abschreibung	0.4 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.3 %

Ertragswert	Fr.	1'132'000.--
-------------	-----	--------------

Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse. Je nach Wirtschaftslage und Objektkategorie orientiert er sich vornehmlich am Ertragswert oder am Realwert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Eigenheim. Deshalb entspricht der Verkehrswert dem Realwert. Das Gesamtergebnis wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

LIG Obersiggenthal / 1779 mit 1'880 m²

Realwert	Fr.	2'508'000.--
Ertragswert	Fr.	1'132'000.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

- Fertigstellungskosten	Fr.	100'000.--
-------------------------	-----	------------

Verkehrswert unbereinigt:

Fr. 2'408'000.--

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen

Die Anmerkung "Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG", Öffentlicher Fussweg (Bauelengass) mit Unterhalt laut Plan regelt die Nutzung der entlang des Grundstückes verlaufenden Fussweges. Auf Grund der Lage und Nutzung und den Grundbuchangaben ist keine Wertkorrektur nötig.

Die Anmerkung "Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG" ist eine Absicherung der Vorsorgegelder, mit welchen die Liegenschaft finanziert ist. Auf den Wert hat diese Anmerkung keinen Einfluss. Sie wird bei einer Veräusserung gelöscht.

Vormerkungen

Im Grundbuch sind keine Vormerkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten "Fuss- und Fahrwegrechte" regeln die Erschliessung. Auf den Verkehrswert haben sie keinen zusätzlichen Einfluss.

Das Baurecht für eine militärische Anlage liegt ausserhalb der Bauzone und hat auf die Nutzung und folglich auch auf den Wert keinen Einfluss.

Das Benützungsrecht an je einem Autoabstellplatz bezieht sich gemäss Grundbuchbeleg auf einen Abstellplatz (geschlossene Garage). Dieser Autoabstellplatz wird mit Fr. 30'000.-- bewertet und ist zum Verkehrswert zu addieren.

Nach Beurteilung des Experten ist auf Grund der vorliegenden Grundbucheinträge eine Korrektur im Umfang von plus Fr. 30'000.-- für den Autoabstellplatz erforderlich.

Verkehrswert bereinigt

Fr. 2'438'000.--

LIG Obersiggenthal / 3266
mit 38 m²

Verkehrswert

Fr. 7'600.--

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen

Die Anmerkung "Entwässerungsgebiet" kann mit Zustimmung der Abteilung Landwirtschaft Aargau im Grundbuch gelöscht werden.

Vormerkungen

Im Grundbuch sind keine Vormerkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten "Grenzbaurechte" regeln eine mögliche Überbauung. Auf den Verkehrswert haben sie keinen zusätzlichen Einfluss.

Nach Beurteilung des Experten ist auf Grund der vorliegenden Grundbucheinträge keine Korrektur des Verkehrswertes erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte Verkehrswerte von

Fr. 2'438'000.--

für das Grundstück LIG Obersiggenthal / 1779 mit dem Gebäude Nr. 1407 und der zugehörigen Fläche von 1'880 m²

Fr. 7'600.--

für das Grundstück LIG Obersiggenthal / 3266 mit der zugehörigen Fläche von 38 m²

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 12. September 2024

Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme gemäss AGIS
- Situationsplan
- Fotos
- Grundbuchauszug gemäss AGOBIS
- Auszug Grundbuchbeleg Autoeinstellplatz
- Angaben der Gebäudeversicherung
- Grundrisspläne UG und EG
- Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal

LWAG-SSR-BR&BP

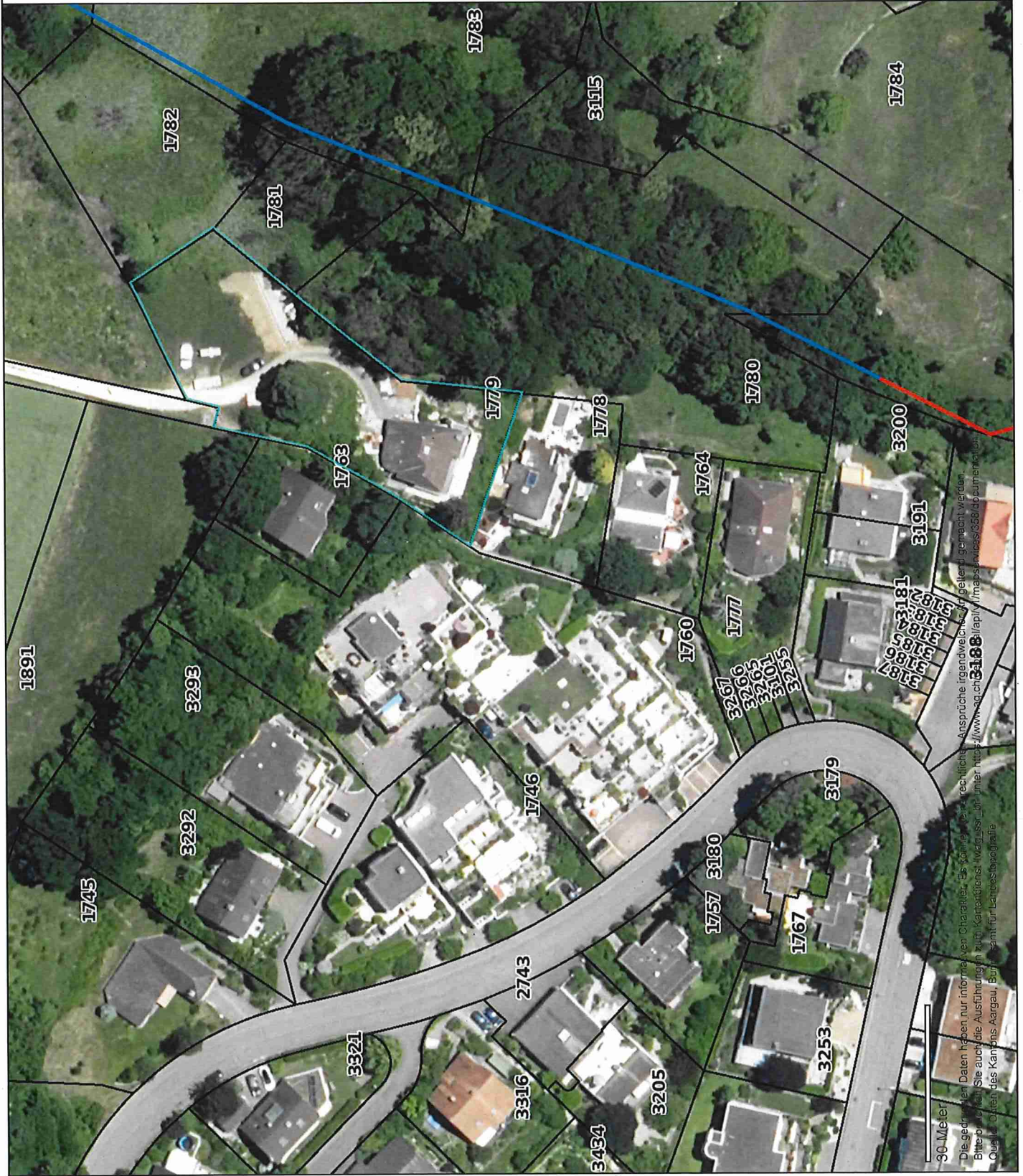
LIG Obersiggenthal / 1779 und
3266

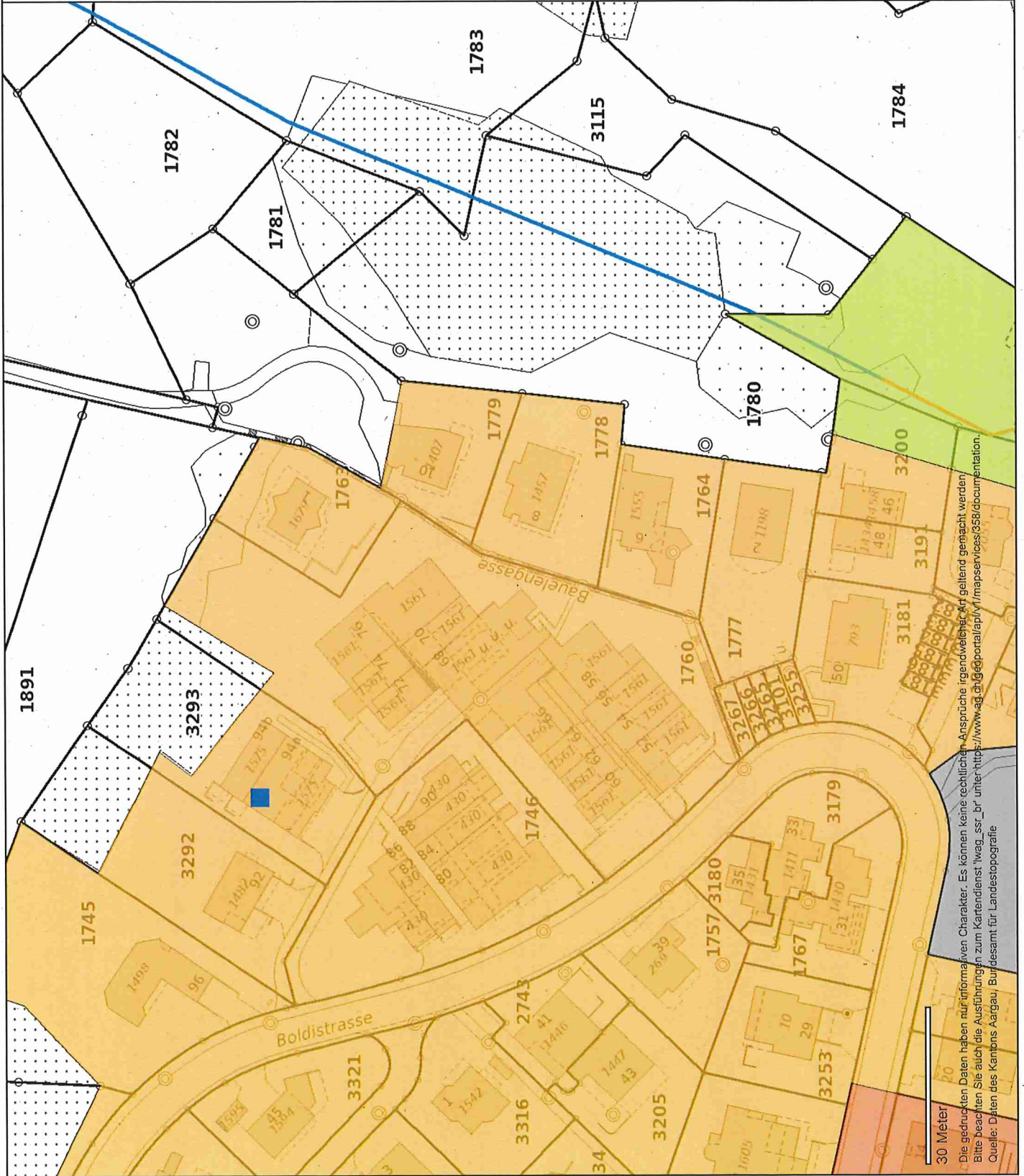


agis

1:1'000

