

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Schinznach (AG) / 2122, Plan 83 mit 206 m²

Gebäudeplatz, Gartenanlage

Oberflachs

Mitteldorf 6, 5108 Oberflachs

Wohnhaus, Garage Nr. 1552

Scheune Nr. 1551

Eigentümer

Caruso Noemi Ruth

Alleineigentümerin

Bewertungstag

5. Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Auftrag.....	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften.....	4
Lage und Beschaffenheit des Grundstückes.....	5
Allgemeine Lage	5
Erschliessung	5
Verkehrssituation	5
Daten über Gemeinde.....	5
Gebäudedaten	6
Technische Angaben	6
Baubeschrieb.....	6
Raumprogramm	7
Berechnungen.....	8
Realwert	8
Ertragswert.....	11
Verkehrswert.....	13
Schlussbetrachtung.....	15
Beilagen.....	15

Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Schinznach, Villnachernstrasse 22, 5222 Umiken
Auftrag	Verkehrswertschätzung LIG Schinznach / 2122 mit den Gebäude Nrn. 1551 und 1552 mit einer Fläche von 206 m ² im Eigentum von Caruso Noemi Ruth
Zweck	Betriebungamtliche 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	5. Mai 2026
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsme- thode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung am 5. Mai 2026 präsentierte.
Grundeigentümerin	Caruso Noemi Ruth, 1992, Mitteldorf 6, 5108 Oberflachs
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 29. April 2026 und vom 11. Mai 2026 Ergebnisse der Besichtigung vom 5. Mai 2026 Erhebung der Baulandpreise in Schinznach, Ortsteil Oberflachs Zonenplan der Gemeinde Schinznach Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Schinznach Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Gemeinde	Schinznach
LIG Nr.	2122
Plan Nr.	83
Fläche	206 m ²

Grundbucheinträge

Anmerkungen Keine

Vormerkungen Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung

Dienstbarkeiten/Grundlasten	Recht	Fusswegrecht z.L. LIG Schinznach 4125/2123
	Last	Grenzbaurecht z.G. LIG Schinznach 4125/2119
	Recht	Grenzbaurecht z.L. LIG Schinznach 4125/2119
	Last	Benützungsrecht Terrasse z.G. LIG Schinznach 4125/2124
	Recht	Benützungsrecht Gartenfläche z.L. LIG Schinznach 4125/2123
	Last	Bauverbot für weitere Fassadenöffnungen an der östlichen Fassade (Fassadenöffnungsverbot) z.G. LIG Schinznach 4125/2124

Bemerkungen: Dominiertes Grundstück: LIG Schinznach 4125/2120 zu 1/3

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone Dorfkernzone

Bestimmungen Die Bestimmungen dieser Zonen sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schinznach geregelt. Im Anhang befindet sich ein detaillierter Auszug mit Angaben über Ausnützung, Grenzabstände und Nutzungsmöglichkeit.

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

Lage	Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Schinznach, Ortsteil Oberflachs, Mitteldorf 6
Nachbarschaft	Wohngebiet der Gemeinde Schinznach, Ortsteil Oberflachs
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenkataster
Denkmalschutz	Das Gebäude steht unter kommunalem Substanzschutz.

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse Über das dominierte Grundstück LIG Schinznach / 4125/2120
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewassernetz

Verkehrssituation

Parkplätze	Garage (eingeschränkte Grösse)
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Postauto nach Brugg SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	2'463, davon 480 Ausländer (Stand: 31.12.2025)
Steuerfuss 2026	110 %
Schule	Kindergarten, Primarschule und Bezirksschule in Schinznach, Real- und Sekundarschule in Veltheim (AG), Kantonsschule in Aarau
Einkaufsmöglichkeiten	Läden für den täglichen Bedarf in Schinznach vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Brugg

Gebäudedaten

Technische Angaben

Wohnhaus, Garage

Versicherungs-Nr.	1552
Versicherungsneubauwert	Fr. 718'000.-- (indexiert per 2026)
Erbaut im Jahre	1850 (Angabe bei der Steuerschätzung)
Rauminhalt	Wohnhaus: 937 m ³ Garage : 70 m ³
	Total: 1'007 m ³

