

Verkehrswert-Schätzung



Objekt: Zweigstrasse 7.
5043 Holziken





Peter Burgherr
Immobilien­schätzer
Schmiedegasse 664
5732 Zetzwil

Natel 079 444 95 92
Tel 062 773 12 08
email petburgherr@bluewin.ch

V e r k e h r s w e r t - S c h ä t z u n g

Stichtag 6. Mai 2026

Gemeinde: 5043 Holziken

Objekt: Stockwerkeigentum
Zweigstrasse 7
4 ½ Zimmerwohnung Nr. 3, Erdgeschoss Nord
mit Nebenraum

Schätzungsgrund: Wertfindung eines aktuellen Verkehrswertes aufgrund
der Lage und des Bauzustandes der Gebäude.

Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstückes:

1. LIG 311, Plan 28, 3122 m2, Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 206, Vers. Nr. 205,
Tiefgarage Vers. Nr. 207, unterirdisch auf mehreren Grundstücken.
2. LIG 312, Plan 28, 642 m2, Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 204, Zweigstrasse 7,
Tiefgarage Vers. Nr. 207, Nr. 28, unterirdisch auf mehreren Grundstücken.
3. LIG 312-3, 4 ½ Zimmerwohnung Nr. 3, Erdgeschoss Nord, mit Nebenraum, 74/1000.
4. LIG 384, Parz. 312, Autoabstellplatz im Freien Nr. 46.

Eigentümer:

Hajrizi Fexhri
Hajrizi-Shabanj Bukuriye
Zweigstrasse 7
5043 Holziken

Schätzungsauftraggeber:

Betreibungsamt Holziken
Leiter Marco Bieri
Hauptstrasse 25
5043 Holziken

Schätzungsgrundlagen

- Besichtigung mit Massaufnahmen am Objekt 2026
- Bau- und Nutzungsplanung der Gemeinde 2015
- Katasterplankopie 2026
- Grundbuchauszug 2026
- Landpreise, Mietwerte und Verkehrswerte nach Erhebungen 2025
- Schweiz. Schätzerhandbuch 2019
- AGV-Policenauszug 2026
- Steueramt Kant. 2025

Situation und Beurteilung

1. Lage, Form, Grösse, Topographie

Gesamtüberbauung mit 2 Mehrfamilienhäuser 204, 205 und Tiefgarage 207.
Zentral gelegen, Nähe Gemeindehaus, Einkaufsmöglichkeiten, Busverbindung.

2. Verkehr

Busverbindung mit Schöffland.

3. Zone

Nach BNO 2015, W3.

4. Preisrahmen

Fr. 800.00 bis Fr. 1'000.00/m².

5. Überbaubarkeit

Die Grundstücke sind ausgenutzt.

6. Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Weitere Vertragsbestimmungen (Beilage) nach Grundbuchauszug.

LIG 312-3

Reglement Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

7. Altlasten

Keine Eintragungen.

8. Gebäudekurzbeschrieb

A) Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 204, Baujahr 1972.

Konventionelle Massivbauweise mit Lift.

Gute Energiebilanz mit zentraler Warmwasserheizung und Ölfeuerung.

Das wirtschaftliche Baualter ausgemittelt aus:

Rohbau 1	50 J x 1	50
Rohbau 2	50 J x 2	100
Ausbau	50 J x 3	150
Installationen	40 J x <u>4</u>	<u>160</u>
	10	460

ergibt am Stichtag 46 Jahre

- B) StWE Nr. 3 (312-3)
4 ½ Zimmerwohnung
Erneuert in den letzten Jahren
Neue Bodenbeläge
Neues Bad
Neue Küche
Somit wird das wirtschaftliche Baualter auf 20 Jahre reduziert.
Mit sehr gutem Unterhalt.
Unterhaltsarbeiten ca. Fr. 100'000.00

Ausmass und Anordnung der Räume

Treppenhaus, Allgemein, Entrée

1 Küche	9.0 m2	1.0 RE
1 Bad, WC, Lav.	3.7 m2	1.0 RE
1 Nebenraum	3.0 m2	0.3 RE
1 Wohnraum	24.5 m2	1.3 RE
1 Zimmer	14.0 m2	0.9 RE
1 Zimmer	10.4 m2	0.7 RE
1 Zimmer	9.6 m2	0.7 RE
1 Nasszelle, Waschen	<u>2.5 m2</u>	
1 Balkon		<u>0.2 RE</u>
Netto Wohnfläche bereinigt	<u>76.0 m2</u>	<u>5.9 RE</u>

Vorbemerkungen

Die Ermittlung der Wertquoten für die Begründung des Stockwerkeigentums stützt sich in der Regel auf den aktuellen Miet- und Marktwert der verschiedenen Wohn- und Geschäftsräume.

