

# SCHÄTZUNGSBERICHT

---

Liegenschaft

**LIG Leuggern / 547, Plan 57 mit 7'956 m<sup>2</sup>**

Gebäudeplatz  
Strasse, Weg  
Acker, Wiese, Weide  
Fließendes Gewässer  
Geschlossener Wald

Gärbet / Hof  
Hofweg 14, 5316 Leuggern

Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen Nr. 121  
Gartenpavillon Nr. 1130

Eigentümer

**Collart Bettina**  
**Collart Stéphane Blaise Joseph**  
Gesamteigentum, Einfache Gesellschaft

Bewertungstag

20. Juni 2023



# Inhaltsverzeichnis

<b>SCHÄTZUNGSBERICHT.....</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Auftrag.....</b>	<b>3</b>
<b>Grundstückdaten .....</b>	<b>4</b>
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften .....	4
<b>Lage und Beschaffenheit des Grundstückes.....</b>	<b>5</b>
Allgemeine Lage .....	5
Erschliessung .....	5
Verkehrssituation .....	5
Daten über Gemeinde.....	5
<b>Gebäudedaten .....</b>	<b>6</b>
Technische Angaben .....	6
Baubeschrieb.....	7
Raumprogramm .....	8
<b>Berechnungen.....</b>	<b>10</b>
Realwert .....	10
Ertragswert.....	14
Verkehrswert.....	15
<b>Schlussbetrachtung.....</b>	<b>17</b>
<b>Beilagen.....</b>	<b>17</b>

# Auftrag

Auftraggeber	Regionales Betreibungsamt Kleindöttingen, Herr Hans Rhyner, Hauptstrasse 20, 5314 Kleindöttingen
Auftrag	Verkehrswertschätzung des Grundstückes LIG Leuggern / 547 mit 7'956 m <sup>2</sup> , Gebäude Nrn. 121 und 1130
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Leiter Fachbereich Boden- und Pachtrecht der Kantonalen Abteilung Landwirtschaft Aargau, Tellstrasse 67, 5001 Aarau
Bewertungsstichtag	20. Juni 2023
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzerhandbuchs bewertet.  Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigungen am 20. Juni 2023 präsentierte.
Grundeigentümer	Collart Bettina, 1961 Collart Stéphane Blaise Joseph, 1961
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug gemäss AGOBIS Luftaufnahme mit unterlegtem Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) über Gebäudekubaturen und Baujahr vom 14. Juni 2023 Steuerwertschätzung der Liegenschaft Ergebnisse der Besichtigung vom 20. Juni 2023 Erhebung der Bauland-, Landwirtschaftsland- und Waldpreisen in Leuggern Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Leuggern Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Leuggern Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

# Grundstückdaten

## Allgemein

Gemeinde	Leuggern
LIG Nr.	547
Plan Nr.	57
Fläche	7'956 m <sup>2</sup>

## Grundbucheinträge

Anmerkungen	Regulierungsgebiet
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkungen infolge Pfandverwertung
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Last: Grenzbaurecht z.G. LIG Leuggern/1781 z.G. LIG Leuggern/2590

## Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zonen	Dorfzone Landwirtschaftszone Wald
Bestimmungen	Die Bestimmungen dieser Zonen sind in der BNO der Gemeinde Leuggern geregelt. Die Gebäude sind nicht unter Schutz gestellt. Im Anhang befindet sich ein detaillierter Auszug der BNO mit Angaben über Ausnützung, Grenzabstände und Nutzungsmöglichkeiten.

# Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

## Allgemeine Lage

Lage	Das Grundstück befindet sich am Hofweg 14 in der Gemeinde Leuggern.
Nachbarschaft	Wohnquartier
Immissionen	Weitgehend ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

## Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Das Gebäude ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Das Gebäude ist an das Stromnetz angeschlossen.
Wasser	Das Gebäude ist an das Frischwassernetz der Gemeinde Leuggern angeschlossen.

