

Nr. 1691
vom 20. Januar 2022
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Umwidmung des Grundstücks Nr. 361, Ringstrasse, 6048 Horw

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

An der Kantonsstrasse 104 in Horw besitzt die Raiffeisenbank Horw Genossenschaft auf dem Grundstück Nr. 737 (Fläche 706 m²) ihr heutiges Bankgebäude, welches durch einen Neubau ersetzt und erweitert werden soll, um dem gestiegenen Raumbedarf Rechnung tragen zu können.

Die Einwohnergemeinde Horw ist Eigentümerin des Nachbargrundstücks Nr. 361 mit einer Fläche von 463 m², welches sich im Verwaltungsvermögen befindet. Auf diesem Grundstück befinden sich die Kundenparkplätze der Raiffeisenbank Horw sowie der Trachtenbrunnen.

Für die damalige Realisierung des Ortskerns bedurfte es eines komplexen Vertragswerks unter Mitwirkung verschiedener Parteien. Einer dieser Verträge betraf die Einwohnergemeinde, die Luzerner Pensionskasse und die Raiffeisenbank Horw, damit in diesem Teil des Ortskerns die Ortskernplanung mit Durchfahrmöglichkeit für die Belieferung der Coop-Filiale via Grundstück der Raiffeisenbank zustande kommen konnte. Den Grundsätzen der entsprechenden Verträge haben der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 5. April 2001 und die Stimmberechtigten von Horw an der Abstimmung vom 23. September 2001 zugestimmt.

Als Gegenleistung für das Durchfahrtsrecht zugunsten der Coop über das Raiffeisenareal hat die Raiffeisenbank Horw im Jahre 2002 auf dem Grundstück Nr. 361 eine dauerhafte Dienstbarkeit für ihre Parkplätze erhalten. Die Einwohnergemeinde Horw erhielt hierfür eine einmalige Entschädigung von Fr. 100'000.00. Das Grundstück Nr. 361 kann infolge dieser Dienstbarkeit nur von der Raiffeisenbank Horw oder deren Rechtsnachfolgerin genutzt werden. Aufgrund der Dienstbarkeit mit der Raiffeisenbank Horw ist eine isolierte Überbauung des Grundstücks durch die Einwohnergemeinde Horw nicht möglich.



Grundstück Nr. 361 der Einwohnergemeinde Horw



Grundstück Nr. 737 der Raiffeisenbank Horw

Die Raiffeisenbank Horw ist bereits im Jahre 2018 an die Einwohnergemeinde Horw herangetreten mit dem Wunsch, der Einwohnergemeinde das Grundstück Nr. 361 abzukaufen, um auf den beiden Grundstücken (Nr. 361 und Nr. 737) durch einen Neubau ein Bankgebäude mit Tiefgarage zu errichten. Damit sollen die beiden Parzellen architektonisch und städtebaulich sinnvoll überbaut werden. Die Raiffeisenbank Horw verpflichtet sich, eine qualitätsvolle Überbauung zu realisieren, die der prominenten und sensiblen Lage mitten im historischen Ortskern Rechnung trägt.

In der Folge wurden Verhandlungen zwischen der Einwohnergemeinde Horw und den Vertretern der Raiffeisenbank Horw aufgenommen. Die Firma Truvag Treuhand AG, Sursee, wurde mit der Begutachtung des Grundstücks Nr. 361 beauftragt. Die Grundstücksbewertung wurde mit Fr. 230'000.00 ausgewiesen, unter der Berücksichtigung der im Jahr 2002 erfolgten Belastung mit der Dienstbarkeit und der hierfür bereits erfolgten Entschädigung von Fr. 100'000.00.

2 Variantenprüfung Gemeinderat

Die Einwohnergemeinde Horw ist beim Verkauf von Bauland äusserst zurückhaltend. Die knappen Baulandreserven der Gemeinde Horw werden – wo sinnvoll und rechtlich möglich – gemäss der Immobilienstrategie im Grundsatz nur noch im Baurecht abgegeben. Das Grundstück Nr. 361 ist für die Gemeinde nur noch von eingeschränktem Wert. Dies bereits aufgrund der dauerhaften Dienstbarkeit zugunsten der Raiffeisenbank Horw. Die geringe Fläche und die Geometrie der Parzelle limitieren die Nutzung des Grundstücks zusätzlich. Aus diesen Gründen ist eine gemeinsame Planung und Überbauung mit dem Nachbargrundstück Nr. 737 sinnvoll.

2.1 Variante 1: Abgabe im Baurecht Grundstück Nr. 361

Eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht kommt in diesem Fall nicht in Frage, ergäbe sich doch die Situation, dass ein Teil des Gebäudes auf dem Grundstück der Raiffeisenbank Horw und ein Teil des Gebäudes auf dem Baurechtsgrundstück der Einwohnergemeinde läge. Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts (BGE 111 II 134) kann ein Baurecht für einen Gebäudeteil nicht begründet werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn ein Gebäudeteil baulich und funktionell völlig vom übrigen Gebäude unabhängig wäre und die beiden Teile keine konstruktive Einheit darstellen, so dass jeder Teil unabhängig vom anderen abgebrochen werden könnte. Diese Anforderungen stehen der Erstellung eines für die Bank sinnvoll nutzbaren, einheitlichen Bankgebäudes entgegen.

2.2 Variante 2: Verkauf des Grundstücks Nr. 361 mit Realersatz

Der Gemeinderat hat die Raiffeisenbank Horw beauftragt, zu prüfen, ob bei einem Verkauf ein geeigneter Reallandersatz angeboten werden könnte. Die Raiffeisenbank Horw verfügt über keine weiteren eigenen Grundstücke, welche als Realersatz in Frage kommen. Die Einräumung eines Stockwerkeigentums im neu zu errichtenden Gebäude zugunsten der Gemeinde kann aufgrund der räumlichen Bedürfnisse der Bank und Sicherheitsüberlegungen nicht gewährt werden.

2.3 Variante 3: Verkauf des Grundstücks Nr. 361 mit Vorkaufsrecht

Als dritte Variante kommt der Verkauf des Grundstücks an die Raiffeisenbank Horw unter gleichzeitiger Sicherung der Möglichkeit eines unlimitierten Vorkaufsrechts der Einwohnergemeinde für die Grundstücke Nrn. 361 und 737 in Frage. Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn die dannzumal gemeinsam überbauten Grundstücke Nrn. 361 und 737 verkauft werden, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.

