

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

Stockwerkeigentum (STW) Windisch / 2583-55

18/1'000 Wertquote am Stammgrundstück
LIG Windisch / 2583 mit Sonderrecht an der
3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss mit
Nebenräumen
im Gebäude Nr. 1344

Sandacher
Kestenbergstrasse 15

Eigentümer

Pfiffner Thomas
Alleineigentümer

Bewertungstag

19. Juli 2023



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT	1
Inhaltsverzeichnis	2
Auftrag	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	5
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften	5
Lage und Beschaffenheit des Stammgrundstückes	6
Allgemeine Lage	6
Erschliessung	6
Verkehrssituation	7
Daten über Gemeinde.....	7
Gebäudedaten	8
Technische Angaben	8
Baubeschrieb, baulicher Zustand	8
Raumprogramm	9
Berechnungen	10
Realwert	10
Ertragswert.....	12
Verkehrswert.....	13
Schlussbetrachtung	14
Beilagen	14

Auftrag

Auftraggeber	Regionales Betreibungsamt Windisch, Herr Dragan Mitrovic, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstückes STW Windisch / 2583-55 (3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss mit Nebenräumen
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Büroadresse: Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungsstichtag	19. Juli 2023
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuches bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Be- sichtigung am 19. Juli 2023 präsentierte.
Grundeigentümer	Pfiffner Thomas, 1966 Alleineigentümer
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszüge Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) vom 30. Mai 2023 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Liegenschaftsabrechnung / Stand Erneuerungsfonds Bauzonenplan der Gemeinde Windisch Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Windisch Erhebung Baulandpreise in Windisch Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Stammgrundstück

Gemeinde	Windisch
LIG	2583
Plan	60
Fläche	2'158 m ²

Stockwerkeigentum

Gemeinde	Windisch
Grundstück Nr.	2583-55
	18/1'000 Wertquote;
	Sonderrecht an der 3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss, mit Nebenräumen

Grundbucheinträge

Stammgrundstück

Gemäss Grundbuchauszug im Anhang

Stockwerkeigentum

STW Windisch / 2583-55

Anmerkungen	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
-------------	--

Vormerkungen	Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung / Pfandverwertung (gemäss Grundbuchauszug)
--------------	---

Dienstbarkeiten/Grundlasten	Keine
-----------------------------	-------

Dominierte Grundstücke:	LIG Windisch/2587 zu 1/175
-------------------------	----------------------------

Hinweis:

Dieser Grundbucheintrag steht für den Garageplatz 0.37 auf dem Grundstück LIG Windisch/2587 gemäss dem Vertrag über die Begründung über das Stockwerkeigentum, dass dieser zu STW Windisch / 2583-55 gehört.

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone	Erneuerungszone (EZ)
------	----------------------

Details zu den Zonenvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch geregelt.

Lage und Beschaffenheit des Stammgrundstückes

Allgemeine Lage

Besonnung	Westexponierte Wohnlage
Nachbarschaft	Freistehende Wohnbaute mit Umschwung in Wohnquartier an der Kestenbergstrasse
Immissionen	Weitgehend ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewasserwerk

Verkehrssituation

Parkplätze	Der Liegenschaft steht eine Garage zur Verfügung. Die Parkplätze vor dem Haus können benutzt werden, sind aber keinem STW fix zugeteilt.
Privatverkehr	Erreichbar über Kantonsstrasse / Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Postauto nach Brugg SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	8'064, davon 2'397 Ausländer (Stand 31. Dezember 2022)
Steuerfuss 2023	115 %
Schule	Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in Windisch, Kantonsschule in Baden / Wettingen
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Windisch vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Brugg

Gebäudedaten

Technische Angaben

Wohnhochhaus

Gebäude-Nr.	1344
Erbaut im Jahre	1970
Rauminhalt	19'445 m ³
Versicherungsneubauwert	Fr. 13'930'000.-- (indexiert per 2023)
Steuerwert STW 2583-55	Fr. 177'900.--

Baubeschrieb, baulicher Zustand

Baubeschrieb	<p>Massivbauweise Flachdach STW im 14. Stock, Zugang über Treppe, Lift Holzfenster mit Isolierverglasung (1987) Lamellenstoren (manuell bedienbar) Zentralheizung (Radiatoren), Gasheizung</p> <p>STW (2583-55) Küche, Schüttstein, mobile Elektroplatten, Waschmaschine und Tumbler, defekt Badezimmer, Dusche, WC, Lavabo, Waschmaschine, Tumbler, Böden: Platten, Eichenparkett, Teppich, Beton Wände / Decke: Abrieb / Platten / Holz / Novillon</p>
Unterhaltsbedarf	<p>Die Wohnung befindet sich in mittelmässigem Zustand und einfachem Ausbaustand. Diverse Geräte sind defekt oder nicht vorhanden.</p>

Raumprogramm

Stockwerkeigentum; 3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss mit Nebenräumen

Eingang

Küche, Plattenboden, 6 m²

Badezimmer, Plattenboden, 3.5 m²

Wohnzimmer, Plattenboden, 23 m²

Zugang zu gedecktem Balkon, 8 m²

Schlafzimmer, Parkett / Teppich, 14 m²

Schlafzimmer, Parkett, 10 m²

Nebenräume:

- Redit / Abstellraum auf dem 14. Geschoss vor der Wohnung, Novillonboden, 2 m²

- Kellerabteil im 1. UG, Betonboden, 5 m²

Garage:

Geschlossene Garage auf LIG Windisch / 2587, Betonboden, 16 m²

Berechnungen

Realwert

Definition

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

Hinweise

Die Berechnung erfolgt über das Gebäude Nr. 1344. Danach erfolgt anhand der Wertquote eine Aufteilung auf die Wohneinheit mit den Nebenräumen.

Die wirtschaftliche Entwertung (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst.

Die Betriebseinrichtungen (BKP 3) umfassen eingebaute Einrichtungen, die der spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen. Bei der vorliegenden Liegenschaft werden die zwei Liftanlagen und die Notstromanlage in dieser Rubrik erfasst und bewertet.

In der Position BKP 4 sind die Umgebungs- und Erschliessungskosten bis zur Grundstücksgrenze enthalten.

Die Position BKP 5 umfasst insbesondere die Gebühren (Baubewilligung, Abwasser etc.) sowie die Finanzierungskosten (Baukreditfinanzierung etc.). Da es sich um Eigentumswohnungen handelt, liegen diese Kosten auf Grund der Stockwerkbegründung und der Vermarktungskosten höher als bei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen.

Bauwert

Wohnhochhaus Nr. 1344

Wirtschaftliches Alter: 30 Jahre

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m ³	Fr. / m ³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Gebäude (BKP 2)	19'445	720	14'000'400	30	9'800'300
Liftanlagen (BKP 3)			330'000	25	247'500
Notstromanlage (BKP 3)			97'000	25	72'800
Umgebung (BKP 4)			1'000'000	25	750'000
Baunebenkosten (BKP 5)			1'000'000	25	750'000
Total Bauwert			16'427'400		11'620'600

Landwert

Relativer Landwert zum Gebäude Nr. 1344

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 zugehörigen Grundstücken für die allgemeinen Flächen zu einem falschen Ergebnis. 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 Baulandpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in der Gemeinde Windisch in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 2'158 m² mit Fr. 900.--/m² bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 1'942'200.--.

Zusammenfassung Realwert

Total Bauwert	Fr.	11'620'600.--
Total Landwert	Fr.	1'942'200.--
Total Realwert	Fr.	13'562'800.--

Aufteilung nach Quote

Die Wertquote beträgt 18/1'000

Realwertanteil STW 2583-55

3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss mit Nebenräumen

Realwert STW Windisch / 2583-55	Fr.	244'100.--
--	------------	-------------------

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweis

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher hinsichtlich den Steuern beim Eigentümer bei Eigennutzung als Einkommen erhoben wird. Im Aargau beträgt der Eigenmietwert rund 60 % der ortsüblichen Marktmiete. Für die vorliegende Wohnung beträgt der Eigenmietwert Fr. 8'887.-- (gültig seit 2016).