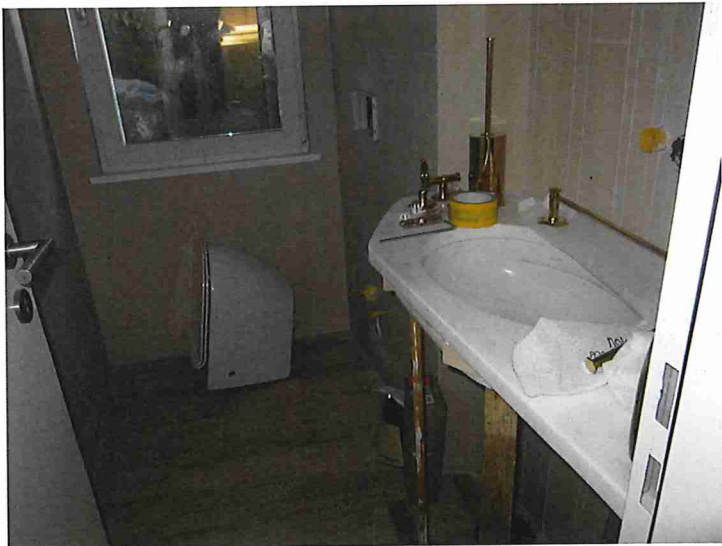
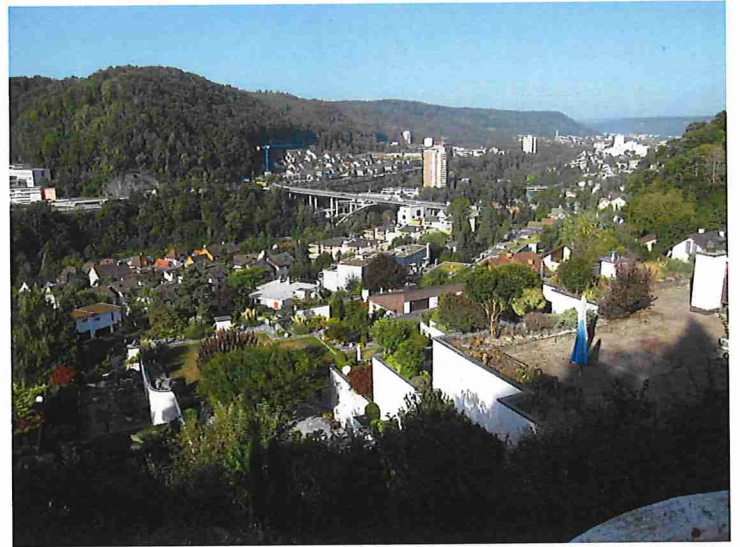
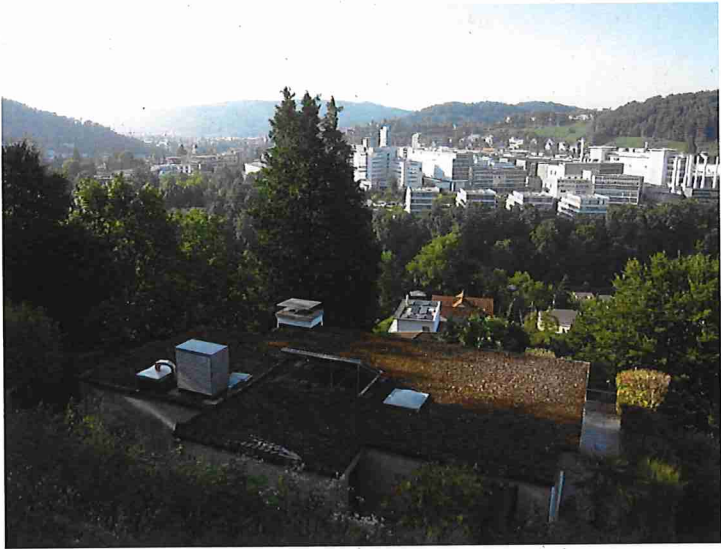
erstellt: 08.09.2024