Der Gesamtwert der Stammliegenschaft ergibt sich aus dem Total aller Wertanteile der einzelnen Stockwerk-Eigentumsanteile. Die Gesamtwerte sind unbedingt notwendig bei jenen öffentlichen Abgaben, die der Stockwerk-Eigentumsgesellschaft in Rechnung gestellt werden.

Es sind dies:

- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Anschluss- und Benützungsgebühren (Wasser)
- Übrige Versorgungs-Anschlüsse (Strom, Gas)
- Strassenreinigung, Müllabfuhr
- Hauswart
- Abwasserreinigung
- Unterhalt der Gesamtliegenschaft

Zuständig für die Festsetzung der Wertquoten ist allein der Eigentümer, welcher das Stockwerkeigentum begründet.

Bezogen auf den Verkehrswert des einzelnen Stockwerkeigentums zeigt die Praxis, dass einzelne Wertquoten im Verhältnis zu anderen oft unzutreffend festgesetzt werden.

Somit ist bei der Verkehrswertschätzung von Stockwerkeigentum von einer anderen Berechnungsart auszugehen, d.h. die Wertquote wird nicht in die Bewertung einbezogen, sie dient lediglich als Verteilschlüssel für die Gesamtabgaben der Stockwerkeigentümer-Gesellschaft.

Eine kubische Berechnung der jeweiligen Gebäudeteile erweist sich als reellere Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Infolge mangelnder Detailpläne, insbesondere der dazugehörenden Kellerteile und Garage, ist in vorliegendem Fall eine Bewertung des Realwertes über die Tausendstel des Stockwerkeigentums gerechtfertigt und dürfte nur unwesentlich von der kubischen Bewertung abweichen.

Bewertungen

1. Mietwert Nr. 312-3

Ortskategorie 8

Grundansatz unbereinigt 2026

CH-Durchschnitt für neue Wohnungen 2026

Fr. 2'324.00/RE

Fr. 190.00 bis Fr. 250.00/m2

Ausbau 8.0 % +

Anordnung 6.0 % +

Heizung 0.0 % +-

Bauweise 5.0 % +

Alter 15.0 % -

Wohnlage 7.0 % +

bereinigt 11.0 % +

Fr. 2'579.00/RE

5.9 RE x Fr. 2'579.00 LIG 312-3

Fr. 15'220.00

1 Garagenplatz in Tiefgarage 207 (Parz. 311)

Fr. 2'000.00

1 Abstellplatz im Freien

Fr. 500.00

Mietwert erzielbar

Fr. 17'720.00

2. Ertragswert

MW Fr. 17'720.00 x 100

5.3

Fr. 334'339.00

Basiszinssatz 3.20 %

Betriebskosten, Unterhalt 1.30 %

Rückstellungen 0.80 %

Kap. Satz **5.30 %**

3. Realwert

LIG 312-3, 4 ½ Zimmerwohnung Vers. Nr. 204	
4505 m3 x Fr. 900.00	Neuwert 2026
./. Altersentwertung 10%	Fr. 4'054'500.00
Gebäudezustandswert	Fr. 405'450.00
+ Baunebenkosten 14%	Fr. 3'649'050.00
Anlagezeitbauwert	Fr. 510'870.00
+ Landwert 642 m2 x Fr. 1'000.00	Fr. 4'159'920.00
Total	Fr. 642'000.00
	Fr. 4'801'920.00
Anteil 74/1000	Fr. 355'340.00
Nachträglicher Umbau	Fr. 100'000.00
Garagenplatz Parz. 311, Nr. 207, Nr. 28	Fr. 25'000.00
Abstellplatz Parz. 312, Nr. 384, Nr. 46	Fr. 10'000.00
Realwert	Fr. 490'340.00