Scheune

Versicherungs-Nr.	1551
Versicherungsneubauwert	Fr. 35'000.-- (indexiert per 2026)
Erbaut im Jahre	1878 (Angabe bei der Steuerschätzung)
Rauminhalt	166 m ³

Baubeschrieb

Wohnhaus, Garage Nr. 1552

Massivbauweise

Satteldach / Ziegeleindeckung

Holzfenster mit Isolierverglasung

Aluläden vor den Fenstern

Zweckmässige Küche mit Glaskeramikherd, Tiba, Spühler, Holzabdeckung

Nasszelle (WC, Lavabo, Dusche) im OG

Heizung: Oelheizung (1987), Wärmeverteilung über Radiatoren

Böden: Teppich, Holz

Wände / Decke: Holz, Platten, Laminat

Scheune Nr. 1551

Massivbauweise

Satteldach / Ziegeleindeckung

Böden: Beton

Wände / Decke: Holz

Raumprogramm

Wohnhaus, Garage Nr. 1552

Erdgeschoss	Gewölbekeller, Naturboden, 33 m ²
1. Obergeschoss	Aufgang über Aussentreppe Eingang Küche, Plattenboden, 11 m ² Wohnzimmer, Laminat, 28 m ² Büro, Teppich, 10 m ² Waschküche (Waschmaschine, Tumbler, Dusche, Spültrog) / Heizung, Betonboden, 11 m ² Garage, Betonboden, 13 m ²
2. Obergeschoss	Holztreppe ins OG Vorraum, Teppich, 12 m ² Badezimmer, Lavabo, Dusche, WC, Plattenboden, 4 m ² Zugang zu Terrasse Schlafzimmer, Holzboden, 15 m ² Schlafzimmer, Holzboden, 13 m ² Schlafzimmer, Holzboden, 8 m ² Schlafzimmer, Laminat, 7 m ²
Estrich	Holztreppe in den Estrich, nicht ausgebaut

Scheune Nr. 1551

Lager, Betonboden, 26 m²

Im Anhang befindet sich ein detailliertes Massblatt von beiden Gebäuden.

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

Wohnhaus, Garage Nr. 1552

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	100	100
Rohbau 2	2	40	80
Ausbau	3	30	90
Installationen	4	30	120
Total	10		390
Wirtschaftliches Alter	39 Jahre		
Wirtschaftliches Baujahr	1987		

Die Hauptgruppen beinhalten:

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

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m³	Fr. / m³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Wohnhaus (BKP 2)	937	650	609'050	40	365'400
Garage (BKP 2)	70	260	18'200	40	10'900
Umgebung (BKP 4)			20'000	20	16'000
Baunebenkosten (BKP 5)			60'000	20	48'000
Total Bauwert			707'250		440'300

Scheune Nr. 1551

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m³	Fr. / m³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Scheune (BKP 2)	166	210	34'860	40	20'900
Umgebung (BKP 4)			4'000	50	2'000
Baunebenkosten (BKP 5)			2'000	50	1'000
Total Bauwert			40'860		23'900

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 Schätzerhandbuches.

Im vorliegenden Fall führt diese Methode auf Grund des vorliegenden Gebäudes und den Marktverhältnissen und der geringen Fläche zu einem zu hohen Wert. Deshalb wird für die Bestimmung des Landwertes auf die absoluten Werte abgestützt.

Beurteilung

Der Landwert wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in Schinznach, Ortsteil Oberflachs in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 206 m² mit Fr. 500.--/m² bewertet und auf die beiden Gebäude verteilt.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

Wohnhaus, Garage Nr. 1552 mit 156 m²

Bauwert	Fr.	440'300.--
Landwert	Fr.	78'000.--
Realwert	Fr.	518'300.--

Scheune Nr. 1551 mit 50 m²

Bauwert	Fr.	23'900.--
Landwert	Fr.	25'000.--
Realwert	Fr.	48'900.--

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.

Der Ertragswert wird gerundet auf Fr. 100.--.