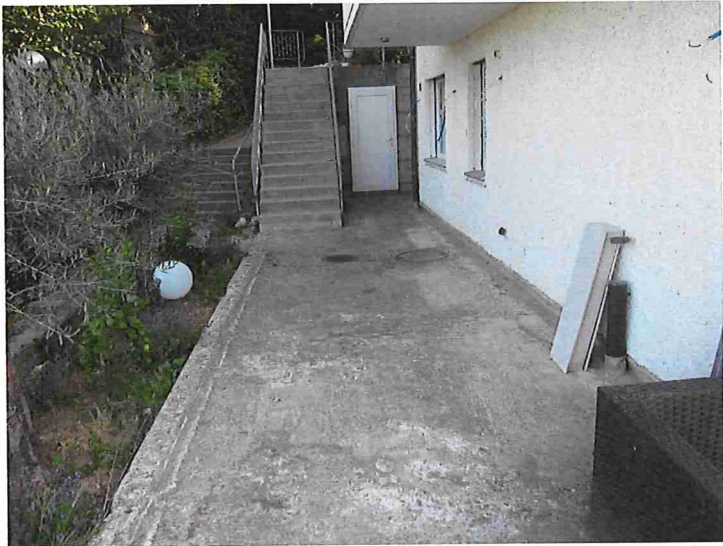


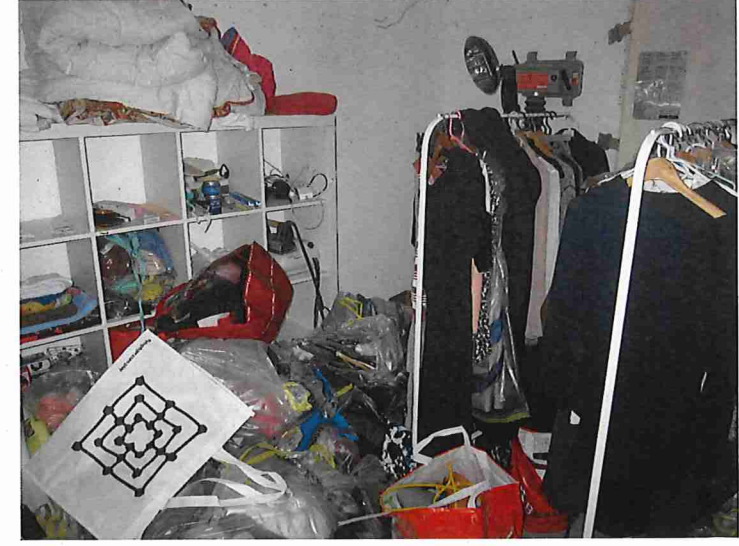
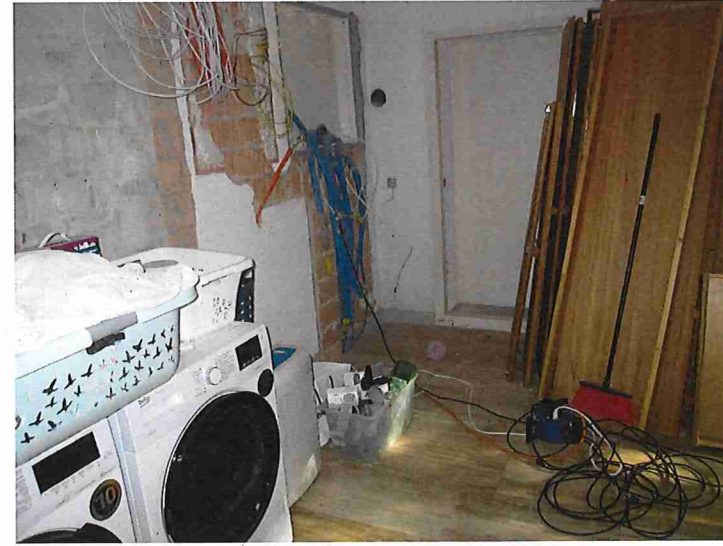


30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'lwag_ssr_br' unter <https://www.lwag.ch/geportal/ap/ly/mapservices/358/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie









Grundbuchauszug Liegenschaft Obersiggenthal / 1779

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4038 Obersiggenthal
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1779
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH169383951197
Fläche	1'880 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	54
Lagebezeichnung	Alteberg
Bodenbedeckung	Gebäude, 132 m ² Strasse, Weg, 241 m ² Acker, Wiese, Weide, 655 m ² Gartenanlage, 852 m ²
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Bauelengasse 10, 5415 Rieden AG 02 Versicherungs Nr.: 1407, 132 m ²
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft	
Redzepi Cemalj, 08.04.1972	03.01.2022 021-2022/115/0 Kauf
Redzepi Gjiltene, 04.04.1975	03.01.2022 021-2022/115/0 Kauf

Anmerkungen

01.01.1927 002-C304	(L) Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG (Öffentlicher Fussweg (Bauelegass) mit Unterhalt laut Plan) ID.002-2011/014762 z.G. Einwohnergemeinde Obersiggenthal, Obersiggenthal
14.03.2022 021-2022/2446/0	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.021-2022/000859

Dienstbarkeiten

31.08.1956 002-2594	(L) Baurecht für eine militärische Anlage ID.002- 2011/014763 z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft, Bern
08.07.1976 002-3655	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.002-1955/022608 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1745 01.08.1979 002-5587 12.11.1981 002-7477 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1746 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1760 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/3292 12.11.1981 002-7477 01.08.1979 002-5587 12.11.1981 002-7477 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/3293 01.08.1979 002-5587 12.11.1981 002-7477
08.07.1976 002-3655	(R) Fusswegrecht ID.002-1955/022622 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1760 12.11.1981 002-7477
08.07.1976 002-3655	(R) Benützungrecht an je einem Autoabstellplatz ID.002-1955/022631 z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1760

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

03.01.2022 021-2022/120/0	Register-Schuldbrief, Fr. 1'300'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.002- 2011/016799, Gesamtpfandrecht, mit Obersiggenthal/3266 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	03.01.2022 021-2022/116/0
---------------------------	---	---------------------------

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). 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
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Grundbuchauszug Liegenschaft Obersiggenthal / 3266

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4038 Obersiggenthal
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3266
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH449583930914
Fläche	38 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	54
Lagebezeichnung	Alteberg
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 38 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Redzepi Cemalji, 08.04.1972
Redzepi Gjiltene, 04.04.1975

03.01.2022 021-2022/115/0 Kauf
03.01.2022 021-2022/115/0 Kauf

Anmerkungen

01.01.1912 002-- Entwässerungsgebiet ID.002-2011/014761

Dienstbarkeiten

06.12.1979 002-8865 (L) Grenzbaurecht ID.002-1955/022589
z.G. LIG Obersiggenthal 4038/3265
z.G. LIG Obersiggenthal 4038/3267

06.12.1979 002-8865 (R) Grenzbaurecht ID.002-1955/022589
z.L. LIG Obersiggenthal 4038/3265
z.L. LIG Obersiggenthal 4038/3267

06.12.1979 002-8865 (R) Grenzbaurecht ID.002-1955/022595
z.L. LIG Obersiggenthal 4038/1777

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

03.01.2022 021-2022/120/0 Register-Schuldbrief, Fr. 1'300'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.002-2011/016799, Gesamtpfandrecht, mit Obersiggenthal/1779
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854) 03.01.2022 021-2022/116/0

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). 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
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax
E-Mail **gebaeude@agv-ag.ch**



Aarau, 08. August 2024

Auszug aus Police Nr. 114919

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Obersiggenthal Bauelengasse 10
Gebäude-Nr.:	OSI.01407
Eigentümer:	Redzepe Cemali Weststrasse 8 5432 Neuenhof Redzepe Gjiltene Weststrasse 8 5432 Neuenhof
Versicherungswert*):	987'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	6.0 %
Schätzungsdatum:	16.10.1997
Baujahr:	1975
Gebäudeausmass:	990 m ³
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