4. Verkehrswert

$$\frac{1 \times \text{EW Fr. 334'339.00} + \text{RW Fr. 490'340.00}}{2} \quad \text{Fr. 412'340.00}$$

$$\text{Marktwert mit Lagezuschlag} \quad \text{Fr. 415'000.00}$$

PETER BURGHERR

Immobilien­schätzer

Schmiedegasse 864

5732 Zetzwil

Tel. 062 773 12 08

Nat. 079 444 95 92

petburgherr@bluewin.ch

Zetzwil, 22.05.2026

Erläuterung der Begriffe

Mietwert

- . Der Mietwert entspricht dem maximal erzielbaren Jahreszins für Bauten und baulichen Anlagen nach ortsüblichen Vergleichszinsen

Mietertrag

- . Der Mietertrag entspricht dem momentan erzielten jährlichen Nettomietertrag

Kapitalisierungssatz

- . Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird. Er beinhaltet die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, der Betriebskosten, des Unterhalts, der Verwaltungskosten und die Rückstellungen

Ertragswert

- . Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) einer Liegenschaft. Er ist der Wert, dessen Kosten und Gewinn durch die erzielbaren Erträge nachhaltig gedeckt werden

Realwert

- . Der Realwert ist die Summe des Zustandwertes der Gebäude incl. Baunebenkosten, Umgebungsarbeiten sowie des Landwertes

Altersentwertung

- . Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung

Anlagezeitbauwert

- . Der Zustandwert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen incl. Anteil der Baunebenkosten, Umgebung, aber ohne Landwert

Absoluter Landwert

- . Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken in der Region

Relativer Landwert

- . Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse oder Ausnützung eines Grundstückes sowie der Mikrolage (Standort in der Gemeinde) und der Makrolage (Qualität der allgemeinen Lage der Gemeinde)

Verkehrswert

- . Als Verkehrswert gilt der Preis, zu welchem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden





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

Peter Burgherr Immobilienschätzer
Herr Burgherr Peter
Schmiedegasse 664
5732 Zetzwil
eMail: petburgherr@bluewin.ch

Aarau, 22. April 2026

Auszug aus Police Nr. 61605

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Holziken Zweigstrasse 7
Gebäude-Nr:	HOL.00204
Eigentümer:	StWE Gebäude 204 Zweigstrasse 7 5043 Holziken
Versicherungswert*):	3'400'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	21.9 %
Schätzungsdatum:	23.07.2014
Baujahr:	1971
Gebäudeausmass:	4'505 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
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

HOL00204

Vertragsnummer

61605

Gebäudeteile

Index: 498

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Mehrfamilienhaus	4,505	615	2'770'575	22.0	2'161'049	0.33
	Total	4,505		2'770'575		2'161'049	

Abbruchwert

[]

Schadenrest

[]

Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Mehrfamilienhaus			1.00	11.90	1.50				
A				1.00	10.30	1.30				
A				1.00	23.00	10.30				
A				1.00	1.50	6.20	277.44			
A			UG					2.40		
A			EG					2.60		
A			1. OG					2.60		
A			2. OG					2.60		
A			3. OG					2.80		
A			DZ					0.50	13.50	3'745.44
A				1.00	10.00	1.50				
A				1.00	5.80	1.30				
A				1.00	16.50	8.50				
A		Wintergarten		1.00	5.50	4.00	184.79			
A			Attik					2.60	2.60	480.45
A	Liftaufbau			1.00	1.50	1.50	2.25	1.80	1.80	4.05
A	Dachzuschlag	Terrasse		1.00	12.70	1.50				
A				1.00	10.30	1.50				
A				1.00	11.10	1.50				
A				1.00	11.90	1.50				
A				1.00	10.00	2.00				
A				1.00	10.00	4.50				
A		Wintergarten		1.00	5.50	4.00	112.00			
A			DZ					0.50	0.50	56.00
A	Vertiefung Basis			1.00	6.00	3.00	18.00	1.40	1.40	25.20
A	Vorbau Eingang			1.00	4.00	1.40	5.60	1.50	1.50	8.40
A	Kellerabgang			9.00	1.00	1.00	9.00	1.00	1.00	9.00
A	Balkone			4.00	10.30	1.50				
A				4.00	6.50	1.50	100.80			
A								1.50	1.50	151.20
A	Vordächer Balkone			1.00	6.50	1.50				
A				1.00	10.30	1.50	25.20			
A								1.00	1.00	25.20
	Total									4'504.94

P-Werte/Einrichtungen

Index: 498

AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer

HOL.00204

Vertragsnummer

61605

Lnr.	Bezeichnung	Anzahl	Neuwert	Neuwert Total	AE %	Zeitwert Total	Tarif
1	Personenlift	1	89'194	89'200	30.0	62'400	0.33
	Tot□			89'200		62'400	

Versicherte Umgebung

Index: 498

L.Nr.	MWST	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif	
1	0	18'600	22.0	14'508	0.33	Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Werkleitungen.