## Verkehrssituation

Parkplätze	Abstellplätze vor dem Gebäude, Garagen
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Postauto

## Daten über Gemeinde

Einwohner	2'383, davon 615 Ausländer (Stand 30. Juni 2023)
Steuerfuss 2023	107 %
Schule	Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in Leuggern
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Leuggern vorhanden

# Gebäudedaten

## Technische Angaben

*Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen*

Versicherungs-Nr.	121
Versicherungsneubauwert	Fr. 1'637'000.-- (indexiert per 2023)
Steuerwert	Fr. 528'700.-- (gesamte Parzelle)
Erbaut im Jahre	1847 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	Wohnhaus: 1'159 m <sup>3</sup> Scheune: 1'907 m <sup>3</sup> Schopf, Bad: 816 m <sup>3</sup> Garagen: 283 m <sup>3</sup> Schopfanbau: 128 m <sup>3</sup>
	Total: 4'293 m <sup>3</sup>

*Gartenpavillon*

Versicherungs-Nr.	1130
Versicherungsneubauwert	Fr. 13'000.-- (indexiert per 2023)
Erbaut im Jahre	unbekannt (gemäss AGV)
Rauminhalt	40 m <sup>3</sup>

## **Baubeschrieb**

*Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen Nr. 121*

Massivbauweise

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Kachelofen im EG / Tiba (einzige Heizung)

Holzfenster mit Isolierverglasung

Einfache Küche im EG, zweckmässige Küche im OG

Zweckmässige Badezimmereinrichtungen

Böden: Beton, Platten, Parkett, Holz, Laminat

Wände / Decken: Holz, Platten, Abrieb

*Gartenpavillon Nr. 1130*

Holzkonstruktion

## Raumprogramm

*Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen Nr. 121*

Untergeschoss

Das Gebäude ist teilweise unterkellert, Eingang von aussen

Keller, Betonboden, 40 m<sup>2</sup>

Keller, Naturboden, 31 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

*Wohnhaus*

Küche, Tiba, Elektrische Kochplatten, Plattenboden, 12 m<sup>2</sup>

Bad, Dusche, Wanne, WC, Doppellavabo, Plattenboden, 12 m<sup>2</sup>

Waschküche, Waschmaschine, Boiler, Plattenboden, 5 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Holzboden, 16 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Kachelofen, Parkett, 33 m<sup>2</sup>

Speisekammer, Laminat, 10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 13 m<sup>2</sup>

Sep. WC / Lavabo, Plattenboden, 2 m<sup>2</sup>

*Anbau (Ostseite)*

Garage (hinten), Betonboden, 13 m<sup>2</sup>

Garage (vorne), Betonboden, 35 m<sup>2</sup>

*Scheune*

Garage, Betonboden, 37 m<sup>2</sup>

Futterterrass, Betonboden, 53 m<sup>2</sup>

Alter Stall, Betonboden, 102 m<sup>2</sup>

Schöpfli, offen, Naturboden, 36 m<sup>2</sup>

*Pferdestall*

Sattelkammer, Betonboden, 17 m<sup>2</sup>

Offenstall, Betonboden, 57 m<sup>2</sup>

Gedeckter Auslauf, Verbundsteine, 36 m<sup>2</sup>

Nicht gedeckter Auslauf, Ecoraster, 88 m<sup>2</sup>

*Unterstand (ohne Gebäude Nr.)*

Offenstall, Verbundsteine, 60 m<sup>2</sup>



Obergeschoss

*Wohnhaus*

Aufgang über Aussentreppe

Küche, Glaskeramikherd, Spühler, Kunstharzabdeckung, Plattenboden, 10 m<sup>2</sup>

Bad, Dusche, WC, Lavabo, Bidet, Plattenboden, 5 m<sup>2</sup>

Gedeckte Laube, Holzboden, 10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 9 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 16 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, 19 m<sup>2</sup>

Büro, Laminat, 1 m<sup>2</sup>

*Anbau (Ostseite)*

Lagerraum, Holzboden, 14 m<sup>2</sup>

Lagerraum, Holzboden, 23 m<sup>2</sup>

*Scheune*

Zugang über Holztreppe, Lagerraum Holzboden

Estrich

*Wohnhaus*

Zugang über Holztreppe

Schlafzimmer, Laminat, 17 m<sup>2</sup>

Restliche Fläche: Nicht ausgebaute Estrich, Betonboden, grosser Stauraum

*Gartenpavillon 1130*

Offener Raum, 9 m<sup>2</sup>

*Im Anhang befinden sich detaillierte Massblätter 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 „Ross“, abgebildet im Schätzerhandbuch.