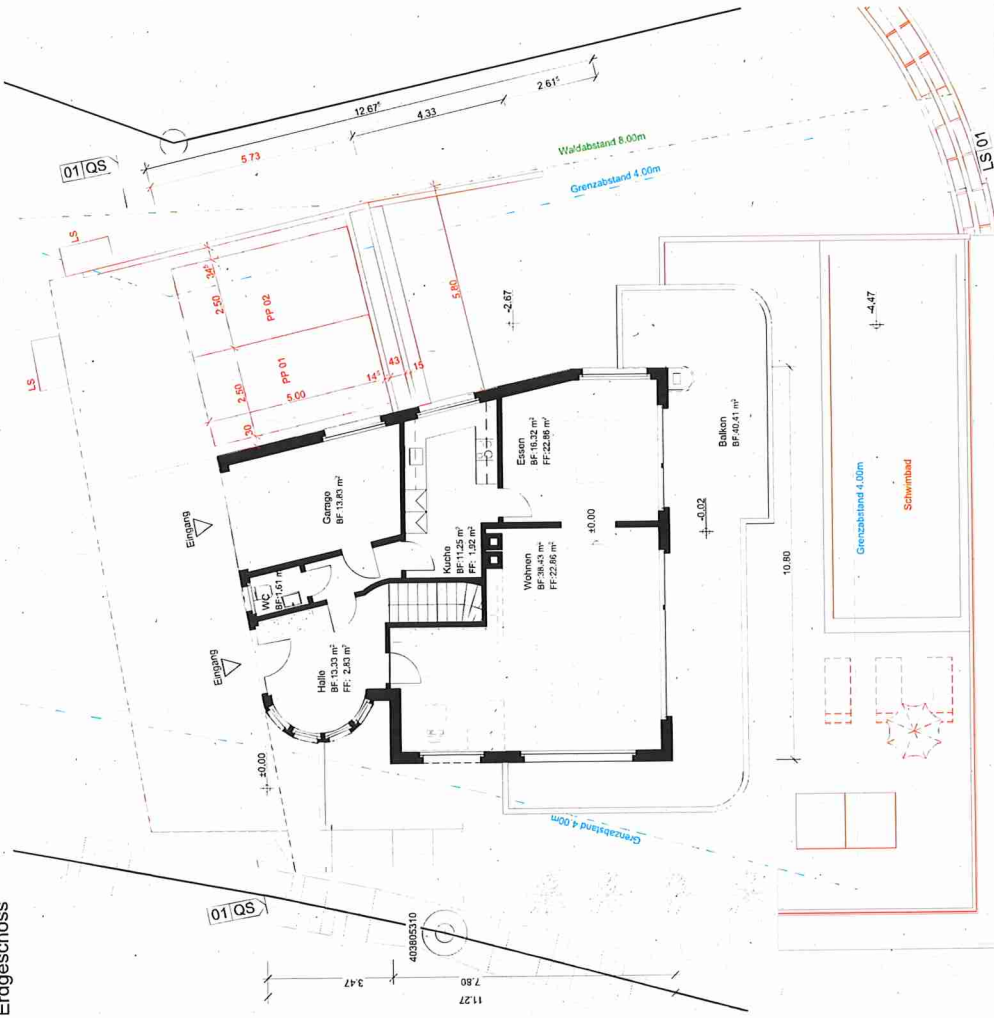
Sonja Staud

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Maßblatt und Beschrieb

Benennung der Gebäudeteile	Zahl	Meter			Ausmaß m ²	Ausmaß m ³	Beschrieb des Gebäudes				
		Länge	Breite	Höhe			Baujahr	1975 /			
							Schätzungsjahre	77	97		
<u>WOHNHAUS</u>							Lage	2	2		
<u>UG. m. Bd. - 7U</u>				3.6			Bauart	1	1		
<u>EG. + DACH</u>				3.6			Bedachung	1	1		
		10.8	7.8		84.9		Zweckbestimmung	?	200		
		8.7	4.0		34.8		Blitzschutz				
				7.2	119.0	257	Hydr. Schutz	2	1		
<u>BILKON</u>		10.8	2.0	2.0		43	Gew. Verzeichnis				
		4.0	0.6	2.0		5	Heizung	1/2	12		
		4.0	2.0	2.0		16	Ausbau				
		5.0	1.4	1.5		11	Ofenheizung				
<u>GERÄTERAUM</u>		3.8	1.8	3.6		25	Zentralheizung	1	1		
<u>FU-TAMBORAUM</u>		4.3	3.7	1.7		27	Ölfeuerung	1	1		
<u>LICHTSCHÄUTZ ECT</u>						6	Zentr. Warmw.	1	1		
						99.0	Cheminée	11	11		
							El. Heizung				
							Tank im Gebäude	1	1		
							Tank im Freien				
							8'000 l				
							Waschautomat	1	1		
							Wäschetrockner	1	1		
							Toilette	1/1/1	1/1/1		
							Pissoir Toilette	1/1	1/1		
							Klosett	1/1	1/1		
							Klosomat				
							Einbauwanne	1	1		
							Dusche	1	1		
							Wandbecken				
							Bidet				
							Einbauküche	1	1		
							El. Herd				
							Gasherd				
							El. Rechaud	1	1		
							El. Backofen	1	1		
							Kühlschrank	1	1		
							Kühltruhe				
							Geschirrspüler	1	1		
							Ventilator	1	1		
							El. Boiler				
							Fernsehantenne		2		
							Sonnenstore		1		
							LS Belüftung	1	1		

Erdgeschoss



Untergeschoss



Detail des str. Liniens, den 31.05.2022
 PLANVERLEGER
 FECHTNER / BAUHER

LEGENDE:
 ■ BESTAND ■ ABRUCH ■ NEU

Nullhöhe ±0,00 = 429,20 m ü.M.
 403805310 = 420,650 m ü.M.