3 Erwägung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich für die Variante 3 entschieden. Die Gründe dafür sind folgende:

- Eine eigenständige Überbauung ist aufgrund der bestehenden dauerhaften Dienstbarkeit zugunsten der Raiffeisenbank Horw nicht möglich.
- Aus rechtlichen Gründen ist die Einräumung eines Baurechts zugunsten der Raiffeisenbank Horw nicht möglich.
- Mit einem Verkauf mit eingeräumtem unlimitiertem Vorkaufsrecht für die beiden Grundstücke Nrn. 361 und Nr. 737 wird die angestrebte Entwicklung möglich und die Einwohnergemeinde Horw hält sich die Option offen, in Zukunft allenfalls ein wertvolles zusammenhängendes Grundstück von 1'189 m² im Zentrum zu sichern.
- Die geplante Gestaltung der Ringstrasse wird durch den Neubau des Bankgebäudes nicht beeinträchtigt.

4 Kaufvertrag

In der Zwischenzeit konnte zwischen den Parteien ein beidseits akzeptierter Kaufvertrag ausgehandelt werden. Der Verkauf ist nur möglich, falls das Grundstück Nr. 361, welches sich im Verwaltungsvermögen befindet, in das Finanzvermögen überführt wird. Dafür ist die Zustimmung des Einwohnerrates notwendig.

Inhalt des Kaufvertrags ist der Verkauf des Grundstücks Nr. 361 durch die Einwohnergemeinde Horw an die Raiffeisenbank Horw zum Preis von Fr. 230'000.00. Im Kaufvertrag verpflichtet sich die Raiffeisenbank Horw, eine qualitätsvolle Überbauung zu realisieren. Der Einwohnergemeinde Horw wird für die Maximaldauer von 25 Jahren ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an den beiden Grundstücken Nrn. 361 und 737 eingeräumt.

Zusätzlich räumt die Raiffeisenbank Horw der Einwohnergemeinde Horw ein Rückkaufsrecht am Grundstück Nr. 361 ein. Das Rückkaufsrecht ist befristet bis 31. Dezember 2036 und für diese Dauer im Grundbuch vorzumerken. Die Einwohnergemeinde Horw kann das Rückkaufsrecht bei Eintritt der folgenden Bedingungen ausüben:

- wenn bis zum 31. März 2027 kein Baubeginn erfolgt oder
- wenn die Käuferschaft das Grundstück unbebaut weiterveräussert.

Die vorgenannte Frist bis 31. März 2027 verlängert sich um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens und um die Dauer eines Rechtsmittelverfahrens gegen den Baubewilligungsentscheid bis zum Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung. Falls der Baubeginn nicht bis zum 31. Oktober 2036 erfolgt, kann das Rückkaufsrecht durch die Einwohnergemeinde Horw in jedem Fall ausgeübt werden.

Die Veräusserung von Grundstücken liegt bis zum Betrag von Fr. 588'950.00 in der Kompetenz des Gemeinderats.

5 Ertragsverwendung

Für die Einwohnergemeinde resultiert aus dem Verkauf ein Buchgewinn von Fr. 230'000.00. Der Buchgewinn wird in der laufenden Rechnung verbucht.

6 Würdigung

Dem Grundsatz der Immobilienstrategie folgend, verkauft die Einwohnergemeinde Horw in der Regel kein Bauland, sondern gibt Land im Baurecht ab. Vorliegend macht ein Verkauf Sinn, weil eine isolierte Überbauung des Grundstücks durch die Einwohnergemeinde aufgrund der Dienstbarkeit mit der Raiffeisenbank Horw nicht möglich ist.

Eine Überbauung beider Parzellen ermöglicht dagegen eine architektonisch gute Lösung und eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks Nr. 361. Durch die verhandelte Option, welche der Einwohnergemeinde Horw ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an den beiden Grundstücken Nrn. 361 und 737 zugesteht, erhält die Einwohnergemeinde gegebenenfalls die Möglichkeit, ein zentrales Grundstück an guter Lage zu erwerben.

Die im Jahr 1929 in Horw gegründete Raiffeisenbank Horw ist eine verlässliche Partnerin, welche stark in Horw verankert ist und sich auch gemeinnützig engagiert. Die Raiffeisenbank ist genossenschaftlich organisiert und zählt rund 6'400 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Aufgrund der genossenschaftlichen Prägung hat die Raiffeisenbank primär den Nutzen der Genossenschaftsmitglieder und das wirtschaftliche Gedeihen der Kundinnen und Kunden ihres Geschäftskreises im Fokus.

Das aktuelle Bankgebäude dient der Bank seit dem Jahr 1991 als Sitz. Die Raiffeisenbank Horw ist ständig gewachsen und benötigt nun dringend mehr Raum. Die geplante Erweiterung des Bankgebäudes und das damit verbundene finanzielle Engagement ist als klares Bekenntnis zum Standort Horw zu verstehen. Gerade in Zeiten, in denen andere Dienstleister ihre Angebote reduzieren, kommt dem eine wertvolle Signalwirkung zu. Die Raiffeisenbank sichert auf diese Weise der Horwer Bevölkerung verbindlich zu, sich weiter in der Gemeinde zu engagieren, ihre Dienstleistungen auf der Grundlage persönlicher Beratung zu erbringen und Arbeitsplätze zu sichern. Die Raiffeisenbank ist sich der Bedeutung der Lage des Bankgebäudes mitten im Ortskern bewusst und legt Wert darauf, eine qualitätsvolle Überbauung zu verwirklichen.

7 Strategiereferenz

Diese Massnahmen dienen der Umsetzung der folgenden Leitsätze aus der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Umwidmung des Grundstücks Nr. 361 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu genehmigen.

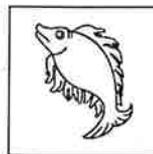


Ruedi Burkard
Gemeindepräsident



Fabienne Vogel
Stv. Gemeindegeschreiberin I

- Anhang: Grundstücksbewertung Nr. 361, Firma Truvag vom 19. November 2020



Einwohnerrat Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1691 des Gemeinderates vom 20. Januar 2022
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission
- in Anwendung von Art. 69 lit. h der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

Die Umwidmung des Grundstücks Nr. 361 vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen wird zurückgewiesen.