Wohnhaus, Garage Nr. 1552

Mietwert

Fr. 1'700.-- / Monat
Fr. 20'400.-- pro Jahr

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.2 %
Unterhalt	0.6 %
Instandsetzung	0.6 %
Abschreibung	0.6 %
Risikozuschläge	0.2 %
Total	6.2 %

Ertragswert Fr. **329'000.--**

Scheune Nr. 1551

Mietwert

Fr. 150.-- / Monat
Fr. 1'800.-- pro Jahr

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.2 %
Unterhalt	0.6 %
Instandsetzung	0.6 %
Abschreibung	0.6 %
Risikozuschläge	0.2 %
Total	6.2 %

Ertragswert

Fr. 29'000.--

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 selbstgenutztes Wohnobjekt. Auf Grund der Lage und Nutzung ist der Ertragswert mit zu berücksichtigen zur Bestimmung eines marktonformen Verkehrswertes.

Die Zwischenergebnisse werden auf Fr. 100.-- und das Gesamtergebnis auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

LIG Schinznach / 2122

Wohnhaus, Garage Nr. 1552 mit 156 m²

Realwert	Fr.	518'300.--
Ertragswert	Fr.	329'000.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0.2
Divisor	1.2

Verkehrswert	Fr.	486'800.--
---------------------	------------	-------------------

Scheune Nr. 1551 mit 50 m²

Realwert	Fr.	48'900.--
Ertragswert	Fr.	29'000.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	1
Divisor	2

Verkehrswert	Fr.	39'000.--
---------------------	------------	------------------

**Verkehrswert LIG Schinznach / 2122 mit 206 m²
Fr. 526'000.--**

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Es sind keine Anmerkungen im Grundbuch eingetragen.

Die Vormerkungen "Veräußerungsbeschränkungen infolge Pfändung" sind Absicherungsvormerkungen des Betreibungsamtes. Auf den Verkehrswert haben sie keinen Einfluss. Bei einer Veräußerung werden sie gelöscht.

Die Dienstbarkeiten regeln die Nutzung und Erschliessung. Auf den Verkehrswert haben sie keinen zusätzlichen Einfluss.

Eine zusätzliche Korrektur des Verkehrswertes ist auf Grund der Grundbucheinträge nach Beurteilung des Experten nicht erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von

Fr. 526'000.--

für das Grundstück LIG Schinznach / 2122 mit den Gebäude Nrn. 1551 und 1552 mit einer Fläche von 206 m² unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 18. Mai 2026

Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme mit Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundbuchauszug gemäss AGOBIS
- Angaben der Gebäudeversicherung AGV
- Auszug aus der BNO der Gemeinde Schinznach (AG)
- Bauzonenplan der Gemeinde Schinznach (AG)



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche daraus abgeleitet werden. Alle Rechte vorbehalten.
Bild: geodaten.ch, auch die Ausstellungen zum Geodatenportal unter <https://www.geodaten.ch>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie





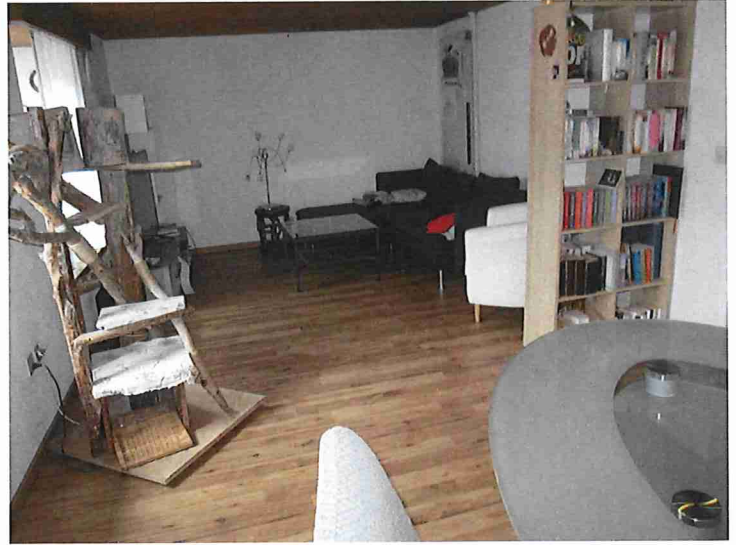
1:500

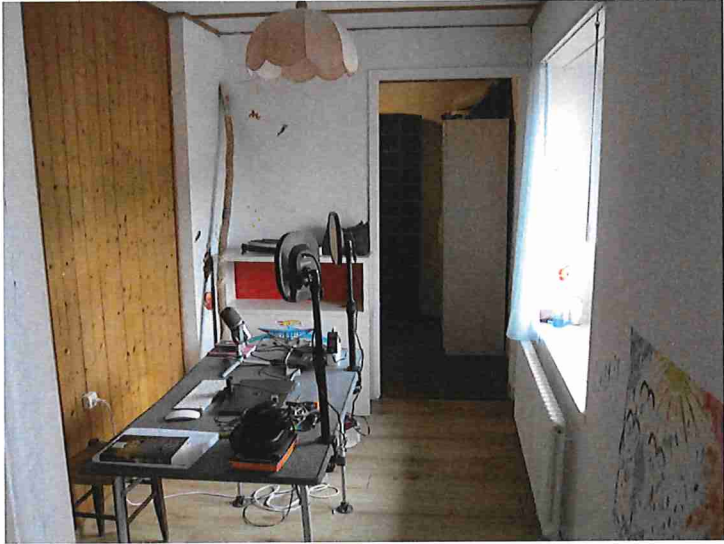
agis

erstellt: 12.05.2026

15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche / geltender Art gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst: <https://www.wag.ch/gis/portal/apiv1/mapservices/263/documentation>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie







Grundbuchauszug Liegenschaft Schinznach / 2122

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4125 Schinznach
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2122
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH978997786712
Fläche	206 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	83
Lagebezeichnung	Oberflachs
Bodenbedeckung	Gebäude, 148 m ² Übrige befestigte Fläche, 47 m ² Gartenanlage, 11 m ²
Gebäude / Bauten	Scheune, Versicherungs Nr.: 1551, 30 m ² Einfamilienhaus, Mitteldorf 4, 5108 Oberflachs 00 Versicherungs Nr.: 1553A, 2 m ² Gesamtfläche 78 m ² (auf mehreren Grundstücken) Wohnhaus, Garage, Mitteldorf 6, 5108 Oberflachs 00 Versicherungs Nr.: 1552, 116 m ²
Bemerkungen Grundbuch	LB 122
Dominierte Grundstücke	Schinznach 4125/2120 zu 1/3

Eigentum

Alleineigentum	
Caruso Noëmi Ruth, 24.07.1992, Mitteldorf 6, 5108 Oberflachs Schweiz	14.06.2021 022-2021/4929/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

15.06.1950 004-Oberflachs C610	(R) Fusswegrecht ID.004-1955/119016 EREID: CH5376000000105161771 z.L. LIG Schinznach 4125/2123
02.10.2001 004-2708	(L) Grenzbaurecht ID.004-1955/119814 EREID: CH5376000000105429374 z.G. LIG Schinznach 4125/2119
02.10.2001 004-2708	(R) Grenzbaurecht ID.004-1955/119814 EREID: CH5376000000105429374 z.L. LIG Schinznach 4125/2119
17.06.2021 022-2021/5066/0	(L) Benützungsberechtigung Terrasse ID.022-2021/001452 EREID: CH5376000000205442370 z.G. LIG Schinznach 4125/2124
17.06.2021 022-2021/5066/0	(R) Benützungsberechtigung Gartenfläche ID.022-2021/001453 EREID: CH5376000000205442471 z.L. LIG Schinznach 4125/2123
17.06.2021 022-2021/5066/0	(L) Bauverbot für weitere Fassadenöffnungen an der östlichen Fassade (Fassadenöffnungsverbot) ID.022- 2021/001454 EREID: CH5376000000205442875 z.G. LIG Schinznach 4125/2124

