

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Beinwil am See / 2356, Plan 34 mit 653 m²

Gebäudeplatz, Strasse, Weg, Gartenanlage

Chilchmoos

Gartenstrasse 11, 5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus Nr. 1061

Unterstand mit Anteil Geräteraum Nr. 1060

Unterstand Nr. 1091

Eigentümer

Ulrich Pierre Alexis Wolff

Bewertungstag

30. Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Auftrag.....	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften	4
Lage und Beschaffenheit der Grundstücke	5
Allgemeine Lage	5
Erschliessung	5
Verkehrssituation	5
Daten über Gemeinde.....	5
Gebäudedaten	6
Technische Angaben	6
Baubeschrieb.....	7
Raumprogramm	8
Berechnungen.....	9
Realwert	9
Ertragswert.....	12
Verkehrswert.....	13
Schlussbetrachtung.....	15
Beilagen.....	15

Auftrag

Auftraggeber	Regionales Betreibungsamt Reinach, vertreten durch Frau Janine Schmutz, Stv. Leiterin Betreibungsamt Kirchenbreitenstrasse 47 5734 Reinach (AG)
Auftrag	Verkehrswertberechnung LIG Beinwil am See / 2356 mit den Gebäude Nrn. 1060, 1061 und 1091 mit 653 m ²
Zweck	Betreibungsamtliche 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	30. Juni 2026
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuchs bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung am 30. Juni 2026 präsentierte.
Grundeigentümer	Ulrich Pierre Alexis Wolff, 1960 Alleineigentum
Grundlagen	Grundbuchauszug gemäss AGOBIS Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) über Gebäudekubaturen und Baujahr vom 10. Juni 2026 Ergebnisse der Besichtigung vom 30. Juni 2026 Erhebung der Baulandpreise in Beinwil am See Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil am See Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Beinwil am See Schätzerhandbuch des SVKG 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Gemeinde	Beinwil am See
LIG Nr.	2356
Plan Nr.	34
Fläche	653 m ²

Grundbucheinträge

Anmerkungen	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
Vormerkungen	Keine
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Gemäss Grundbuch Im Anhang befindet sich ein aktueller Grundbuchauszug.

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone	Wohnzone 2a
Bestimmungen	Die Bestimmungen dieser Zone sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil am See geregelt. Im Anhang befindet sich ein detaillierter Auszug mit Angaben über Ausnützung, Grenzabstände und Nutzungsmöglichkeit.

Lage und Beschaffenheit der Grundstücke

Allgemeine Lage

Lage	Das Grundstück befindet sich an der Gartenstrasse 11 in der Gemeinde Beinwil am See.
Nachbarschaft	Wohnquartier
Immissionen	Ruhige Wohnlage
Aussicht	Blick auf den Hallwilersee und in die Berge
Besonnung	Gute Besonnung
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Das Einfamilienhaus ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Das Einfamilienhaus ist an das öffentliche Elektrizitätsnetz angeschlossen.
Wasser	Das Einfamilienhaus ist an das Frischwassernetz der Gemeinde Beinwil am See angeschlossen.

Verkehrssituation

Parkplätze	Zwei Garagenplätze im Gebäude Nr. 1091
Privatverkehr	Erreichbar über die Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Seetalbahn nach Lenzburg SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	3'686, davon 673 Ausländer (Stand 31. Dez. 2025)
Steuerfuss 2026	99 %
Schule	Kindergarten und Primarschule in Beinwil am See, Real-, Sekundar- und Bezirksschule in Reinach
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Beinwil am See vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Reinach

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	1061
Versicherungsneubauwert	Fr. 672'000.-- (indexiert per 2026)
Erbaut im Jahre	1981 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	683 m ³

Unterstand mit Anteil Geräteraum

Versicherungs-Nr.	1060
Versicherungsneubauwert	Fr. 37'000.-- (indexiert per 2026)
Erbaut im Jahre	1982 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	139 m ³

Unterstand

Versicherungs-Nr.	1091
Versicherungsneubauwert	Fr. 19'000.-- (indexiert per 2026)
Erbaut im Jahre	1982 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	108 m ³

Baubeschrieb

Einfamilienhaus Nr. 1061

Massivbauweise

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Wärmepumpe (Luft), gemeinsame Heizung mit dem Gebäude Nr. 1062

Holzmetallfenster mit Isolierverglasung

Zweckmässige Küchen- und Badezimmereinrichtungen

Böden: Platten und Laminat

Wände / Decken: Abrieb, Platten, Holz

Unterstand Nr. 1060

Massivbauweise, Sichtbackstein

Flachdach

Betonboden

Unterstand Nr. 1091

Massivbauweise

Flachdach

Betonboden

Raumprogramm

Einfamilienhaus Nr. 1061

Untergeschoss

Zugang über Treppe vom Erdgeschoss
Badezimmer, Wanne, WC, Lavabo, Plattenboden, 6 m²
Waschküche, Betonboden, 6 m²
Keller, Betonboden, 2 m²
Schlafzimmer, Laminat, 19 m²
Schlafzimmer, Laminat, 12 m²
Schlafzimmer, Laminat, 12 m²

Erdgeschoss

Haupteingang, Zugang von der Zugangstreppe
Küche, Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Plattenboden, 8 m²
Badezimmer, Dusche, WC, Lavabo, Plattenboden, 4 m²
Heizungsraum, Wärmepumpe, Betonboden, 22 m²
Wohnzimmer, Cheminée, Plattenboden, 35 m²
Zugang zu Sitzplatz / Garten / Geräteraum (4 m²)
Schlafzimmer, Laminat, 11 m²

Unterstand mit Anteil Geräteraum Nr. 1060

Lagerraum, geschlossen, Stromanschluss, Betonboden, 9 m²

Unterstand Nr. 1091

Einseitig offener Autounterstand mit 5 Plätzen, gemäss Plan, Stromanschluss, Betonboden, 68 m²

Im Anhang befinden sich detaillierte Massblätter und Grundrisspläne der Gebäude.