Mietwert

Der Mietwert ist der geschätzte und nachhaltig erzielbare Mietzins pro Jahr, ohne Nebenkosten. Er muss nicht zwingend dem effektiv bezahlten Mietzins entsprechen.

Das Ergebnis wird auf Fr. 100.-- gerundet.

Mietwert Wohnung (ohne Garage) Fr. 13'200.-- (Fr. 1'100.--/Monat)

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.2 %
Unterhalt	0.5 %
Instandsetzung	0.5 %
Abschreibung	0.5 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.8 %

Ertragswert Fr. 227'600.-- (gerundet)

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.

Hinweise

Da es sich um ein selbstgenutztes Eigenheim und nicht um ein Renditeobjekt handelt, muss sich der Verkehrswert am Realwert orientieren. Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert deshalb dem Realwert.

Der Wert wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

STW Windisch / 2585-55

Realwert	Fr. 244'100.--
Ertragswert	Fr. 227'600.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

Garageplatz	Fr. 30'000.--
--------------------	----------------------

+ Erneuerungsfonds (Stand: 30.6.2022) (gemäss Aarbrugg)	Fr. 9'088.--
--	--------------

Verkehrswert	Fr. 283'000.--
---------------------	-----------------------

Schlussbetrachtung

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

Fr. 283'000.-- für STW Windisch / 2583-55

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt und erzielbar.

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten auf den betroffenen Grundstücken regeln das Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern, die Erschliessung, die Nutzung und die Überbauung bzw. sind Absicherungen auf Grund des laufenden SchKG Verfahrens. Auf den Verkehrswert haben sie nach Beurteilung des Experten keinen zusätzlichen Einfluss.

Aarau, 21. August 2023

Der Experte

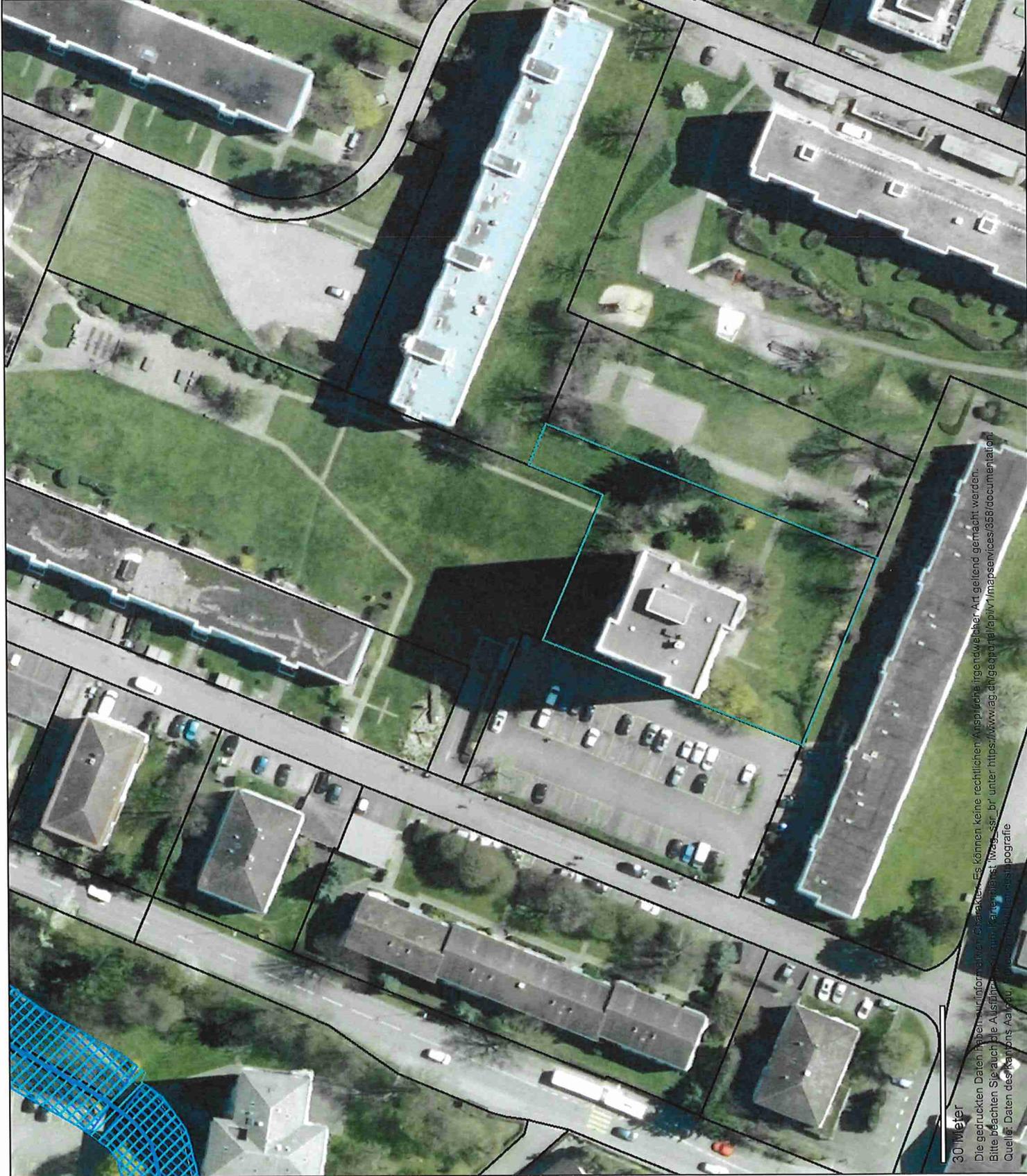
Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme des Grundstückes
- Situationsplan gemäss AGIS
- Fotos
- Grundrissplan Wohnung 14.3
- Grundbuchauszüge
- Angaben AGV
- Auszug aus der Stockwerkbegründung
- Auszug aus der Buchhaltung der Liegenschaft per 30. Juni 2022
- Nebenkostenabrechnung
- Bauzonenplan Gemeinde Windisch
- Auszug aus der BNO der Gemeinde Windisch