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

14.10.2024 022-2024/7861/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406566), Fr.1'970.30 ID.022- 2025/000086 EREID: CH5376000000226872481
14.10.2024 022-2024/7862/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406568), Fr.546.80 ID.022- 2025/000087 EREID: CH5376000000226872582
14.10.2024 022-2024/7863/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406639), Fr.626.70 ID.022- 2025/000088

17.10.2024 022-2024/7967/0 EREID: CH5376000000226872683
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406715), Fr.19'736.00 ID.022-2025/000090

05.12.2024 022-2024/9408/0 EREID: CH5376000000226872885
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406821), Fr.174.80 ID.022-2025/000091

05.12.2024 022-2024/9409/0 EREID: CH5376000000226873482
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406612), Fr.1'855.20 ID.022-2025/000092

06.02.2025 022-2025/1012/0 EREID: CH5376000000226873583
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406847), Fr.577.40 ID.022-2025/000807

06.02.2025 022-2025/1013/0 EREID: CH5376000000228304877
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22406778), Fr.418.35 ID.022-2025/000808

20.06.2025 022-2025/4805/0 EREID: CH5376000000228304978
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507083), Fr.500.60 ID.022-2025/001830

20.06.2025 022-2025/4806/0 EREID: CH5376000000230975480
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507157), Fr.3'022.35 ID.022-2025/001831

20.06.2025 022-2025/4807/0 EREID: CH5376000000230975581
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507219), Fr.3'183.75 ID.022-2025/001832

20.06.2025 022-2025/4808/0 EREID: CH5376000000230975884
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507221), Fr.399.55 ID.022-2025/001833

20.06.2025 022-2025/4809/0 EREID: CH5376000000230975985
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507189), Fr.163.40 ID.022-2025/001834

20.06.2025 022-2025/4810/0 EREID: CH5376000000230976077
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507190), Fr.1'461.85 ID.022-2025/001835

20.06.2025 022-2025/4811/0 EREID: CH5376000000230976178
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507222), Fr.1'690.75 ID.022-2025/001836

14.07.2025 022-2025/5546/0 EREID: CH5376000000230976279
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebs Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507299), Fr.1'210.15 ID.022-2025/002004

05.08.2025 022-2025/6074/0 EREID: CH5376000000231214265
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507251), Fr.2'590.50 ID.022-2025/002166

09.09.2025 022-2025/6997/0 EREID: CH5376000000231515168
Verfügungsbeschränkung infolge Arrest nebst Zins und Kosten (Arrest Nr. 22500001), Fr.881.65 ID.022-2025/002426

08.10.2025 022-2025/7778/0 EREID: CH5376000000232100967
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507276), Fr.933.75 ID.022-2025/002727

08.10.2025 022-2025/7779/0 EREID: CH5376000000232633271
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507394), Fr.678.95 ID.022-2025/002728

08.10.2025 022-2025/7780/0 EREID: CH5376000000232633372
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507395), Fr.590.00 ID.022-2025/002729

08.10.2025 022-2025/7781/0 EREID: CH5376000000232633473
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins

und Kosten (Betr. Nr. 22507399), Fr.787.00 ID.022-2025/002730
 EREID: CH5376000000232633574

08.10.2025 022-2025/7782/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507431), Fr.2'210.80 ID.022-2025/002731
 EREID: CH5376000000232633675

08.10.2025 022-2025/7783/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507435), Fr.1'021.50 ID.022-2025/002732
 EREID: CH5376000000232633776

17.10.2025 022-2025/8044/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507448), Fr.335.00 ID.022-2025/002781
 EREID: CH5376000000232882277

22.01.2026 022-2026/626/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507557), Fr.618.10 ID.022-2026/000281
 EREID: CH5376000000234393276

22.01.2026 022-2026/627/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507564), Fr.534.80 ID.022-2026/000282
 EREID: CH5376000000234393579

22.01.2026 022-2026/628/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 22507539), Fr.388.50 ID.022-2026/000283
 EREID: CH5376000000234393680

Grundpfandrechte

14.06.2021 022-2021/4930/0 Register-Schuldbrief, Fr. 325'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2021/000453, Einzelpfandrecht
 EREID: CH5376000000205442168
 Grundpfandgläubiger Schaffhauser Kantonalbank, Schaffhausen (UID: 14.06.2021 022-2021/4930/0 CHE-108.954.671)