220222 Anbau EFH
 Baueingasse 10, 5415 Rieden AG
 BAUHER: Herr Cemal Redzepi
 Weststrasse 8, 5432 Neuenhof
 PLANITTEL: Grundrisse

PLANNUMMER	DATUM	REVISIERT	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLANEGEBER	PHASE

- c) Für die Kosten der Erstellung, des Unterhaltes und der Erneuerung des noch zu bauenden Fussweges, wird auf den separaten Kostenverteiler verwiesen. Die Reinigung des Weges erfolgt in zweckmässigem Turnus nach Erfahrung und Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern.

3. Benützungsrechte der oberirdischen Autoabstellplätze

- a) Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 1763 erhält vom jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1760 ein unentgeltliches ausschliessliches undalleiniges Recht, jederzeit ungehindert auf dem beiliegenden Situationsplan 1 : 500 orange schraffierten Platz ein Automobil abzustellen. In diesem Benützungsrecht ist die ungehinderte Zufahrt von der Erschliessungsstrasse her bis zum Abstellplatz und von dort bis zum Fussweg, der zur Baelegasse führt, inbegriffen.
- b) Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 1779 erhält vom jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1760 ein unentgeltliches, ausschliessliches und alleiniges Recht, jederzeit ungehindert auf dem im beiliegenden Situationsplan 1 : 500 blau schraffierten Platz ein Automobil abzustellen. In diesem Benützungsrecht ist die ungehinderte Zufahrt von der Erschliessungsstrasse her zum Abstellplatz und von dort bis zum Fussweg, der zur Baelegasse führt, inbegriffen.
- c) Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 1778 erhält vom jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1760 ein unentgeltliches, ausschliessliches und alleiniges Recht, jederzeit ungehindert auf dem beiliegenden Situationsplan 1 : 500 grün schraffierten Platz ein Automobil abzustellen. In diesem Benützungsrecht ist die ungehinderte Zufahrt von der Erschliessungsstrasse her zum Abstellplatz und von dort bis zum Fussweg, der zur Baelegasse führt, inbegriffen.