LWAG-SSR-BR&BP

LIG Windisch / 2583

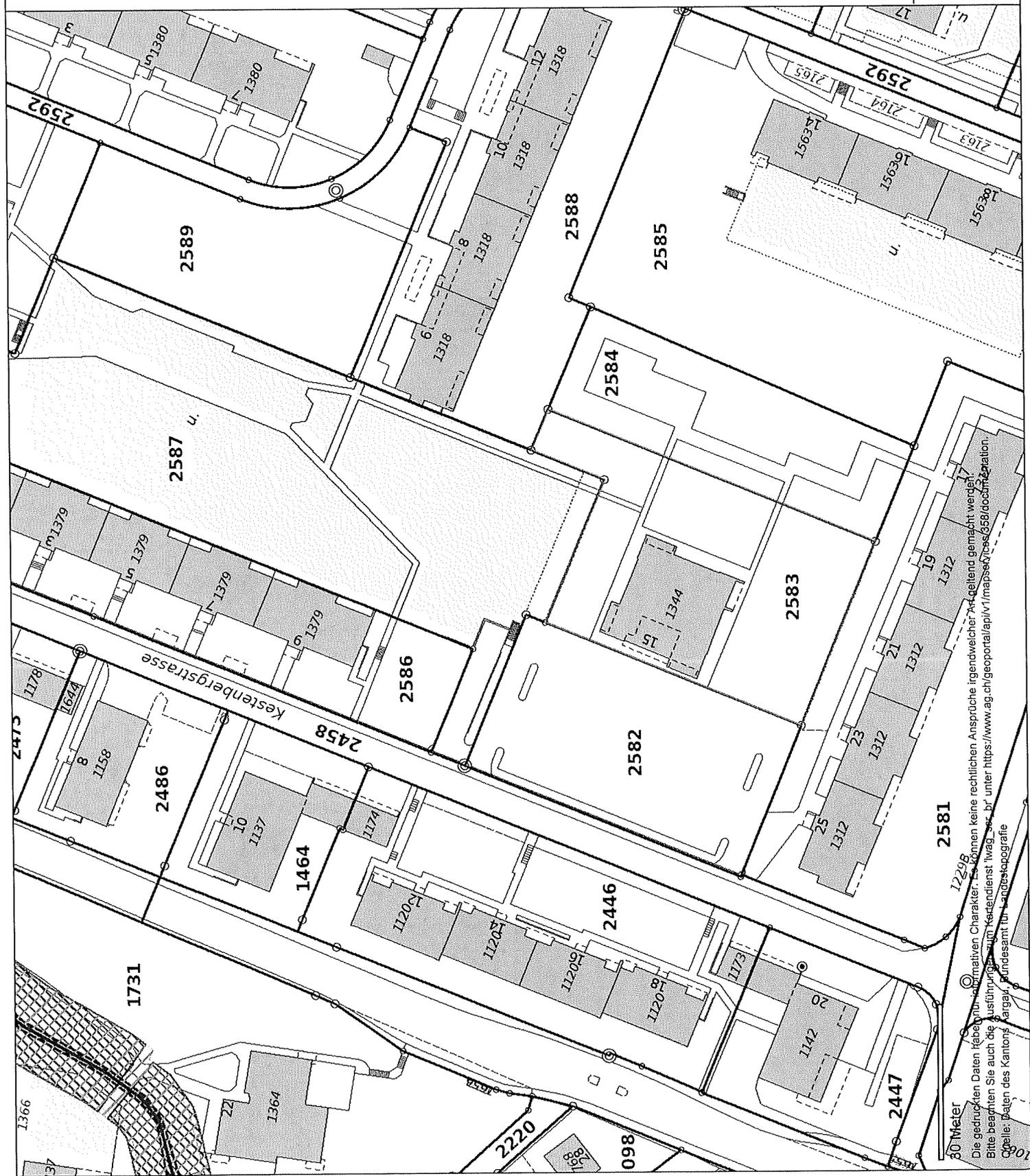


gis

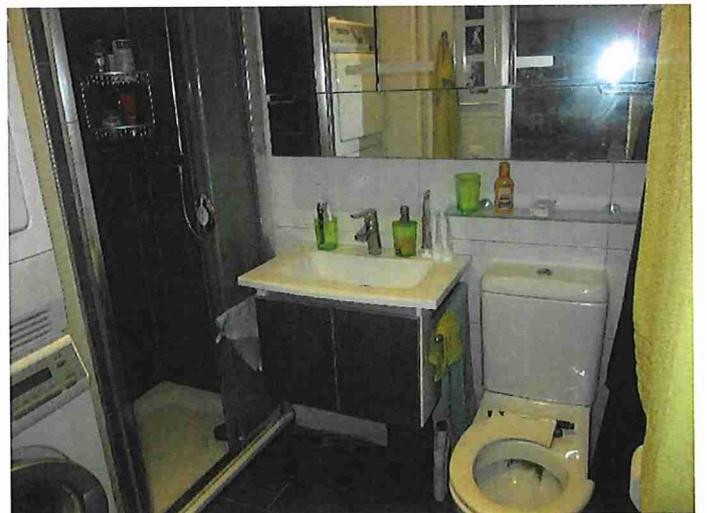
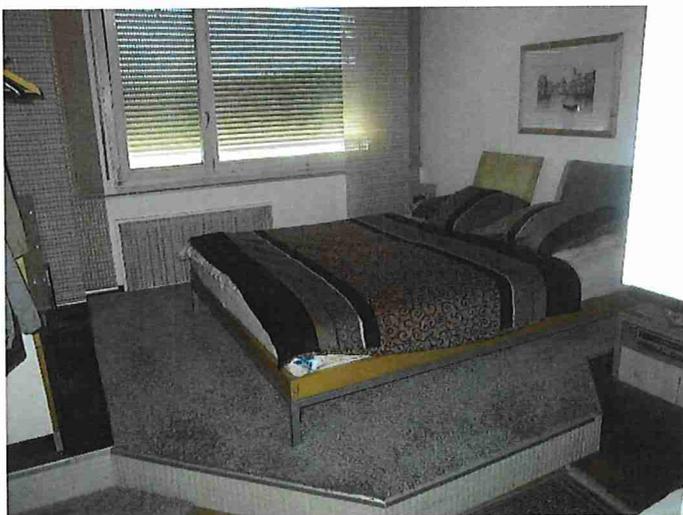
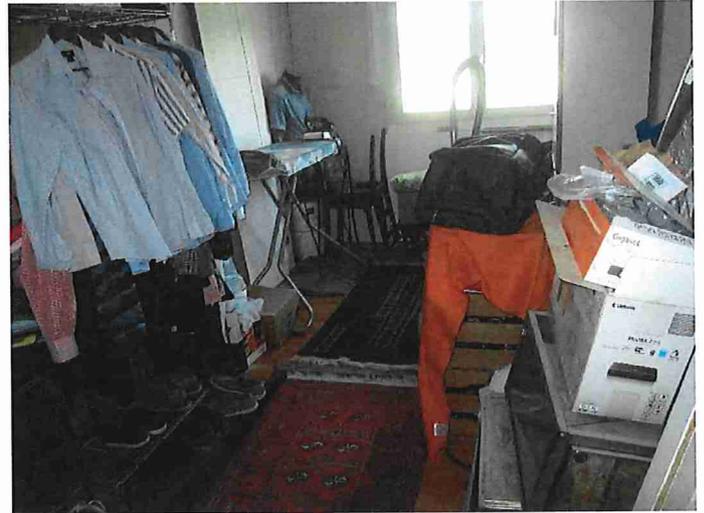
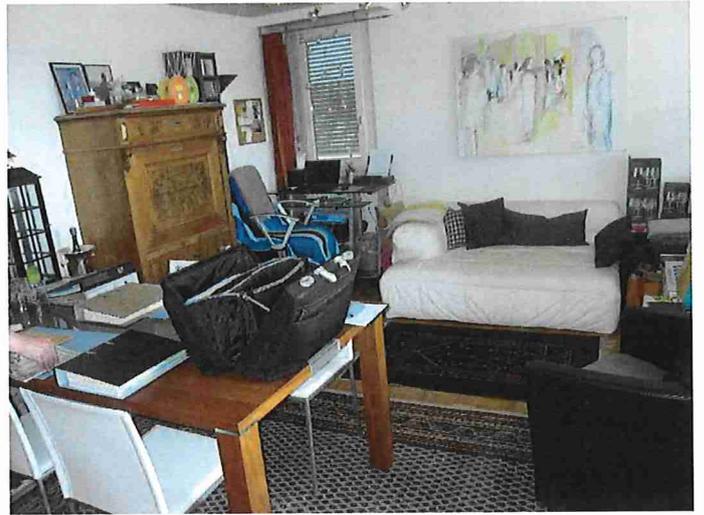
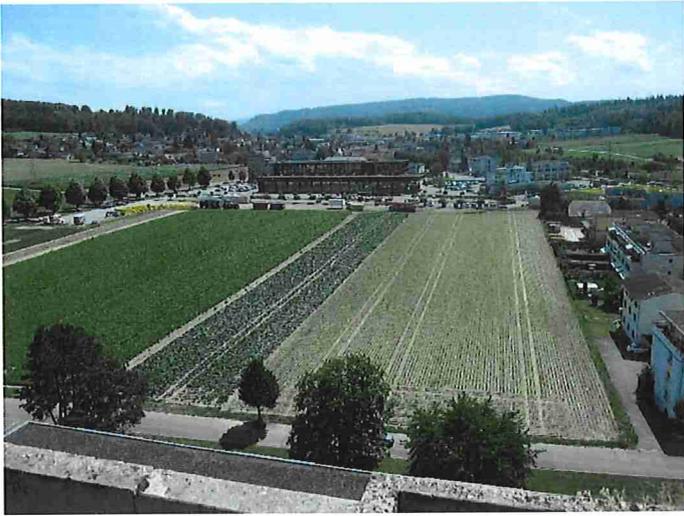
1:1000