13.08.2021 022-2021/6619/0 Register-Schuldbrief, Fr. 124'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2021/000587, Einzelpfandrecht
 EREID: CH5376000000206177679
 Grundpfandgläubiger Bolengo Jean-Pierre, 12.03.1964 13.08.2021 022-2021/6619/0
 Grundpfandgläubiger Bolengo Ruth Elisabeth, 01.03.1954 13.08.2021 022-2021/6619/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.03.2026 Keine
 Grundbuchgeschäfte bis 24.03.2026 Keine

Legende:

- 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.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Grundbuchauszug Liegenschaft Schinznach / 2120

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4125 Schinznach
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2120
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH857867978917
Fläche	71 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	83
Lagebezeichnung	Oberflachs
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche, 71 m ²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen Grundbuch	(472)
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

(Dominierendes Grundstück) Schinznach 4125/2118 zu 1/3	15.06.1950 004-- Bereinigung
(Dominierendes Grundstück) Schinznach 4125/2119 zu 1/3	15.06.1950 004-- Bereinigung
(Dominierendes Grundstück) Schinznach 4125/2122 zu 1/3	15.06.1950 004-- Bereinigung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

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
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten:	anzeigen



Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 38 85**
E-Mail **vertrag@die-agv.ch**

Aarau, 29. April 2026

Auszug aus Police Nr. 106301

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Schinznach Mitteldorf 6
Gebäude-Nr:	SDO.01552
Eigentümer:	Caruso Noëmi Ruth Mitteldorf 6 5108 Oberflachs
Versicherungswert*):	718'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	24.5 %
Schätzungsdatum:	13.01.2006
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	1'007 m ³
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, Garage
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.

AVA Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer **OFL.00052**
 Vertragsnummer **106301**

Massblatt - Gebäudeteile

Geb.teil	Bezeichnung	Ausmass	EPPreis	Mwst.Ant. %	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Wohnhaus	937	580	0.00	543'460	25.0	407'595	0.33
B	Garage	70	240	0.00	16'800	10.0	15'120	0.33
Total		1,007			560'260		422'715	

Abbruchwert Schadenrest

Massblatt - Detail Gebäudeteile

Geb.- Lnr.	Bezeichnung	Nutzung	Bez.	Anzahl	Länge	Breite	Tot. Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A 1	Wohnhaus			1.000	10.40	7.40	76.96			
A 2		Gewölbe	UG					3.80		
A 3			EG					2.30		
A 4			OG					2.60		
A 5		Estrich	DZ					1.10	9.80	754.21
A 6	Anbau mit Bad		i.M.	1.000	11.80	3.00	35.40			
A 7								1.00		
A 8		Waschküche	EG					2.40		
A 9		Terrasse						1.00	4.40	155.76
A 10	Badaufbau			1.000	3.00	2.00	6.00			
A 11								2.50	2.50	15.00
A 12	Zugangstreppe			1.000	4.50	1.30	5.85	2.00	2.00	11.70
B 1	Garage			1.000	7.00	2.50	17.50			
B 2			BZ					1.00		
B 3		Garage	OG					2.50		
B 4		Terrasse	DZ					0.50	4.00	70.00
1,006.67										

P-Werte/Einrichtungen

Lnr.	Bezeichnung	Mwst.Ant. %	Anzahl	Neuwert	Neuwert Total	AE	Zeitwert Total	Tarif
Total						0	0	

Versichert / Nicht mit versichert

Ant. Mwst. **0.00 %** Neuwert **0** Altersentwertung **0.0 %** Zeitwert **0**

Versicherte Umgebungsarbeiten:

Nicht mit dem Gebäude versichert:



Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung
Sonja Staud
062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch

Aarau, 11. Mai 2026

Auszug aus Police Nr. 106300

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Schinznach Mitteldorf 6
Gebäude-Nr:	SDO.01551
Eigentümer:	Caruso Noëmi Ruth Mitteldorf 6 5108 Oberflachs
Versicherungswert*):	35'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	26.7 %
Schätzungsdatum:	08.04.2011
Baujahr:	1878
Gebäudeausmass:	166 m ³
Zweckbestimmung:	Scheune
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.

AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer **OFL.00051** Vertragsnummer **106300**

Gebäudeteile Index: 482

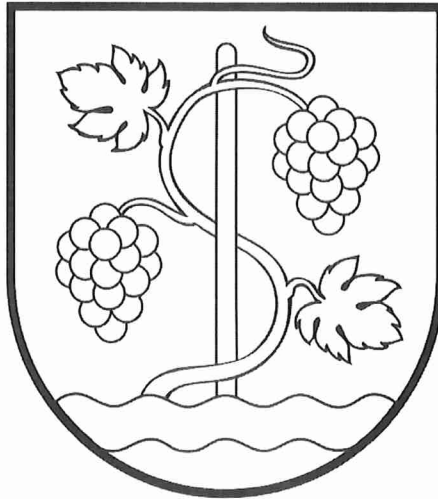
Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPreis	MWST	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Scheune	166	180	0.00	29'880	25.0	22'410	0.43
	Tot□	166			29'880		22'410	

Abbruchwert **[]** Schadenrest **[]**

Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Scheune			1.00	3.30	9.50	31.35			
A			BZ					1.00		
A			EG					3.30		
A			DZ					1.00	5.30	166.16
	Tot□									166.16

GEMEINDE SCHINZNACH



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 10. April bis 09. Mai 2012 (Schinznach-Dorf)
Mitwirkung vom 27. März bis 26. April 2013 (Oberflachs)
Vorprüfungsbericht vom 24. September 2014
Öffentlich aufgelegt vom 15. Oktober bis 15. November 2014
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 06. März 2015
Genehmigung Regierungsrat am 21. Oktober 2015

§ 6 Bauzonen

Zonenart	Kurzbezeichnung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Fasadenhöhe		AZ	Empfindlichkeitsstufe	Zonenbestimmungen
			klein	gross	Talseitig bei Flachdächern (8)	Taufseitig bei Satteldächern (8)			
Dorfkernzone	D	(13)	4 m	6 m	(8)	(8)		III	§ 7
Dorfzone 2	D2	(13)	4 m	6 m	(8)	(8)		III	§ 8
Wohnzone 2	W2	12 m	4 m	6 m	8 m	8 m	0,5	II (Ausnahme: s. §. 9)	§ 9
Wohnzone 3	W3	15 m	6 m	12 m	11 m	11 m	0,7	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	13 m	4 m	8 m	9 m	9 m	0,7	III	§ 11
Gewerbezone	G	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten	OeB	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	Siehe BZP	§ 13
Spezialzone Rebbau	RB	10 m	4 m	-	7.5 m	7.5 m	0.60 0.40 ¹⁾	III	§ 14
Grünzone	Gr	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"		§ 15
Zone für Familiengärten	F	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"		§ 16
Freihaltezone	Fr							-	§ 17
Uferschutzzone	U							-	§ 18
Baumschulbauzone	BSB	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	Siehe BZP	§ 19
Baustoffaufbereitungszone Strick	BA	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	IV	§ 20

¹⁾ Maximale Ausnutzungsnummer für die Wohnnutzung

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7 Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen ausser in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen nicht abgebrochen werden.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und das Orts- und Strassenbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird. Bauten, die das Ortsbild massgeblich prägen, dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert ist.

⁴ Veränderungen am Volumen und am Erscheinungsbild bestehender Bauten können im Rahmen der Bauvorschriften für Neubauten bewilligt werden, wenn solche aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind, Nachbarliegenschaften nicht übermässig beeinträchtigt werden und das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Im Rahmen von Umbauvorhaben können Veränderungen an bestehenden Bauten angeordnet werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

⁵ Bei Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen setzen die Massvorschriften der Dorfkernzone den Rahmen für das grundsätzlich zulässige Bauvolumen. Abweichungen von diesen Massvorschriften können bewilligt werden, wenn diese für die Zweckbestimmung des Bauvorhabens erforderlich sind, zu einer besseren Einpassung ins Ortsbild beitragen und Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

⁶ Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.