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Holziken	311	Liegenschaft	Nein
Holziken	312	Liegenschaft	Nein
Holziken	312-3	Stockwerkseinheit	Nein

4800 Zofingen, 16. April 2026

Grundbuchverwalter/-in

iA  -ck

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 311

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4136 Holziken
Grundstück-Nr.: 311
E-GRID: CH107639727684

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Hueb

Plan-Nr.*: 28

Fläche*: 3'122 m²

Kulturart*: Gebäude, 4 m²
Strasse, Weg, 249 m²
Übrige befestigte Fläche, 163 m²
Gartenanlage, 2'706 m²

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 206, 2 m², Gesamtfläche 195 m² (auf mehreren Grundstücken)
Zweigstrasse 3, 5043 Holziken 00
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 205, 2 m², Gesamtfläche 196 m² (auf mehreren Grundstücken)
Zweigstrasse 5, 5043 Holziken 00
Tiefgarage, Vers.-Nr. 207, 814 m², Gesamtfläche 842 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (390)

Eigentum:

LIG Holziken/308 Anteil 5/29 (Dominierendes Grundstück)	19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum 21.11.1996 005-3219 Änderung
LIG Holziken/309 Anteil 5/29 (Dominierendes Grundstück)	19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum 21.11.1996 005-3219 Änderung
LIG Holziken/310 Anteil 3/29 (Dominierendes Grundstück)	19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum 21.11.1996 005-3219 Änderung
LIG Holziken/312 Anteil 8/29 (Dominierendes Grundstück)	19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum 21.11.1996 005-3219 Änderung
LIG Holziken/313 Anteil 5/29 (Dominierendes Grundstück)	19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum 21.11.1996 005-3219 Änderung

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 311

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentum:

LIG Holziken/314 Anteil 3/29 (Dominierendes Grundstück)

19.08.1971 005-1476 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
21.11.1996 005-3219 Änderung

Anmerkungen:

21.11.1996 005-3220

01.10.2021 024-2021/11685/0

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.005-2012/001204
Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Tankraum) ID.024-2021/003797

Dienstbarkeiten:

19.08.1971 005-1476	(L)	Grenzbaurecht ID.005-1955/084303 z.G. LIG Holziken/308 z.G. LIG Holziken/310 z.G. LIG Holziken/312 z.G. LIG Holziken/313 z.G. LIG Holziken/314
19.08.1971 005-1476	(L)	Näherbaurecht ID.005-1955/084307 z.G. LIG Holziken/309
19.08.1971 005-1476	(R)	Überbaurecht ID.005-1955/084312 z.L. LIG Holziken/309
19.08.1971 005-1476	(R)	Garageausfahrtsrecht ID.005-1955/084315 z.L. LIG Holziken/309
19.08.1971 005-1476	(L)	Durchgangsrecht ID.005-1955/084321 z.G. LIG Holziken/314
19.08.1971 005-1476	(R)	Überbaurecht ID.005-1955/084324 z.L. LIG Holziken/312 z.L. LIG Holziken/313
19.08.1971 005-1476	(L)	Durchgangsrecht ID.005-1955/084327 z.G. LIG Holziken/312 z.G. LIG Holziken/313
01.10.2021 024-2021/11685/0(L)		Grenzbaurecht für Hauptgebäude ID.024-2021/003798 z.G. LIG Holziken/308 z.G. LIG Holziken/310 z.G. LIG Holziken/312 z.G. LIG Holziken/313 z.G. LIG Holziken/314
01.10.2021 024-2021/11685/0(L)		Überbaurecht 2 m für Balkon ID.024-2021/003799 z.G. LIG Holziken/308 z.G. LIG Holziken/310 z.G. LIG Holziken/312 z.G. LIG Holziken/313 z.G. LIG Holziken/314
01.10.2021 024-2021/11685/0(L)		Überbaurecht (Isolation) ID.024-2021/003801 z.G. LIG Holziken/310 z.G. LIG Holziken/313 z.G. LIG Holziken/314

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 311

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. April 2026:
Geometergeschäfte bis 14. April 2026:

keine
keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 312

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4136 Holziken
Grundstück-Nr.: 312
E-GRID: CH197676723929

Dominierte Grundstücke: LIG Holziken 4136/311 Anteil 8/29
Lagebezeichnung*: Hueb
Plan-Nr. *: 28
Fläche*: 642 m2

Kulturart*: Gebäude, 280 m2
Strasse, Weg, 20 m2
Übrige befestigte Fläche, 126 m2
Gartenanlage, 216 m2
Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 204, 280 m2
Zweigstrasse 7, 5043 Holziken 00
Tiefgarage, Vers.-Nr. 207, 8 m2, Gesamtfläche 842 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (384)

Eigentum:

STW Holziken/312-1 Anteil 80/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-2 Anteil 52/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-3 Anteil 74/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-4 Anteil 82/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-5 Anteil 54/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-6 Anteil 76/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-7 Anteil 84/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

STW Holziken/312-8 Anteil 56/1000

26.04.1995 005-1295 Begründung
Stockwerkeigentum

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 312

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentum:

STW Holziken/312-9 Anteil 78/1000	26.04.1995 005-1295 Begründung Stockwerkeigentum
STW Holziken/312-10 Anteil 86/1000	26.04.1995 005-1295 Begründung Stockwerkeigentum
STW Holziken/312-11 Anteil 58/1000	26.04.1995 005-1295 Begründung Stockwerkeigentum
STW Holziken/312-12 Anteil 80/1000	26.04.1995 005-1295 Begründung Stockwerkeigentum
STW Holziken/312-13 Anteil 140/1000	26.04.1995 005-1295 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

26.04.1995 005-1295	Stockwerkanteile verpfändet ID.005-2012/001851
31.03.2026 024-2026/3707/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil STW 312-3 ID.024-2026/001459

Dienstbarkeiten:

19.08.1971 005-1476	(R)	Grenzbaurecht ID.005-1955/084303 z.L. LIG Holziken/311
19.08.1971 005-1476	(L)	Überbaurecht ID.005-1955/084324 z.G. LIG Holziken/311
19.08.1971 005-1476	(R)	Durchgangsrecht ID.005-1955/084327 z.L. LIG Holziken/311
19.08.1971 005-1476	(L)	Gemeinschaftsfernsehtennenanlage ID.005-1955/086986 z.G. LIG Holziken/308 z.G. LIG Holziken/309 z.G. LIG Holziken/310 z.G. LIG Holziken/313 z.G. LIG Holziken/314
19.08.1971 005-1476	(R)	Grenzbaurecht ID.005-1955/087268 z.L. LIG Holziken/313
19.08.1971 005-1476	(L)	Grenzbaurecht ID.005-1955/087269 z.G. LIG Holziken/313
01.10.2021 024-2021/11685/0(R)		Grenzbaurecht für Hauptgebäude ID.024-2021/003798 z.L. LIG Holziken/311
01.10.2021 024-2021/11685/0(R)		Überbaurecht 2 m für Balkon ID.024-2021/003799 z.L. LIG Holziken/311
01.10.2021 024-2021/11685/0(R)		Überbaurecht (für Isolation) ID.024-2021/003803 z.L. LIG Holziken/313
01.10.2021 024-2021/11685/0(R)		umschriebenes Grenz- und Näherbaurecht ID.024-2021/003806 z.L. LIG Holziken/313

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Holziken / 312

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. April 2026:
Geometergeschäfte bis 14. April 2026:

keine
keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Holziken / 312-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4136 Holziken
Grundstück-Nr.: 312-3
E-GRID: CH276175675486

Stamm-Grundstück: LIG Holziken/312
Wertquote: 74/1000
Mit Sonderrecht an: 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3, Erdgeschoss
Nord, mit Nebenraum

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (384.03)

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
Hajrizi Fexhri, 25.04.1970 20.01.2011 005-184 Kauf
Hajrizi Bukurije, 05.02.1979 20.01.2011 005-184 Kauf

Anmerkungen:

26.04.1995 005-1296 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.005-2012/001855
14.03.2011 005-665 Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.005-
2012/001858
20.03.2020 024-2020/2899/0 Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.024-
2020/001106
12.09.2025 024-2025/10542/0 Konkurs ID.024-2025/003287

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

31.03.2026 024-2026/3707/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst
Zins und Kosten (Betr. Nr. 225418 u. 225419)
CHF 316'790.30, ID.024-2026/001458

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Holziken / 312-3

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

23.12.2019 024-2019/13991/0

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 336'000.00, Max. 10%, ID.005-2012/001329,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG, Bern
(UID: CHE-105.944.759)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. April 2026:
Geometergeschäfte bis 14. April 2026:

keine
keine

Die Käufer, welche für den gesamten Kaufpreis solidarisch haften, legen bei Unterzeichnung dieses Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank über den bei Vertragsunterzeichnung noch ausstehenden Betrag von Fr. 254'200.-- (Fr. 214'100.-- plus Fr. 40'100.--) vor.

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Schaden am Kaufsobjekt gehen am 30. April 2010 auf die Käufer über.

Der beurkundende Notar wird ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag sofort dem Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

2. Die Käufer übernehmen das Kaufsobjekt in dem ihnen bekannten heutigen Zustand, geräumt und besenrein.

Währschaft für irgendwelche Mängel leistet der Verkäufer, soweit gesetzlich zulässig, keine. Die Parteien erklären, sich der Bedeutung dieser Vereinbarung bewusst zu sein.

Die Käufer akzeptieren eine normale Abnutzung des Kaufsobjekts im Zeitraum zwischen Unterzeichnung dieses Kaufvertrages und Nutzen- und Schadenübergang.

3. Zum Kaufsobjekt gehören der Tiefgaragenplatz Nr. 28 in der Tiefgarage Nr. 207 auf Parzelle 311 sowie der Autoabstellplatz im Freien Nr. 46 auf dem Stammgrundstück GB Holziken Nr. 384, Parzelle 312, was im Kaufpreis berücksichtigt und inbegriffen ist.

Der Tiefgaragenplatz und der Autoabstellplatz können von Gesetzes wegen dem Kaufsobjekt nicht als Nebenräume zugeordnet werden. Den Käufern steht aber daran ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu. Dieses ausschliessliche und alleinige Benützungsrecht ist im Anhang zum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festgehalten.



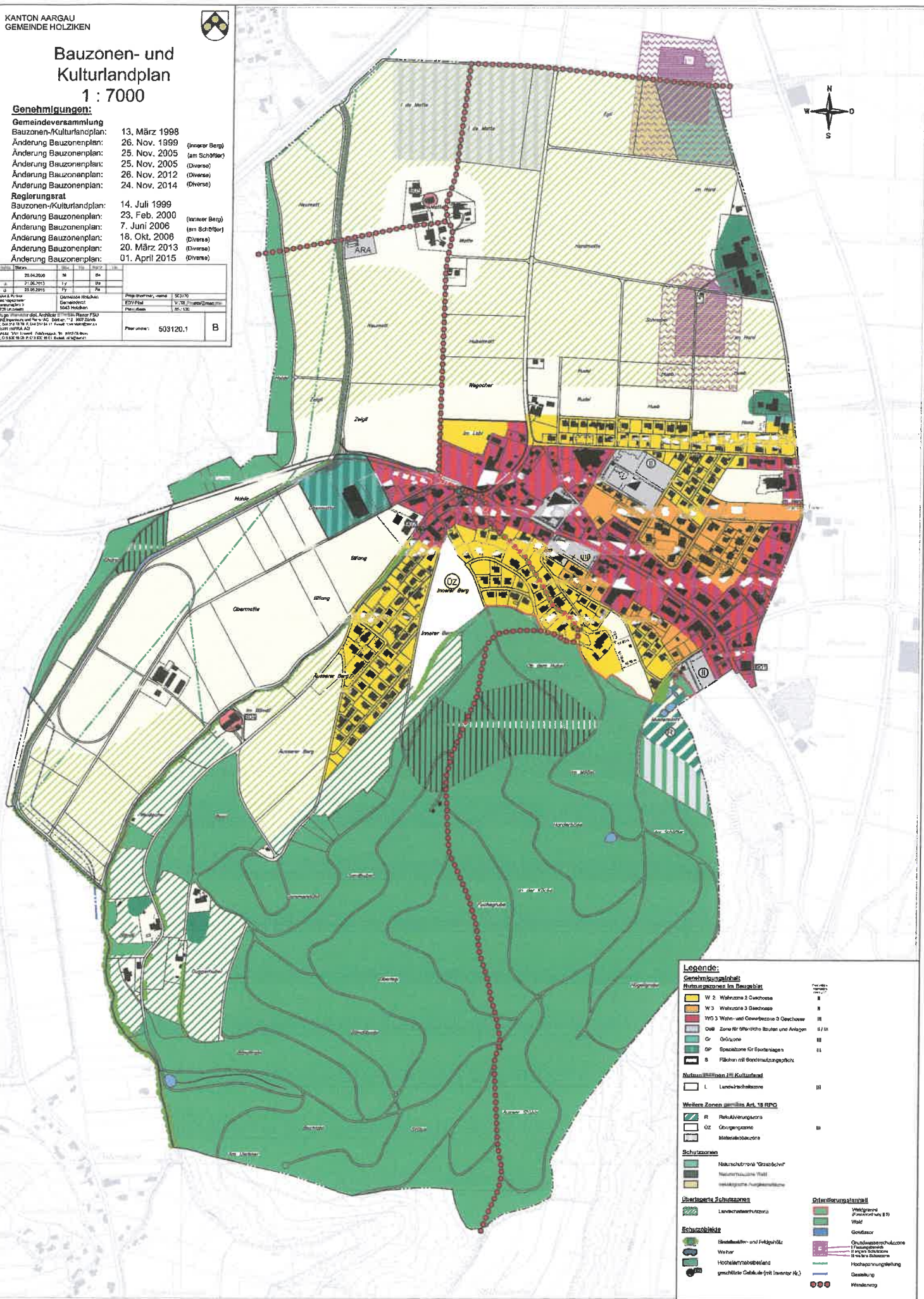


Bauzonen- und Kulturlandplan 1 : 7000

Genehmigungen:

Gemeindeversammlung	13. März 1998	(Innerer Berg)
Bauzonen-Kulturlandplan:	26. Nov. 1999	(am Schöffler)
Änderung Bauzonenplan:	25. Nov. 2005	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	25. Nov. 2005	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	26. Nov. 2012	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	24. Nov. 2014	(Diverse)
Regierungsrat		
Bauzonen-Kulturlandplan:	14. Juli 1999	(Innerer Berg)
Änderung Bauzonenplan:	23. Feb. 2000	(am Schöffler)
Änderung Bauzonenplan:	7. Juni 2006	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	18. Okt. 2006	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	20. März 2013	(Diverse)
Änderung Bauzonenplan:	01. April 2015	(Diverse)

Stichwort	20.04.2009	Stichwort	21.06.2013	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	21.06.2013	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015
Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015	Stichwort	23.09.2015



Legende:

Gemeindegebiet

Nutzungsplan im Bereich

W 2	Wohnzone 2 Gewerbe	III
W 3	Wohnzone 3 Gewerbe	II
W 3	Wohn- und Gewerbezone 3 Gewerbe	III
OW	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II/III
Gr	Grünzone	II
GP	Spezialzone für Sportanlagen	II
S	Flächen mit Beschränkungsgehalt	II

Nutzungsplan im Kulturland

L	Landwirtschaftszone	II
---	---------------------	----

Weitere Zonen gemäss Art. 18 BPG

R	Rekultivierungszone	II
OZ	Gewässerschutz	II
M	Motivlandschaft	II

Schutzgebiete

N	Naturschutzzone "Grasbüsch"	II
N	Naturschutzzone "Wald"	II
N	Naturschutzzone "Auenlandschaft"	II

Überwachte Schutzgebiete

L	Landwirtschaftszone	II
---	---------------------	----

Schutzgebiete

B	Biosphären- und Feuchtgebiete	II
W	Wasser	II
H	Hochwasserschuttschutz	II
G	geschützte Gebiete (mit Innerer H.)	II

Waldgrenze (Punktschraffur II)	Waldgrenze
Wald	Wald
Gondar	Gondar
Quellwassererschuttschutz	Quellwassererschuttschutz
Flusserschuttschutz	Flusserschuttschutz
Hochwasserschuttschutz	Hochwasserschuttschutz
Gewässerschuttschutz	Gewässerschuttschutz
Waldschuttschutz	Waldschuttschutz