## Bauwert

*Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen Nr. 121*

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	100	100
Rohbau 2	2	60	120
Ausbau	3	30	90
Installationen	4	30	120
Total	10		430
<b>Wirtschaftliches Alter</b>	<b>43 Jahre</b>		
Wirtschaftliches Baujahr	1980		

Die Hauptgruppen beinhalten:

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

Wirtschaftliches Alter: 43 Jahre  
 Gebäudezustand: mittel  
 Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Wohnhaus (BKP 2)	1'159	700	811'300	35	527'300
Scheune (BKP 2)	1'907	200	381'400	30	267'000
Schopf, Badanbau (BKP 2)	816	250	204'000	30	142'800
Garagen (BKP 2)	283	250	70'750	30	49'500
Schopfanbau (BKP 2)	128	150	19'200	30	13'400
Umgebung (BKP 4)			50'000	50	25'000
Baunebenkosten (BKP 5)			100'000	50	50'000
<b>Total Bauwert</b>			<b>1'636'650</b>		<b>1'075'000</b>

*Gartenpavillon Nr. 1130*

Wirtschaftliches Alter: 20 Jahre  
 Gebäudezustand: mittel  
 Gesamtlebensdauer: 60 Jahre

Text	m <sup>3</sup>	Fr. / m <sup>3</sup>	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Gartenpavillon (BKP 2)	40	300	12'000	30	8'400
Umgebung (BKP 4)			2'000	50	1'000
Baunebenkosten (BKP 5)			2'000	50	1'000
<b>Total Bauwert</b>			<b>16'000</b>		<b>10'400</b>

## Landwert

### Hinweise

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

### Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen Nr. 121

Die Neubaukosten (BKP 2 bis 5) betragen Fr. 1'636'650.--

Standort	3.50	
Nutzung	4.00	
Wohnlage	5.00	
Erschliessung	3.50	
Marktverhältnisse	4.00	
Total Mittelwert	4.00	
Landwertanteil in %	33.33	Tabellenwert
Landwertanteil in Fr.	545'500	gerundet

Der relative Landwert zu den Gebäude Nrn. 121 und 1130 bei einer zugeordneten Fläche (Fläche innerhalb Bauzone gemäss Ausmessung im AGIS) von 1'500 m<sup>2</sup> ergibt einen Preis von rund Fr. 364.--/m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist, unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückgrösse und Zonen-zugehörigkeit im Vergleich zu den absoluten Baulandpreisen (unüberbaute Grundstücke in der Bauzone) in Leuggern, als realistisch und vertretbar zu beurteilen.

### Landreserve

Die restliche Fläche im Umfang von 6'456 m<sup>2</sup> umfasst geschlossener Wald, fliessendes Gewässer und eine Naturwiese. Diese Fläche wird wie folgt bewertet:

43 m<sup>2</sup> fliessendes Gewässer: Fr. 2.--/m<sup>2</sup>  
988 m<sup>2</sup> geschlossener Wald: Fr. 3.--/m<sup>2</sup>  
5'425 m<sup>2</sup> Naturwiese: Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Landreserve: Fr. 57'300.--.

## Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

*Gebäude Nrn. 121 und 1130*

Bauwert Gebäude Nr. 121  
Bauwert Gebäude Nr. 1130  
Relativer Landwert

Fr.1'075'000.--

Fr. 10'400.--

Fr. 545'500.--

**Realwert**

**Fr.1'630'900.--**

## Ertragswert

### Definition

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

### Hinweise

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher aus dem Steuerrecht stammt. Der Eigenmietwert beträgt Fr. 7'576.-- (gültig ab 2016).

Es wird nur ein Ertragswert ausgewiesen.

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

### Gebäude Nrn. 121 und 1130

#### Mietwert

<i>Wohnung EG pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'200.--</i>
<i>Wohnung OG pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'500.--</i>
<i>Pferdestall pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'000.--</i>
<i>Scheune pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>500.--</i>
<i>Garagen pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>400.--</i>
<i>Gartenpavillon pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>50.--</i>
<i>Total pro Monat</i>	<i>Fr.</i>	<i>4'650.--</i>
<i>Total pro Jahr</i>	<i>Fr.</i>	<i>55'800.--</i>

#### Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.6 %
Verwaltungskosten	0.2 %
Unterhalt	0.5 %
Instandsetzung	0.5 %
Abschreibung	0.5 %
Risikozuschläge	0.2 %
Total	6.0 %

**Ertragswert** **Fr.** **930'000.--**

## 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 Wohnhaus mit Oekonomiegebäuden. Zur Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes muss im vorliegenden Fall eine angemessene Berücksichtigung des Ertragswertes erfolgen. Das Ergebnis wird auf Fr. 1'000.-- gerundet.