⁷ Alle Bauten und alle baulichen und gestalterischen Massnahmen sowie Abbrüche von Bauten oder Bauteilen sind bewilligungspflichtig. Diese Bestimmung gilt insbesondere auch für Sende- und Empfangsanlagen.

⁸ Für Neubauten mit mehr als 1500 m³ umbautem Raum (oberirdisch sichtbares Gebäudevolumen) oder mehr als 1000 m² anrechenbarer Grundstücksfläche, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, der eine gute Einordnung in das Orts- und Strassenbild sicher zu stellen hat.

⁹ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Randbedingungen abzuklären. Für alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone stellt der Gemeinderat eine Bauberatung zur Verfügung. Soweit notwendig werden dabei Fachleute zur Begutachtung beigezogen. Die ersten fünf Stunden der Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde, danach zu Lasten der Bauherrschaft.

SCD909	Ref. Pfarrhaus, 1796, 1880 (mit älterem Kern)	Mühlegässli 15 a	126	303	Ref. Kirchgemeinde Schinznach-Dorf
SCD910	Heimatmuseum (ehem. Doppelspeicher), 1647	Oberdorfstrasse 13	80	284	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD911	Wohn- und Geschäftshaus, 1865	Oberdorfstrasse 27	45	240	Eimar Suter u. Martina Sigg, Oberdorfstrasse 27
SCD912	Wohnhaus, um 1810	Mühlegässli 8	64	247	Matthias Bosshard, Mühlegässli 8, und Sibylle Schönenberger, Adliswil
SCD913	Wohnhaus, 1694 ?	Mühlegässli 6	61	244	Sibylle Zulauf und Raymond Hediger, Mühlegässli 6
SCD914	Stallscheune zur Oberen Mühle, 1763	Mühlegässli 9	62	245	Markus Stalder, Mühlegässli 9
SCD915	Stallscheune zur Mittleren Mühle, 1732/38	Mühlegässli 14	132	254	Stefan Hartmann, Mühlegässli 14
OBF902	Zehntenstock (1720)	Adelboden	1571 A, B	2172	A: Peter Schätti, Egliackerweg 24, 8610 Uster B: Hans Ruffin, Adelboden 8
OBF903	Bäuerlicher Vielzweckbau, ehem. Gasthaus zum Rössli (1853)	Unterdorf 6	1510	2081	Peter Feller, Unterdorf 6
OBF904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1841; mit älterem Kern u. Treppengiebel)	Adelboden 9	1573	2167	Gertrud Leder, Ausserdorf 8
OBF905	Wohnhaus (1787)	Hofacher 4	1526	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF906	Speicher mit Gewölbekeller (um 1850)	Hofacher 4	1528	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF907	Stallscheune (19. Jh.)	Hofacher 2	1529	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF908	Wohnhaus, ehem. Speicherstöckli (18. Jh.)	Halde 4	1522	2201	Monica Bearth, Halde 4
OBF909	Bäuerlicher Vielzweckbau (1818)	Oberdorf 5	1517	2184	Idun Marchesi, Oberdorf 3
OBF910	Ehem. Bauernhaus (1817)	Oberdorf 1	1515	2185	Fritz u. Christa Grollmund, Oberdorf 1
OBF911	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Unterdorf 7	159	2191	Otto Sperisen, Unterdorf 7
OBF912	Doppelbauernhaus (16. Jh.; Umbau 19. Jh.)	Mitteldorf 13, Adelboden 8	1580, 1581 B, 1581 A	2175, 2176	Andreas Heiniger, Mitteldorf 13; Hans Ruffin, Adelboden 8
OBF913	Wohnhaus (17. Jh.)	Mitteldorf 12	1575 C	2157	Werner Wenger-Hugi, Mitteldorf 12
OBF914	Wohnhaus (1817)	Rank 2	1549	2124	Silvia u. Markus Spicher-Denzler, Im Stampf 1, 5107 Schinznach-Dorf
OBF915	Wohnhaus (17. Jh.; Aufstockung 1954)	Mitteldorf 6	1552	2122	Eduard Acklin, Mitteldorf 6