Horw, 17. Februar 2022



Stefan Maissen
Einwohnerratspräsident



Fabienne Vogel
Stv. Gemeindeschreiberin I

Publiziert: **18. Feb. 2022**

Truvag Treuhand AG
Leopoldstrasse 6
6210 Sursee

www.truvag.ch
sursee@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 77

truvag

Immobilienbewertung

Grundstück Nr. 361, Ringstrasse, 6048 Horw



Auftraggeber
Einwohnergemeinde Horw
Herr Martin Kopp
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Eigentümer
Einwohnergemeinde Horw
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Schätzungsauftrag: Ermittlung des aktuellen Markt-/Mehrwertes

Bewertung per: 01.11.2020

Augenschein: 05.11.2020

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Ausgangslage	4
Prämissen und allgemeine Hinweise	5
Lage des Bewertungsobjektes	6
Grundstückdaten	9
 Berechnung Landwert Projekt Raiffeisenbank	
Vorprojekt Raiffeisenbank Horw	14
Kostenkalkulation Vorprojekt	16
Ertragswert Vorprojekt	17
Landwert aus Ertragswert	18
 Berechnung Landwert ohne Projekt	
Berechnung Landwert ohne Projekt der Raiffeisenbank	20
 Berechnung Markt-/Mehrwert	
Markt-/Mehrwert	22
Kommentar	22
Anhang	23

Allgemeines

Objekt	Grundstück Nr. 361 Ringstrasse 6048 Horw	
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Horw Herr Martin Kopp Gemeindehausplatz 1 6048 Horw	
Eigentümer	Einwohnergemeinde Horw Gemeindehausplatz 1 6048 Horw	
Experte	Truvag Treuhand AG Leopoldstrasse 6 6210 Sursee Tel. +41 41 818 77 77 reto.langenstein@truvag.ch	Reto Langenstein Immobilien-Bewerter FA Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Besichtigung	05.11.2020	
Bewertung per	01.11.2020	
Schätzungsauftrag	Ermittlung des aktuellen Markt-/Mehrwertes (mittels Rückwärtsrechnung des Vorprojektes und Vergleiches)	

Marktwert (Mehrwert)

CHF 230'000

Sursee, 19. November 2020

Truvag Treuhand AG

Reto Langenstein
Immobilien-Bewerter FA
Inhaber Gemeindeschreiberpatent

Toni Bättig
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter FA
Bewertungsexperte SVIT

Unterlagen

Grundbuchauszug (23.10.2020)	<input checked="" type="checkbox"/>	Altlastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>
Katasterschätzung	<input checked="" type="checkbox"/>	Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>
Gebäudeversicherungspolice	<input checked="" type="checkbox"/>	Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>
Mieterspiegel (Datum)	<input type="checkbox"/>	Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>
Zonenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Weitere	<input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Die Raiffeisenbank Horw plant einen Ersatzneubau des bestehenden Geschäftshauses an der Kantonsstrasse 104 in Horw. In diesem Zusammenhang möchten sie das Grundstück Nr. 361 der Einwohnergemeinde Horw erwerben.

Auf diesem Grundstück befinden sich heute die Besucher-/Mitarbeiterparkplätze für die Geschäftsliegenschaft der Raiffeisenbank Horw sowie der Zentrumsbrunnen, welcher im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist.

Die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze der Raiffeisenbank Horw sind mit dem Benützungsrecht an einer Teilfläche als Parkplätze lt. Plan zu Gunsten des Grundstückes 737 im Grundbuch eingetragen. Aufgrund dieser Dienstbarkeit kann dieses Grundstück faktisch nicht überbaut werden. Ebenfalls gilt es zu berücksichtigen, dass dieses aufgrund der einzuhaltenden Abstandsvorschriften isoliert nicht bebaut werden kann. Als einziger Interessent kann somit nur die Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 737 in Betracht gezogen werden. Für diese Eigentümerin hat der Erwerb einen Mehrwert. Gemäss diesen Ausführungen ist grundsätzlich für dieses Grundstück kein eigentlicher Markt vorhanden und ein Dritter dürfte zu üblichen Konditionen kaum Interesse bekunden.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir in einem ersten Schritt den Landwert mittels einer Rückwärtsrechnung (gemäss Vorprojekt der Raiffeisenbank) ermittelt. Diesen Wert erachten wir gemäss den vorstehenden Erläuterungen jedoch nicht als reinen Marktwert. Dies auch in Anbetracht der erstellten und grundbuchrechtlich vereinbarten Abstellplätze. Deshalb haben wir in einer zweiten Phase das Grundstück Nr. 361 mit einem absoluten Landwert berücksichtigt. Die Differenz aus diesen zwei ausgewiesenen Landwerten erachten wir als den richtigen Marktwert resp. Mehrwert für dieses Grundstück.

Prämissen und allgemeine Hinweise

Als Basis für dieses Gutachten dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellten wir die Bewertung aufgrund der nach einer Besichtigung vor Ort bekannten Gegebenheiten.

Rückwärtsrechnung mit Hilfe des Vorprojektes der Raiffeisenbank Horw

Aufgrund der zulässigen oder geplanten Ausnützung (gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement oder zukünftigen Änderungen) wird die Geschossfläche oder das Bauvolumen einer hypothetischen Baute, die auf dem zu bewertenden Bauland realisierbar ist, berechnet.

Die Erstellungskosten werden aufgrund der geschätzten Gebäudekosten sowie der Umgebungs- und Baunebenkosten ermittelt. Allfällige Vorbereitungsarbeiten (Erschliessung, Abbruch bestehende Objekte, etc.) werden ebenfalls berücksichtigt.

Den voraussichtlich erzielbaren Mietertrag oder die Verkaufspreise legen wir aufgrund von Marktbeobachtungen und eigener Erfahrung fest, unter Berücksichtigung von zukünftigen Markttendenzen. Der Ertragswert resultiert aus dem kapitalisierten Jahres-Netto-Mietertrag.

Aufgrund der Rückwärtsrechnung ergibt sich der entsprechende Landwert. Es liegt in der Natur dieser Berechnungsart, dass sich bereits kleine Unterschiede bei den Annahmen für die Baukosten und die Mietwerte grössere Landwertschwankungen ergeben können. Die Toleranz der Bandbreite bei Bewertungen liegt in aller Regel um +/- 10%. Bei der Methode der Rückwärtsrechnung kann diese Bandbreite etwas grösser ausfallen.

Ausgehend von der momentanen Nutzung des Grundstückes ist anzunehmen, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten oder Abfälle) handelt bzw. keine Altlasten oder Abfälle vorhanden sind; dieser Punkt wurde nicht geprüft. Eine allfällige Wertminderung aus einer später notwendigen Altlasten- oder Abfall-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt und bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Es ist stets zu bedenken, dass Marktwert und Verkaufspreis im guten Glauben zwei verschiedene Grössen sein können. Es ist denkbar, dass bei einem Freihandverkauf ohne Zeitdruck ein Verkaufspreis erzielt wird, der vom geschätzten Marktwert abweicht.

Wir erstatten dieses Gutachten nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und der bereitwillig erteilten Auskünfte.

Lage des Bewertungsobjektes

Makrolage

Standortgemeinde Horw zählt rund 14100 Einwohner. In Horw sind ca. 826 Betriebe ansässig, welche 5236 Personen beschäftigen.

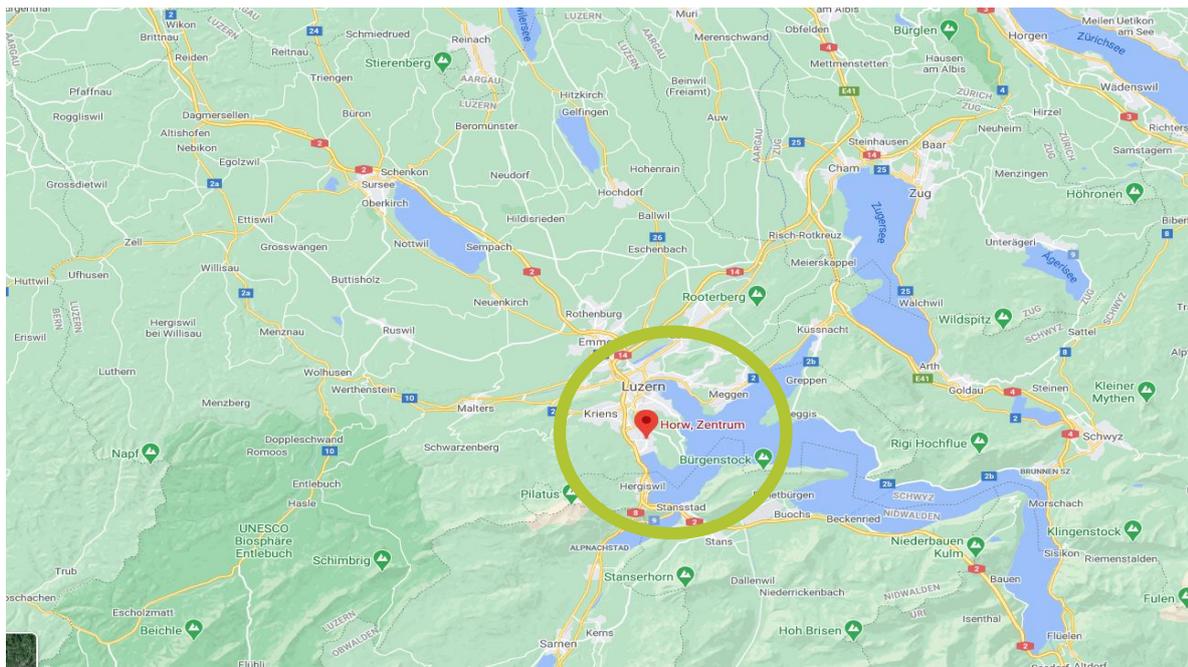
Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 12.86 Quadratkilometern. Rund 29 Prozent dieser Fläche wird als Siedlungsfläche genutzt, das restliche Gebiet dient der Landwirtschaft (29 %), besteht aus Waldgebiet (41 %) oder unproduktiver Fläche (1 %).

Die Leerwohnungsziffer in Horw beträgt 0.33 Prozent und liegt unter dem schweizweiten Durchschnitt von 1.66 Prozent.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Regionalporträts 2020

Verkehrstechnische Erschliessung

Der Autobahnanschluss A2 (Luzern-Horw) liegt ca. 1 Kilometer von der Liegenschaft entfernt. Nach Luzern (Bahnhof) sind es mit dem öffentlichen Verkehr ca. 15 Minuten. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.



Mikrolage

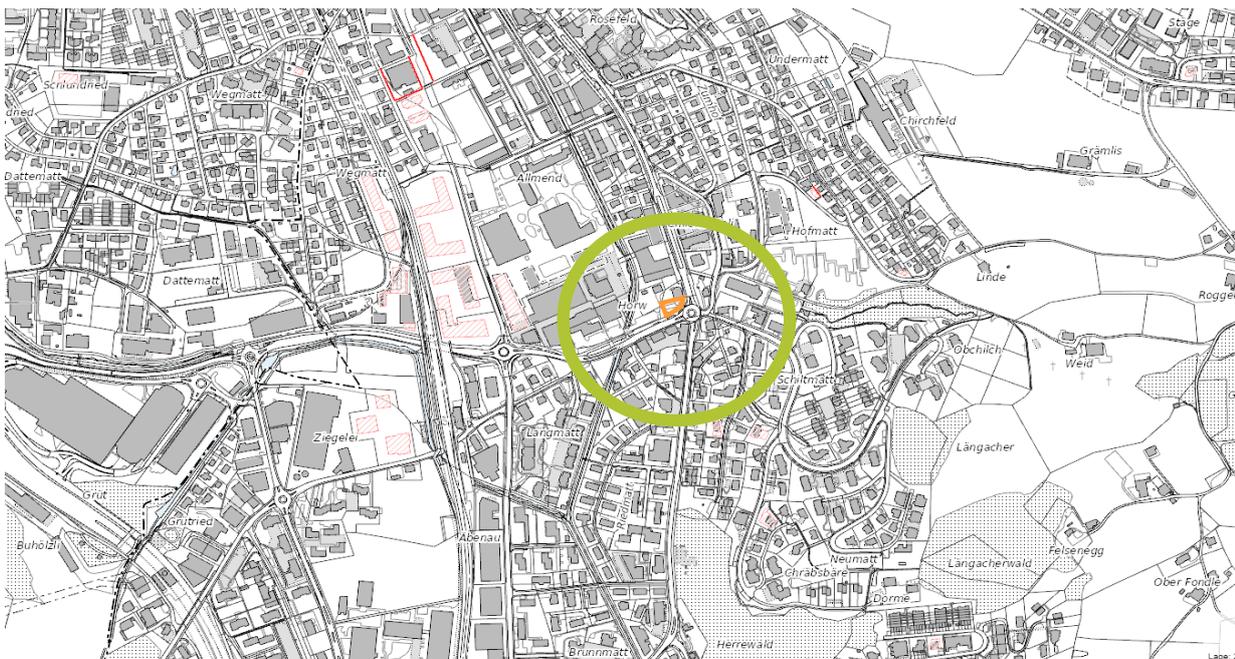
Besonnung, Aussicht Es ist eine gute Besonnung vorhanden.

Immissionen Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse sind Immissionen vorhanden.

Nachbarschaftsqualität In der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft befinden sich mehrheitlich Wohn- und Geschäftsgebäude.

Bildungsangebot Die Primar- und Oberstufen sind in Horw vorhanden. Weiterführende Schulen (Kantonsschule, Berufsschulen, Universitäten, Hochschule, etc.) befinden sich in Luzern und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten Horw bietet ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten an (Migros, Coop, etc.). Die Stadt Luzern oder der Pilatusmarkt Kriens mit einem breiten Warenangebot sind in Kürze erreichbar.



Grundstückdaten

Katasterwerte

Objektbezeichnung	Katasterwert
Grundstück Nr. 361	0
Total Katasterwert	CHF 0

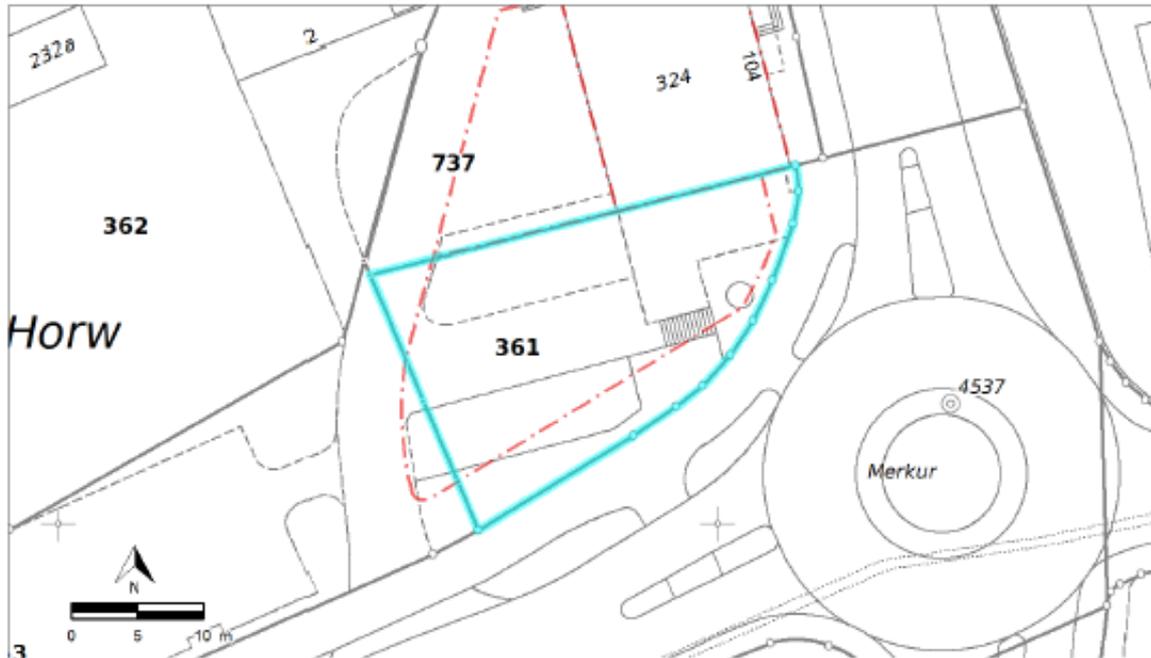
Grundbuch

Gemeinde/Bezeichnung	Horw
Grundstück Nr.	361
Fläche	483 m ²
Dienstbarkeiten	<p>(Details siehe Grundbuchauszug im Anhang)</p> <p>Wir haben die verschiedenen Dienstbarkeiten und Grundlasten geprüft und festgestellt, dass die bestehenden Einträge den Bestand und die Weiternutzung der heutigen Bebauung regeln. Weitere Detailabklärungen haben wir nicht vorgenommen.</p> <p>Es besteht ein Grenz- und Überbaurecht lt. Plan zu Gunsten von Grundstück Nr. 737. Ebenfalls ist ein Benützungsrecht an Teilfläche als Parkplatz lt. Plan zu Gunsten von Nr. 737 eingetragen.</p>
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Ausnahmebewilligung des Bau- und Verkehrsdepartementes im Sinne des Strassengesetzes; Zufahrtsbewilligung und Mehrwertrevers

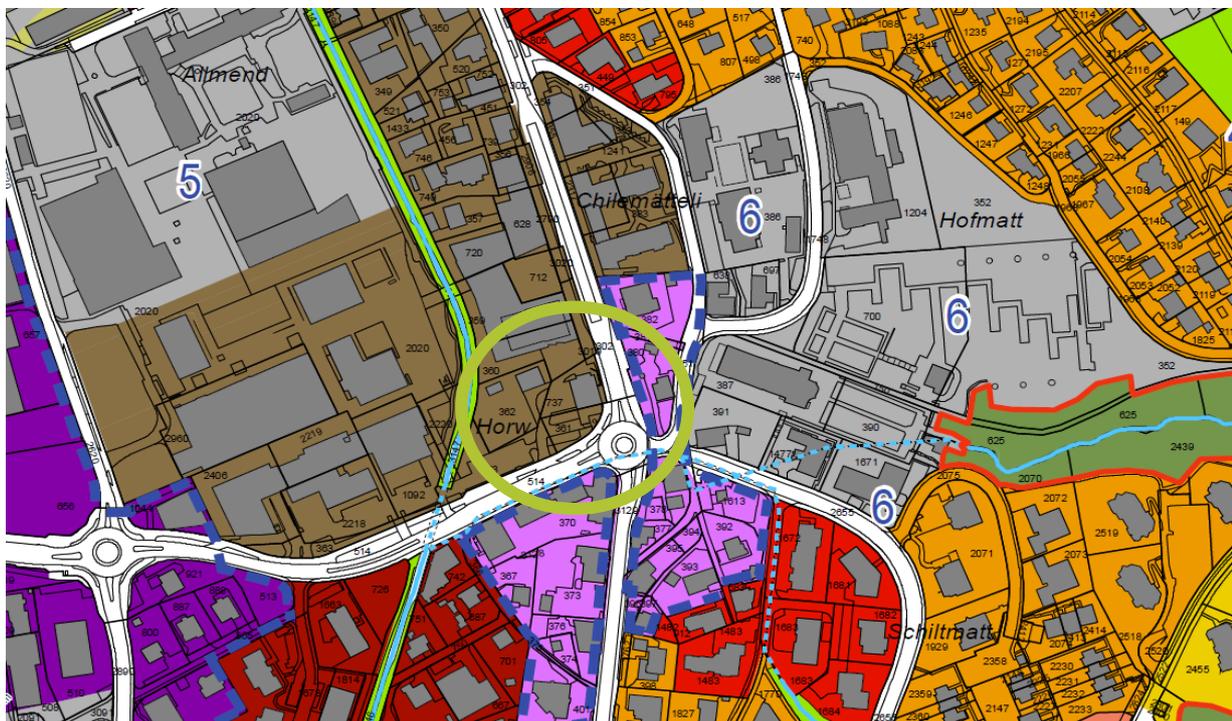
Grundstückbeschreibung

Topographie	Das Grundstück ist praktisch eben.
Erschliessung	Es ist erschlossen.
Zonen- und Bauvorschriften	Zentrumszone Z 1.3, überlagert mit Bebauungsplan Ortskern
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
Bauinventar Luzern	Der Zentrumsbrunnen ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingetragen.

Auszug aus der Baulinienkarte "kommunal"



Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde Horw



Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw

Art. 5 Zentrumszone Z 1.3

1 Die Zentrumszone Z 1.3 ist für den Ausbau eines erlebnisdichten Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

2 In der Zentrumszone Z 1.3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.

3 Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 1.3, davon höchstens 0.9 für Wohnen. Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann die Ausnutzungsziffer überschritten und/oder durch anderweitige geeignete Festlegungen abgelöst werden. Im Bericht zum Bebauungsplan ist die konkret geplante Ausnutzungsziffer nachzuweisen. Es sind max. fünf Vollgeschosse gestattet.

4 Umfasst das Plangebiet eine Fläche von mind. 7'000 m², ist ein Bebauungsplan erforderlich. Darin sind die wesentlichen Randbedingungen festzuhalten, die für eine geordnete Entwicklung der Zentrumszone Z 1.3 nötig sind, insbesondere Verkehrsanlagen, Fusswege, Plätze, Bauweise und Baulinien. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zum Bebauungsplan für Provisorien gestatten, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, die Bauten auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zu entfernen oder anzupassen, wenn dies im Interesse der Gesamtentwicklung erforderlich wird.

Auszug Bebauungsplan Ortskern

Auszug aus dem Bebauungsplan Ortskern



Art. 8¹²

Festsetzung für die Baubereiche

Baubereiche	zulässige Vollgeschosse	DG/Attika zulässig	Nutzungen EG	Nutzungen 1. OG	Nutzungen 2. OG+	Bes. Best.
A1	5	Attika/DG	L, D	L, D, W	D, W	1)
A2	2		L, D	L, D		1) 3) 6)
A3	1		L, D			1) 3) 6)
B1	5	Attika/DG	L, D	L, D, W	D, W	1)
B2	1		L, D			4)
L1	0	Attika/DG	L, D	L, D	D, W	7)
L2	2		L, D	L, D		8) 10)

8 Baubereiche nicht definitiv festgelegt (im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen)

9 Zusätzliche Nutzungen: Erschliessung und Reklameeinrichtungen

10 Max. zulässige Gebäudegrundfläche: 280 m²

Berechnung Landwert Projekt Raiffeisenbank

Vorprojekt Raiffeisenbank Horw

Bemerkungen zum Projekt

Aufgrund der speziellen Grundstücksform sowie unter Einhaltung der ordentlichen Abstandsvorschriften ist dieses Grundstück isoliert betrachtet praktisch nicht überbaubar. Es kann nur zusammen mit dem Nachbargrundstück Nr. 737 bebaut werden.

Aufgrund des uns vorliegenden Vorprojektes der Raiffeisenbank Horw haben wir nachfolgend die Gebäudekosten sowie die Umgebungs- und Baunnebenkosten ermittelt. Bezüglich Planunterlagen verweisen wir auf das Vorprojekt von Hans-Urs Hengartner, Luzern.

Es ist beabsichtigt über die zwei Grundstücke Nrn. 361 und 737 ein neues Geschäftsgebäude mit einer Einstellhalle im Untergeschoss zu realisieren. Bei unseren Berechnungen haben wir nur das Grundstück Nr. 361 berücksichtigt.

Gemäss Bebauungsplan sind auf dem Grundstück Nr. 361 zwei Vollgeschosse erlaubt. Es dürfen Ladenflächen, Dienstleistungen und Büros erstellt werden. Wohnnutzungen sind auf diesem Grundstück nicht gestattet. Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 280 m².

Auftragsgemäss sind wir vom Vorprojekt ausgegangen, welches eine Gebäudegrundfläche von ca. 220 m² ausweist.

Grundstück

Grundstücksfläche	483 m ²
Anzahl Geschosse	
Vollgeschosse	2 (Gemäss Bebauungsplan)
Untergeschosse	1
GF pro Vollgeschoss	220 m ²
Verhältnis HNF/GF	0.85
Nutzung HNF Vollgesch.	374 m ²
Nutzung HNF Dachgesch.	m ²
Total HNF	374 m ²

Nutzungsidee

Art der Nutzung	Wohnen	Büro/Gewerbe	Total
Funktion (Anteil in %)			
Eigentum	0.00%	100.00%	100.00%
Anteil GF	m ²	440 m ²	440 m ²
Anteil HNF	m ²	374 m ²	374 m ²
Einstellhallenplätze Eigentum	23		

Kostenkalkulation Vorprojekt

Geschossflächen gemäss SIA 416

Stockwerk	Nutzung	GF m2	Faktor GF/HNF	HNF m2
Untergeschoss	Parkierung	380		
Erdgeschoss	Dienstleistungsfläche	220	85.00%	187
1. Obergeschoss	Dienstleistungsfläche	220	85.00%	187
Total		820		374

Volumen gemäss SIA 416

Stockwerk	GF m2	Geschosshöhe	Volumen m3
Untergeschoss	380	4.20	1'596
Erdgeschoss	220	3.15	693
1. Obergeschoss	220	3.50	770
Total	820		3'059

Berechnung Gebäudekosten

Stockwerk	Volumen m3	CHF/m3	Gebäudekosten
Untergeschoss	1'596	450	718'200
Erdgeschoss	693	500	346'500
1. Obergeschoss	770	520	400'400
Total	3'059		1'465'100

		in Prozent	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (von BKP 2)	3.00%	43'953
BKP 2	Gebäudekosten		1'465'100
BKP 4	Umgebung (von BKP 2)	6.00%	87'906
BKP 5	Baunebenkosten (von BKP 2 - 4)	6.00%	93'180
Approximative Kosten für zusätzlichen Aufwand*			200'000

Baukosten hypothetisches Projekt

1'890'139

Total Baukosten gerundet

CHF 1'890'000

Die Baukosten für die Gewerbeliegenschaft verstehen sich als Edelmetallbau. Aufgrund der Tatsache, dass grundsätzlich nur drei Wände erstellt werden, haben wir leicht reduzierte m3-Preise eingesetzt.

* Im Sinne einer Annahme haben wir aufgrund der Strassennähe, Verschiebung Brunnenanlage, Baugrubensicherung, Installationen während dem Bau etc. zusätzliche Baukosten berücksichtigt.

Ertragswert Vorprojekt

Ertragsart						Einnahmen
						CHF
Verkauf						
Büro/Gewerbe	m2 HNF	374	CHF/m2	4'800		1'795'200
Einstellhallenplätze	Anzahl	23	CHF/EHP	25'000		575'000
Total Verkaufsertrag						2'370'200
./.. Kosten Verkauf (1.5 % von Verkaufserlös)						35'553
./.. Vermarktungskosten (pauschal) / STWEG-Begründung, etc.						15'000
Ertragswert hypothetisches Projekt						2'319'647
Total Ertragswert gerundet						CHF 2'320'000

Die Verkaufszahlen entsprechen Erfahrungswerten basierend auf uns bekannten Verkaufsobjekten sowie Benchmarkzahlen. Die Gewerberäume sind als Edelrohbauten zu verstehen (Ausbau durch Nutzer bzw. Käufer).

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt gemäss den Plänen über das Nachbargrundstück. Da dies grundsätzlich nicht ohne Entschädigung für den Einkauf der Zufahrt möglich ist, haben wir bei den Einstellhallenplätze nur 2/3 des Verkaufspreises berücksichtigt.

Landwert aus Ertragswert

Landwert aus Ertragswert	Kosten CHF
Total Ertragswert	2'320'000
Total Baukosten	1'890'000
Landwert aus Ertragswert	430'000
Grundstücksfläche (m2)	483
Landwert pro m2	CHF 890

Berechnung Landwert ohne Projekt

Berechnung Landwert ohne Projekt der Raiffeisenbank

Bemerkungen

Aufgrund der aktuellen Nutzung mit Parkplatz und Brunnenanlage kommt dieses Grundstück faktisch einer Parzelle in der Zone für öffentliche Zwecke gleich. Hinzu kommt, dass es aufgrund der Baulinien und der Abstandsvorschriften praktisch isoliert nicht bebaut werden kann. Deshalb haben wir zwecks Vergleich und im Sinne einer Annahme den Landwert dieses Grundstück mit einem absoluten Wert für Grundstücke in dieser Zone definiert.

Aufgrund uns vorliegender Vergleichszahlen erachten wir den Landwert der Zone für öffentliche Zwecke in der Gemeinde Horw und Umgebung im folgenden Rahmen:

Landwert absolut

	m2	CHF/m2	Landwert
Landwert	483	400	193'200
Total Landwert (gerundet)	483		CHF 200'000

Wert bei Parkierung zu Vergleichszwecken

Aufgrund der aktuellen Nutzung dieses Grundstückes mit einem Parkplatz sowie aufgrund der ergänzenden Bestimmung im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw haben wir den Wert dieses Grundstückes zusätzlich mit einer Parkplatzbewirtschaftung vorgenommen.

Mietwert

Objekte	Stk.	CHF/ Stk.	Miete mt.	Miete p.a
Parkplätze	11	73	800	9'600
Total Mietwert				CHF 9'600

Gemäss Art. 5 des Reglements über die Parkergebühren auf öffentlichem Grund haben wir als Basis pro Platz CHF 800 / jährlich berücksichtigt.

Ertragswert

Mietwert	9'600
Kapitalisierungssatz	4.50%
Total Ertragswert	9'600 : 4.5% = CHF 213'333

Berechnung Markt- /Mehrwert

Markt-/Mehrwert

Aufgrund der vorstehenden Berechnungen ergibt sich folgender Mehrwert für das Grundstück Nr. 361:

Landwert

Landwert bei Projekt Raiffeisenbank	430'000
Landwert bei Vergleich	200'000

Mehrwert	CHF 230'000
-----------------	--------------------

Markt-/Mehrwert

CHF 230'000

Kommentar

Die Differenz aus den vorstehenden Berechnungen haben wir für dieses Grundstück als Markt-/Mehrwert definiert. Dies auch in Anbetracht, dass für dieses Grundstück kein eigentlicher Immobilienmarkt vorhanden ist und ein Nutzungsrecht das Grundstück massiv einschränkt. Als Käufer kommt somit faktisch nur die Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 737 in Frage.

Aufgrund unserer Berechnungen resultiert somit ein Mehrwert von ca. CHF 480 pro m². Die Gemeinde Horw hat für Einräumung des Nutzungsrechts bereits eine Entschädigung von CHF 100'000 erhalten. Wird dieser Betrag zum ausgewiesenen Marktwert addiert, resultiert ein m²-Preis von ca. CHF 680.

Wir erstatten dieses Gutachten nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und der bereitwillig erteilten Auskünfte.

Anhang

Definitionen

Altlasten (Abfälle)

Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen oder von Anlagen und Betrieben stammt, an denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Ein belasteter Standort ist sanierungsbedürftig, wenn Gefahr besteht, dass schädliche Emissionen von ihm ausgehen. Nur ein sanierungsbedürftiger Standort gilt im Sinne des Gesetzes als Altlasten-Standort. In allen anderen Fällen sind die Grundstücke „lediglich“ mit Abfällen belastet. Wichtig ist die Unterscheidung in Bezug auf die Kostentragung bei Sanierungen (Altlastenstandort = Verursacherprinzip; Abfälle = Besitzerprinzip).

Die Behörden werden für so genannt belastete Standorte entsprechende Abklärungen durchführen. Diese erfolgen branchenweise und in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Verbänden. Wenn feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass der Standort belastet ist, erfolgt ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Werden Einwirkungen auf die Umwelt erwartet, so wird durch die Behörden eine Altlasten-Voruntersuchung angeordnet. Durch einen Spezialisten werden historische und technische Untersuchungen des Standortes durchgeführt. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung muss der Standort saniert, periodisch beobachtet oder „administrativ überwacht“ werden.

Baukosten, Erstellungskosten

Kosten sämtlicher Aufwändungen zur Erstellung eines Gebäudes, bestehend aus Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäudekosten (BKP 2), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebungsarbeiten (BKP 4), Baunebenkosten (BKP 5) und der Reserveposition (BKP 6), jedoch ohne Grundstückerwerb (BKP 0).

BKP (Baukostenplan)

In der Schweiz allgemein angewandte, nummerierte Aufgliederung sämtlicher Kostenstellen, welche bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens anfallen. Aufgestellt durch die schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

Bruttogeschossfläche, Bruttonutzfläche

Nutzbare Fläche inkl. Mauerquerschnitt, Treppenhaus, Lift

Ertragswert

Wert, welcher aus der Kapitalisierung des massgeblichen, jährlichen Mietwertes mit einem angemessenen Faktor (Kapitalisierungssatz) resultiert. Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche sich aus dem Ertrag einer Liegenschaft verzinsen lässt.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Gebäudekosten

Summe sämtlicher Aufwändungen zur Erstellung eines Gebäudes (BKP 2), bestehend aus Baugrubenaushub, Rohbau, Ausbau und der nicht einer spezialisierten Nutzung dienenden Installationen.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Mietwert errechnet wird. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im Wesentlichen durch folgende Basiswerte bestimmt:

- Kapitalkosten
- Bewirtschaftungskosten

Kubikmeterpreis

Preis pro m³ umbauten Raum eines Gebäudes. Dieser bezieht sich in den meisten Fällen auf Gebäude, deren kubischer Inhalt nach den Bestimmungen der SIA-Norm 116 ermittelt wurde.

Definitionen

Liegenschaft

Vermessene, vermarkte, im Geometerplan als Parzelle eingetragene Bodenfläche, oder sonst genügend bestimmter und abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Dazu gehören auch alle Bestandteile, die fest mit dem Boden verbunden sind, wie Bauten, Pflanzen, Quellen, etc.

Mietzins

Der Mietzins ist das Entgelt, welches ein Mieter dem Vermieter für die Überlassung einer Sache schuldet (OR Art. 257). Er beinhaltet keine Nebenkosten.

Neuwert, Bauwert, Neubauwert

Subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung sämtlicher Aufwendungen, welche die Erstellung eines Gebäudes verursacht hat, bestehend aus Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäudekosten (BKP 2), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebungsarbeiten (BKP 4), Baunebenkosten (BKP 5) und der Reserveposition (BKP 6), jedoch ohne Grundstück (BKP 0).

Nutzniessung

Die Nutzniessung (Art. 745 ZGB) gibt dem Berechtigten den Besitz, Gebrauch, die Nutzung sowie vollen Genuss an einer fremden Sache. Die Zinsen für darauf haftende Kapitalschulden sowie Auslagen für gewöhnlichen Unterhalt, Steuern und Abgaben trägt der Nutzniesser. Die Nutzniessung endet mit dem Tode des Berechtigten. Für Juristische Personen mit deren Auflösung oder nach max. 100 Jahren.

NUWEL-Leitfaden

Der NUWEL-Leitfaden (Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien) wurde vom CCRS (Center for Corporate Responsibility and Sustainability) herausgegeben. Der Leitfaden zeigt auf, welche Nachhaltigkeitsmerkmale auf den Wert einer Immobilie Einfluss haben und wie diese in die Bewertungsmethode integriert werden. Die Nachhaltigkeitsmerkmale wurden im vorliegenden Gutachten bei allen wertrelevanten Berechnungen berücksichtigt. Weitere Informationen zum NUWEL-Leitfaden sind auf der Website www.nuwel.ch zu finden.

Realwert, Sachwert, Anlagewert

Subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung einer Liegenschaft, bestehend aus dem Zeitbauwert des Gebäudes und dem Landwert der Parzelle. Er entspricht nicht den Anlagekosten, welche die effektiv entstandenen Kosten beinhalten.

Verkehrswert / Marktwert

Es bestehen verschiedene Definitionen des Begriffes "Verkehrswert", welche alle richtig sein können und sich je nach Zweck unterscheiden (Kauf, Verkauf, Heimfall, Enteignung, Erbfall, Scheidung, etc.). Die zutreffende Definition richtet sich nach Auftrag und Zweck der Schätzung:

"Alle Werte, welche nach anerkannten Bewertungsmethoden oder mittels nachvollziehbarer Überlegungen für einen genau umschriebenen Zweck errechnet, zu einem Verkaufspreis im normalen Grundstückverkehr führen, ohne Berücksichtigung von spekulativen Momenten wie Glaube an Wertsteigerungen, usw."

Wert

Subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung eines Gutes. Der Wert wird durch Schätzungen, Beurteilungen und Analysen ermittelt, im Gegensatz zu den Kosten, welche die effektiv entstandenen Aufwendungen beinhalten.

Definitionen

Wohnrecht

Das Wohnrecht (Art. 776 ff ZGB) besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil eine Wohnung zu nehmen. Es wird meistens unentgeltlich eingeräumt, ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte darf, falls das Recht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt ist, Familienangehörige in seine Wohnung aufnehmen. Er ist berechtigt, auch wenn sein Recht auf einen Gebäudeteil beschränkt ist, die zum gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen des Hauses mitzubeneutzen. Das Wohnrecht endet, sofern keine kürzere Dauer vereinbart wurde, mit dem Tode des Berechtigten.

Zeitwert, Zeitbauwert, Zustandswert

Wert, welcher ein Gebäude im heutigen Zeitpunkt darstellt, d.h. unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie eventuell weiterer Abzüge oder Zuschläge, z.B. infolge aufgestauten Unterhaltsbedarfs, wertvermehrender Investitionen oder Demodierung.

Definitionen

Flächendefinitionen (nach SIA Norm 416)

Geschossfläche (GF):

Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Isolations- und Dachgeschosse von weniger als 1.00 m durchschnittlicher lichter Höhe.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in:

- Nettogeschossfläche NGF
- Konstruktionsfläche KF

Nettogeschossfläche NGF:

Die Nettogeschossfläche ist der Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in:

- Nutzfläche NF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF

Nutzfläche NF:

Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.

Die Nutzfläche gliedert sich in:

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF:

Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF:

Die Nebennutzfläche NNF ist derjenige Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume
- Abstellräume
- Fahrzeugeinstellräume
- Schutzräume
- Kehrträum

GB-Auszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 361 Horw vom 23. Oktober 2020

Liegenschaft Nr. 361 Horw

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	361	Grundbuch:	Horw
E-GRID:	CH713514507831		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	483 m ²
Plan Nr.	31	Ortsbezeichnung	Horw
Kulturart:	übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschätzung CHF 0.00

Eigentümer

Einwohnergemeinde Horw, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft,
Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw

Erwerbstitel
Tausch/Kauf, 26.06.1952 Beleg 763KR

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
110K.2002	Ausnahmebewilligung des Bau- und Verkehrsdepartementes Sinne des Strassengesetzes; Zufahrtsbewilligung und Mehrwertrevers Errichtungsdatum: 03.01.2002	03.01.2002 Beleg 13KR

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
45846K.UEB: Recht	Unterhaltungspflicht für Grenzzaun z.L. Nr. 737	BH 387
45888K.UEB: Last	Erstellungsrecht für Telefonkabine z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6, 3050 Bern Swisscom	BH 172

GB-Auszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 361 Horw vom 23. Oktober 2020

45890K.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6, 3050 Bern Swisscom	BH 172
45843K.UEB: Last	Grenz- und Überbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 09.04.1998 z.G. Nr. 737	09.04.1998 Beleg 1541KR
696K.2002: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 26.02.2002 z.G. Nr. 359, 360, 3019	26.02.2002 Beleg 932KR
713K.2002: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 26.02.2002 z.G. Nr. 362	26.02.2002 Beleg 931KR
701K.2002: Last	Benützungsrcht an Teilfläche als Parkplätze lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 04.03.2002 z.G. Nr. 737	04.03.2002 Beleg 1050KR
714K.2002: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 04.03.2002 z.G. Nr. 737	04.03.2002 Beleg 1050KR

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Fotoaufnahmen