siggenthal 1:500
 Durchplanke

112	07
D 10.3.76	
I	

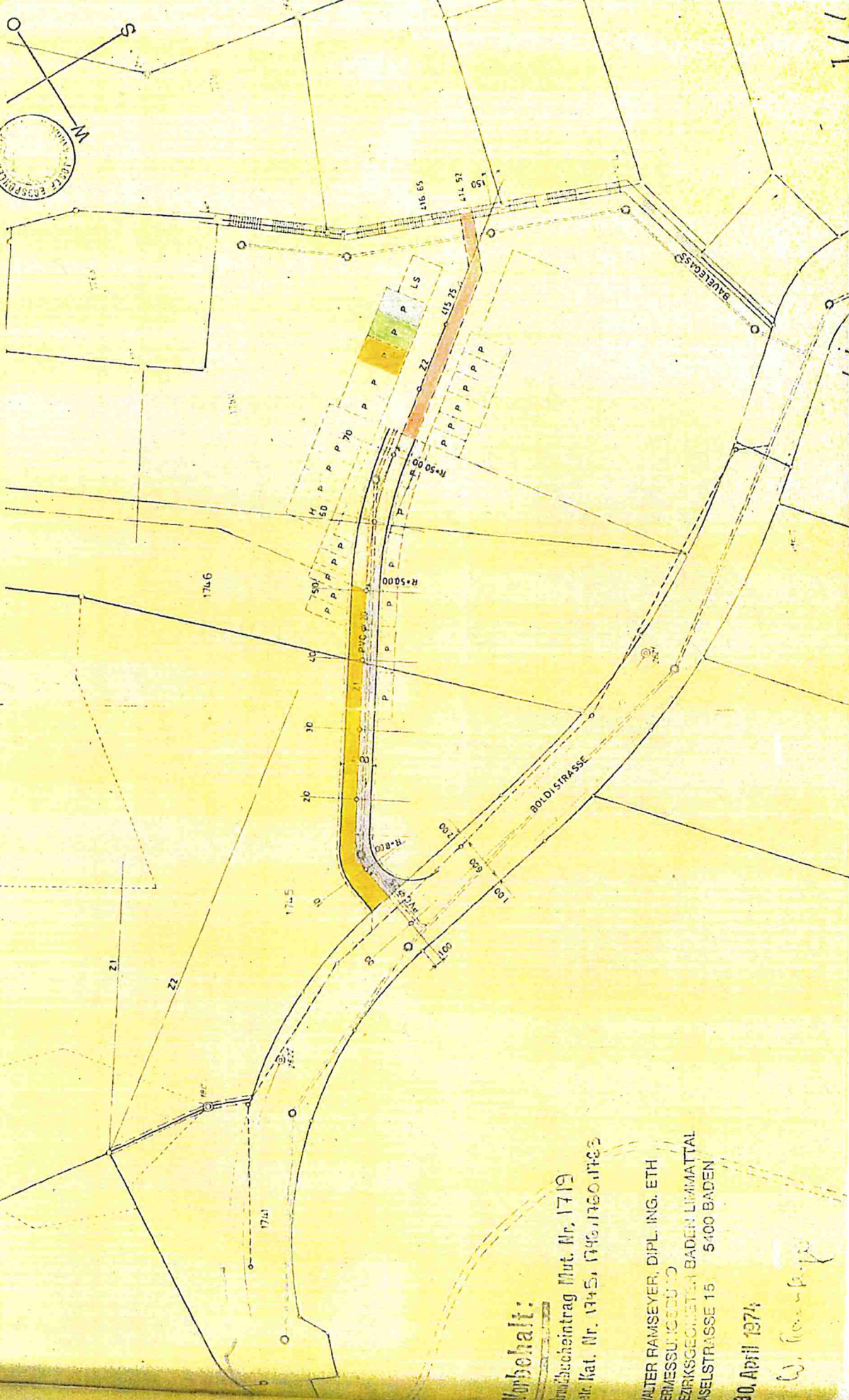
TERRASSENHAUS-SIEDLUNG BOLDI-GUET
 GEMEINDE OBERSIGENTHAL

ZUFAHRTSSTRASSE SITUATION

M. 1:500

GRUNDEIGENTUMER
 BOLDI-GUET
 R. KRAUER

F HUG-KRAUER ARCHITEKTUR-INGENIEUR-PLANINGEBIURDG DURCH-ERSTRE ES 5-00 BADEN 956-22-10-98
 KR SACHDEARBEITER
 R. KRAUER



Vorbekalt:
 Durchscheintrag Mut. Nr. 1719
 Nr. Kat. Nr. 1745, 1746, 1750, 1753

WALTER RAMSEYER, DIPL. ING. ETH
 VERMESSUNGSBURO
 BEZIRKSGEOMETRIEN BADEN LIMMATTAL
 HASELSTRASSE 15 5400 BADEN

30. April 1974

W. Ramseyer

Bauzonenplan 1 : 2'500

Verwaltung:
Municipium Bern
Direktion, Abteilung Bau
Bundesstrasse 48, Postfach 21
3000 Bern, Schweiz
Tel. +41 (0)31 236 1111
www.bern.ch

Genehmigt am 14.12.2010

22.01.2011

24.02.2011

27.03.2011

30.04.2011

03.06.2011

06.08.2011

09.10.2011

12.12.2011

15.02.2012

18.04.2012

21.06.2012

24.08.2012

27.10.2012

30.12.2012

02.03.2013

05.05.2013

08.07.2013

11.09.2013

14.11.2013

17.01.2014

20.03.2014

23.05.2014

26.07.2014

29.09.2014

02.11.2014

05.12.2014

08.01.2015

11.03.2015

14.05.2015

17.07.2015

20.09.2015

23.11.2015

26.01.2016

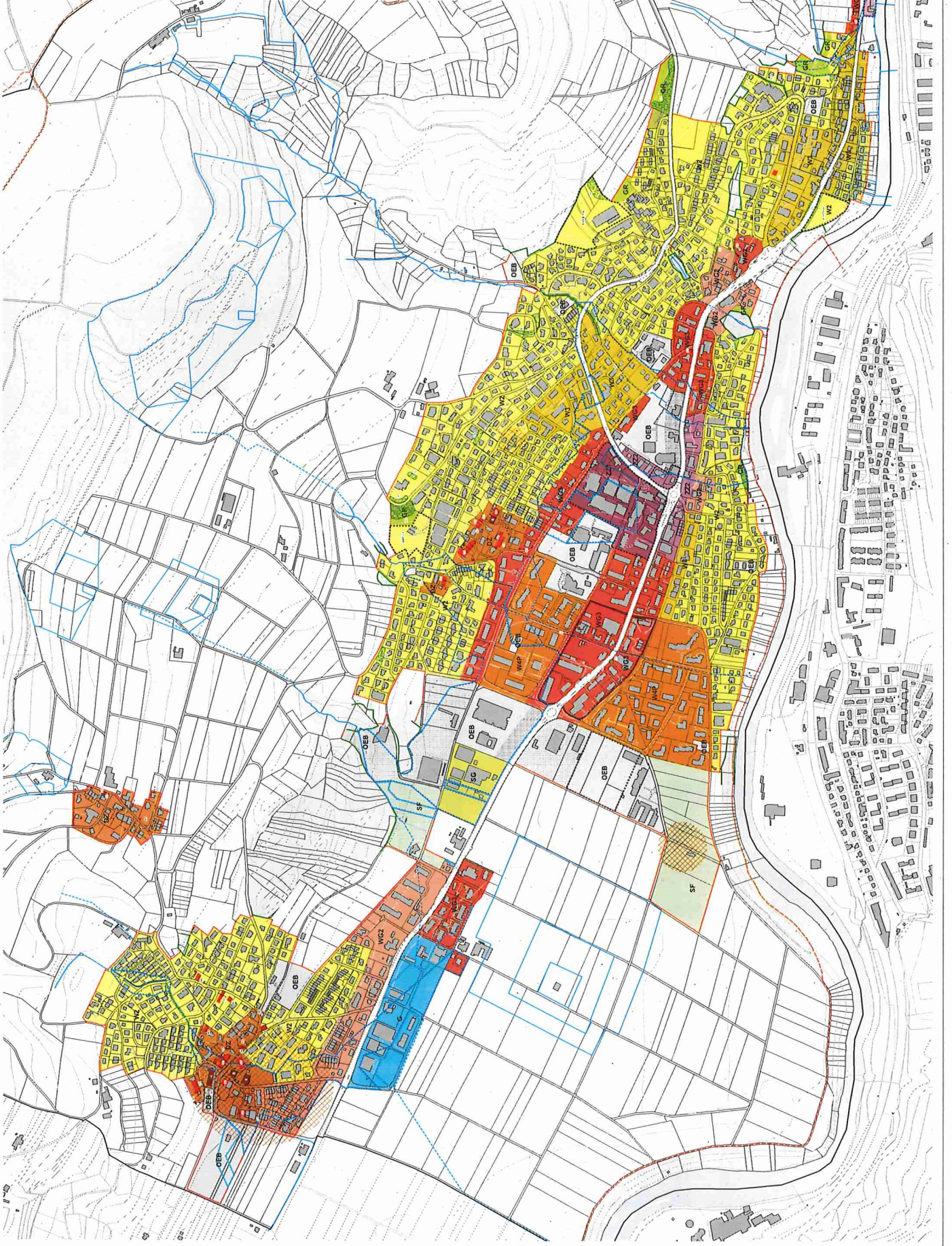
29.03.2016

01.05.2016

04.07.2016

07.09.2016

10.11.2016



GEWÄSSERLEGENDAR

- Stromschnelle
- Wasserschleuse
- Wasserwerk
- Wasserlauf
- Wassergraben
- Wasserleitung
- Wasserkanal
- Wassergrube
- Wasserloch
- Wasserbecken
- Wasserzweig
- Wasserzweigleitung
- Wasserzweigkanal
- Wasserzweiggraben
- Wasserzweiggrube
- Wasserzweigloch
- Wasserzweigbecken
- Wasserzweigzweig
- Wasserzweigzweigleitung
- Wasserzweigzweigkanal
- Wasserzweigzweiggraben
- Wasserzweigzweiggrube
- Wasserzweigzweigloch
- Wasserzweigzweigbecken