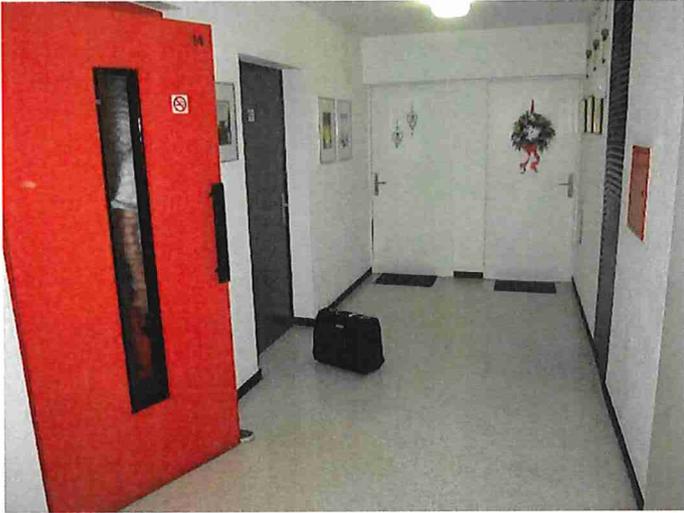
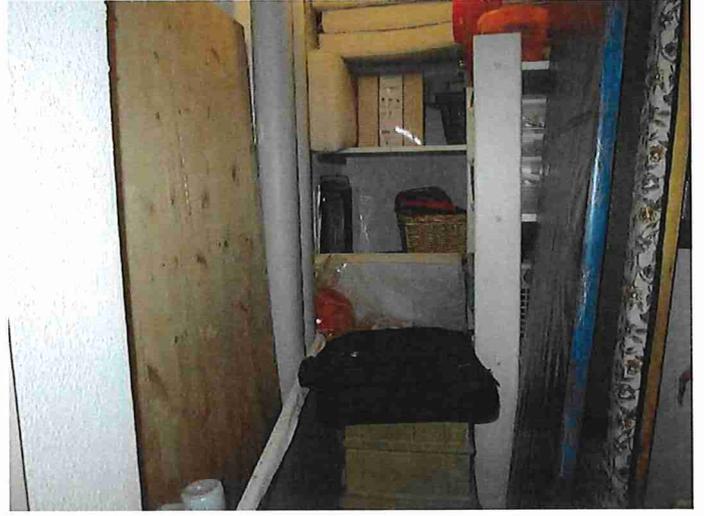
erstellt: 24.07.2023

30 Meter
Die gedruckten Daten haben keine rechtlichen Auswirkungen. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Auslieferungsinformationen unter <https://www.lwag.ch/geoinform/imapix/mapservices/656/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, <https://www.lwag.ch/geoinform/imapix/mapservices/656/documentation>



30 Meter
Die gedruckten Daten haben keinen rechtlichen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kestendienst: 'lwag_ssr_br' unter <https://www.ag.ch/geoportal/apiv1/mapset/case/358/doc/br/registration>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie









Grundbuchauszug Liegenschaft Windisch / 2583

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4123 Windisch
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2583
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 47890 38167 49
Fläche	2'158 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	60
Lagebezeichnung	Sandacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 399 m ² Strasse, Weg, 239 m ² Gartenanlage, 1'520 m ² Wohnhochhaus, Versicherungs Nr.: 1344, 399 m ²
Gebäude / Bauten	Kestenbergstrasse 15, 5210 Windisch 00
Bemerkungen Grundbuch	LB 2583
Dominierte Grundstücke	Windisch/2582 zu 22/54 Windisch/2584 zu 5'642/8'678

Eigentum

STW Windisch/2583-1 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-2 zu 15/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-3 zu 15/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-4 zu 19/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-5 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-6 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-7 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-8 zu 19/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-9 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-10 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-11 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-12 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-13 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-14 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-15 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-16 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-17 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-18 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-19 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-20 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-21 zu 12/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-22 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-23 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-24 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-25 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-26 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-27 zu 16/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-28 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-29 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-30 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-31 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-32 zu 20/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-33 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-34 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-35 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-36 zu 21/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-37 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-38 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-39 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-40 zu 21/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-41 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-42 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-43 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-44 zu 21/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-45 zu 13/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-46 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-47 zu 17/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-48 zu 21/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-49 zu 14/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-50 zu 18/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
STW Windisch/2583-51 zu 18/1'000	17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum

STW Windisch/2583-52 zu 22/1'000
STW Windisch/2583-53 zu 14/1'000
STW Windisch/2583-54 zu 18/1'000
STW Windisch/2583-55 zu 18/1'000
STW Windisch/2583-56 zu 22/1'000
STW Windisch/2583-57 zu 14/1'000
STW Windisch/2583-58 zu 18/1'000
STW Windisch/2583-59 zu 18/1'000
STW Windisch/2583-60 zu 22/1'000

17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum
17.07.1970 004-1366 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen

01.01.1967 004-1692

Überbauung nach Richtplan mit genereller Verkehrsordnung ID.004-2012/008919

17.07.1970 004-1366

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.004-2012/008920

17.07.1970 004-1366

Stockwerkanteile verpfändet ID.004-2012/008921

06.07.2021 022-2021/5677/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001567

06.07.2021 022-2021/5678/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001569

06.07.2021 022-2021/5679/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001571

06.07.2021 022-2021/5680/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001573

06.07.2021 022-2021/5681/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001575

06.07.2021 022-2021/5682/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/001577

21.10.2021 022-2021/8512/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002348

21.10.2021 022-2021/8513/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002350

21.10.2021 022-2021/8514/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002352

21.10.2021 022-2021/8515/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002354

21.10.2021 022-2021/8516/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002356

21.10.2021 022-2021/8517/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002358

22.11.2021 022-2021/9450/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2021/002660

14.04.2022 022-2022/3275/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001184

14.04.2022 022-2022/3276/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001186

14.04.2022 022-2022/3277/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001188

14.04.2022 022-2022/3278/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001190

14.04.2022 022-2022/3279/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001192

14.04.2022 022-2022/3280/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001194

20.05.2022 022-2022/4230/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/001667

19.10.2022 022-2022/8273/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002460

19.10.2022 022-2022/8274/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002462

19.10.2022 022-2022/8275/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002464

14.11.2022 022-2022/9086/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002682

30.11.2022 022-2022/10486/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002684

22.12.2022 022-2022/11268/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002886

22.12.2022 022-2022/11269/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002888

22.12.2022 022-2022/11270/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002890

22.12.2022 022-2022/11271/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil STW 2583-55 ID.022-2022/002892

22.12.2022 022-2022/11272/0

Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung auf Anteil
STW 2583-55 ID.022-2022/002894

Dienstbarkeiten

23.10.1967 004-1692

(L) Durchleitungsrecht ID.004-1955/089933
z.G. LIG Windisch/2581
z.G. LIG Windisch/2582
z.G. LIG Windisch/2584
z.G. LIG Windisch/2585
z.G. LIG Windisch/2586
z.G. LIG Windisch/2587
z.G. LIG Windisch/2588
z.G. LIG Windisch/2589
z.G. LIG Windisch/2590
z.G. LIG Windisch/2591
z.G. LIG Windisch/2593
z.G. LIG Windisch/2594
z.G. LIG Windisch/2595
z.G. LIG Windisch/2596
z.G. LIG Windisch/2597
z.G. LIG Windisch/2598

23.10.1967 004-1692

(R) Durchleitungsrecht ID.004-1955/089933
z.L. LIG Windisch/2581
z.L. LIG Windisch/2582
z.L. LIG Windisch/2584
z.L. LIG Windisch/2585
z.L. LIG Windisch/2586
z.L. LIG Windisch/2587
z.L. LIG Windisch/2588
z.L. LIG Windisch/2589
z.L. LIG Windisch/2590
z.L. LIG Windisch/2591
z.L. LIG Windisch/2593
z.L. LIG Windisch/2594
z.L. LIG Windisch/2595
z.L. LIG Windisch/2596
z.L. LIG Windisch/2597
z.L. LIG Windisch/2598

23.10.1967 004-1692

(L) Benützungsverbot für Spielplatz und Spielwiese
ID.004-1955/101476
z.G. LIG Windisch/2586
z.G. LIG Windisch/2588
z.G. LIG Windisch/2591
z.G. LIG Windisch/2597

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

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Windisch / 2583-55

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4123 Windisch
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2583-55
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 81613 05488 02
Stammgrundstück	LIG Windisch/2583
Wertquote	18/1'000
Sonderrecht	3-Zimmer-Wohnung Nr. 14.3 im 14. Wohngeschoss mit Nebenräumen
Bemerkungen Grundbuch	LB 2583.55
Dominierte Grundstücke	Windisch/2587 zu 1/1.75

Eigentum

Alleineigentum
Piffner Thomas, 05.06.1966, 16.03.2004 004-779 Erbgang

Anmerkungen

17.07.1970 004-1366	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.004-2012/008920
16.08.1972 004-1855	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.004-2012/008988

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

15.10.2020 022-2020/8160/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2041700), Fr.12'500.00 ID.022- 2020/002417
06.07.2021 022-2021/5677/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043105), Fr.1'500.00 ID.022- 2021/001566
06.07.2021 022-2021/5678/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043095), Fr.1'500.00 ID.022- 2021/001568
06.07.2021 022-2021/5679/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2042010), Fr.2'500.00 ID.022- 2021/001570
06.07.2021 022-2021/5680/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2042448), Fr.3'000.00 ID.022- 2021/001572
06.07.2021 022-2021/5681/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043568), Fr.2'000.00 ID.022- 2021/001574
06.07.2021 022-2021/5682/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043007), Fr.4'000.00 ID.022- 2021/001576
21.10.2021 022-2021/8512/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043879), Fr.700.00 ID.022- 2021/002347
21.10.2021 022-2021/8513/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043757), Fr.8'700.00 ID.022- 2021/002349
21.10.2021 022-2021/8514/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043640), Fr.300.00 ID.022- 2021/002351
21.10.2021 022-2021/8515/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043595), Fr.1'000.00 ID.022- 2021/002353
21.10.2021 022-2021/8516/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043603), Fr.1'300.00 ID.022- 2021/002355
21.10.2021 022-2021/8517/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2043943), Fr.1'400.00 ID.022- 2021/002357
22.11.2021 022-2021/9450/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044228), Fr.1'300.00 ID.022- 2021/002659

14.04.2022 022-2022/3275/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044803), Fr.1'800.00 ID.022-2022/001183
14.04.2022 022-2022/3276/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044951), Fr.250.00 ID.022-2022/001185
14.04.2022 022-2022/3277/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044131), Fr.2'500.00 ID.022-2022/001187
14.04.2022 022-2022/3278/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044368), Fr.1'400.00 ID.022-2022/001189
14.04.2022 022-2022/3279/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044535), Fr.1'500.00 ID.022-2022/001191
14.04.2022 022-2022/3280/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044804), Fr.1'500.00 ID.022-2022/001193
20.05.2022 022-2022/4230/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044885), Fr.8'000.00 ID.022-2022/001666
19.10.2022 022-2022/8273/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045299), Fr.1'500.00 ID.022-2022/002459
19.10.2022 022-2022/8274/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045631), Fr.1'000.00 ID.022-2022/002461
19.10.2022 022-2022/8275/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2044713), Fr.1'000.00 ID.022-2022/002463
14.11.2022 022-2022/9086/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045957), Fr.1'000.00 ID.022-2022/002681
30.11.2022 022-2022/10486/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045320), Fr.150'000.00 ID.022-2022/002683
22.12.2022 022-2022/11268/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2046186), Fr.2'600.00 ID.022-2022/002885
22.12.2022 022-2022/11269/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2046075), Fr.1'000.00 ID.022-2022/002887
22.12.2022 022-2022/11270/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045704), Fr.800.00 ID.022-2022/002889
22.12.2022 022-2022/11271/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2046099), Fr.6'500.00 ID.022-2022/002891
22.12.2022 022-2022/11272/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 2045791), Fr.1'500.00 ID.022-2022/002893

Grundpfandrechte

17.07.1970 004-1366	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 78'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.004-2012/007116, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)
04.02.1972 004-290	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.004-2012/007117, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)
01.12.1972 004-2749	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 7%, ID.004-2012/007118, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)
28.09.1989 004-3312	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 147'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%, ID.004-2012/007119, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)
29.06.1993 004-1968	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 9%, ID.004-2012/007120, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Hypothekarbank Lenzburg AG, Lenzburg (UID: CHE-105.779.532)

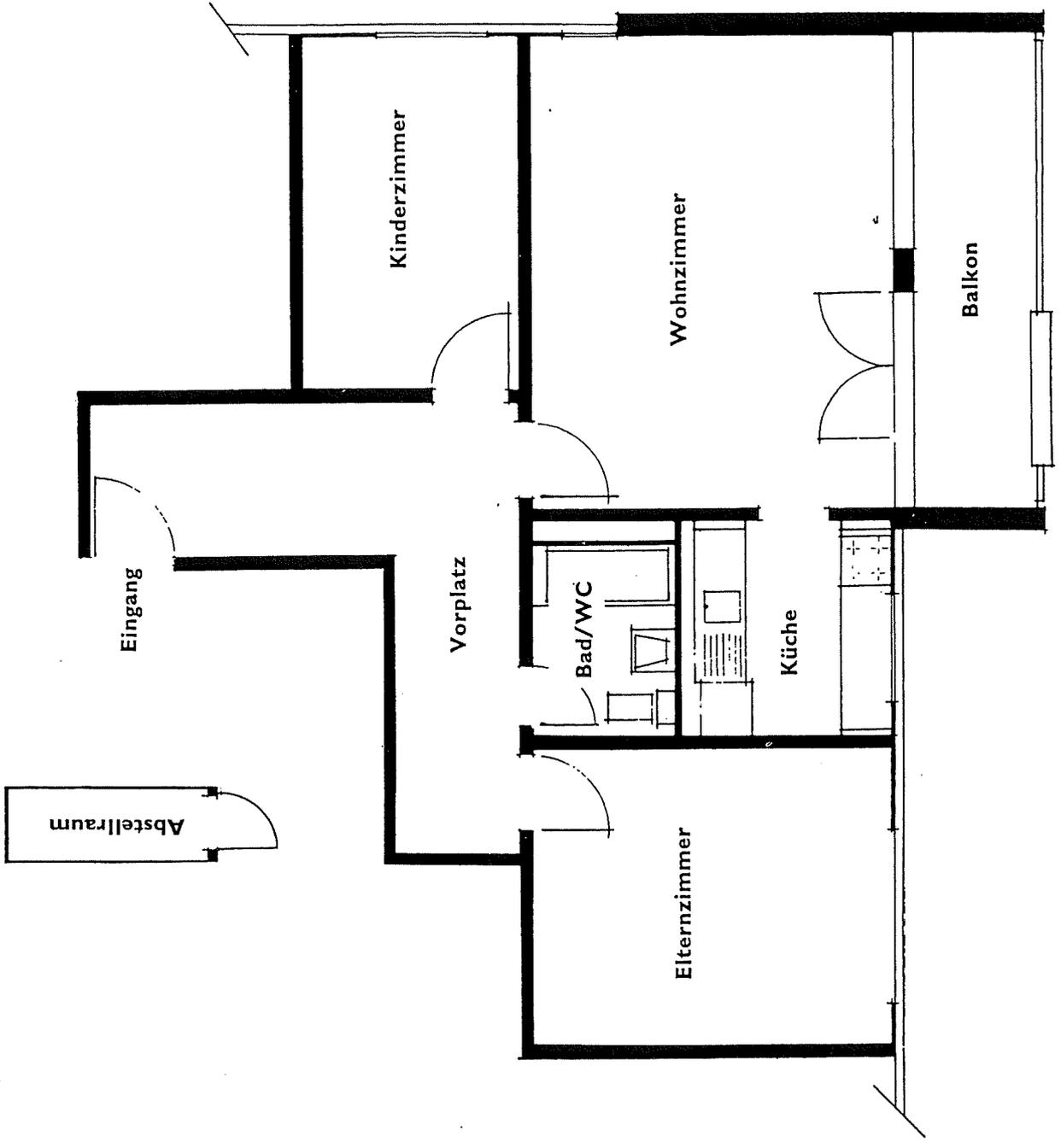
Legende:

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

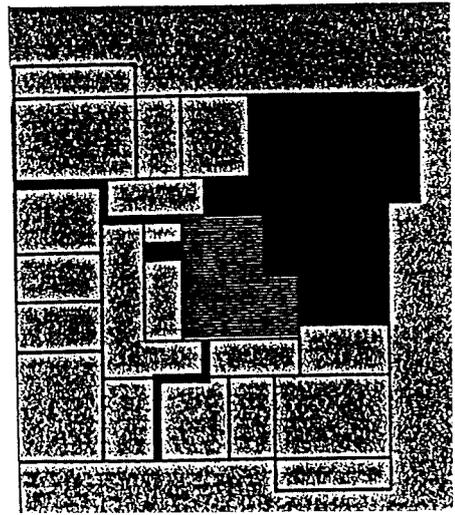
Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

3-Zimmer-Wohnung



Wohnungsnummer	1215152
Wohnzimmer	5,50 x 4,09 = 22,58 m ²
Elternzimmer	3,45 x 4,09 = 14,28 m ²
Kinderzimmer	2,45 x 4,09 = 10,14 m ²
Bad/WC	3,49 m ²
Küche	5,93 m ²
Vorplatz	13,51 m ²
Abstellraum	2,04 m ²
Balkon	9,25 m ²
Massoleranz +/-	4%



AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax **062 836 36 63**
E-Mail **gebaeude@agv-ag.ch**



Aarau, 30. Mai 2023

Auszug aus Police Nr. 177409

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Windisch Kestenbergstrasse 15
Gebäude-Nr:	WIN.01344
Eigentümer:	StWE Gebäude 1344 Kestenbergstrasse 15 5210 Windisch
Versicherungswert*):	13'930'000 Fr. (Index 2023: 530)
Altersentwertung:	17.4 %
Schätzungsdatum:	28.10.2016
Baujahr:	1970
Gebäudeausmass:	19'445 m3
Zweckbestimmung:	Wohnhochhaus
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

WIN.01344

Vertragsnummer

177409

Gebäudeteile

Index: 498

Geb.Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Wohnhochhaus	19,445	620	12'055'900	18.0	9'885'838	0.33
	Total	19,445		12'055'900		9'885'838	

Abbruchwert [] Schadenrest []

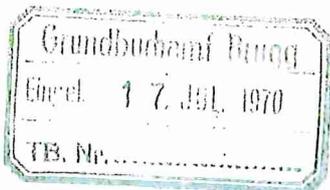
Kubische Berechnung

Geb.Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Wohnhochhaus			1.00	19.10	19.10	364.81			
A			2.UG					2.65		
A			1.UG					2.65		
A			EG					4.00		
A			1. OG					2.65		
A			2. OG					2.65		
A			3. OG					2.65		
A			4. OG					2.65		
A			5. OG					2.65		
A			6. OG					2.65		
A			7. OG					2.65		
A			8. OG					2.65		
A			9. OG					2.65		
A			10.OG					2.65		
A			11.OG					2.65		
A			12.OG					2.65		
A			13.OG					2.65		
A			14.OG					2.65		
A			15.OG					2.65		
A			DZ					0.50	49.55	18'076.34
A	Kellerabtiefung			1.00	3.50	5.50	19.25	1.40	1.40	26.95
A	Balkone			60.00	6.00	1.50	540.00	2.00	2.00	1'080.00
A	Balkone Vordach			4.00	6.00	1.50	36.00	2.00	2.00	72.00
A	Dachaufbau			1.00	7.40	4.20	31.08	3.20	3.20	99.46
A	Lichtschächte			30.00	1.00	1.00	30.00	1.00	1.00	30.00
A	Notausstiege			60.00	1.00	1.00	60.00	1.00	1.00	60.00
	Total									19'444.75

P-Werte/Einrichtungen

Index: 498

Lnr.	Bezeichnung	Anzahl	Neuwert	Neuwert Total	AE %	Zeitwert Total	Tarif
1	2 Lifтанlagen	1	310'000	310'000	20.0	248'000	0.33
2	Notstromanlage	1	91'000	91'000	20.0	72'800	0.33
	Total			401'000		320'800	



T.B.
Beleg

1366

ÖFFENTLICHE URKUNDE

verfasst

von

RUDOLF WIDMER, AARGAUISCHER NOTAR,
IN AARAU

Begründung von Stockwerkeigentum

I. ✓

Die Aarauer Liegenschaften AG., Aktiengesellschaft
mit Sitz in Aarau

ist Eigentümerin der Liegenschaft

Grundbuch Windisch Nr. 941 ✓

Kat. Plan Nr. 35/2533

21,60 ar Gebäudeplatz und Umgebung, Winkel

Wohnhochhaus A Nr. 1344

steigend versichert bis maximal Fr. 3.170.000.--

Anmerkungen

1. Anteil am Parkplatz Parz. Nr. 2582 zu 22/54. ✓
2. Anteil an Garagen, Spielplatz und Spielwiese Parz. Nr. 2587 zu 40/175. ✓
3. Anteil am Spielplatz Parz. Nr. 2584 zu 5642/8678. ✓
4. Ueberbauung nach Richtplan mit genereller Verkehrsordnung. ✓

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht/Last: Durchleitungsrechte z. L. und z. G. 2581, 2591, 2585, 2588, 2595, 2597, 2598, 2593, 2594, 2586, 2589, 2582, 2587, 2590, 2584, 2596. ✓

Last: Benützungsverbot für Spielplatz und Spielwiese z. G. 2591, 2588, 2597, 2586. ✓

Grundpfandrechte

Im ersten Range

Inhaber
Schuldbrief vom 5. Oktober 1959
Maximalzinsfuss 6 %

Fäustpfandgläubigerin:

Aarg. Hypotheken- und Handelsbank Brugg.

Fr. 4'450'000.-- ✓

Sch.B. v. 17.7.70

II.

1. Aufteilung in Stockwerkeigentum

Die hievor beschriebene Liegenschaft ist im Sinne der Art. 712 a ff ZGB in Stockwerkeigentum aufzuteilen.

Es werden insgesamt 60 Stockwerkeigentumsanteile verschiedener Art und Grösse gebildet, die aus den beiliegenden, von der Eigentümerin unterzeichneten Aufteilungsplänen ersichtlich sind.

Alle 15 Wohngeschosse weisen den gleichen Grundriss auf und enthalten je eine 2-, zwei 3- und eine 4-Zimmerwohnung, die mit der Geschossnummer und den Ziffern 1, 2, 3 und 4 gekennzeichnet sind. Die einzelnen Wohnungen pro Stockwerk sind zusätzlich mit den Farben gelb, grün, rot und blau bezeichnet.

Für jeden Stockwerkeigentumsanteil ist ein separates Grundbuchblatt anzulegen, wobei als Eigentümerin die Aarauer Liegenschaften AG. anzugeben ist.

Die Aufteilung in Stockwerkeinheiten geschieht wie folgt:

GB Nr.	Stockwerk	Bez. Nr.	Anzahl Zimmer	Fläche m ²	Wertquote o/oo
				Uebertrag	380
√1881	7. Geschoss	7.1	2	47.15	13
√1882	" "	7.2	3	60.12	16
√1883	" "	7.3	3	57.70	16
√1884	" "	7.4	4	72.62	20
√1885	8. Geschoss	8.1	2	47.15	13
√1886	" "	8.2	3	60.12	17
√1887	" "	8.3	3	57.70	17
√1888	" "	8.4	4	72.62	20
√1889	9. Geschoss	9.1	2	47.15	13
√1890	" "	9.2	3	60.12	17
√1891	" "	9.3	3	57.70	17
√1892	" "	9.4	4	72.62	21
√1893	10. Geschoss	10.1	2	47.15	13
√1894	" "	10.2	3	60.12	17
√1895	" "	10.3	3	57.70	17
√1896	" "	10.4	4	72.62	21
√1897	11. Geschoss	11.1	2	47.15	13
√1898	" "	11.2	3	60.12	17
√1899	" "	11.3	3	57.70	17
√1900	" "	11.4	4	72.62	21
√1901	12. Geschoss	12.1	2	47.15	13
√1902	" "	12.2	3	60.12	17
√1903	" "	12.3	3	57.70	17
√1904	" "	12.4	4	72.62	<u>21</u>
				Uebertrag	784

2. Gemeinschaftsanlagen

a.

Im Sinne von Art. 712 b Abs. 3 ZGB werden alle mit oranger Farbe bezeichneten Anlagen als gemeinschaftlich erklärt, und zwar insbesondere:

Waschküchen, Tröchnerräume, Velos- und Kinderwageneinstellräume, Lifte, Treppenhaus, Hallen, Tankräume usw.

Die Benützung der Waschküchen und Tröchnerräume durch die Stockwerkeigentümer erfolgt nach einem vom Verwalter aufzustellenden Benützungsplan.

Im übrigen stehen alle Haus- und Gartenteile auf Parz. Nr. 2583 die nicht mit einer Wohnungsnummer bezeichnet sind, allen Stockwerkeigentümern zur Benützung offen.

b.

Die dem Grundstück GB Windisch Nr. 941, Parz. Nr. 2583 auf Grund der Anmerkung Ziffer 1 zustehenden 22 Parkplätze auf Parzelle 2582 sowie die Spielplatzanteile an Parzelle Nr. 2584 gemäss Anmerkung Ziffer 3 dienen der allgemeinen Benützung. Die einzelnen Stockwerkeigentümer besitzen keinen Anspruch auf ausschliessliche Benützung dieser Anlagen.

3. Garagen

Das Grundstück GB Windisch Nr. 941, Parz. Nr. 2583, ist gemäss Anmerkung Ziffer 2 Miteigentümer zu 40/175 an Parzelle Nr. 2587. Auf Grund dieses Miteigentumsverhältnisses stehen ihm 40 Garagen zu Eigentum zu. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass diese Garagen einzeln an die Stockwerkeigentümer verkauft und auf deren Grundbuchblättern angemerkt werden. Das Eigentum an einer Stockwerkeinheit beinhaltet keinen Anspruch auf eine Garage auf Parzelle Nr. 2587. Nur wer somit eine Garage käuflich erwirbt und sie auf seinem Grundbuchblatt anmerken lässt, ist Miteigentümer zu 1/175 an Parzelle Nr. 2587. Im Garagenplan Nr. 373/02.01 tragen die zu Parzelle Nr. 2583 gehörenden Garagen die Nummern 0.1 - 0.40.

4. Grundpfandrechte

Das bestehende Grundpfandrecht von Fr. 4'450'000.-- ist auf die Stockwerkeinheiten zu verlegen und wie folgt aufzuteilen:

Normalgeschoss

4 ZIMMERWOHNUNG
Nr. 1-15,4

2 ZIMMERWOHNUNG
Nr. 1-15,1

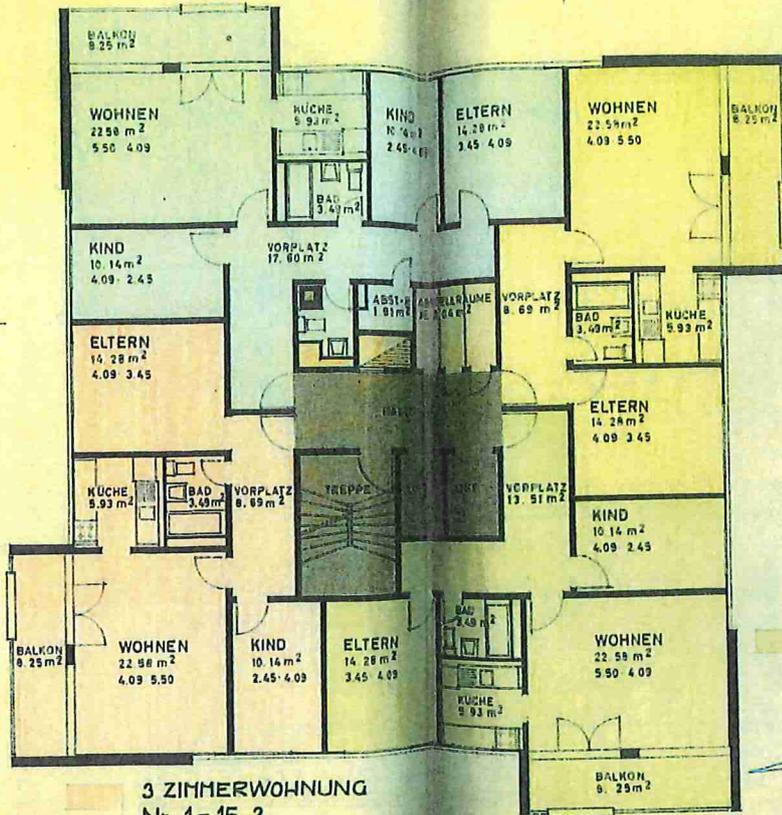
3 ZIMMERWOHNUNG
Nr. 1-15,2

3 ZIMMERWOHNUNG
Nr. 1-15,3

ALLG. RÄUME

A= 3 Z. WOHNUNG

D= 3 Z. WOHNUNG



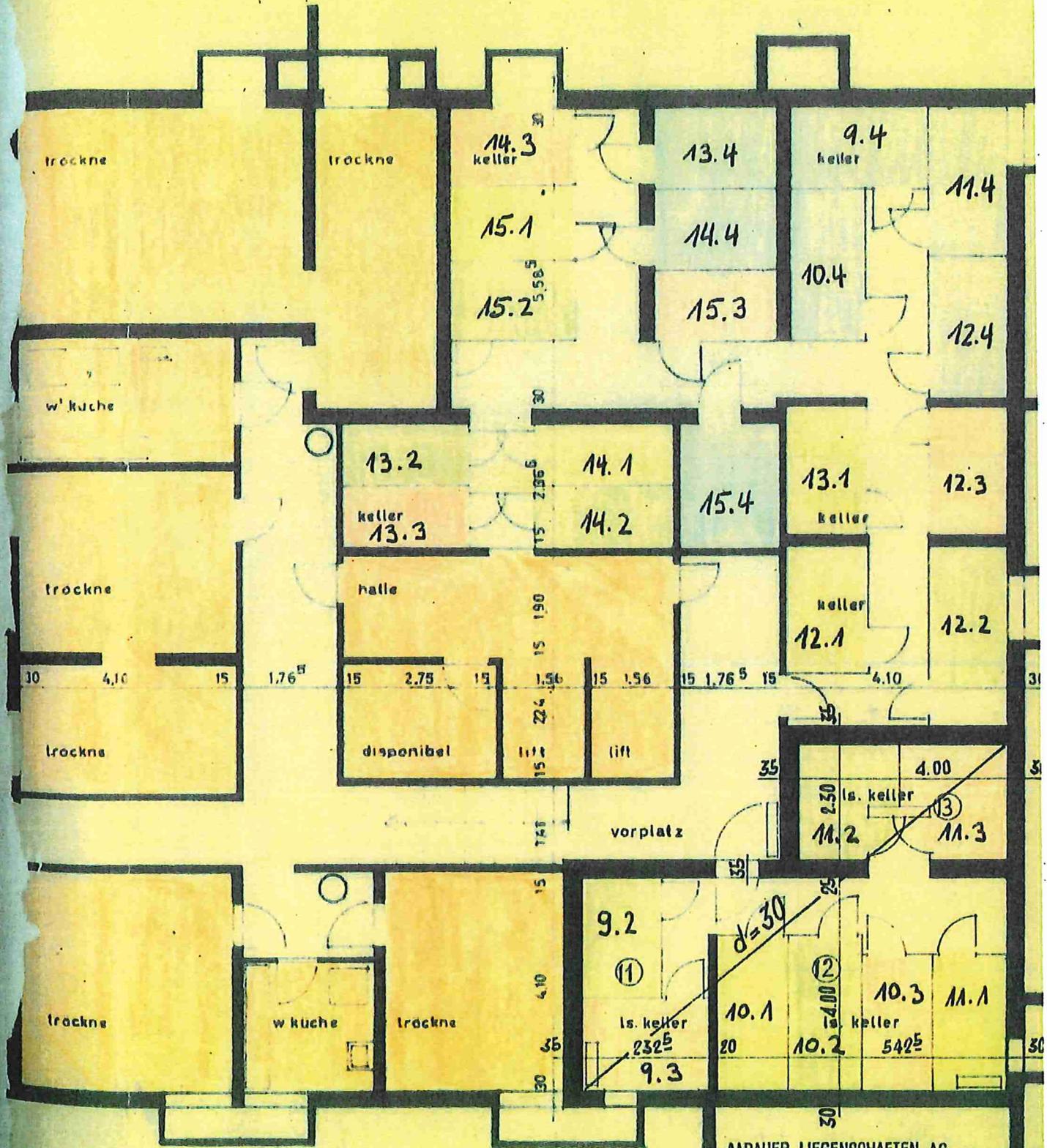
BAUWER LIEGENSCHAFTEN AG.
BARAU

[Handwritten signature]

1. Untergeschoss

ARTIGENGENSCHAFT
FÜR
BUCHDRUCKER
AARAU

5



allg. Räume

AARAUER LIEGENSCHAFTEN AG.
AARAU

S. Schür

MIMMER

Beträge in Fr.

2020/22

AKTIVEN

Soll

1 Aktiven

10 Umlaufvermögen

10200	Raiffeisenbank - CH12 8080 8006 7357 2848 5	63'594.24
10210	Raiffeisenbank - EF MFH CH16 8080 8002 8640 3297 1	468'613.48
10211	Raiffeisenbank - EF TG CH29 8069 0000 0023 9381 6	36'321.63
10400	Wertschriften	200.00
10500	Transfer Akonti	3'745.00
10600	Debitoren	3'513.95
10801	Verrechnungssteuer	0.69
Total	Umlaufvermögen	575'988.99

Total Aktiven

575'988.99

9 Einzelkreditoren

90014	Debitor Moser, Heinz	258.35
90017	Debitor Grob, Peter	293.05
90022	Debitor Flumm, Günther	271.95
90033	Debitor Schaltenbrand, Roswith	255.90
90059	Debitor Schürpf, Hilda	285.75
90066	Debitor Flori Sandro	270.85
90067	Debitor Marti Anita	332.95
90068	Debitor Viteritti Lucia	243.40
90070	Debitor Josca Vincenzo sel. + Elisabetta	3'374.50
90071	Debitor Klossner-Pfeiffer, Renate	318.05
90080	Debitor Vasic Gradomir + Slavica	225.30
90094	Debitor Coskun Burkan	247.50
90096	Debitor Home4life AG	459.60
90099	Debitor Lüthi Adelheid + Ernst	359.95
90105	Debitor Hasler Rolf	237.00
90106	Debitor Senn Harry	255.90

Total Einzelkreditoren

7'690.00

VERLUST

0.65

GESAMT-TOTAL AKTIVEN

583'679.64

PASSIVEN

Haben

2 Passiven

20 Fremdkapital

20200	Kreditoren	10'704.63
20300	Waschmaschinen-Fonds	19'847.35
20800	Rückstellung Erneuerungsfonds	468'613.48
20805	Rückstellungen EF Tiefgarage	36'321.63
20810	Rückstellung Boilerentkalkung	6'305.55
Total	Fremdkapital	541'792.64

Liegenschaft 15: Kestenbergstrasse 15, 5210 Windsch

Objekt/Eigentümer	Heizkosten	Nebenkosten		Erneuerungsfonds		Total	
	m3	Betrag	Wertquoten	Betrag	Wertquoten	Betrag	Betrag
1132 3-Zimmerwohnung, 13.... Khasanov Nevzet	179.400	1'631.85	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'603.20
1133 3-Zimmerwohnung, 13.... Schmid Esther	167.670	1'525.15	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'496.50
1134 4-Zimmerwohnung, 13.... Rüegge Verena	222.620	2'025.00	22.000	2'751.65	22.000	880.00	5'656.65
1141 2-Zimmerwohnung, 14.... Bittel Werner	143.200	1'302.60	14.000	1'751.05	14.000	560.00	3'613.65
1142 3-Zimmerwohnung, 14.... Hasler Rolf	179.400	1'631.85	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'603.20
1143 3-Zimmerwohnung, 14.... Pfiffner Thomas	167.670	1'525.15	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'496.50
1144 4-Zimmerwohnung, 14.... Marti Anita	222.620	2'025.00	22.000	2'751.65	22.000	880.00	5'656.65
1151 2-Zimmerwohnung, 15.... Hatt Roger und Tanja	143.200	1'302.60	14.000	1'751.05	14.000	560.00	3'613.65
1152 3-Zimmerwohnung, 15.... Neuweiler, Heinz O.	179.400	1'631.85	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'603.20
1153 3-Zimmerwohnung, 15.... Gall, Ernst	167.670	1'525.15	18.000	2'251.35	18.000	720.00	4'496.50
1154 4-Zimmerwohnung, 15.... Knecht Armin	222.620	2'025.00	22.000	2'751.65	22.000	880.00	5'656.65
		97'269.05		125'074.40		40'000.00	262'343.45



WINDISCH

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Stand Juni 2022

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 13 ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Grün- flächen- ziffer	Gesamt- höhe ¹	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	BNO §
					Klein	Gross		
Zone Campus	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	14
Zentrumszone Windisch	3	-	-	14 m	4 m	*	III	15
Kernzone	*	-	-	*	*	*	III	16
Wohn- und Arbeitszone 2	2	0.5	0.3	11 m	4 m	8 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 3	3	0.6	0.3	14 m	4 m	10 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 4	4	1.1	0.2	17 m	4 m	*	III	17
Wohnzone 2	2	0.5	0.4	11 m	4 m	8 m	II	18
Wohnzone 3	3	0.6	0.4	14 m	4 m	10 m	II	18
Wohnzone 4	4	0.8	0.3	17 m	4 m	10 m	II	18
Erneuerungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	19
Quartiererhaltungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	20
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	21
Arbeitszone Rütene ²	*	-	0.15	*	*	*	IV	22
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.15	*	*	*	IV	23
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	*	-	*	*	*	*	II/III	24
Zone Waffenplatz	*	-	*	*	*	*	III	25
Zone Reisezentrum	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	26
Zone Königsfelden	Baumasse gemäss Zonenbestimmungen						II	27
Zone alte Spinnerei	Festlegung mittels Reglement-Sondernutzungsvorschriften						III	28
Zone Kunzareal	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	29

¹ Die Gesamthöhe wird vom massgebenden Terrain bis OK Unterdach der Dachkonstruktion gemessen.

² Fassung gemäss Teiländerung Rütene, in Kraft seit 4. Februar 2018

Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen. Bei bestehenden Betrieben darf die Nettoladenfläche einmalig um maximal 20% erweitert werden.

³ An der Bauzonengrenze im Gebiet der Spinnerei beträgt der Grenzabstand gegenüber dem Kulturland mindestens 10 m. Dieser Streifen ist als Übergang zum Kulturland mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 18

¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

Wohnzonen

² Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser oder andere Bauten sind zulässig, sofern gesamthaft mindestens drei Wohneinheiten geschaffen werden. Bei bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ist eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.³

§ 19

¹ Die Erneuerungszone dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Gesamtüberbauungen.

Erneuerungszone

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen.

³ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung (Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung, ökologischer Ausgleich, Vernetzung, Wärmeenergieversorgung gestützt auf § 14 Abs. 3 EnergieG etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

³ Fassung gemäss Teiländerung Nutzungsplanung § 18 Abs. 2 BNO, in Kraft seit 6. Mai 2021