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 nach Ross im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus Nr. 1061, Unterstand und Geräteraum Nrn. 1060 und 1091

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	45	45
Rohbau 2	2	30	60
Ausbau	3	30	90
Installationen	4	25	100
Total	10		295
Wirtschaftliches Alter	30 Jahre		
Wirtschaftliches Baujahr	1996		

Die Hauptgruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion (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: mittel bis gut

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m ³	Fr. / m ³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Einfamilienhaus 1061 (BKP 2)	683	980	669'340	25	502'000
Geräteraum 1060 (BKP 2)	139	270	37'530	15	31'900
Unterstand 1091 (BKP 2)	108	180	19'440	15	16'500
Umgebung (BKP 4)			60'000	20	48'000
Baunebenkosten (BKP 5)			60'000	20	48'000
Total Bauwert			846'310		646'400

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 Lageklassetabelle des Schätzerhandbuches.

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

Beurteilung

Der Landwert zu den Gebäude Nrn. 1060, 1061 und 1091 wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in der Gemeinde Beinwil am See in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 653 m² mit Fr. 1'700.--/m² bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 1'110'000.--.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

Gebäude Nrn. 1060, 1061 und 1091

Bauwert	Fr. 646'400.--
Landwert	Fr. 1'110'000.--
Realwert	Fr. 1'756'500.--

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 auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Gebäude Nrn. 1060, 1061 und 1091

Mietwert

Einfamilienhaus pro Monat	Fr.	3'000.--
5 Garageplätze pro Monat	Fr.	600.--
Veloabstellraum pro Monat	Fr.	100.--
<i>Total pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>3'700.--</i>
<i>Total pro Jahr</i>	<i>Fr.</i>	<i>44'400.--</i>

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.0 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.1 %
Unterhalt	0.4 %
Instandsetzung	0.4 %
Abschreibung	0.4 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	4.9 %

Ertragswert	Fr.	906'000.--
--------------------	------------	-------------------

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. Auf Grund der Marktverhältnisse orientiert sich der Verkehrswert ausschliesslich am Realwert. Das Ergebnis wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

LIG Beinwil am See / 2356

Realwert	Fr.	1'756'500.--
Ertragswert	Fr.	906'000.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

Verkehrswert LIG Beinwil am See / 2356 unbereinigt	Fr. 1'757'000.--
---	-------------------------

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen

Die Anmerkung (Veräusserungsbeschränkung) auf LIG Beinwil am See / 2356 ist eine Absicherung für Vorsorgegelder, welche für die Finanzierung in Anspruch genommen wurden. Auf den Verkehrswert hat dies keinen Einfluss.

Vormerkungen

Im Grundbuch sind keine Vormerkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte, Einzäunungsverbot, Grenzbaurecht, Überbaurecht, Bau- und Benützungsrecht, Schutzraummitbenützungsrecht, gemeinsame Heizungsanlage) regeln die Erschliessung und die bestehende Überbauung bzw. Überbaumöglichkeit. Auf den Verkehrswert haben diese Regelungen keinen zusätzlichen Einfluss.

Die Dienstbarkeiten (Last) Benützungsrecht und Mitbenützungsrecht räumen der berechtigten Parzelle 1954 gemäss Grundbuchbeleg das unentgeltliche Mitbenützungsrecht am Veloraum und an drei Parkplätzen in den Gebäude Nrn. 1060 und 1091 ein. Folglich sind diese Flächen nicht nutzbar. Der Mietwert pro Jahr für diese Flächen beträgt Fr. 4'920.-- bzw. Fr. 410.-- pro Monat. Da es sich um eine zeitlich unbefristete Nutzung handelt zu Gunsten der Parzelle 1954 wird dieser Wert mit 5 % kapitalisiert und ergibt einen Wert von Fr. 98'400.--. Dieser Wert ist vom vorgenannten Verkehrswert in Abzug zu bringen und führt zu nachstehendem, bereinigtem Verkehrswert.

Verkehrswert LIG Beinwil am See / 2356 bereinigt

Fr. 1'659'000.--

Schlussbetrachtung

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

Fr. 1'659'000.--

für LIG Beinwil am See / 2356 mit 653 m² und den Gebäude Nrn. 1060, 1061 und 1091 im Bewertungszeitpunkt unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 20. Juli 2026

Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme mit unterlegtem Parzellenplan
- Situationsplan
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Angaben der Gebäudeversicherung (AGV)
- Grundrisspläne
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil am See
- Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil am See



15 M

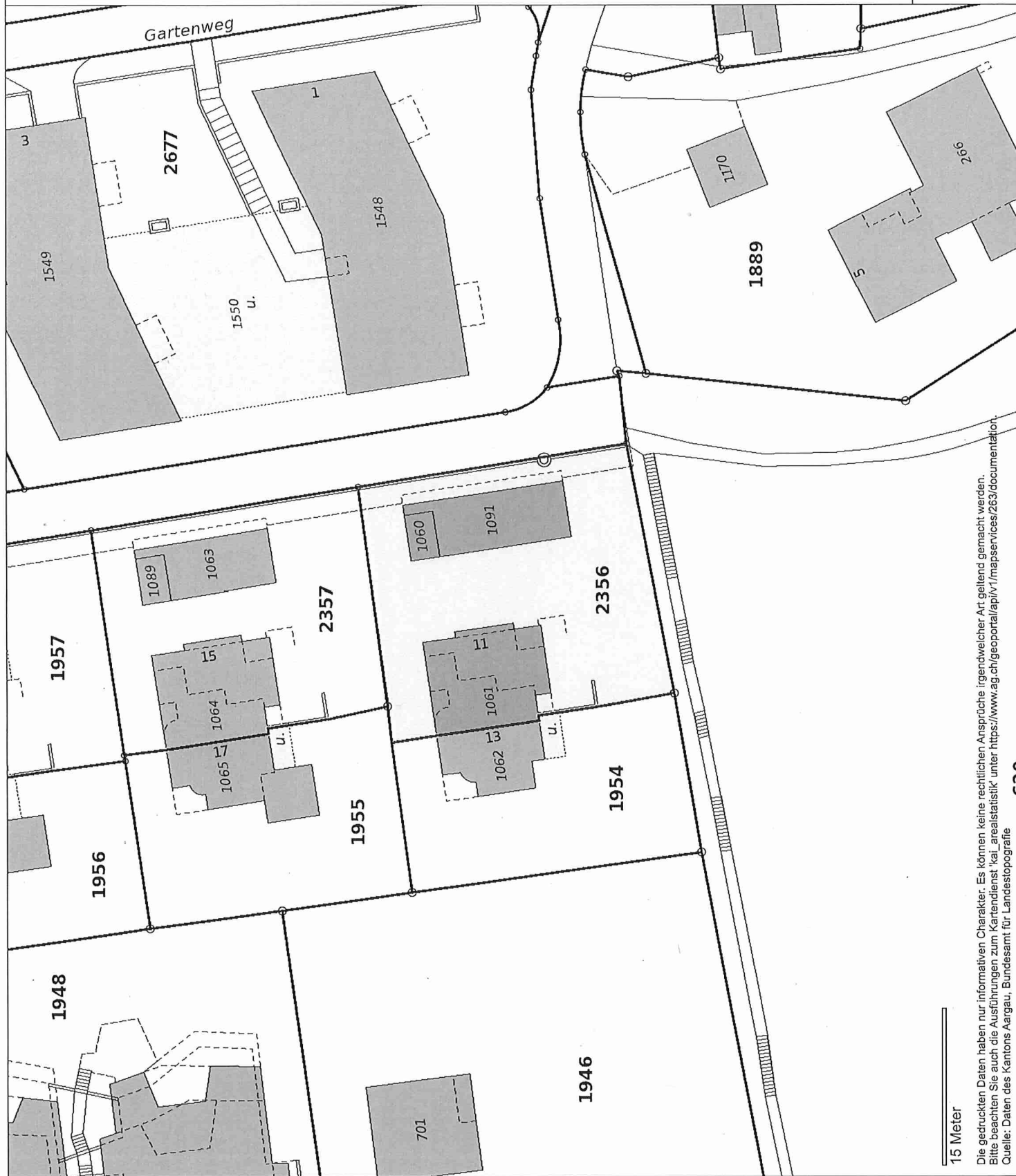
Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_aktualisiert' unter <https://www.weg.ch/geoportal/api/v1/mapserver/vloss/265/documentation>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:500