### Berechnungen

**Gebäude Nrn. 121 und 1130  
mit 1'500 m<sup>2</sup>**

Realwert	Fr.	1'630'900.--
Ertragswert	Fr.	930'000.--

#### Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0.5
Divisor	1.5

**Verkehrswert** **Fr. 1'397'000.--**

**Landreserve  
mit 6'456 m<sup>2</sup>**

**Verkehrswert** **Fr. 57'300.--**

**Verkehrswert LIG Leuggern / 547**

**Fr. 1'455'000.--**

## **Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten**

### *Anmerkungen*

Im Grundbuch ist die Anmerkung "Regulierungsgebiet" von 1958 eingetragen. Dies weist auf eine Güterzusammenlegung in diesem Zeitpunkt hin. Deshalb ist eine Parzellierung ausserhalb der Bauzone nicht zulässig. Die Subventionsrückerstattungsfrist ist jedoch abgelaufen. Auf den Verkehrswert hat diese Anmerkung keinen Einfluss.

### *Vormerkungen*

Die Vormerkungen sind Sicherungsinstrumente des Betreibungsamtes im Hinblick auf die Zwangsverwertung. Nach erfolgter Veräusserung werden diese im Grundbuch wieder gelöscht. Deshalb erfordern diese Vormerkungen keine Korrektur des Verkehrswertes.

### *Dienstbarkeiten*

Das Grenzbaurecht aus dem Jahre 2015 regelt die bestehende Nutzung im Grenzbereich zu den Parzellen 1781 und 2590.

Eine zusätzliche Korrektur des Verkehrswertes ist nicht erforderlich.

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



## Schlussbetrachtung

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

**Fr. 1'455'000.--**

**für LIG Leuggern / 547 mit 7'956 m<sup>2</sup> und den Gebäude Nrn. 121 und 1130**

unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Aarau, 2. August 2023

Der Experte



Felix Peter

### Beilagen

- Flugaufnahme mit unterlegtem Parzellenplan
- Situationsplan
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Angaben der Gebäudeversicherung AGV
- Auszug aus der BNO der Gemeinde Leuggern
- Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Leuggern

LWAG-SSR-BR&BP  
LIG Leuggern / 547



30 Meter

Die Grenzzeichen-Daten haben nur Informationscharakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche daraus resultieren. Die Grenzzeichen-Daten sind nicht verbindlich. Die Grenzzeichen-Daten sind nicht verbindlich. Die Grenzzeichen-Daten sind nicht verbindlich.

Quelle: Daten des Kantons Appenzel Aussers Rhodes, Amt für Raumplanung



gis

1:1'000

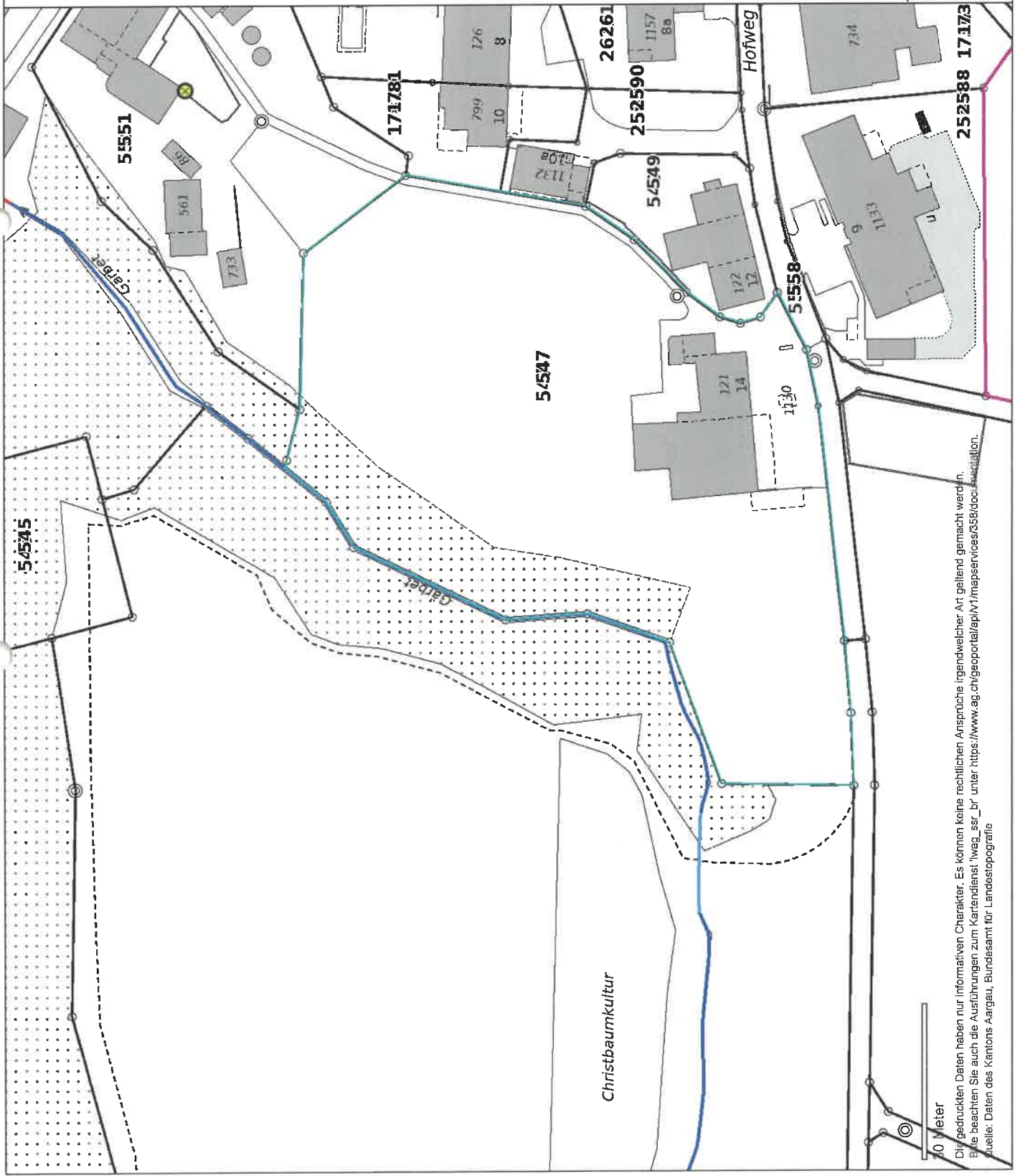
erstellt: 02.08.2023

LWAG-SSR-BR&BP  
LIG Leuggern / 547



erstellt: 02.08.2023

1:1000



70 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst "lwag\_ssr\_br" unter: <https://www.ag.ch/geoportallap/v1/mapservices/558/doc.html>.  
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie















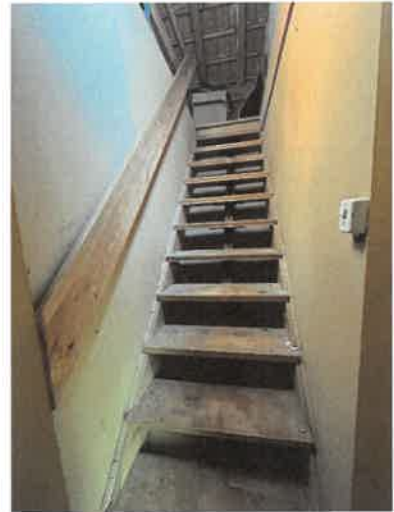




























# Grundbuchauszug Liegenschaft Leuggern / 547

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4313 Leuggern
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	547
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 95786 69715 66
Fläche	7'956 m <sup>2</sup> ,
Mutation	Geometergeschäft: 2017/8/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	57
Lagebezeichnung	Gärbet Hof
Bodenbedeckung	Gebäude, 477 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 104 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 621 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 5'723 m <sup>2</sup> Fließendes Gewässer, 43 m <sup>2</sup> Geschlossener Wald, 988 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gartenpavillon, Versicherungs Nr.: 1130, 7 m <sup>2</sup> Gebäude (Detail s. AGV Hofweg 14, 5316 Leuggern 00 Police), Versicherungs Nr.: 121, 477 m <sup>2</sup> alt GB 1838
Bemerkungen Grundbuch	Keine
Dominierte Grundstücke	Keine

## Eigentum

Gesamteigentum	
Einfache Gesellschaft, Collart Bettina, 22.11.1961,	16.11.2016 021-2016/9699/0 Kauf 19.06.2017 021-2017/5459/0 Tausch
Collart Stéphane Blaise Joseph, 12.03.1961,	16.11.2016 021-2016/9699/0 Kauf 19.06.2017 021-2017/5459/0 Tausch

## Anmerkungen

05.03.1958 011-- Regulierungsgebiet ID.011-2011/001510

## Dienstbarkeiten

04.11.2015 021-2015/11097/0 (L) Grenzbaurecht ID.021-2015/000219  
z.G. LIG Leuggern/1781  
z.G. LIG Leuggern/2590

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

17.06.2022 021-2022/5815/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung  
nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 20213591),  
Fr.1'900'000.00 ID.021-2022/001750

17.06.2022 021-2022/5816/0 Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung  
nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 20213597),  
Fr.1'900'000.00 ID.021-2022/001751

## Grundpfandrechte

28.04.2023 021-2023/3356/1 Grundpfandverschreibung, Fr. 1'222.25, 0. Pfandstelle, Gesetzliches  
Pfandrecht gem. § 20 Abs. 3 GebVG, ID.021-2023/000291,  
Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Aargauische Gebäudeversicherung, Aarau (UID: 28.04.2023 021-2023/3356/1  
CHE-108.956.606)

Bemerkung: Vorrang vor allen eingetragenen Belastungen

19.06.2017 021-2017/5459/0 Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.011-  
2011/000965, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Reitnau-Rued Genossenschaft, 16.11.2016 021-2016/9703/0  
Schlossrued (UID: CHE-105.778.254)

07.05.2018 021-2018/3750/0 Register-Schuldbrief, Fr. 1'500'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.011-  
2011/000966, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Reitnau-Rued Genossenschaft, 16.11.2016 021-2016/9703/0  
Schlossrued (UID: CHE-105.778.254)

Bemerkung: Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen

## 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



# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter **Bürli Corinne**  
Direktwahl **062 836 36 62**  
Fax **062 836 36 63**  
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



Dep. Finanzen und Ressourcen  
Herr Peter Felix  
Abteilung Landwirtschaft  
Telli-Hochhaus  
5004 Aarau  
eMail: felix.peter@ag.ch

Aarau, 14. Juni 2023

## Auszug aus Police Nr. 77991

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:.	Leuggern Hofweg 14
Gebäude-Nr:	LEU.00121
Eigentümer:	Collart Bettina Hofweg 14 5316 Leuggern Collart Stéphane Aemmerhof 146 5276 Wil AG
Versicherungswert*):	1'637'000 Fr. (Index 2023: 530)
Altersentwertung:	19.8 %
Schätzungsdatum:	17.03.2016
Baujahr:	1847
Gebäudeausmass:	4'293 m3
Zweckbestimmung: Schopfanbau	Wohnhaus, Scheune, Schopf mit Badeinbau, Garagen, Schopfanbau
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Bürli Corinne

\*)

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

LEU.00121

\*Vertragsnummer

77991

## Gebäudeteile

Index: 498

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Wohnhaus	1,159	710	822'890	17.0	682'999	0.33
B	Scheune	1,907	200	381'400	30.0	266'980	0.33
C	Schopf mit Badeinbau	816	250	204'000	12.0	179'520	0.33
D	Garagen	283	250	70'750	20.0	56'600	0.33
E	Schopfanbau	128	150	19'200	32.0	13'056	0.33
<b>Total</b>		<b>4,293</b>		<b>1'498'240</b>		<b>1'199'155</b>	

Abbruchwert

[ ]

Schadenrest

[ ]

## Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Wohnhaus			1.00	12.40	9.80	121.52			
A			BZ					1.00		
A			EG					2.60		
A			OG					2.70		
A			DZ					1.70	8.00	972.16
A	Kellerzuschlag			1.00	4.20	10.55	44.31			
A			-BZ					1.00-		
A			UG					3.00	2.00	88.62
A	Kellerhals			3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	1.00	3.00
A	Aussentreppe			1.00	1.25	6.00	7.50	1.50	1.50	11.25
A	Vordach			1.00	1.25	6.00	7.50	1.00	1.00	7.50
A	Laube / Balkon			1.00	8.80	1.30	11.44	1.50	1.50	17.16
A	Vordach			1.00	12.40	2.00	24.80	1.50	1.50	37.20
A	Dachzimmer			1.00	6.80	3.20	21.76			
A			-DZ					1.70-		
A			DG					2.70	1.00	21.76
										1'158.65
B	Scheune			1.00	15.00	11.50	172.50			
B			BZ					1.00		
B			KW					6.60		
B			DZ					1.50	9.10	1'569.75
B	Grube			80.00	1.00	1.00	80.00	1.00	1.00	80.00
B	Vordach			1.00	14.80	3.50	51.80	1.50	1.50	77.70
B	Anbau Nord			1.00	6.00	5.00	30.00			
B			BZ					1.00		
B			KW					4.00		
B			DZ					1.00	6.00	180.00
										1'907.45
C	Schopf mit Badeinbau			1.00	12.00	9.00	108.00			
C			BZ					1.00		
C			H					4.00		
C			DZ					1.00	6.00	648.00
C	Kellerzuschlag			1.00	7.00	5.00	35.00			

# AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer

LEU.00121

\*Vertragsnummer

77991

Geb. Teil	Gebäudeteil	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
C			-BZ					1.00-		
C			UG					3.00	2.00	70.00
C	Badanbau			1.00	4.80	1.50	7.20			
C			BZ					1.00		
C			H					3.00		
C			DZ					1.00	5.00	36.00
C	Vordach			1.00	12.00	2.40	28.80	1.50	1.50	43.20
C	Kellerhals und Treppe			1.00	6.75	1.85	12.49	1.50	1.50	18.73
										815.93
D	Garagen			1.00	6.00	4.00	24.00			
D			BZ					1.00		
D			EG					3.40		
D			.DZ					1.00	5.40	129.60
D	Garagenanbau			1.00	4.00	6.00	24.00			
D			BZ					1.00		
D			EG					2.30		
D			KW					2.10		
D			DZ					1.00	6.40	153.60
										283.20
E	Schopfanbau	ohne BZ		1.00	10.00	4.00	40.00			
E			EG					2.20		
E			DZ					1.00	3.20	128.00
<b>Total</b>										<b>128.00</b>

## Versicherte Umgebung

Index: 498

L.Nr.	MWST	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif	
1	0	40'000	15.0	34'000	0.33	Brunnen, Einfahrt, Einfriedung, Gehwege, Sitzplatz, Sockelmauern, Stellplatten, Vorplätze.

## Nicht mit versichert

Heuaufzug.

# AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter **Bürli Corinne**  
Direktwahl **062 836 36 62**  
Fax **062 836 36 63**  
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



Dep. Finanzen und Ressourcen  
Herr Peter Felix  
Abteilung Landwirtschaft  
Telli-Hochhaus  
5004 Aarau  
eMail: felix.peter@ag.ch

Aarau, 14. Juni 2023

## Auszug aus Police Nr. 339936

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Leuggern Hofweg 14
Gebäude-Nr:	LEU.01130
Eigentümer:	Collart Bettina Hofweg 14 5316 Leuggern Collart Stéphane Aemmerhof 146 5276 Wil AG
Versicherungswert*):	13'000 Fr. (Index 2023: 530)
Altersentwertung:	8.3 %
Schätzungsdatum:	17.03.2016
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	40 m3
Zweckbestimmung:	Gartenpavillon
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Bürli Corinne

\*)

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

LEU.01130

^Vertragsnummer

339899

## Gebäudeteile

Index: 498

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Gartenpavillon	40	300	12'000	8.0	11'040	0.33
	<b>Total</b>	40		12'000		11'040	

Abbruchwert [ ]

Schadenrest [ ]

## Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Gartenpavillon			1.00	3.10	3.10	9.61			
A			BZ					1.00		
A			EG					2.70		
A			DZ					0.50	4.20	40.36
	<b>Total</b>									40.36

---

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Leuggern

---

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom: Mai 2001

Vorprüfungsbericht vom: 1. Februar 2002

Öffentliche Auflage vom: 18. Februar bis 19. März 2002

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 22. November 2002

Der Gemeindeammann:

*sig. K. Wyss*

Der Gemeindeschreiber:

*sig. St. Abegg*

---

Genehmigung durch den Regierungsrat: 27. Oktober 2004

Der Staatsschreiber: *sig. U. Meier*

Änderung: Genehmigung durch den Regierungsrat: 14. Oktober 2009

Der Staatsschreiber: *sig. U. Meier*

**§ 6**

Weitere Planungsinstrumente

Verkehrsrichtpläne, Inventare und dergleichen dienen der Dokumentation oder der Orientierung über Planungsziele. Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

**§ 7**

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe [m]	Firsthöhe [m]	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab [m]	Empfindlichkeitsstufe	weitere Zonenvorschriften
						klein [m]	gross [m]			
Einfamilienhauszone	E gelb	2	0.3	7.3	10.3	5	8	-	II	§8
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.4	7.3	10.3	4	8	14	II	§9
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.6	10.3	13.3	5	10	16	II	§10
Wohn- + Gewerbezone 2	WG2 orangeschraffiert	2	0.4 + 0.2	7.3	10.3	4	(8)	-	III	§11
Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	3	0.5 + 0.2	10.3	13.3	5	(10)	-	III	§12
Dorfzone	D hellbraun	"2"	"0.6"	o	o	o	o	-	III	§13/15
Dorfkernzone	DK dunkelbraun	"3"	"0.7"	o	o	o	o	-	III	§14/15
Gewerbezone	Ge violett	"3"	GZ 0.1	o	o	o	o	-	III	§16
Zone für öff. Bauten + Anlagen	OeB grau	o	-	o	o	o	-	-	II	§17

<sup>3</sup> Für eine gewerbliche oder gemischte Nutzungen gilt eine AZ von 0.6, wobei der Wohnanteil max. 0.4 AZ aufweisen darf. Der grosse Grenzabstand entfällt.

## § 12

Wohn- und  
Gewerbezone WG3

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG 3 ist für Wohnbauten, Landwirtschaft und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

<sup>2</sup> Bei einer reinen Wohnnutzung gilt die Bestimmung von § 10.

<sup>3</sup> Für eine gewerbliche oder gemischte Nutzungen gilt eine AZ von 0.7, wobei der Wohnanteil max. 0.5 AZ aufweisen darf. Der grosse Grenzabstand entfällt.

## § 13

Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Pflege und Erhaltung der durch landwirtschaftliche Bauten in herkömmlicher Bauweise geprägten Dorfteile.

<sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.

## § 14

Dorfkernzone DK

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient der Pflege und Erneuerung dieses Dorfteiltes mit seinem Charakter von Bauten, Strassen und Plätzen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Landwirtschaft, mässig störendes Gewerbe und Wohnen.

## § 15

Gemeinsame  
Bestimmungen für die  
Zonen D und DK

<sup>1</sup> Zulässig sind Satteldächer mit in der Regel mindestens 40° Neigung und einer Ziegeleindeckung.

Dachformen

Dachgestaltung

<sup>2</sup> Schleppegauben oder Gauben mit Querfirst sind zulässig. Die Länge solcher Aufbauten darf 1/3 der massgebenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sowie Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Dachlandschaft beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Kniestock

<sup>3</sup> Die Höhe des Kniestockes darf das Mass von 80 cm nicht übersteigen.

Bewilligungspflicht

<sup>4</sup> Fassaden- und Dachrenovationen, Reklamen sowie Bauten und Anlagen gemäss § 30 ABauV sind bewilligungspflichtig, dem Beeinträchtigerungsverbot ist besondere Beachtung zu schenken.

Umgebung

<sup>5</sup> Nachbargebäude sind in die Plandarstellung einzubeziehen und es ist ein Umgebungsplan einzureichen.



<sup>3</sup> Gebäudehöhe und Länge sowie die Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und des Ortsbildes (Kirche und Kommende) sowie der betrieblichen Anforderungen von Fall zu Fall festgelegt.

<sup>4</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.1.

<sup>5</sup> Auf der mit einem Punktraster belegten Teilfläche der Parzelle Nr. 1221 in Hettenschwil sind keine Hochbauten zulässig.

### **§ 17**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## **3.2 Landwirtschaftszone**

### **§ 18**

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### **§ 19**

Bauten in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Gebäudehöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

#### § 20

Schutzzonen im Kulturland

<sup>1</sup> Die Schutzzonen im Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen zu Bewirtschaftung und Unterhalt sind nur soweit und solange verbindlich, als kantonale Stellen bereit sind, die Bewirtschaftler für Mehraufwand und Ertragsminderung im Rahmen der jeweils üblichen kantonalen Ansätze zu entschädigen.

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt
<b>Magerwiese</b>	gelb M	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung
<b>Feuchtgebiet</b>	Blau	Riedwiese	keine Düngung und Beweidung Bauten im Interesse des Schutzzieles gestattet (z.B. Weiher)
<b>Fromentalwiese</b>	gelb F	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt keine Flüssigdünger keine Stickstoff-Mineraldünger nur Herbstweide mit Rindern

#### § 21

Schutzzonen im Wald

<sup>1</sup> Die Schutzzonen im Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.