BEBAUUNGSLEGENDAR

- OEB
- VWP
- VWP2
- VWP3
- VWP4
- VWP5
- VWP6
- VWP7
- VWP8
- VWP9
- VWP10
- VWP11
- VWP12
- VWP13
- VWP14
- VWP15
- VWP16
- VWP17
- VWP18
- VWP19
- VWP20
- VWP21
- VWP22
- VWP23
- VWP24
- VWP25
- VWP26
- VWP27
- VWP28
- VWP29
- VWP30
- VWP31
- VWP32
- VWP33
- VWP34
- VWP35
- VWP36
- VWP37
- VWP38
- VWP39
- VWP40
- VWP41
- VWP42
- VWP43
- VWP44
- VWP45
- VWP46
- VWP47
- VWP48
- VWP49
- VWP50
- VWP51
- VWP52
- VWP53
- VWP54
- VWP55
- VWP56
- VWP57
- VWP58
- VWP59
- VWP60
- VWP61
- VWP62
- VWP63
- VWP64
- VWP65
- VWP66
- VWP67
- VWP68
- VWP69
- VWP70
- VWP71
- VWP72
- VWP73
- VWP74
- VWP75
- VWP76
- VWP77
- VWP78
- VWP79
- VWP80
- VWP81
- VWP82
- VWP83
- VWP84
- VWP85
- VWP86
- VWP87
- VWP88
- VWP89
- VWP90
- VWP91
- VWP92
- VWP93
- VWP94
- VWP95
- VWP96
- VWP97
- VWP98
- VWP99
- VWP100

SONSTIGE LEGENDAR

- Strasse
- Strassenbahn
- Strassenbahnlinie
- Strassenbahnhaltestelle
- Strassenbahnstation
- Strassenbahntram
- Strassenbahnsteig
- Strassenbahnunterführung
- Strassenbahnüberführung
- Strassenbahnbrücke
- Strassenbahnviadukt
- Strassenbahngraben
- Strassenbahnkanal
- Strassenbahngrube
- Strassenbahnloch
- Strassenbahnbecken
- Strassenbahnzweig
- Strassenbahnzweigleitung
- Strassenbahnzweigkanal
- Strassenbahnzweiggraben
- Strassenbahnzweiggrube
- Strassenbahnzweigloch
- Strassenbahnzweigbecken

Gemeinde Obersiggenthal

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung:	01.06.2012 bis 02.07.2012
Vorprüfungsbericht:	24.05.2013
Öffentliche Auflage:	27.05.2013 bis 25.06.2013
Beschlossen vom Einwohnerrat:	17.10.2013
Genehmigt durch Regierungsrat:	19.03.2014

3. TEIL

Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Nutzungs- ziffern	Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften	
Wohnzone	W2	AZ 0,4	8 m	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone	W3	AZ 0,6	11 m	14 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone W4Plus	W4P	AZ 0,8 *	13 m *	14 m	6 m	12 m	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone	WG2	AZ 0,5	8 m	12 m	4 m	6 m	III	§ 13
Wohn- und Gewerbezone	WG3	AZ 0,7	11 m	15 m	4 m	6 m	III	§ 13
Zentrums- zone 1	ZZ1	AZ 1,5 **	20 m **	---	6 m	---	III	§ 14
Zentrums- zone 2	ZZ2	---	11 m	15 m	4 m	---	III	§ 14
WG3 Oederlin	WG3	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Gewerbezone	G	GZ 0,15	10 m	x	x	---	III	§ 16
Dorfzone	DZ	---	(8 m)	(13 m)	x	---	III	§ 17
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	OEB	---	x	x	x	---	II / III	§ 18
Zone für Sport und Freizeit	SF	---	x	x	x	---	III	§ 19
Grünzone	GR	---	---	---	---	---	III	§ 20
Spezialzone Gärtnerei	SG	x	7 m	x	x	---	III	§ 21

* Gestützt auf Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1,2 sowie eine Fassadenhöhe bis max. 45 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind.

** Gestützt auf einen Wettbewerb und Gestaltungsplan ist eine AZ bis 1,8 sowie eine Fassadenhöhe bis 40 m zulässig, wenn die Kriterien gemäss § 4 Abs. 2 BNO erfüllt sind.

¹⁾ Messweise Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

Erläuterung zu Abkürzungen: AZ Ausnutzungsziffer, GZ Grünflächenziffer.

² Die mit x bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Für terrassierte Flachdachbauten gilt ein Ausnutzungszuschlag von 0.1.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelastrten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OEB-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11

Wohnzonen
W2, W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² In der W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen, realisiert werden kann.

³ Terrassierte Bauten sind der Geländeneigung folgend ins Terrain einzupassen und müssen durch optisch wirksame Zwischenräume den natürlichen Hangverlauf erkennbar lassen. Die Terrassenstufen und Zwischenräume sind mehrheitlich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen einzugliedern.

⁴ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen an Hanglagen.

⁵ Im schraffiert dargestellten Bereich des Bauzonenplanes oberhalb des Wiesenweges dürfen die massgebenden Gebäudeteile für die Gesamthöhe die Höhenkote von 461 m.ü.M. nicht überschreiten.

Gestaltungsplanpflichtige Areale

⁶ Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht.