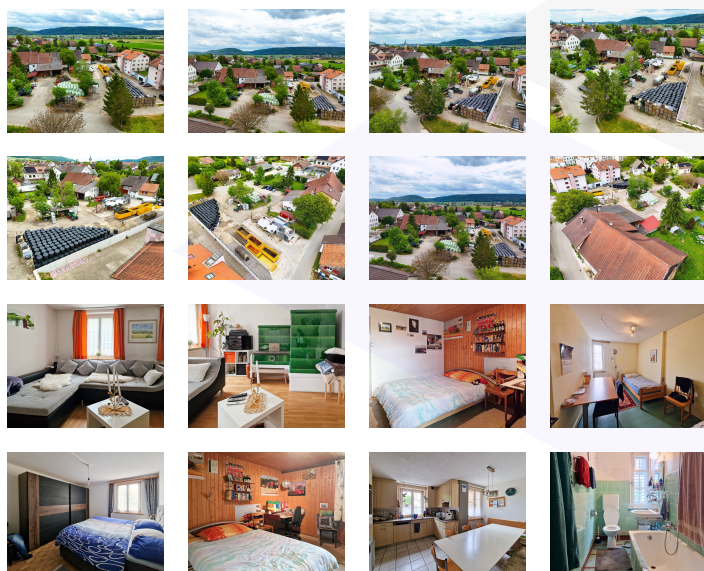


Mehrfamilienhaus inkl. Baulandreserve mit Entwicklungspotenzial

Schulgasse 4, 8214 Gächlingen, Schaffhausen



Mindestpreis

CHF 3'700'000.-

Kein Fixpreis

Preis ergibt sich aus (zweithöchstes Gebot + Bieterschritt von CHF 10'000 = Kaufpreis)

Gebühren

Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern werden geteilt (sämtliche Gewinnsteuern wie bspw. Grundstückgewinnsteuer gehen zulasten des Verkäufers)

Wichtige Informationen

Sämtliche relevante Unterlagen stammen vom Verkäufer und wurden teilweise lediglich im Zuge der Anonymisierung bearbeitet.

Details

Grundstücksgrösse:	3'165 m ²
Parzellennummer:	108 / 109
Zone:	Dorfzone [D]
Erschliessung:	Voll erschlossen
Kategorie:	Mehrfamilienhaus
Nächster Kindergarten in:	350 m
Nächste Primarschule in:	100 m
Nächster öffentlicher Nahverkehr in:	300 m
Nächste Einkaufsmöglichkeit in:	350 m

Standort



Beschreibung

Im charmanten und traditionellen Weinbaudorf Gächlingen – eingebettet in die idyllische Klettgauer Landschaft – bietet sich eine aussergewöhnliche Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler. Hier, wo Tradition und Entwicklung Hand in Hand gehen, wartet eine Liegenschaft mit vielversprechendem Potenzial.

Das Potenzial im Fokus:

Das eigentliche Herzstück dieses Angebots ist die grosszügige Baulandreserve. Sie schafft ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines nachhaltigen und rentablen Neubauprojekts in der interessanten Dorfzone.

Eine solide Basis bietet die bestehende Liegenschaft:

Ergänzt wird das Entwicklungspotenzial durch eine bestehende 7.5-Zimmer-Eigenwohnung mit ca. 156 m² NWF (denkmalgeschützt, aktuell durch die Eigentümerschaft bewohnt, Nettomiete CHF 2'000.–/Monat) mit einer vermieteten 2.5-Zimmer-Wohnung ca. 112 m² NWF (unbefristeter Mietvertrag, Bruttomiete CHF 1'400.–/Monat). Die Mieteinnahmen sichern bereits während der Planungsphase eine Rendite und Sie sind dadurch in der Lage Ihre Finanzierung optimal zu gestalten, da es sich nicht um eine reine Baulandfinanzierung handelt.

Lage mit Lebensqualität:

Alles, was den Alltag erleichtert, liegt direkt vor der Haustür: der Volg, die Primarschule, der Kindergarten und der öffentliche Verkehr sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schaffhausen erreichen Sie in nur 20 Fahrminuten. Hier verbindet sich naturnahes, traditionelles Wohnen mit dörflichem Charme und zeitgemäsem Lebensstandard.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- 3'165 m² Gesamtfläche mit attraktivem Entwicklungspotenzial
- Grosszügige Baulandreserve für ein rentables Neubauprojekt
- Vorbereitung für den Fernwärmeanschluss ist bereits vorhanden [Leerrohr im Haus]
- Bestehende Liegenschaft mit laufendem Mietertrag
- Keine reine Baulandfinanzierung
- Zentrale Dorflage mit Infrastruktur in Gehdistanz

Nutzen Sie diese seltene Chance, ein zukunftsweisendes Projekt in einem gefragten und intakten Wohnumfeld zu realisieren.

Zusätzliche Informationen

- Es wird empfohlen die Immobilie, vor Gebotsabgabe, zu besichtigen.
- Die Immobilie wird wie gesehen veräussert.
- Gewährleistungen für die Liegenschaft werden im gesetzlichen Rahmen wegbedungen.
- Die Kontrolle der Niederspannungsinstallation und mögliche daraus resultierende Anpassungen sind Sache des Käufers.
- Die bestehende Liegenschaft ist teilweise unter Denkmalschutz gestellt. Der Denkmalschutz betrifft einen Teil des Gebäudebestands und ist bei allfälligen baulichen Massnahmen entsprechend zu berücksichtigen.
- Über mögliche Umbauten, Ausbauten, Neubauten erkundigen sich die Käufer direkt bei den entsprechenden Behörden.
- Die Käuferschaft ist über die archäologische Schutzzone informiert und nimmt zur Kenntnis, dass im Zusammenhang mit einer künftigen Überbauung behördliche Abklärungen und Auflagen möglich sind. Allfällige daraus resultierende Kosten, Verzögerungen oder Projektanpassungen sind von der Käuferschaft zu tragen.
- Die Liegenschaft ist vermietet. Erkundigen Sie sich direkt, anlässlich der eingehenden Begehung bzw. Besichtigung, über das Mietverhältnis bei der Eigentümerschaft. (Der Mietvertrag ist in der Verkaufsdokumentation integriert)
- Der Eigentümer wäre bereit, die bestehende Liegenschaft inkl. Areal für Nettomiete CHF 2'000.–/pro Monat weiterhin zu mieten. (Innert der nächsten 2 Jahre einseitig, vom Mieter, nicht kündbar.)

Rechtliches

Sämtliche Dokumente wurden vom Verkäufer bereitgestellt und obliegen dessen Verantwortung. Gerne fordern wir Sie dazu auf, weitere Informationen direkt unseren gültigen Dienstleistungsbestimmungen (GDB) zu entnehmen. Zuführungsprovision von 1.5 % (exkl. 8.1 % MwSt.) pro Partei (Doppelmäkelei) bei erfolgreicher Vermittlung.

Inhaltsverzeichnis

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug 108

Grundbuchauszug 109

Katasterplan

ÖREB-Kataster | Grundstück-Nr. 108

ÖREB-Kataster | Grundstück-Nr. 109

Zusätzliche relevante Dokumente

Bewertungsprotokoll | Parzelle 108

Gebäudeversicherung Schaffhausen

Mietvertrag



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gächlingen / 108

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2901 Gächlingen
Grundstück-Nr.: 108
E-GRID: CH889408547219

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Schuelgass
Plan-Nr.*: 1

Fläche*: 1'689 m²

Bodenbedeckung*: Gebäude, 305 m²
Übrige befestigte Fläche, 1'319 m²
Gartenanlage, 65 m²

Gebäude*: Wohngebäude, Vers.-Nr. 44, 305 m²
Schulgasse 4, 8214 Gächlingen
Unterstand, 63 m²

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

27.11.1989 D UEB 3207

(L) Kabelleitungsrecht ID.1000/003207
z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG,
Schaffhausen

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

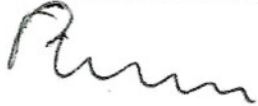
allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

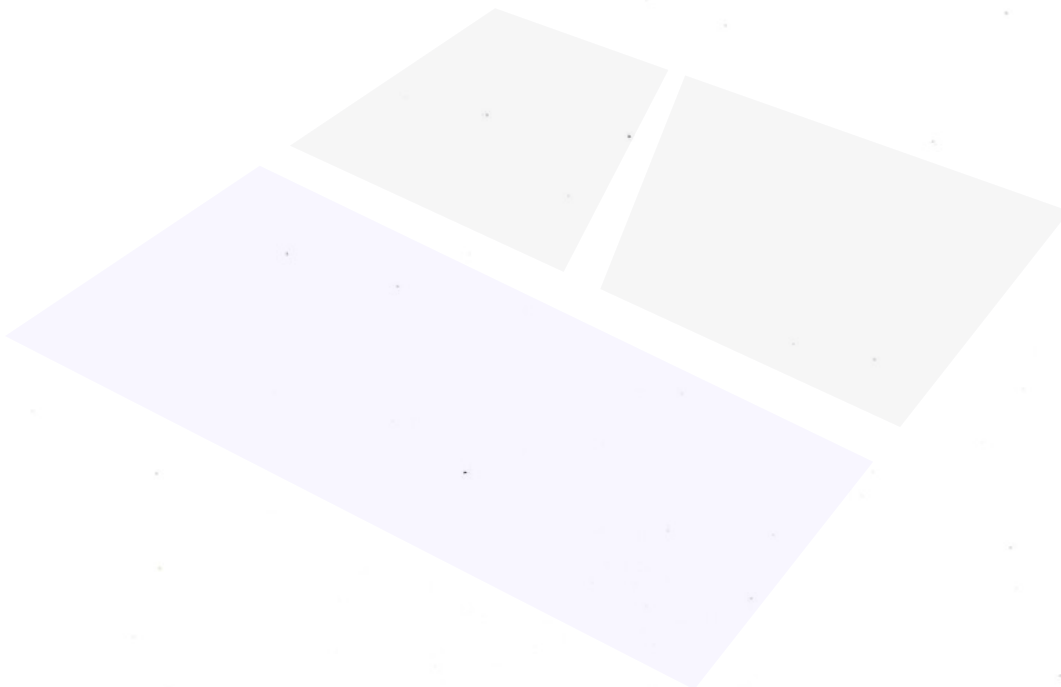
Tagebuchgeschäfte bis 18. Mai 2026: keine

Schaffhausen, 18. Mai 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter



UEB/3207

Register für An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Grundbuch Gächlingen

Reg. Nr. 507

Eintrag vom 27. November 1989

Beleg Nr. 99

Zu GB-Nr. 108

Kabelleitungsrecht

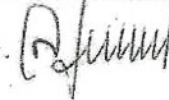
Last: ~~Recht für Kabelleitung~~ zu Gunsten des Kantons Schaffhausen (EKS)

1. Der Kanton Schaffhausen (EKS) hat das dingliche Recht, auf dem Grundstück Gächlingen GB-Nr. 108 eine Kabelleitung zu verlegen. Die Anlage steht im Eigentum des Kantons Schaffhausen (EKS) und wird von ihm betrieben und unterhalten.
2. Anlagebeschreibung: Die Kabelleitung verläuft im Grundstück gemäss beigelegtem Situationsplan.
3. Der Kanton Schaffhausen (EKS) haftet nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über elektrische Anlagen vom 24. Juni 1902 für alle Schäden, welche nachweisbar infolge des Bestandes dieser Anlage auf dem belasteten Grundstück entstehen.
4. Das Personal des EKS hat das Recht, das Grundstück jederzeit zur Vornahme von Ergänzungs-, Revisions- und Unterhaltsarbeiten an dieser Anlage zu betreten.
5. Sollte der Grundeigentümer auf dem Grundstück eine bleibende Baute projektieren, so hat er dies dem EKS frühzeitig mitzuteilen. Kann der Bau auf dem Grundstück ohne Verlegung der Anlage nicht errichtet werden, so verpflichtet sich das EKS, diese, soweit nötig, unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, auf eigene Kosten zu verlegen. Lässt sich die Anlage auf einen andern Teil des Grundstückes verlegen, so hat dies der Grundeigentümer ohne neue Entschädigung zu gestatten.

Abteilung D

Der Grundbuchverwalter:

4. And. für EDV-Aufnahme

iv. 

48
Feuer
wehr
Hagaz.

105

26 VK
XKT 2x10/10²
PVC 80/29+

XKT 3x95/95²
XKT 2x10/10²
PVC 120+

PVC 150+

PVC 30+

748

46 A

XKT
3x25/25²
PVC 80/36+

(RHZ)

LpH 7,5m

44
XKT 3x25/25²
PVC 80/36+

XKT
3x25/25²
40
PVC 80/

Schule

Niederwiesenstraße

107

XKT 3x95/95²
XKT 2x10/10²
PVC 120+

PNP6T 4x95²
TTKT 2x10/10²
R16.B

108

109

194

LpH 4,5m

Idcat 4.
R16

PVC 80/36+

42
XKT
3x25/25²

Niedermiesen

361

Intern
von Hs. Nr. 360

III

360
XKT 3x50/50²
PVC 80+

43 A

Gächlingen
M 1:500

Bl. 10H

XKT
3x25/25²
PVC 80/36+

TTKT
3x25/25²
ZR 12+

3x95/95²
2x10/10²

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gächlingen / 109

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2901 Gächlingen
Grundstück-Nr.: 109
E-GRID: CH690870355402

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Niderwise
Plan-Nr.*: 1
Fläche*: 1'476 m²
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 1'476 m²
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

26.06.1974 D UEB 3217

(L) Kabelleitungsrecht ID.1000/003217
z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG,
Schaffhausen

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

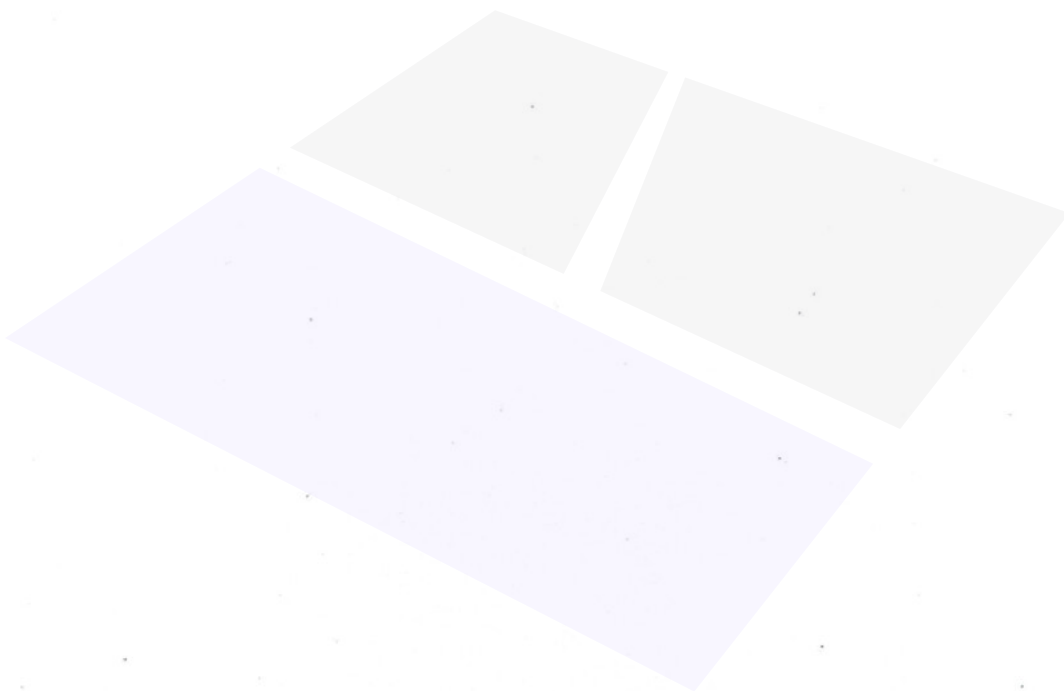
Tagebuchgeschäfte bis 18. Mai 2026: keine

Schaffhausen, 18. Mai 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter



Register für Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen, Vormerkungen

Eintrag: 26. Juni 1974

GB-Beleg-Nr. 60

Grundbuch-
Nummer

Grundbucheintrag - R = Recht - L = Last

109

L.

Kabelleitungsrecht
~~Erdkabelleitungsbaurecht~~ zu Gunsten des
 Kantons Schaffhausen (EKS).

1. Der Kanton Schaffhausen (EKS) hat das dingliche Recht, auf dem Grundstück Gächlingen GB Nr. 109 Kabelleitungen zu verlegen.
 Die Anlage steht im Eigentum des Kantons Schaffhausen (EKS) und wird von ihm betrieben und unterhalten.
2. Anlagebeschreibung: Die Kabelleitungen verlaufen gemäss beiliegendem Situationsplan.
3. Der Kanton Schaffhausen (EKS) haftet nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über elektrische Anlagen vom 24.6.1902 für alle Schäden, welche nachweisbar infolge des Bestandes dieser Anlage auf dem belasteten Grundstück entstehen.
4. Das Personal des EKS hat das Recht, das Grundstück jederzeit zur Vornahme von Ergänzungs-, Revisions- und Unterhaltsarbeiten an dieser Anlage zu betreten.
5. Sollte der Grundeigentümer auf dem Grundstück eine bleibende Baute projektieren, so hat er dies dem EKS frühzeitig mitzuteilen. Kann der Bau auf dem Grundstück ohne Verlegung der Anlage nicht errichtet werden, so verpflichtet sich das EKS, diese, soweit nötig, unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, auf eigene Kosten zu verlegen. Lässt sich die Anlage auf einen anderen Teil des Grundstückes verlegen, so hat dies der Grundeigentümer ohne neue Entschädigung zu gestatten.

ced. 25e

Änderung

Die Dienstbarkeit erstreckt sich auch auf die Zuwachsfläche von 207 m² gemäss Messurkunde D 2628 (Plan siehe Beilage).
 7. August 1986 Beleg 61 G.V.-Stellv. *[Signature]*

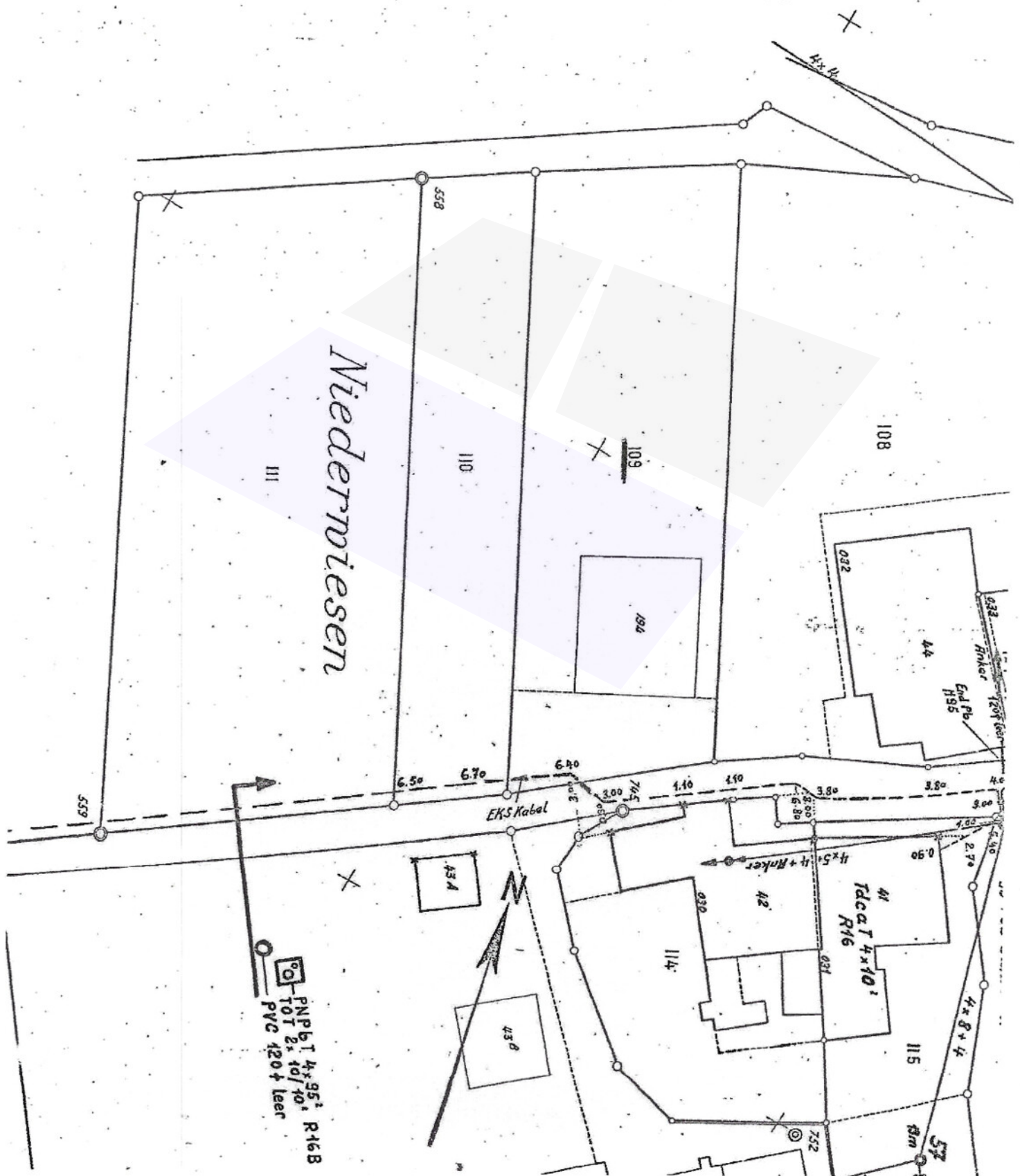
Abteilung D

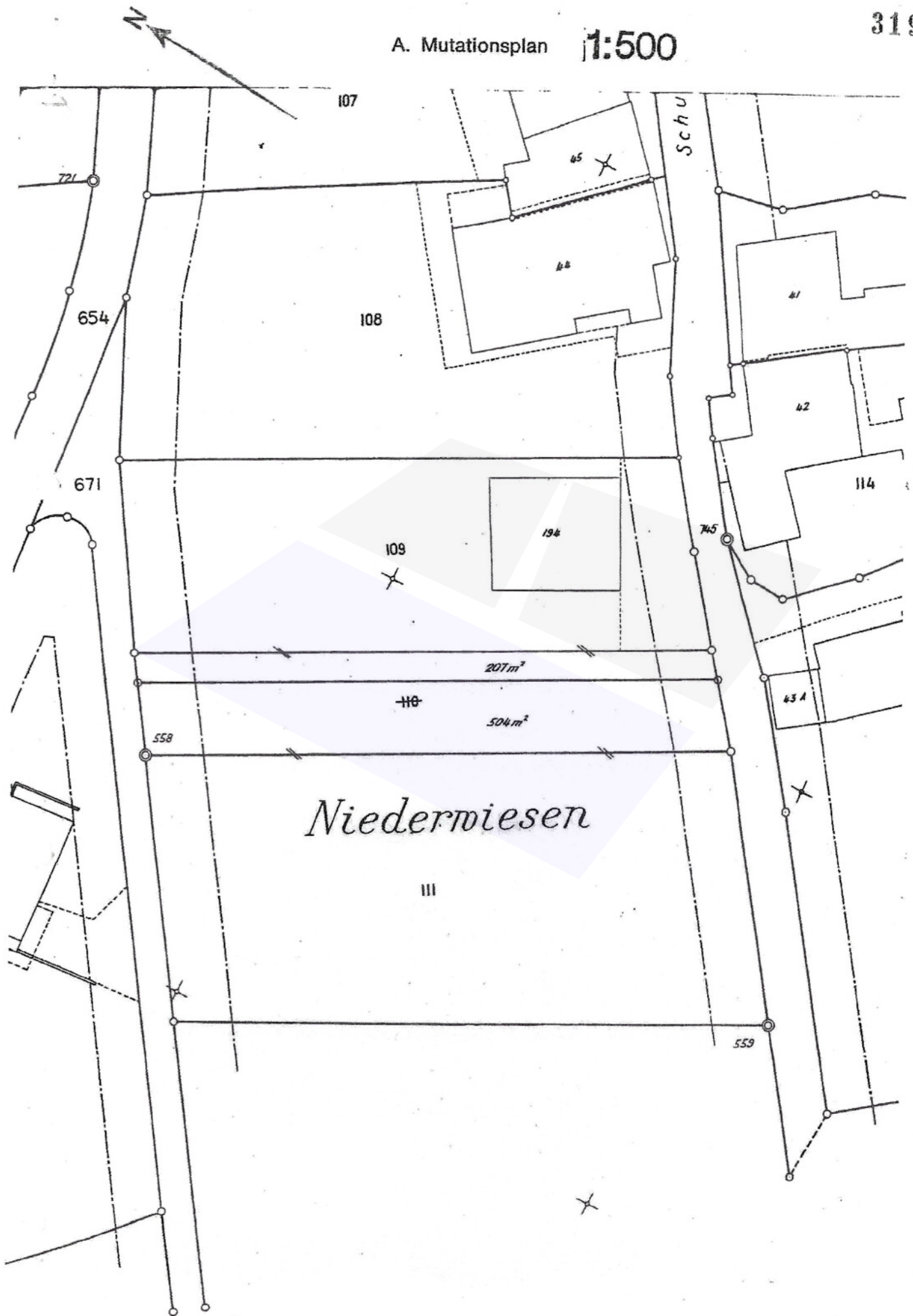
Der Grundbuchverwalter

[Signature]

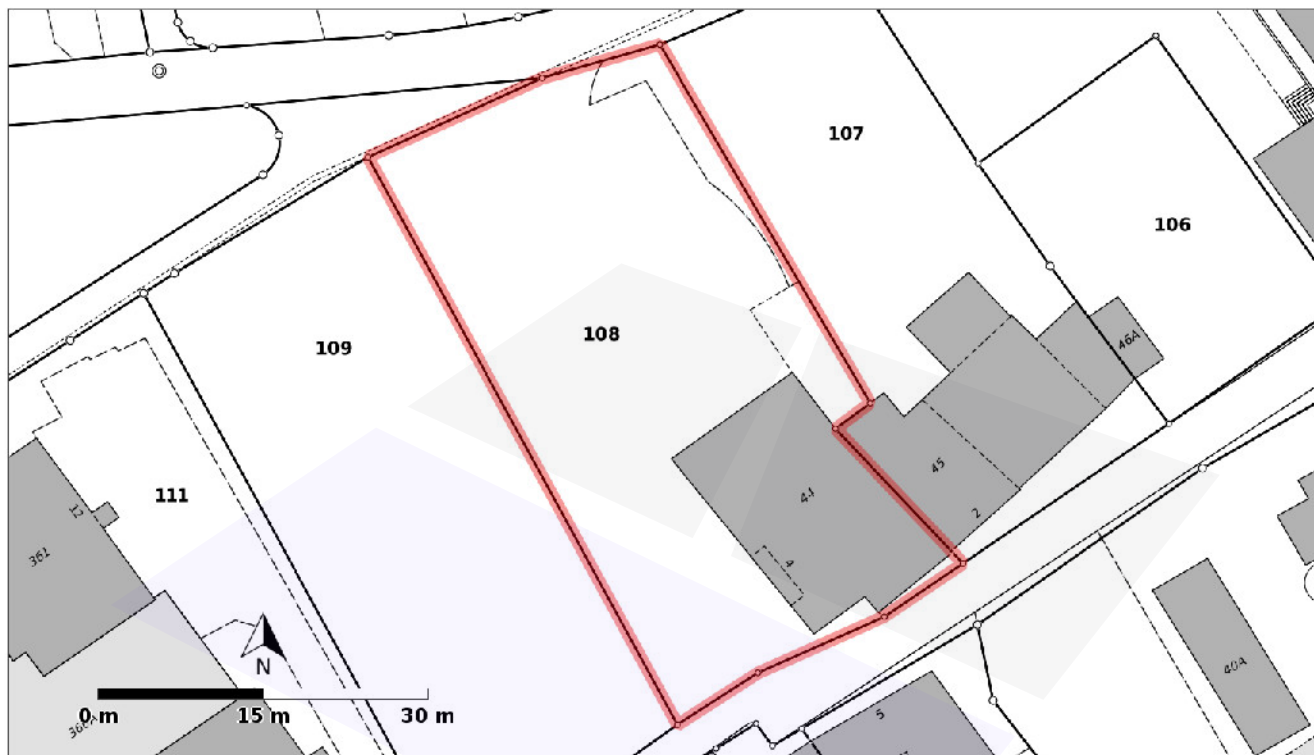
4. Änd. für EDV-Aufnahme

Gächlingen
M 1 : 500





Auszug aus dem Kataster der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	108
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH889408547219
Gemeinde (BFS-Nr.)	Gächlingen (2901)
Grundbuchkreis	Gächlingen
Fläche	1'689 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	12.05.2026

Auszugsnummer	17fae0e3-7967-447f-8a80-8865d5ef8fa9
Erstellungsdatum des Auszugs	12.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 108 in Gächlingen, Gächlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 3 | Nutzungsplanung (kantonale/kommunale) |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemeldet sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

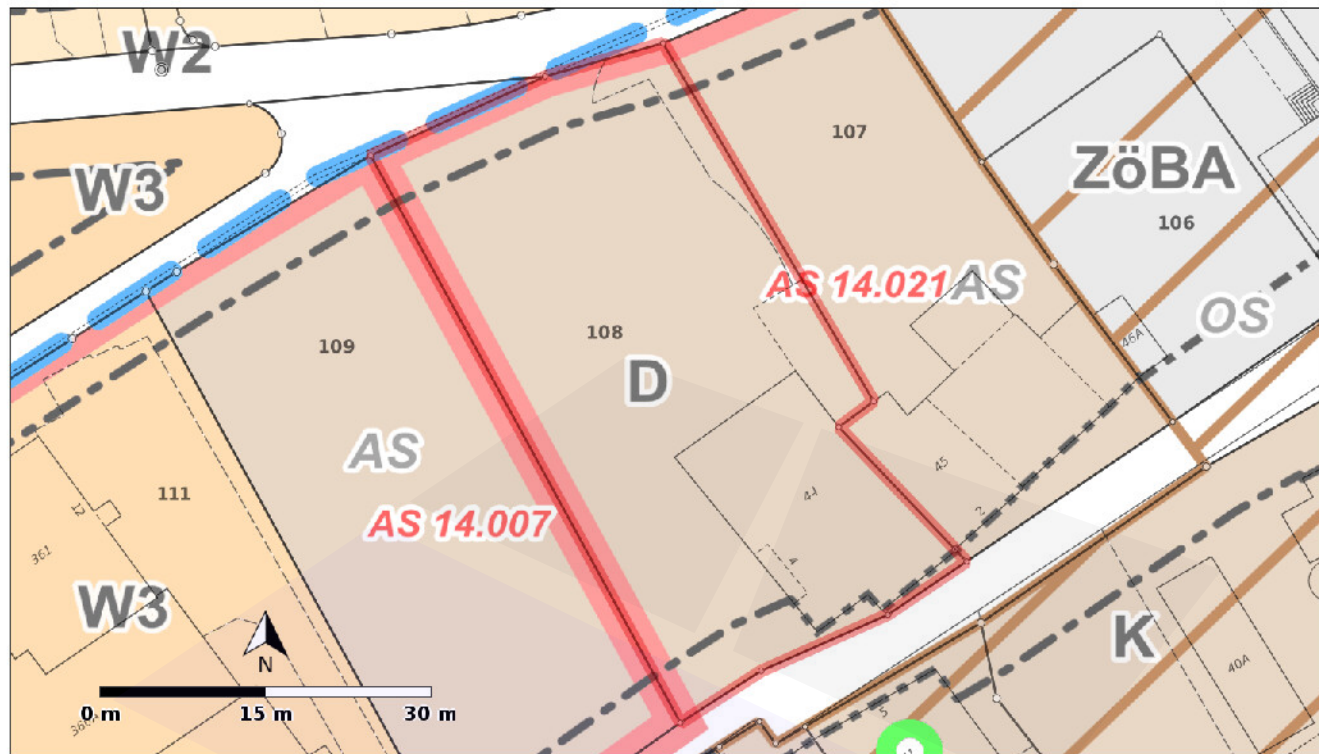
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Kontakt KbS Schaffhausen

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachsstelle, Interkantonales Labor (umwelt@sh.ch)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Baulinie Verkehr	43 m	
	Dorfzone [D]	1'689 m ²	100.0%
	Gestaltungsbaulinie	20 m	
	Archäologische Schutzzone [AS]	1'689 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Bachverlauf eingedolt		
	Denkmalschutzobjekt kommunal [DOK]		
	Dorfkernzone [K]		
	Ortsbildschutzzone [OS]		
	Strassenzone [Str]		
	Wohnzone 2 [W2]		
	Wohnzone 3 [W3]		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ZöBA]		

Rechtsvorschriften

Bauordnung Gächlingen:

https://data.geo.sh.ch/oereb/Gaechlingen_001_RE_1.pdf

BLP ganze Gemeinde 2016:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_002_EN_1.pdf

Nutzungsplanung (2006), D/Sp/49/32:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_1.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700:

https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100:

<https://www.lexfind.ch/tol/v/200917/de>



Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101:
<https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Baulinienplan 1:2000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_002_PL_1.pdf

Ergänzung zum Regierungsratsbeschluss vom 20. Dezember 2005:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_3.pdf

Kantonales Denkmälerinventar schutzwürdiger Zonen und Einzelobjekte
gemäss Art. 6a NHG:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_2.pdf

Zonenplan Baugebiet 1:2000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_2.pdf

Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_1.pdf

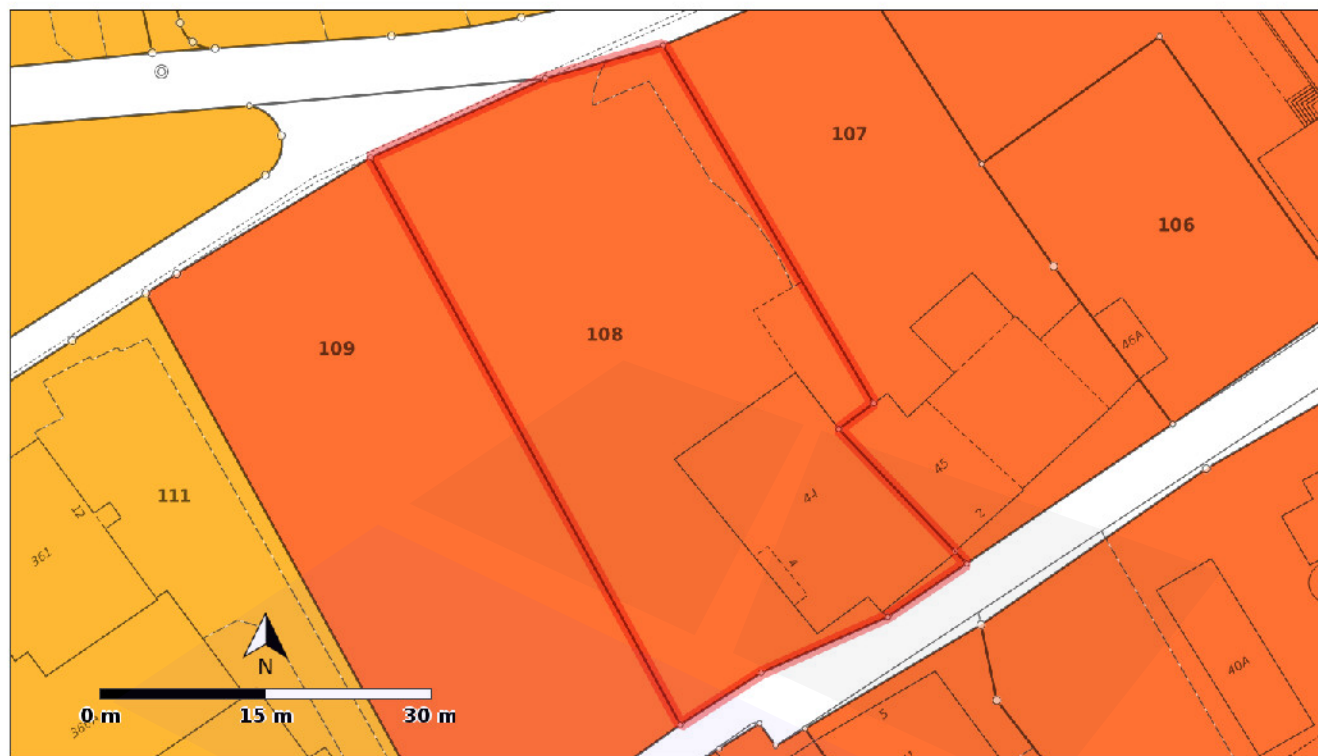
Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html>

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	1'689 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Empfindlichkeitsstufe II		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Gächlingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Gaechlingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2006), D/Sp/49/32: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tolv/74576/de Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tolv/71965/de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Ergänzung zum Regierungsratsbeschluss vom 20. Dezember 2005: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_3.pdf Kantonales Denkmälerinventar schutzwürdiger Zonen und Einzelobjekte gemäss Art. 6a NHG: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_2.pdf Zonenplan Baugebiet 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_2.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_1.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

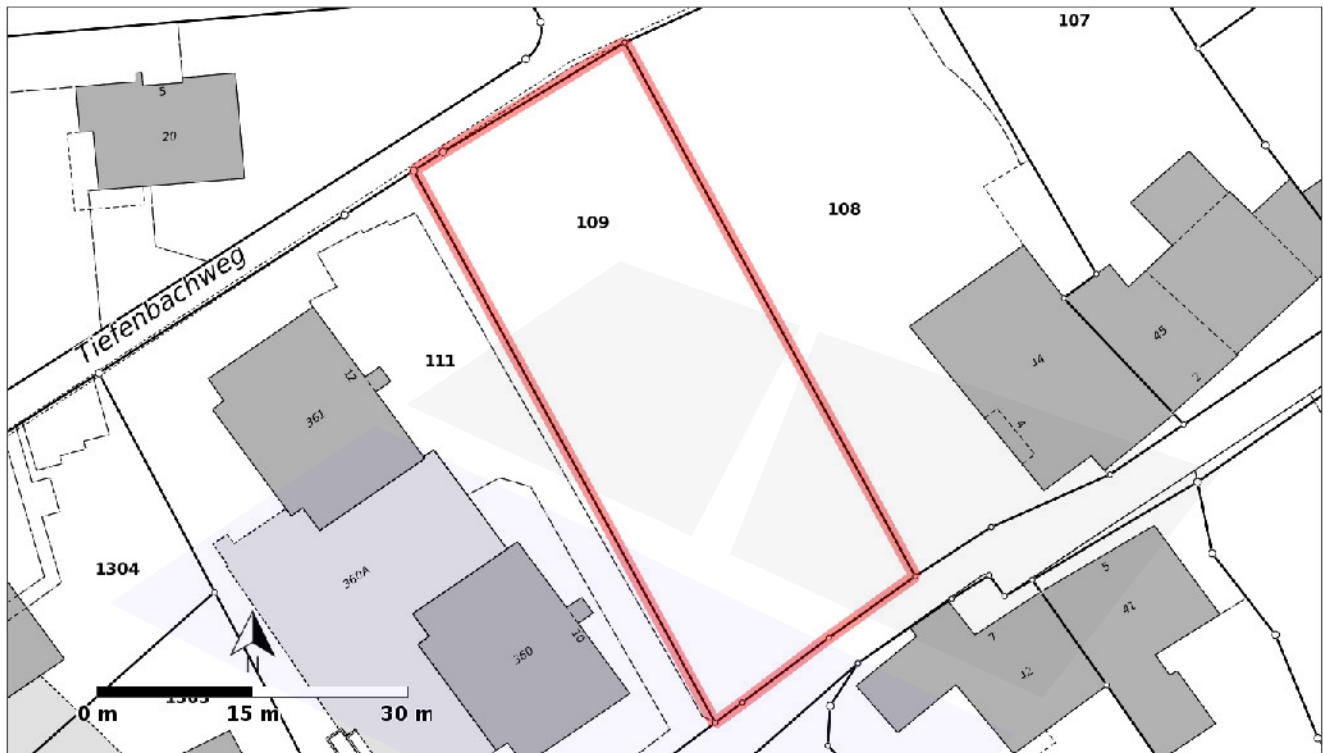
Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	109
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH690870355402
Gemeinde (BFS-Nr.)	Gächlingen (2901)
Grundbuchkreis	Gächlingen
Fläche	1'476 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	12.05.2026

Auszugsnummer	20d50807-e52c-42ee-a5a5-1b948baca6b4
Erstellungsdatum des Auszugs	12.05.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 109 in Gächlingen, Gächlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 3 | Nutzungsplanung (kantonale/kommunale) |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemeldet sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

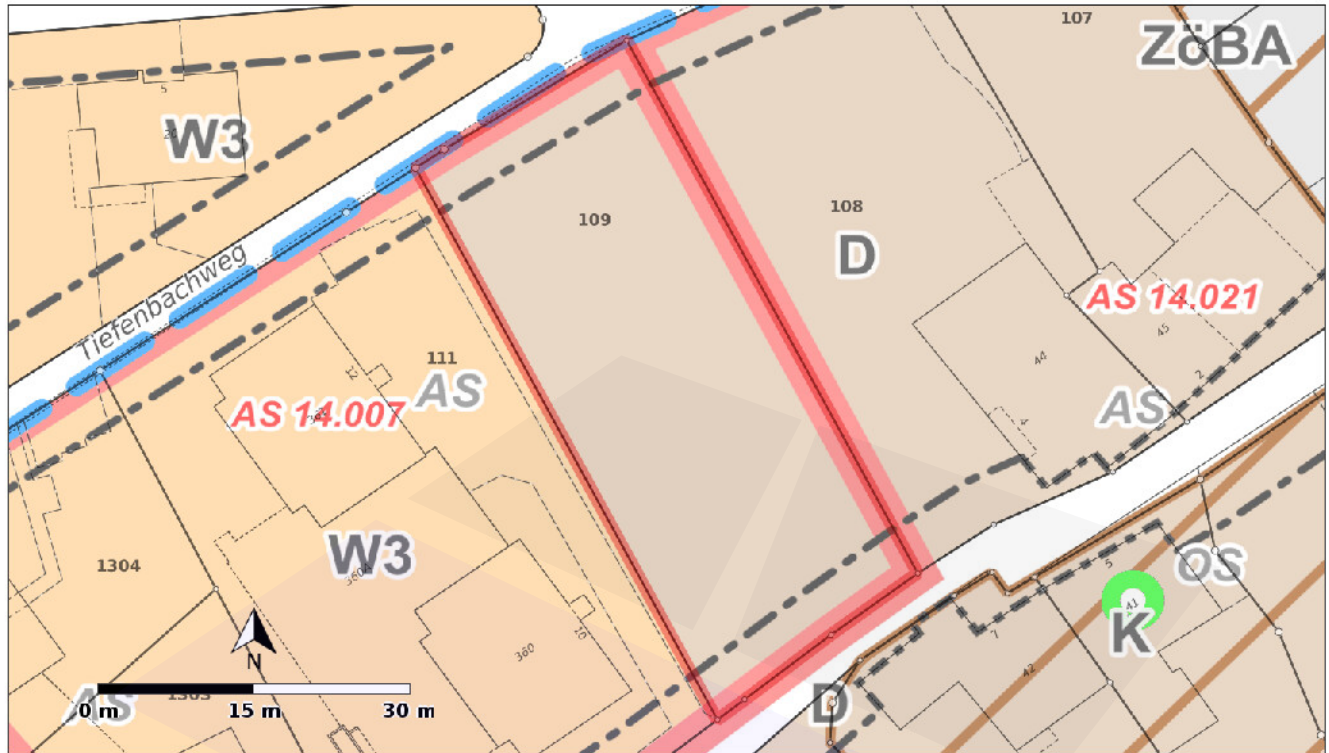
Kontakt KbS Schaffhausen

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachsstelle, Interkantonales Labor (umwelt@sh.ch)



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Baulinie Verkehr	48 m	
	Dorfzone [D]	1'476 m ²	100.0%
	Archäologische Schutzzone [AS]	1'476 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Bachverlauf eingedolt		
	Denkmalschutzobjekt kommunal [DOK]		
	Dorfkerzone [K]		
	Gestaltungsbaulinie		
	Ortsbildschutzzone [OS]		
	Strassenzone [Str]		
	Wohnzone 3 [W3]		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ZöBA]		

Rechtsvorschriften

Bauordnung Gächlingen:

https://data.geo.sh.ch/oereb/Gaechlingen_001_RE_1.pdf

BLP ganze Gemeinde 2016:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_002_EN_1.pdf

Nutzungsplanung (2006), D/Sp/49/32:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_1.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700:

https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100:

<https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>

Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101:



<https://www.lexfind.ch/toiv/73883/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Baulinienplan 1:2000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_002_PL_1.pdf

Ergänzung zum Regierungsratsbeschluss vom 20. Dezember 2005:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_3.pdf

Kantonales Denkmälerinventar schutzwürdiger Zonen und Einzelobjekte
gemäss Art. 6a NHG:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_2.pdf

Zonenplan Baugebiet 1:2000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_2.pdf

Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_1.pdf

Zuständige Stelle

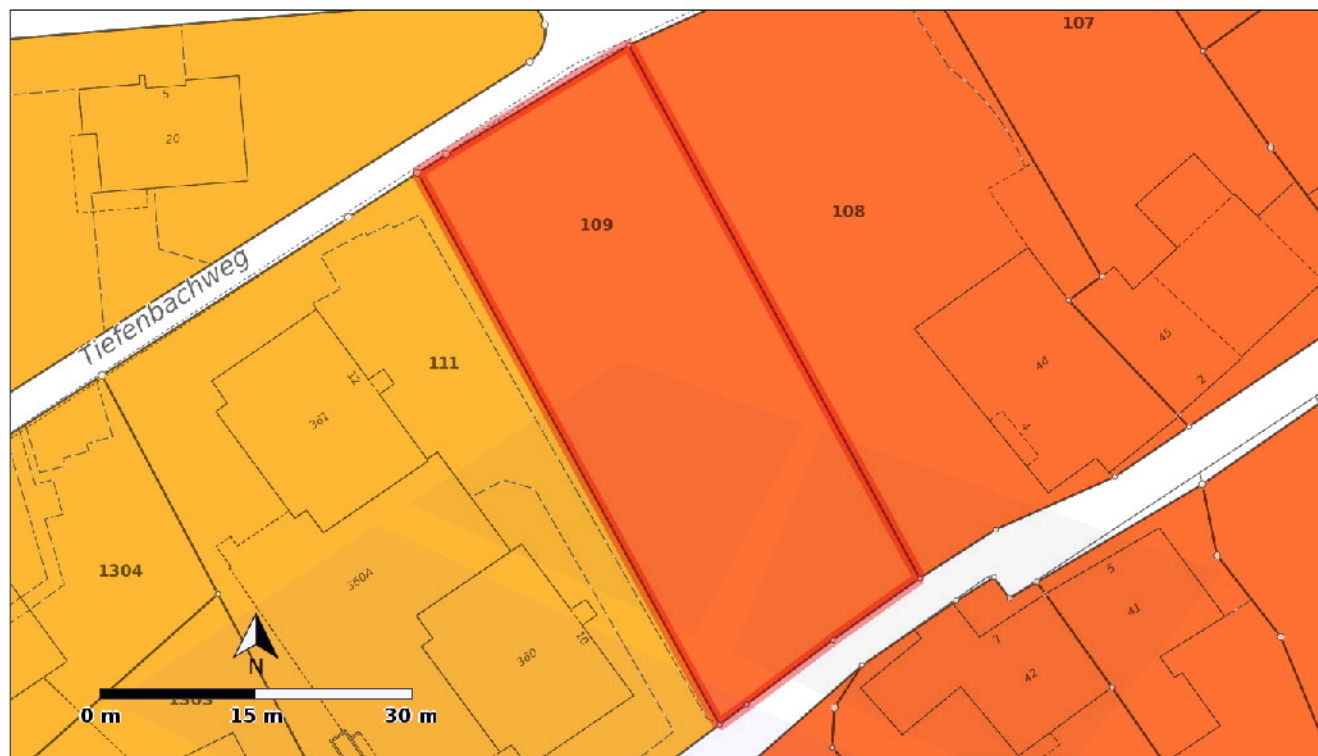
Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html>



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ Empfindlichkeitsstufe III	1'476 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	■ Empfindlichkeitsstufe II		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Gächlingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Gaechlingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2006), D/Sp/49/32: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/74576/de Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/71965/de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Ergänzung zum Regierungsratsbeschluss vom 20. Dezember 2005: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_3.pdf Kantonales Denkmälerinventar schutzwürdiger Zonen und Einzelobjekte gemäss Art. 6a NHG: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_EN_2.pdf Zonenplan Baugebiet 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_2.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/GAE_001_PL_1.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

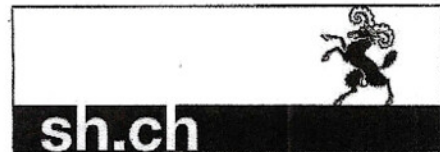
Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Kanton Schaffhausen
Amt für Grundstückschätzungen
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Amt für Grundstückschätzungen Schaffhausen

Sachbearbeiter / in: Bachmann Jolanda
Telefon: 052 632 75 27 jolanda.bachmann@sh.ch
Fax: 052 632 78 33

Herr

Schaffhausen, 21.01.2025

Kopie Bewertungsprotokoll

Gemeinde: Gächlingen
Grundbuch-Nr: 108
Lagebezeichnung: Schulgasse 4

Die Daten im Bewertungsprotokoll entsprechen dem Stand am Schätzungsdatum resp. am Datum einer allfälligen Wertänderung. Die Gebäudeversicherungswerte entsprechen dem aktuellen Indexstand der Baukosten im Kanton Schaffhausen.

Bitte bewahren Sie die beiliegenden Unterlagen sorgfältig auf, da keine telefonischen Wertauskünfte erteilt werden. Für weitere Kopien wird eine Gebühr erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Amt für Grundstückschätzungen
Anzeige ohne Unterschrift

Verbundene Grundstücke

GB-Nr.	Flurbezeichnung	Anteil 1	Anteil 2
		0/0	

Ertragswert (E)

Nutzung	Vs.Nr.	Geschoss	Anzahl	Einheit	Raumprogramm	Eff. m²	m²NWF	Fr./Jahr
44		EG			Korridor, Treppe	22.0	22.0	
		EG			Zimmer	11.9	11.9	
		EG			WC	2.3	2.3	
		EG			Vorratsraum 1/1	5.8	5.8	
		EG			Essküche	14.1	14.1	
		EG			Wohnzimmer	17.4	17.4	
		1.OG			Korridor, Treppe	12.2	12.2	
		1.OG			Zimmer	10.8	10.8	
		1.OG			Badezimmer	5.0	5.0	
		1.OG			Zimmer	14.1	14.1	
		2.OG			Korridor	11.3	11.3	
		2.OG			Zimmer	13.6	13.6	
		2.OG			Zimmer	16.0	16.0	
		1.OG			Korridor, Treppe	12.7	12.7	
		1.OG			WC	2.5	2.5	
		1.OG			Korridor	4.3	4.3	
		1.OG			Wohnzimmer	23.7	23.7	
		1.OG			Korridor	1.5	1.5	
		1.OG			Zimmer	18.3	18.3	
		1.OG			Balkon nicht gedeckt	10.0	2.5	
		1.OG			Essküche	17.0	17.0	
		1.OG			Diele	6.1	6.1	
		1.OG			Zimmer	14.7	14.7	
		1.OG			Badezimmer	9.4	9.4	
Eigenwohnung							156.5	
Wohnung 1. OG							112.7	

Mietwert

Nutzung	Einheit	Anzahl	Ansatz	Fr./Jahr
Eigenwohnung	m²	156.5	96	15'024
Garage im Haus	Plätze	1.0	1'200	1'200
eh.Stall als AR	Mt	12.0	40	480
Total Mietwert pro Jahr Eigenwohnung				16'704
Eigenmietwert verbundener Grundstücke				
Total Eigenmietwert pro Jahr		65 %		10'860
Wohnung 1. OG	m²	112.7	102	11'495
Garage im Haus	Plätze	1.0	960	960
		0.0	0	0
		0.0	0	0
		0.0	0	0
Total Mietwert pro Jahr Wohnung 1. OG				12'455
Total Ertragswert	Mittlerer Kapitalisierungssatz	6.65 %		438'481

Realwert (R)

Gebäude	Vs.Nr.	Adresse	Art / Zweck	Neuwert	Zeitwert
44		Schulgasse 4	Mehrfamilienhaus	1'105'000	729'000
Zusatzkosten					
Nebenkosten (Gebühren, Umgebung)				90'000	71'000
Total Gebäude- und Zusatzkosten				1'195'000	800'000
Abzug					
Wirtschaftliche Entwertung			0 % von Fr. 0	Neuwert Gebäude	0
Zeitwert bereinigt			84.1 %		800'000
Landwert			15.9 %		225'927
Realwert 1			100.0 %		1'025'927
Realwert 2 total					1'025'927

Antlicher Verkehrswert (VW)

Berechnungsvariante $((m \times \text{Ertragswert}) + \text{Realwert}) / (m + 1)$ Gew.Koeffizient $m = 1.20$
 EW/RW in % 42.74

Gebäude mit notwendigem Umschwung

Gebäude 705'502
 Kapitalwert Baurecht: Restzeit 0 J. Baurechtszins 0 Fr./a Zinssatz 0.00 % 0
 Verkehrswert 1 706'000

Verbundene Grundstücke 0

Zusätzliche Landflächen

	m ²	à Fr	
Baugebiet	Land baureif		0
	Diskontierung: Jahre 0 à 0.00 %	= DF 1.000000 x 0	0
	Land unreif	689.0 100.00 68'900	
	Diskontierung: Jahre 5 à 4.50 %	= DF 0.802451 x 68'900	55'289
	Sondernutzung		0
	Gebäudeabbruchkosten 0 m ² à Fr. 0.00		0
Nichtbaugebiet	Feld		0
	Reben		0
	Wald		0
	Übrige		0
			0
			761'000

Antlicher Verkehrswert total (gerundet)

Steuerwert (S)Gebäude mit notwendigem Umschwung

Formel $(3 \times E) + V1 : 4$ 505'236
 Steuerwert verbundener Grundstücke 0
 Kapitalwert Baurecht 0

Zusätzliche Landflächen

Baugebiet 50.00 % von V 2 = 55289 27'645
 Nichtbaugebiet Ertragswert 0
 Steuerwert total 533'000

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 052 632 68 68
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Gächlingen
Schätzdatum: 17.02.2009
Mit Besichtigung: Ja
Schätzungsgrund: Revision
Gebäudezweck: Mehrfamilienhaus
Adresse: Schulgasse 4, 8214 Gächlingen
Bezeichnung:
Vers.-Nr.: 44
Grundbuch Nr.: 108
Baukostenindex: 141.40

Police

Herr

Gedruckt am: 21.01.2025
Anmeldung Schätzung: 17.10.2008

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwer- tung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Wohnhaus eh.Stall Keller Garage		1'510	570	861'000	45	473'000	NW	1	1
20	Wohnhaus Keller Garage	1996	720	686	494'000	15	421'000	NW	1	2
Total:					1'355'000		894'000			
Total Versicherungswert:					1'355'000					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (Anzeige ohne Unterschrift)

Prämientarif:

Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.10	0.27	0.50	0.90
2	0.19	0.40	0.63	1.03

Herrenacker 9
8200 Schaffhausen

052 632 68 68
info.gv@sh.ch
www.gv.sh.ch

Schaffhausen, 16. Januar 2026

P.P. CH-8200 Schaffhausen Post CHAG

Herr



Kd.-Nr. K34863523

Jahresprämie 2026

Sehr geehrter Herr

In der Beilage erhalten Sie die Jahresprämie. Sofern aufgrund der Veränderung der Baukosten eine Anpassung der Versicherungswerte vorgenommen wurde, erhalten Sie zudem die aktualisierte Police. Aus diesen Dokumenten ist unter anderem ersichtlich, zu welchen Werten Ihre Liegenschaft/en versichert ist/sind, welche Zusatzversicherungen bestehen und welche Prämienkosten für Sie daraus resultieren.

Beste Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Schaffhausen

Rechnungs-Nr.	2026017820
Rechnungsdatum	20.01.2026
Zahlbar bis	19.02.2026
Police Nr.	01-00108
Eigentümer/in	
Verwalter/in	

Vers.-Nr.	Adresse Gebäudezweck	Versicherungswert Index 145.4	Versicherungsprämie inkl. Stempel 5%	Brandschutz- abgabe	Total CHF
01-00044	Schulgasse 4, 8214 Gächlingen Mehrfamilienhaus	1'372'407	342.05	165.74	507.79

Zusammenstellung:

Summe Versicherungsprämie inkl. CHF 16.29 Stempel	342.05
Summe Brandschutzabgabe	165.74
Total CHF	507.79
Rundungsdifferenz	0.01
Total Jahresprämie	507.80

Bezahlte
30.01.26
BSB

Police Nr. 01-00108

Stand: 20. Januar 2026

Grundstück

Gemeinde	Gächlingen
Grundbuch-Nr.	01-00108
Eigentümer/in Gebäude	
Verwalter/in	

Gebäude

Vers.-Nr.	01-00044	Adresse	Schulgasse 4 8214 Gächlingen	Baujahr	1900
-----------	----------	---------	---------------------------------	---------	------

Gebäudezweck	Mehrfamilienhaus	Schätzdatum	12.06.2025	Schätzungsgrund	Revision
--------------	------------------	-------------	------------	-----------------	----------

Gebäudebeschrieb	Umbauter Raum m3	CHF/m3	Neuwert CHF	Entwertung %	Zeitwert CHF	Versicherungsart	Klasse	
							Bau	Betrieb
Wohnhaus	510	977	498'206	45	274'013	NW	2	1
Kachelofen	0	0	30'849	45	16'967	NW	2	1
Lager Garage (ehem. Oekonomiegebäude)	960	129	123'395	45	67'867	NW	2	2
Wohnhastrakt mit Wohnung Werkstatt Heizungsraum	785	771	605'405	25	454'054	NW	2	1
Kachelofen	0	0	20'566	25	15'424	NW	2	1
Keller	215	411	88'433	10	79'590	NW	1	1
Treppenlift	0	0	12'339	55	5'553	ZW	2	1
Markise	0	0	0	0	0	NV	1	1

Total Gebäudewerte	1'379'193	913'468	Versicherungswert	1'372'407
			(Baupreisindex 145.4)	

Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell	CHF 507.79
--	------------



Erläuterungen:

- Versicherungsart

NW = Neuwert / ZW = Zeitwert / FW = Feste Versicherungssumme / NV = nicht versichert

- Entwertung

Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

- Baupreisindex

Die Gebäudewerte werden durch die Gebäudeversicherung gesamthaft an die Veränderung der Baukosten angepasst, sobald der Schweizerische Baupreisindex, Ostschweiz, Hochbau (Baupreisindex) eine erfolgte wesentliche Veränderung ausweist. Dadurch werden Baukostenveränderungen im Vergleich zum letzten verfügbaren Gebäudeversicherungswert ausgeglichen, was namentlich beim Eintritt eines Gebäudeschadens von grosser Bedeutung sein kann.

- Umbauter Raum m³

Entspricht der Gebäudekubatur gemäss der SIA-Norm 116.

- Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell

Die Jahresprämienrechnung erfolgt unter Einschluss der Brandschutzabgabe. Für die Berechnung wird der Gebäudeversicherungswert einerseits mit den festgelegten Prämiensätzen der ausgewiesenen Gebäudeteile und andererseits mit den Ansätzen der Brandschutzabgabe multipliziert. Die dabei resultierenden Beträge werden addiert. Abweichungen von diesem Wert erfolgen bei Vorliegen von Zusatzversicherungen.

- Bauklasse

Es bestehen zwei Bauklassen. Die Klasse 1 umfasst Gebäude und Gebäudeteile, welche in Massivbauweise erstellt wurden. In die Klasse 2 sind alle Gebäude und Gebäudeteile eingeteilt, welche nicht der Klasse 1 zugewiesen werden können (z.B.: Gebäudeteile aus Holz).

- Betriebsklasse

Die Gebäudeteile werden aufgrund der baulichen und betrieblichen Feuerschadengefahr in vier Betriebs-, bzw. Risikoklassen unterteilt:

Klasse 1; Gebäude ohne besondere Schadengefahr, z.B. Wohn- und Bürogebäude

Klasse 2; Gebäude mit erhöhter Schadengefahr oder feuergefährlichem Gewerbe, z.B. Spitäler und Betriebe des Gastwirtschaftsgewerbes

Klasse 3; Gebäude, die vorwiegend der Herstellung, Verarbeitung oder Behandlung udgl. von Gütern mit erheblicher Feuergefährdung dienen

Klasse 4; Gebäude, die der Erprobung, Herstellung und Verarbeitung udgl. hochfeuergefährlicher Stoffe und Waren dienen, z.B. Laborgebäude und chemische Fabrikationsbetriebe

Prämiensätze (in CHF pro 1'000 CHF Versicherungswert):

- Versicherungsprämie

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

- Brandschutzabgabe

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.09	0.12	0.14	0.16
2	0.12	0.15	0.17	0.19

Allgemeiner Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

1.1 Vermieterin/ Vermieter

Vorname, Name:	
Adresse:	Schulgasse 4
Postleitzahl, Ort:	8214 Gächlingen
Telefon:	
E-Mail:	

vertreten durch:	

1.2 Mieterin/Mieter

Vorname, Name:	
Adresse:	
Postleitzahl, Ort:	
Telefon:	

Name des Ehegatten/der Ehegattin:	Nein
Mitmieter/innen:	Keine

2. Mietsache (Kreuzen Sie Zutreffendes an und ergänzen Sie.)

☒ 3 Zimmer-Wohnung im 1. Stockwerk	Adresse der Liegenschaft: Schulgasse 4 8214 Gächlingen
☐ _____ Zimmer-Haus	
☐ _____ möbliertes Zimmer	

Benützung als:

☒ Wohnung

☐ Familienwohnung

☐ möbliertes Zimmer

☐ Zweitwohnung

☐ Ferienwohnung

☐ möblierte Wohnung

Mitvermietet werden folgende Nebenräume:

☐ Keller/ Kellerabteil

☒ Estrich

Auto - Abstellplatz

Die Mieterin/ der Mieter darf folgende Gemeinschaftseinrichtungen unter Beachtung der Regelungen in der Hausordnung nutzen:

☒ Terrasse

Tumbler

☐ Trockenraum/ Wäschehängeplatz

☐ _____

☐ Abstellplatz Nr. _____

☐ Einstellplatz Nr. _____

☐ _____

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Der Verlust eines Haustür- oder Wohnungstürschlüssels durch die Mieterin/ den Mieter ist der Vermieterin/ dem Vermieter umgehend zu melden. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Kenntnis der Vermieterin/ des Vermieters angefertigt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Nachgefertigte Schlüssel der Mieträume sind der Vermieterin/ dem Vermieter herauszugeben oder nachweislich zu vernichten.

3. Mietdauer und Kündigung

☐ Befristeter Mietvertrag
Der Mietvertrag beginnt am _____ (Datum) und endet am _____ (Datum)
ohne Kündigung.

☒ Unbefristeter Mietvertrag
Der Mietvertrag beginnt am 01. Oktober 2024
Erstmals kündbar auf den 31. Dezember 2024

Kündigungsfrist:

☒ 3 Monate (Wohnräume)

☐ Längere Frist: _____

☐ 2 Wochen (möbliertes Zimmer)

Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/ die Vermieterin ist auf Begehren des Mieters / der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Die Kündigung durch den Vermieter/ die Vermieterin hat unter Verwendung des amtlichen Formulars zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/ die Mieterin hat schriftlich und mit Einschreibebrief zu erfolgen.

Bei Familienwohnung:

Der Mieter / die Mieterin kann den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Ehefrau / des Ehemannes kündigen. Der Vermieter muss sein Kündigungsschreiben dem Mieter / der Mieterin und der Ehefrau des Mieters / dem Ehemann der Mieterin separat zustellen.

4. Kündigungstermine:

☒ auf jedes Monatsende (ausgenommen 31. 12.)

☐ auf die ortsüblichen Termine*: _____

* Massgebend ist der vertragliche Kündigungstermin. Dort wo im Vertrag kein Kündigungstermin genannt ist, gilt der Ortsgebrauch. Dieser ist, soweit gemeldet, bei den jeweiligen Schlichtungsbehörden aufgeführt.

5. Mietzins und Nebenkosten

5.1 Nettomietzins

Der monatliche Netto-Mietzins beträgt:

Wohnung:

CHF 1400.-

Auto - Abstellplatz:

CHF

Weitere Nebenräume:

CHF _____

CHF _____

CHF _____

5.2 Nebenkosten

Die Nebenkosten betragen:

akonto** pauschal*

Heizungs- und Warmwasserkosten	☐	☐	CHF inkl.
Wasser/ Abwasser:	☐	☐	CHF inkl.
Radio/ TV:	☐	☐	CHF inkl.
Hauswartung:	☐	☐	CHF inkl.
Stromkosten:	☐	☐	CHF inkl.
Lift (Betrieb und Wartung):	☐	☐	CHF inkl.
Gartenpflege:	☐	☐	CHF _____
Internet mit Wifi _____	☐	☐	CHF inkl.
_____	☐	☐	CHF _____
_____	☐	☐	CHF _____

Der monatliche Netto-Mietzins und die Nebenkosten betragen total:

CHF 1400.-

Als Stichtag für die Abrechnung der Nebenkosten gilt:

☐ 30. Juni ☐

* Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Der Vermieter muss diese auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Eine Abrechnungspflicht besteht nicht.

** Bei Akontozahlungen bezahlt der Mieter im Voraus einen bestimmten Betrag für die Nebenkosten, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Verlässt der Mieter das Mietobjekt während der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

Anteilmässige Belastung in Prozenten		
	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	17.5%	13.6%
Februar	14.5%	12.1%
März	13.5%	11.5%
April	9.5%	9.3%
Mai	3.5%	5.6%
Juni	0.0%	3.7%
Juli	0.0%	3.7%
August	0.0%	3.6%
September	1.0%	3.7%

Oktober	10.0%	9.5%
November	13.5%	10.7%
Dezember	17.0%	13.0%

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Nicht anrechenbare Heiz- und Nebenkosten sind die Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt (Reparaturen) und Erneuerungen sowie die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Die Abrechnung über die Nebenkosten hat spätestens innert sechs Monaten seit dem festgesetzten Stichtag zu erfolgen. Rechnet der Vermieter innert dieser Frist nicht ab, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach schriftlicher Abmahnung des Vermieters zurückfordern.

6. Zahlung des Mietzinses

Der Mietzins und die Nebenkostenvorauszahlung sind im Voraus, d.h. bis spätestens zum 30. des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Empfänger:

Bank/ Post: Clientis / BS Bank Neunkirch

Kontonummer:

IBAN:

6.1 Mietzinsvorbehalt* (Art. 18 VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 f. OR) erzielt.

Der monatliche Mietzins ist zu ☐ _____ % / ☐ CHF _____ nicht kostendeckend.

Grund:

* Der Mietzinsvorbehalt (oder „Mietzinsreserve“) ist eine einseitige Erklärung der Vermieterin/ des Vermieters, mit welcher die Mieterin/ der Mieter darauf aufmerksam gemacht wird, dass der bei Vertragsabschluss ausgehandelte Mietzins aus Vermieter-Sicht nicht kostendeckend ist. Ein solcher Mietzins-Vorbehalt muss in Franken oder Prozentsätzen der Netto-Miete ausgewiesen werden und klar begründet werden.

7. Mietzinskaution

Die Mieterin/ der Mieter leistet eine Kaution von CHF 1400.-

Diese wird auf das Konto bei der BS Bank, 8213 Neunkirch auf den Namen des Mieters hinterlegt (vgl. Art. 257e OR).

Die Kaution ist zu bezahlen bei:

☐ Vertragsunterzeichnung

☒ spätestens Mietantritt

☐ spätestens _____ (Datum)

8. Übergabe/Rückgabe des Mietobjekts

Die Übergabe/Rückgabe der Wohnung erfolgt am vereinbarten Termin gemäss Ziff. 3 bzw. bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Übergabe-/Rückgabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, ist die Wohnung am folgenden Werktag um 12.00 Uhr zu übergeben.

9. Unterhalt des Mietobjekts

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (sog. kleiner Unterhalt). Übersteigen solche Arbeiten den Betrag von CHF 200.- sind diese vom Vermieter zu bezahlen.

10. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind unter Vorbehalt der vorgängigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Die schriftliche Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen werden.

11. Haustiere

In der Wohnung dürfen unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters keine Haustiere gehalten werden.

12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, unter Voranzeige von 48 Stunden Besichtigungen durchzuführen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

13. Verrechnung

Mieter und Vermieter können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen.

14. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Der vorliegende Vertrag untersteht den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Gerichtsstand ist für alle aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit ihm entstehenden Streitigkeiten der Ort des Mietobjekts.

15. Weitere Vereinbarungen (Bei Bedarf formulieren Sie diese bitte hier aus:)

Die Wohnung ist teilweise möbliert. Der Mieter kann die Möbel und Einrichtungen benutzen, falls er die Gegenstände nicht mehr braucht, werden sie den Vermieter zurückgegeben.

Die Sitzkunst in der Stube kann vom Mieter geheizt werden. Das Holz wird vom Vermieter gratis zur Verfügung gestellt

integrierende(r) Bestandteil(e) dieses Vertrags sind:

☐ Hausordnung

☐ Weitere Beilagen: _____

16. Vertragswirksamkeit und Änderungen

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden und hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig. Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Vermieter/ Vermieterin:

Ort, Datum:

Gächlingen, 10. September 2024

Der Mieter/die Mieterin*:

Ort, Datum:

Gächlingen, 10. September 2024

*Bei Mietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmietern/innen zu unterzeichnen.