agis

erstellt: 17.07.2026



15 Meter



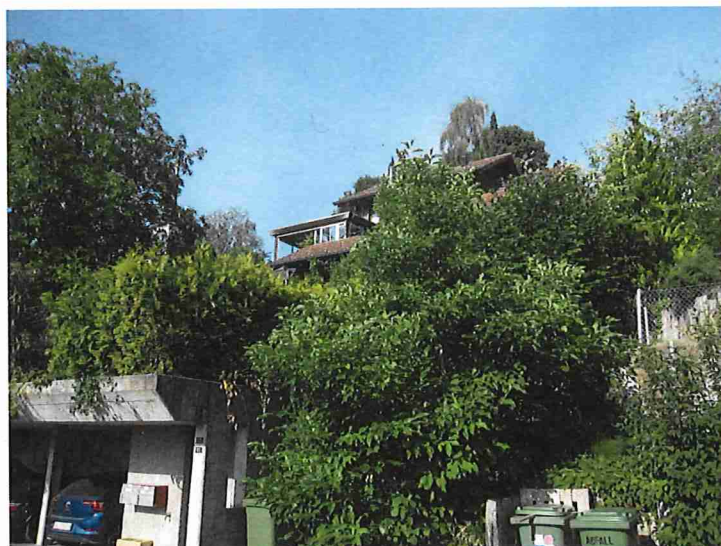
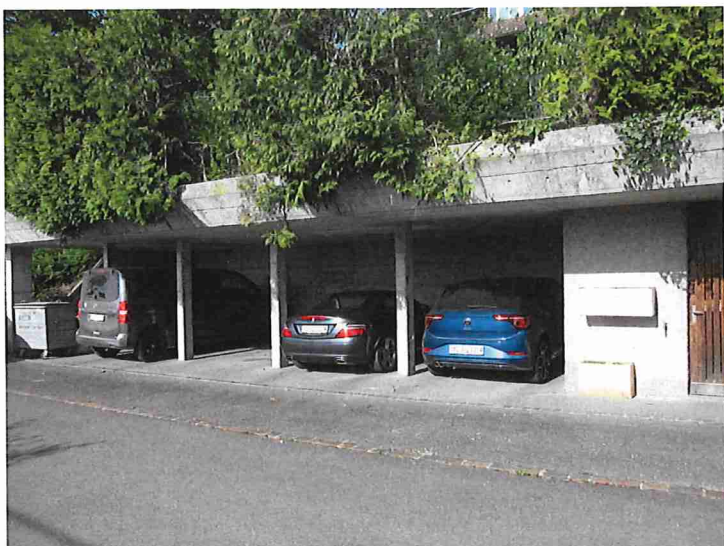
agis

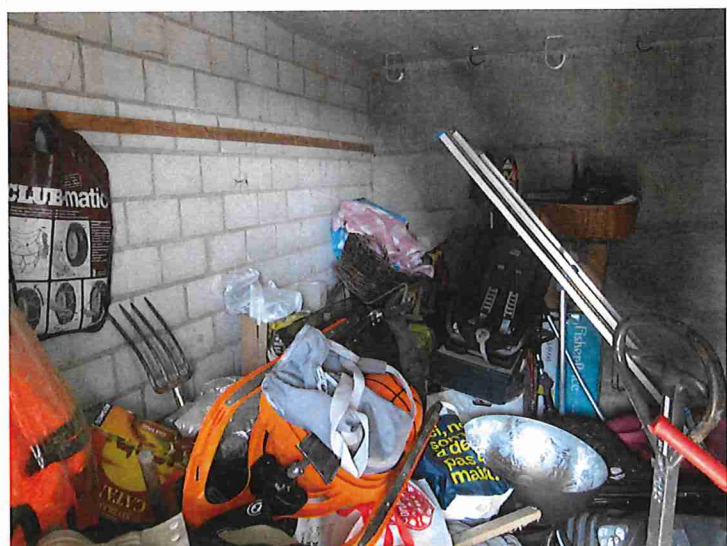
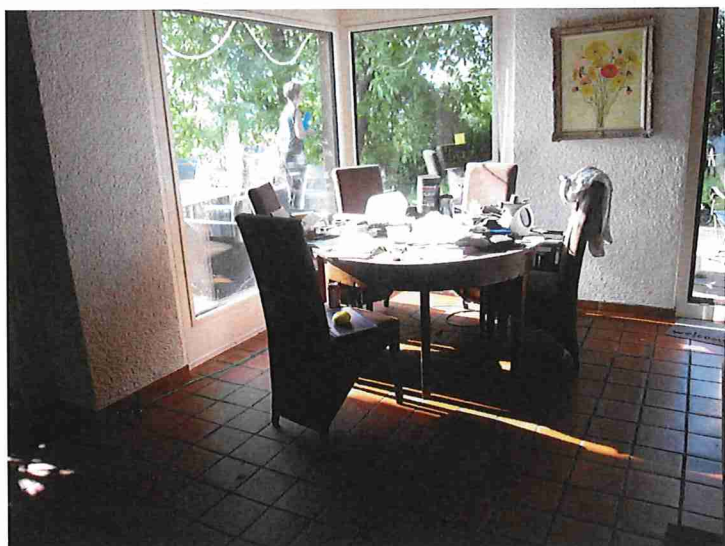
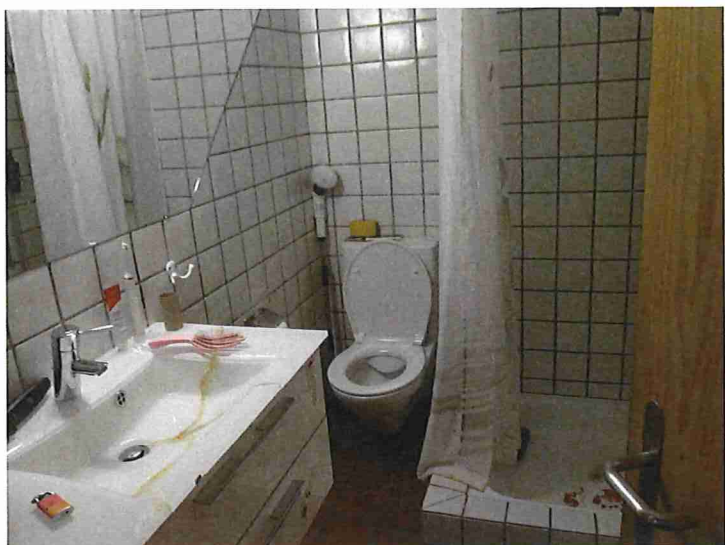
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoportal/apilv1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

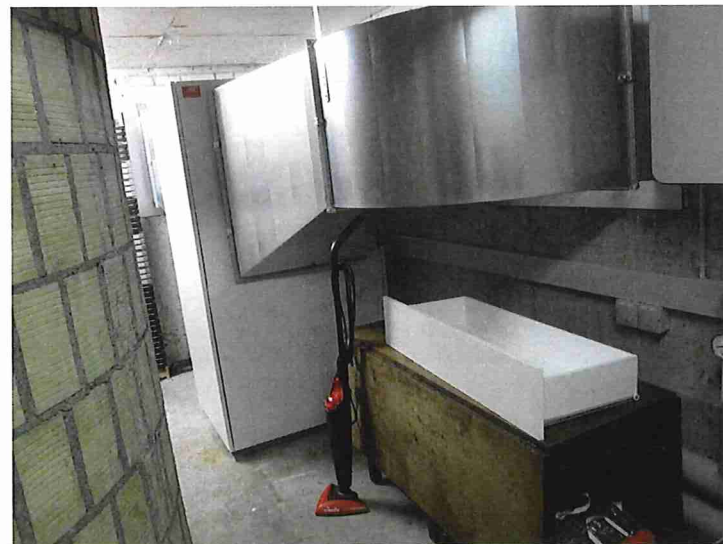
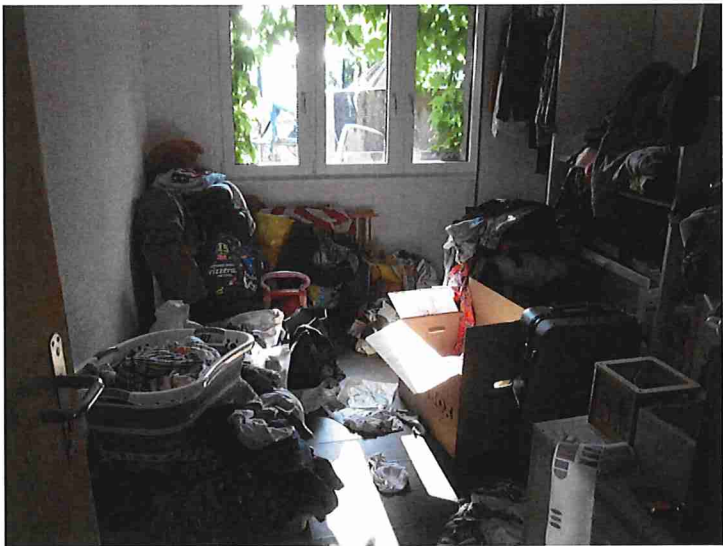
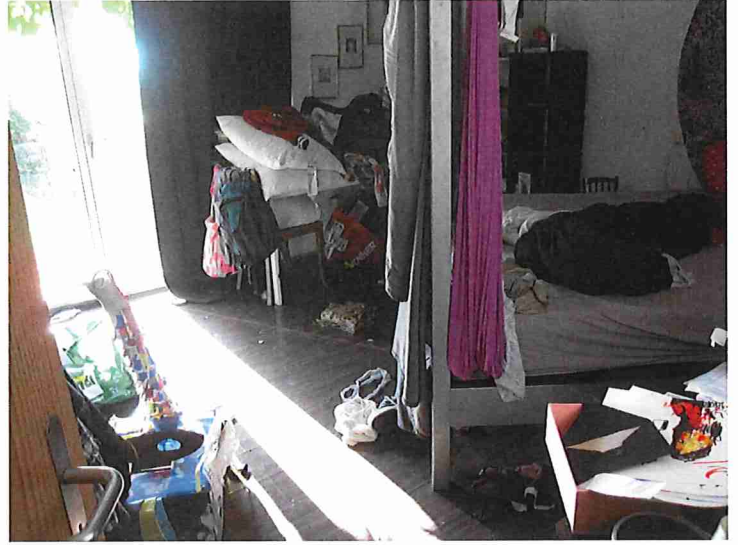
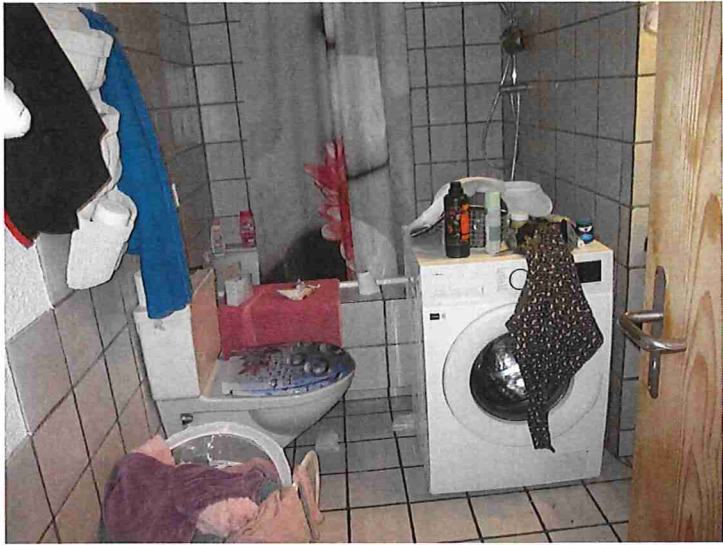
220

1:500

erstellt: 17.07.2026







Grundbuchauszug Liegenschaft Beinwil am See / 2356**Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	4131 Beinwil am See
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2356
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH107739857618
Fläche	653 m²,
Mutation	
Plan-Nr.	34
Lagebezeichnung	Chilchmoos
Bodenbedeckung	Gebäude, 185 m² Strasse, Weg, 8 m² Übrige befestigte Fläche, 54 m² Gartenanlage, 406 m²
Gebäude / Bauten	Unterstand, Versicherungs Nr.: 1091, 71 m² Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1060, 12 m² Einfamilienhaus, Gartenstrasse 11, 5712 Beinwil am See 00 Versicherungs Nr.: 1061, 102 m² (2026)
Bemerkungen Grundbuch	Keine
Dominierte Grundstücke	

Eigentum

Alleineigentum	
Wolff Ulrich Pierre Alexis, 04.01.1960	06.08.1993 005-2095 Kauf 05.09.2007 005-2463 Urteil

Anmerkungen

01.01.1998 005-2838	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.005-2015/003465	01.01.2008 005-2991
---------------------	---	---------------------

Dienstbarkeiten

01.01.1912 005-C 67; C 394	(R) Fusswegrecht ID.005-1955/143974 z.L. LIG Beinwil am See 4131/311 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1889 z.L. LIG Beinwil am See 4131/2820	
20.09.1976 005-1674	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-1955/141549 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1802	07.12.1979 005-2918
28.04.1982 005-805	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-1955/141307 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1801 z.L. LIG Beinwil am See 4131/2036 z.L. LIG Beinwil am See 4131/2645 z.L. LIG Beinwil am See 4131/2677	
28.04.1982 005-805	(L) Einzäunungsverbot ID.005-2014/002841 z.G. LIG Beinwil am See 4131/2357	
28.04.1982 005-805	(R) Einzäunungsverbot ID.005-2014/002842 z.L. LIG Beinwil am See 4131/2357	
28.04.1982 005-805	(L) Einzäunungsverbot ID.005-2014/003287 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1955	
28.04.1982 005-805	(R) Einzäunungsverbot ID.005-2014/003288 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1955	
28.04.1982 005-805	(L) Grenzbaurecht ID.005-2015/003453 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(R) Grenzbaurecht ID.005-2015/003454 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(L) Überbaurecht ID.005-2015/003455 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(R) Gemeinsame Heizanlage ID.005-2015/003456 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(R) Benützungsrecht ID.005-2015/003457 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(L) Benützungsrecht ID.005-2015/003458 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954	15.01.1988 005-114
28.04.1982 005-805	(L) Mitbenützungsrecht ID.005-2015/003459 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(L) Fusswegrecht ID.005-2015/003460 z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954	
28.04.1982 005-805	(L) Bau- und Benützungsbeschränkungen ID.005-2015/003461	

28.04.1982 005-805	z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954 (R) Bau- und Benützungsbefugnisse ID.005-2015/003462
28.04.1982 005-805	z.L. LIG Beinwil am See 4131/1954 (L) Einzeleingangsverbot ID.005-2015/003463
28.04.1982 005-805	z.G. LIG Beinwil am See 4131/1954 (R) Einzeleingangsverbot ID.005-2015/003464
27.11.1984 005-2779	z.L. LIG Beinwil am See 4131/1954 (R) Schutzraummitbenützung ID.005-1955/144002 z.L. LIG Beinwil am See 4131/1957

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

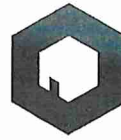
08.04.1980 005-756	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.005-2015/001900, Einzelpfandrecht Faustpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel (UID: CHE-101.329.561)
06.08.1993 005-2096	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 220'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, ID.005-2015/001901, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel (UID: CHE-101.329.561)

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
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

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

Aarau, 10. Juni 2026

Auszug aus Police Nr. 30626

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Beinwil am See Gartenstrasse 11
Gebäude-Nr:	BSE.01061
Eigentümer:	Wolff Ulrich Pierre Alexis Gartenstrasse 11 5712 Beinwil am See
Versicherungswert*):	672'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	6.6 %
Schätzungsdatum:	20.05.1997
Baujahr:	1981
Gebäudeausmass:	683 m3
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.

Gemeinde: Beinwil am SeeGebäude-Nr. 1061

Massblatt und Beschreibung

Benennung der Gebäudeteile	Zahl	Meter			Ausmass m ²	Ausmass m ³	Beschrieb des Gebäudes	
		Länge	Breite	Höhe			Baujahr	Schätzungsjahre
<i>Doppelhaus</i>							<i>1981/1982</i>	
							<i>82 97</i>	
							Lage (1,2,3,4,3/4*)	<i>2 2</i>
							*3 zu Geb.	
							*4 zu Geb.	
<i>H4</i>	<i>1</i>	<i>11.40</i>	<i>9.10</i>	<i>2.70</i>		<i>280</i>	Bauart	<i>1 1</i>
<i>BZ</i>	<i>✓</i>	<i>11.40</i>	<i>6.50</i>	<i>1.00</i>		<i>74</i>	Bedachung	<i>1 1</i>
		<i>4.2</i>	<i>2.5</i>	<i>1.0</i>		<i>11</i>	Zweckbestimmung	<i>201 201</i>
<i>04</i>		<i>11.40</i>	<i>9.60</i>	<i>2.70</i>		<i>295</i>	Blitzschutz	<i>- -</i>
							Hydr. Schutz	<i>1 ✓</i>
							Gew. Verzeichnis	<i>- -</i>
							Heizung	<i>60 35 Luft/Wasser</i>
							Ausbau	
							Ofenheizung	
<i>Heller</i>		<i>2.80</i>	<i>11.40</i>	<i>2.70</i>		<i>86</i>	Cheminée	<i>1 1</i>
						<i>732</i>	Zentralheizung	<i>1 1</i>
							Zentr. Warmw.	
							Ölfeuerung	
<i>Abhol/Dormer</i>	<i>EL</i>	<i>2.9</i>	<i>3.5</i>	<i>2.7</i>		<i>23</i>	Gasfeuerung	
						<i>683</i>	Sonnenheizung	
							Wärmepumpe	<i>1 1</i>
							El. Heizung	
							Tank i. G	<i>1</i>
							Tank i. F	<i>1</i>
							Waschautomat	<i>1 1</i>
							Wäschetrockner	<i>1 1</i>
							Toilette	<i>1 1</i>
							Toilettenumbau	<i>1 1</i>
							Pissoir	<i>1 1</i>
							Klosett	<i>1 1</i>
							Klosomat	
							Einbauwanne	<i>1 1</i>
							Dusche	<i>1 1</i>
							Wandbecken	
							Bidet	
							<i>Toilette</i>	<i>1 1</i>
							Einbauküche	<i>1 1</i>
							El. Herd	
							Gasherd	
							El. Rechaud	<i>1 1</i>
							El. Backofen	<i>1 1</i>
							Kühlschrank	<i>1 1</i>
							Kühltruhe	
							Geschirrspüler	<i>1 1</i>
							Ventilator	<i>1 1</i>
							El. Boiler	<i>1 1</i>
							Fernsehantenne	<i>1 K</i>
							Sonnenstore	
							LS Belüftung	



Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

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

Aarau, 10. Juni 2026

Auszug aus Police Nr. 30625

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Beinwil am See Gartenstrasse 11
Gebäude-Nr:	BSE.01060
Eigentümer:	Wolff Ulrich Pierre Alexis Gartenstrasse 11 5712 Beinwil am See
Versicherungswert*):	37'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	14.3 %
Schätzungsdatum:	10.08.2005
Baujahr:	1982
Gebäudeausmass:	139 m3
Zweckbestimmung:	Unterstand mit Anteil Geräteraum
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.



Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

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

Aarau, 10. Juni 2026

Auszug aus Police Nr. 30655

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Beinwil am See Gartenstrasse 11
Gebäude-Nr:	BSE.01091
Eigentümer:	Wolff Ulrich Pierre Alexis Gartenstrasse 11 5712 Beinwil am See
Versicherungswert*):	19'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	14.3 %
Schätzungsdatum:	10.08.2005
Baujahr:	1982
Gebäudeausmass:	108 m3
Zweckbestimmung:	Unterstand
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

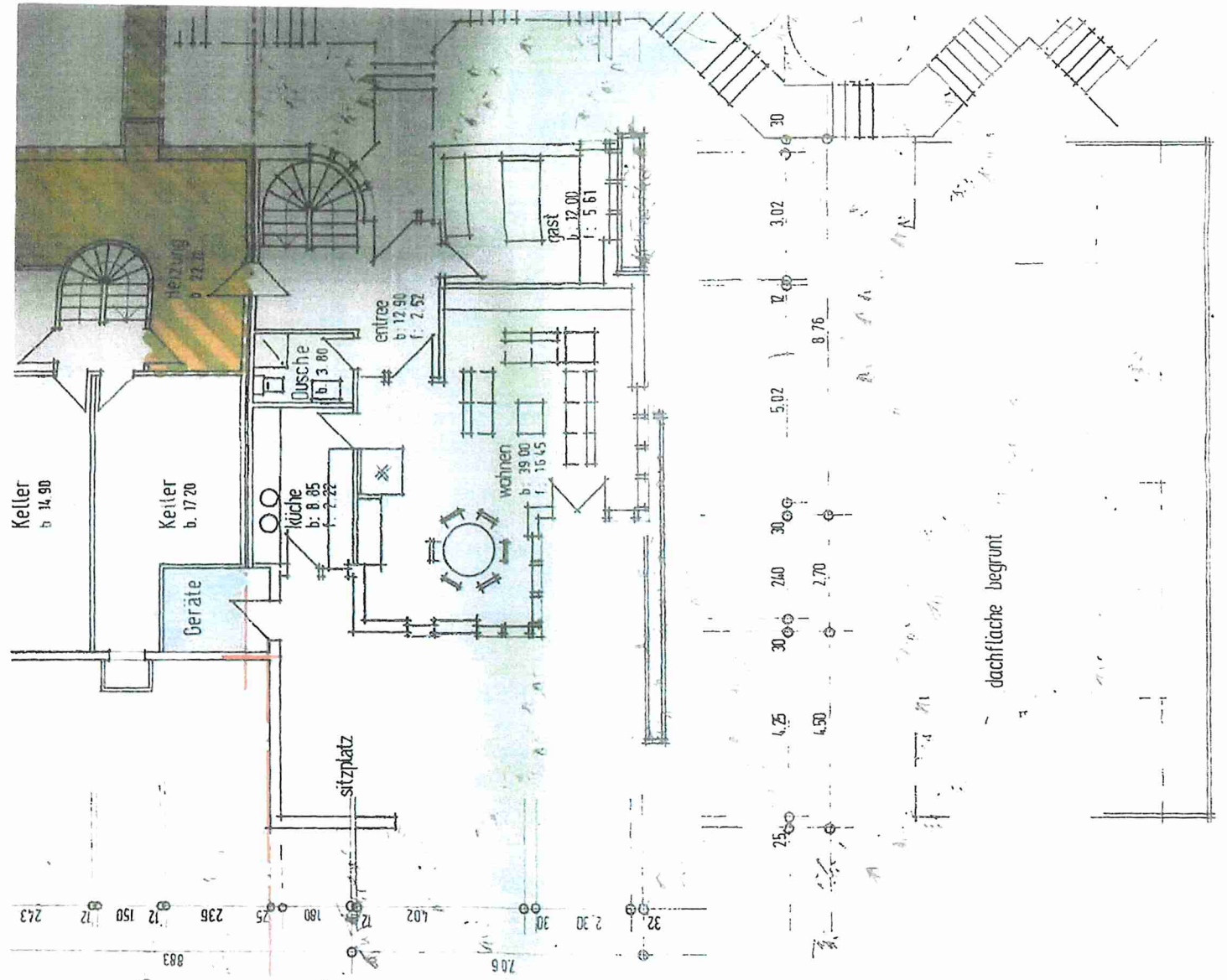
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Massblatt

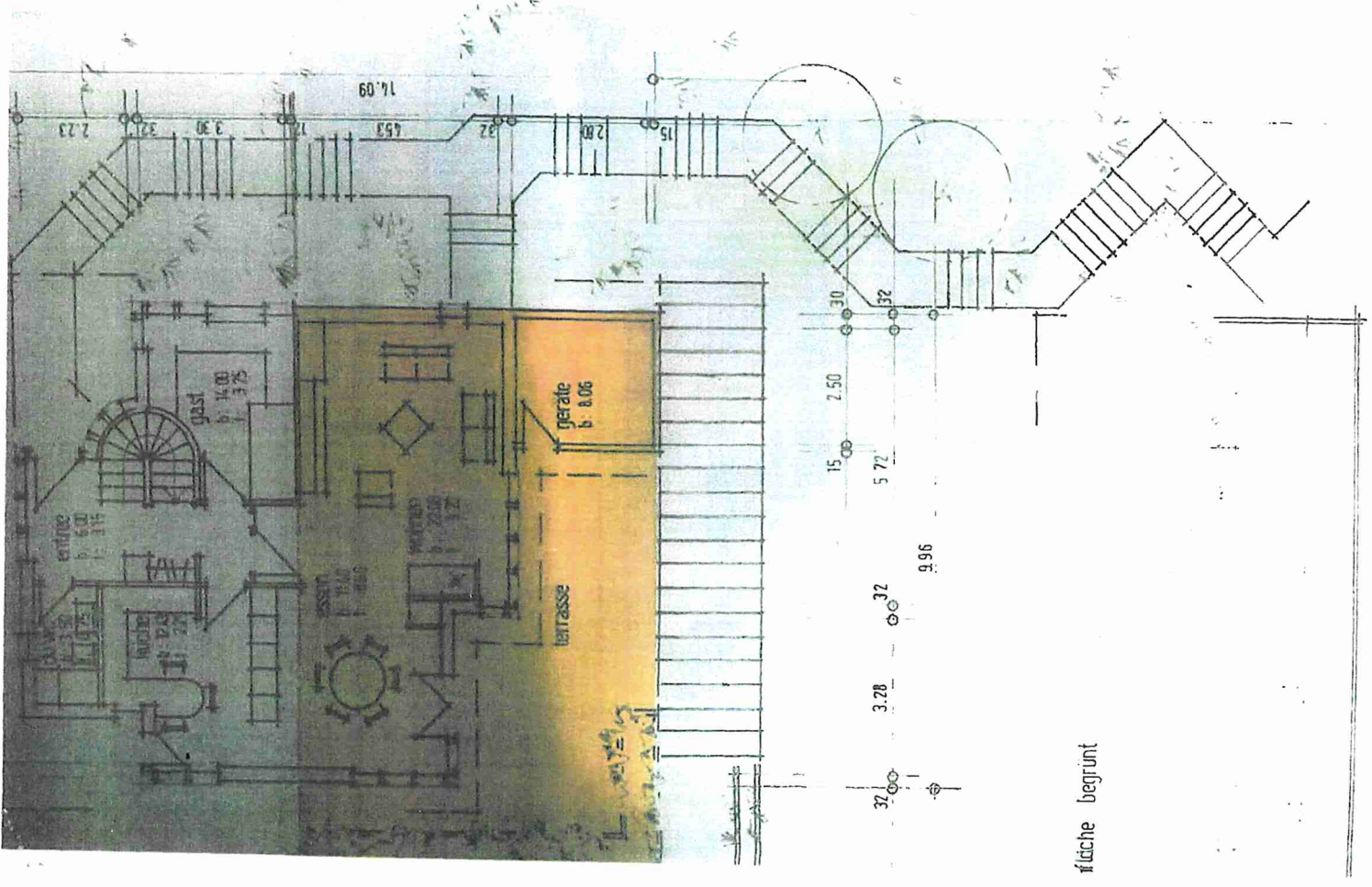
Index bei Schätzung:	422
Schätzung vom:	10.08.2005
MWST - SATZ in %:	7.60
Schätzer:	A. Alpstätig
Gemeindeabgeordneter:	Alfred Hess

Baujahr		1982		Gebäudeteile:		Volumen
Um/Anbauten				a) Unterstand		108
Lage (1,2,3*,4*)	4	Tank I.G	L	Einbauküche		
*3 zu Geb	1050	Tank i. F	L	Herd E/G/H		
*4 zu Geb		Waschautomat		Kombiherd		
Bauart	1	Wäschetrockner		Rechaud E/G		
Bedachung	1	Wandbecken		Backofen		
Zweckbest.	900	Boller		Mikrowellen		
Blitzschutz	0	Toilette		Kühlschrank		
Hydr.Schutz	1	Toilettenumbau		Geschirrspüler		
Heizung	00	Pissoir		Dampfabzug		
Bodenheizung		Klosett		Steamer		
Kachelofen		Klosomat				
Sitzkunst		Einbauwanne				
Cheminée		Dusche		TV	A/K/S	
Cheminéeeofen				Sonnenstore		
Zentr. WWV				LS Belüftung		
WEinhardtung				Türöffner		
Speicher	L					
TOTAL Volumen nach SIA						108

[illegible]



dachfläche begrünt



fläche begrünt

①
FIXPUNKT 525 59

gedeckter autounterstand

velos

bad/wc
b. 5.67
f. 3.00

flur
b. 7.55

ellen
b. 14.75
f. 3.00

land
b. 25.50

dachfläche

15.40

4.00

2.00

5.70

32

32

3.75

10

9.96

5.47

32

32

6.45

9.64

2.95

1.50

7.09

2.55

15

2.80

32

1.18

30

6.45

32

2.23

32



Gemeinde

Beinwil am See

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 9. Dezember 2019

(Stand: 4. Januar 2023)

Mitwirkungsbericht vom 4. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2019

Öffentliche Auflage vom 11. März 2019 bis 9. April 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2019

Genehmigt vom Regierungsrat am 12. Mai 2021 (ausgenommen die §§ 8 und 10 BNO, soweit es die von der Genehmigung ausgenommenen Teile der Wohnzone W2b betrifft)

In Kraft getreten am 22. Juni 2021 (ersetzt die BNO vom 6. Juni 2001)

Nachträge:

Vorprüfungsbericht vom 15. April 2021

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. November 2021

Genehmigt vom Regierungsrat am 9. November 2022

In Kraft getreten am 4. Januar 2023

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 11

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	AZ	Fassadenhöhe ¹	Gesamthöhe ¹	Gebäudelänge ²	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone 2 (D2)	0.6	8 m	11 m	30 m	4 m	III	§ 12
Dorfzone 3 (D3)	0.8	10 m	14 m	30 m	5 m	III	§ 12
Zentrumszone (Z)	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	-	§ 13 Abs. 4	III	§ 13
Wohnzone 2a (W2a)	0.5	7.5 m	10 m	24 m	4 m	II	§ 14
Wohnzone 2b (W2b)	0.45	7.5 m	10 m	24 m	4m	II	§ 14
Wohnzone 3 (W3)	0.6 ³	10.5 m	13 m	30 m	5 m	II	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	0.5 + 0.1 ⁴	7.5 m ⁵	10 m ⁵	24 m	4 m	III	§ 15
Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	0.6 ³ + 0.1 ⁴	10.5 m ⁶	13 m ⁶	30 m	5 m	III	§ 15
Gewerbezone (G)	-	11 m ⁶	11 m ⁶	-	5 m	III	§ 16
Spezialzone Bootswerft	§ 17 Abs. 3	§ 17 Abs. 5	§ 17 Abs. 5	24 m	4 m	III	§ 17
Campingzone ⁷	-	-	§ 17a	-	2 m	II	§ 17a
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	wird vom Gemeinderat festgelegt				am Zonenrand gemäss angrenzender Zone	II	§ 18
Grünzone (GR)	-				-	II	§ 19

¹ Zuschlag Hanglage siehe § 11 Abs. 2 BNO.

² Für Terrassenhäuser gilt § 36 BNO.

³ Mindestausnützung siehe § 35 BNO.

⁴ Ausnützungszuschlag bei gewerblicher Nutzung.

⁵ + 1.0 m bei betrieblich bedingter Mehrhöhe des Erdgeschosses, siehe § 15 Abs. 2 BNO.

⁶ Siehe auch § 15 Abs. 3 BNO.

⁷ Eingefügt durch Beschluss vom 12. November 2021, in Kraft seit 4. Januar 2023.

§ 14

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und die im Bauzonenplan bezeichneten Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig, letztere im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie.

² Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

³ Werden innerhalb der Wohnzone W2a auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.55. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 15

Wohn- und Gewerbebezonen

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

² In der WG2 kann bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe ein Zuschlag von bis zu 1.0 m gewährt werden, wenn die benötigte Mehrhöhe nachweisbar betriebsbedingt ist. Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Hangneigungszuschlag gemäss § 11 Abs. 2 kumulierbar.

³ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der WG3 entlang der Gartenstrasse gelten bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe die Bestimmungen der WG2.

§ 16

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für nicht störende und mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Dabei

gemäss § 15 BauG

gemäss § 15 BauG

Mst 1 2500

Mitwirkungsbericht vom 04. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2019

Öffentliche Auflage vom 11. März 2019 bis 09. April 2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09. Dezember 2019

Vom Regierungsrat genehmigt am 12. Mai 2021 (Teile der Wohnzone W2b sind von der Genehmigung ausgenommen).

In Kraft getreten am 22. Juni 2021

Nachfrage

Vorprüfungsbericht vom 15. April 2021

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. November 2021

Genehmigt vom Regierungsrat am 09. November 2022

In Kraft getreten am 04. Januar 2023

Namens der Einwohnergemeindeversammlung:

Peter Lenzin
Gemeindevorstand



Bauzonen

BRUZZONE

-  Dortzone 2
-  Dortzone 3
-  Zentrumszone
-  Wohnzone 2a
-  Wohnzone 2b
-  Wohnzone 3
-  Wohn- und Gewerbezone 2
-  Wohn- und Gewerbezone 3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Gewerbezone
-  Grünzone
-  Spezialzone Bootswert
-  Campingzone

Übrige Festsetzungen

- Flächen mit Gestaltungsplangflicht
- Flächen mit Erschliessungsplangflicht
- Lärmempfindliche Areale III, höher eingestuft als Zone I (Lärm-Verordnung (Art. 43 Abs. 2 LSV))
- Gebiet zur Verdröpfung und Siedlungs-Erschliessung gemäss § 6 BNO
- Geschlechtzahl- und Höhenbeschränkung gemäss § 15 Abs. 3 BNO
- Ortsbildschutzelemente
- Hochwassergefährdung
- Gewässernähe innerhalb Bauzonen gem. § 127 Abs. 1 Zif. b) und c) BauG
- Waldstand "Im Totel" gem. § 38 BNO

Kommunale Schutzobjekte

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- wichtige strassenraumprägende Gebäude
- Wirkungsbereich Aussichtsenschutz

Naturobjekte

- Hecke mit Pufferstreifen
- Einzelbaum
- Aussichtspunkt

Orientierungsinhalt

- Wald
- Fließgewässer
- Fließgewässer eingedolt
- Gewässer
- Gewässerarm ausserhalb Bauzone gem. § 127 Abs. 1 Zf. b) und c) BauG
- Ortskernschutzzone 1, 2 und 3
(neue Ausweisung, Stand 11.3.2017, noch nicht rechtskräftig)
- Flächen mit Hochwassererregtgefährdung
- Kantonaler Denkmalschutzobjekt
- Aussengrenze Hallwilerseeschutzdektet
- Ländwirtschaftsbebiab innerhalb Bauzone
- geplante Baupflicht gemäss § 28 BauG (Verfügung durch Gemeinderat)
- Gemeindengrenze
- Bauzonengrenze



Planggrundlage. Nachführungsgeometer Kreis Kuhn, Dominique Zbinden, 2019

