IMMOPLAZ.CH

IHR IMMOBILIENPARTNER
AUF DEM PLAZ

Bewertungsgutachten

Wohnhaus, Veia Cantunala 57, 7454 Rona (Surses)

Inhalt

1. Zusammenfassung 3
2. Allgemeine Angaben 4
3. Vorgehen 5
   A. Vergleichswertmethode (vgl. Punkt 9) 5
   B. Ertragswertmethode (vgl. Punkt 10) 5
   C. Zustandsermittlung 5
4. Gültigkeit 6
5. Bewertungsgrundlagen 6
6. Objektbeschreibung 6
8. Mikrolage 7
9. Makrolage 8
10. Vergleichswertmethode 9
    A. Folgende Objekte dienen zum Vergleich: 9
    B. Berechnung 9
11. Ertragswertmethode 10
    A. Folgende Objekte dienen zum Vergleich: 10
    B. Berechnung 10

Fazit 11

Parzellenplan 12

Bilder 13

Anhänge 14

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

1. ZUSAMMENFASSUNG

Verkehrswert **255‘000.00 CHF**

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag der Bewertung. Es handelt sich demzufolge um den mittleren Preis, zu dem Liegenschaften gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden (Demnach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches Bezieht; Swiss Valuation Standards SVS, BGE 103 IA 103).

Positive Aspekte	-	Zweitwohnsitzstatus
	-	Grundstück mit unverbaubarer Aussicht
	-	Praktischer Grundriss
Negative Aspekte	-	Nähe zur stark befahrenen Julierstrasse
	-	Unbewohnbarer Zustand
	-	Gesamtsanierung fällig
	-	Fehlende Zentralheizung
Immobilien-markt	-	Verkäufermarkt
	-	Kleines Angebot an Immobilien zwischen Savognin - Bivio
	-	Mittlere Nachfrage an Zweitwohnungen in Rona
	-	Seit Frühling 2023 sind die Bankzinsen stark gestiegen

Das Wohnhaus kann mittelfristig (1-2 Jahre Vermarktungsdauer) veräussert werden. Die Nachfrage nach grossen und renovationsbedürftigen Häuser an der Julierstrasse in Rona ist eher klein.

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:

Betreibungs- und Konkursamt der Region Albula, Stradung 26, 7450 Tiefencastel

Bewertungsdatum:	Savognin, den 05. Oktober 2023

Eigentümer:	Arnold und Marianne Gemperle, Oberhaag 122, 8455 Oberhaag
Objekt:	Einfamilienhaus mit Studio
Parzellen Nr.:	2117
Bewerter:	Roberto Guetg, BSc in Betriebsökonomie, Stradung 36, 7460 Savognin
Bewertungszweck:	Wertüberprüfung von Amtes wegen

Der Verkehrswert* des Wohnhauses wurde zum Stichtag 05. Oktober 2023 mit **255‘000.00 CHF** bewertet. Das Objekt wurde am 04. Oktober 2023 besichtigt.

**Der Verkehrswert oder auch Marktwert genannt, entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.*

3. Vorgehen

Der mathematische Berechnungsvorgang erfolgt nach Bestimmung der Vergleichs- und Ertragswertmethode. Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein sogenanntes Besitzobjekt, welches zu Ferienzwecken genutzt werden kann.

Der nachstehend ermittelte Verkehrs- resp. Marktwert basiert auf bekannte Handänderungen und Vermietungen, welche in den letzten Jahren gehandelt wurden.

a. Vergleichswertmethode (vgl. Punkt 10)

Bei der Vergleichswertmethode (als eine auf die Auswertung von Markpreisen bezogene Bewertungsmethode) werden durch die Analyse möglichst vieler Verkaufspreise vergleichbarer Objekte, der Einfluss einzelner spezifischer Eigenschaften wie der Lage des Objektes, der Anzahl Zimmer und Nasszellen usw. auf die Preise ermittelt, welche dann gesamthaft den Preis des Objektes bestimmt haben. Daraus werden Rückschlüsse auf den Wert der entsprechenden Eigenschaften beim zu bewertenden Objekt gezogen und damit der Verkehrswert ermittelt.

*(Quadratmeterpreis * Anzahl Quadratmeter = Verkehrswert)*

b. Ertragswertmethode (vgl. Punkt 11)

Bei der Ertragswertmethode steht nebst dem nachhaltig, jährlich erzielbaren Bruttomietertrag der Kapitalisierungssatz im Mittelpunkt der Bewertung.

(Bruttomietertrag: Kapitalisierungsfaktor in% = Verkehrswert)

c. Zustandsermittlung

Der Zustand wird in Noten von 1 bis 6 eingeteilt. Wobei 1 als renovationsbedürftig und 6 als komplett renoviert/neuwertig gilt. Mittels dieser Skala werden die Vergleichsobjekte für die Bewertung ausgewählt.

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

4. Gültigkeit

Solange sich die wertrelevanten/-beeinflussenden Parameter und die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändern, bleibt das Bewertungsgutachten gültig. Eine Überprüfung empfiehlt sich je nach Objektart alle 12 Monate.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, Dokumente und Auskünfte. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen, Dokumente und Auskünfte korrekt und die verdeckten Bauelemente mängel-und schadfrei sind.

5. Bewertungsgrundlagen

Grundbuchauszug	08.09.2023
Amtliche Schätzung	17.05.2023
Situationsplan	04.10.2023
GVG-Police	06.07.2023

6. Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Studio auf drei Etagen mit Garagen auf 1173m² Grundstücksfläche (davon Dorferweiterungszone 520m² und Landwirtschaftszone 654m²), welches 1986 erstellt worden war. Es ist demnach festzuhalten, dass beide Wohneinheiten als Zweitwohnsitz benutzt werden dürfen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Studio mit Badezimmer, sowie Garagen für insgesamt 4 Fahrzeuge und die Waschküche. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein grosser Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Badezimmer, zwei Schlafzimmer und einen weiteren Wohnraum mit Balkon. Zu beachten ist zudem, dass ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Nachbarsliegenschaft 2119 vorhanden ist, welcher aktuell durch einen Zaun versperrt ist. Es ist zu raten dieses Recht im Grundbuch löschen zu lassen, damit es keine Unstimmigkeiten gibt und der Nachbar eine weitere/bessere Zufahrt besitzt.

7. Zustand der Liegenschaft

Für eine definitive Beurteilung der Bausubstanz und der anfallenden Investitionen sind entsprechende Fachleute hinzuzuziehen. Die Gebäudehülle sowie die Umgebung weisen einen grossen Investitionsstau auf. Eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Zentralheizung) ist nötig. Das Fehlen einer Zentralheizung ist stark wertmindernd, da insbesondere keine Heizverteilung vorhanden ist. Die Elektro- und Wasserleitungen scheinen teilweise defekt und veraltet zu sein. Aktuell verfügt das Haus über alte Elektroradiatoren und einen eigenartigen Kamin, bei dem sich zu hinterfragen ist, ob jemals eine Bauabnahme erfolgte. Obwohl die Grundsubstanz der Wände, der Zwischenböden und der Dachkonstruktion einen gesunden Eindruck hinterlassen, ist der gesamte Innenausbau (Böden, Küchen, Nasszellen) stark beschädigt und sanierungsbedürftig. Zudem könnten einzelne Bauteile aufgrund des Baujahrs asbesthaltig sein.

Mobiliar und Inventar im Haus müssen entsorgt und der strenge Geruch beseitigt werden. Ob der strenge Geruch lediglich mit der Entsorgung und starkem Lüften entweicht, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Allenfalls müssen sämtliche Holzelemente (Fenster, Treppen, Dachuntersicht) nebst dem Streichen sämtlicher Wände einer professioneller Geruchsneutralisation unterzogen werden. Die Umgebung wurde seit vielen Jahren nicht gepflegt und es sind Fahrzeuge, Öltanks, usw. vorhanden, welche fachgerecht entsorgt werden müssen. Dieses Objekt ist im jetzigen Zustand definitiv nicht bewohnbar. Daher erfolgen zwingend Sanierungsmassnahmen über mehrere CHF 100'000.-, damit sich das Haus in einem bewohnbaren Zustand präsentieren lässt.

8. Mikrolage

Das Grundstück befindet sich an zweiter Reihe neben der stark befahrenen Julierstrasse am Dorfrand von Rona. Obwohl die Liegenschaft eine schöne und unverbaubare Aussicht bietet, mindert die Nähe zur Julierstrasse den Wert signifikant. Lebensmittelläden, Schulen oder touristische Angebote sind nur mit dem Auto oder Postauto erreichbar. Allerdings sind Bike- und Wanderrouten direkt vom Haus aus zu finden. Somit ist die Lage insgesamt betrachtet nicht gut und Liegenschaften an solchen Standorten nur über einen tiefen Wert verkäuflich.

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

9. MAKROLAGE

Die Gemeinde weist dank der Fusion mit 9 Gemeinden in Surses einen mässigen Steuerfuss ab 01. Januar 2023 von 90 auf. Die Problematik der Abwanderung in die Städte ist auch in dieser Gemeinde vorhanden. Da sich allerdings die Verkehrswerte von Ferien- und Zweitwohnungen nicht direkt der Bevölkerungsentwicklung angepasst werden, kann dieser Aspekt durch die touristische Weiterentwicklung resp. Wertschöpfung ersetzt werden.

Die Ferienregion Val Surses hat sich in den letzten Jahren positive entwickelt. Das stagnierende Angebot am Berg sowie die fragwürdige Grosssolaranlage, welche im Savogniner Skigebiet geplant ist, führt bei Kaufinteressenten zu einer grossen Unsicherheit über den Immobilienmarkt. Es ist seit Anfang 2023 eine Stagnation zu spüren und Verkaufsobjekte müssen über einen längeren Zeitraum vermarktet werden.

Nach den verkaufsstarken Jahren 2021 bis und mit 2023 scheint die Preisentwicklung weiterhin gestoppt zu haben. Eine negative Preiskorrektur im Winter 23/24 ist wahrscheinlich.

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

10. VERGLEICHSWERTMETHODE

Der Verkehrswert wird anhand von verkauften Objekten mit ähnlicher Lage, Grösse und Baujahr ermittelt. Es muss berücksichtigt werden, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Fläche tiefer wird.

a. FOLGENDE OBJEKTE DIENEN ZUM VERGLEICH:

Vergleichsspanne:	3 Jahre
Lage:	Surgôt (exkl. Bivio und Alp Flix)
Wohnfläche:	ab 80m²
Objekt:	ab 3.5 Zi.-Wohnungen
Baujahr:	vor 1980
Zustand gemäss Notenskala:	1 / 2

b. BERECHNUNG

Wohnfläche:	ca. 162m²
Zustand gemäss Notenskala	1
CHF / m²:	1‘600.- bis 2‘000.-
Vergleichswert in CHF:	**259‘200.- bis 324‘000.-**

Da der Zustand der Liegenschaft als Note 1 eingestuft wird, erreicht man einen Wert von **259'200.00 CHF.**

11. Ertragswertmethode

Die Bruttomieteinnahmen werden am aktuellen Marktwert von eigene und fremde Mietobjekte ermittelt.

a. Folgende Objekte dienen zum Vergleich:

Lage:	Surgôt (exkl. Bivio und Alp Flix)
Wohnfläche:	ab 70m²
Objekt:	ab 3 Zi.-Wohnungen
Baujahr:	alle
Zustand gemäss Notenskala:	1 / 2 / 3

---

b. Berechnung

Wohnfläche:	ca. 162m²
Zustand gemäss Notenskala	1
Bruttomieteinnahmen pro Jahr	14'400.- bis 18‘000.-
Zinssatz:	4%
Risikofaktor:	2%
Ertragswert in CHF:	**240‘000.- bis 300‘000.-**

Da der Zustand der Liegenschaft als Note 1 eingestuft wird, erreicht man einen Wert von **240‘000.00 CHF.**

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

FAZIT

Effektive Verkaufspreise können zwischen amtlichen Schätzungen und unabhängige Bewertungsunternehmen abweichen. Zudem ergibt in dieser Region die Verkehrswertermittlung durch die Vergleichswertmethode einen reelleren Marktwert, als die durch die Ertragswertmethode. Da das Haus aktuell nicht bewohnbar ist und die Nachfrage nach Mietobjekte in Rona sehr klein ist, wird die Ertragswertmethode wird nur wenig miteinbezogen. **Der Verkehrswert liegt somit bei 255'000.00 CHF**.

Savognin, 05. Oktober 2023

Immobilienschätzer

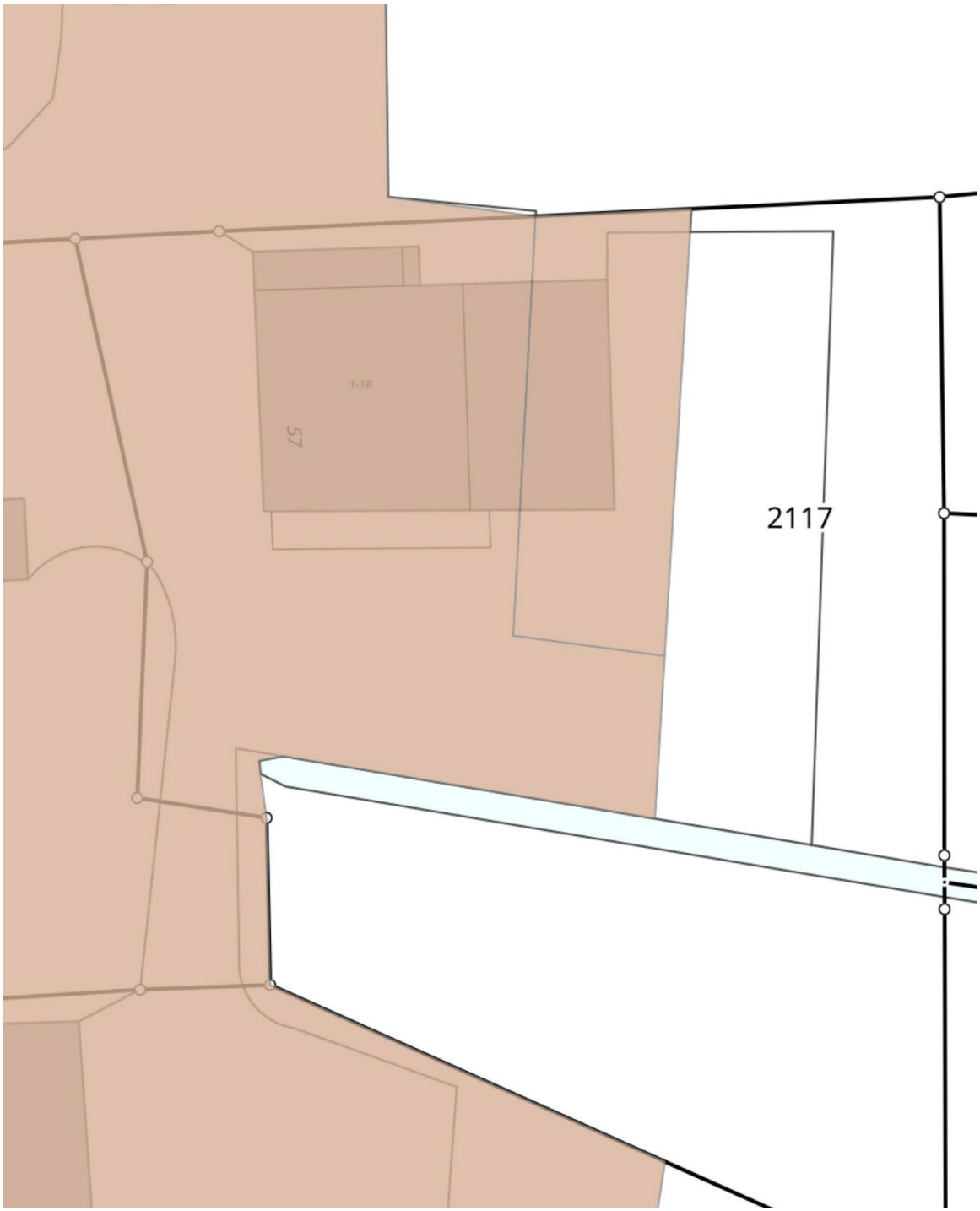
Roberto Guetg
BSc in Betriebsökonomie

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

PARZELLENPLAN



Braune Fläche = 520m² Dorferweiterungszone

Weisse Fläche = 654m² Landwirtschaftszone

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

Bilder

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

ANHÄNGE

IMMOBILIEN PLAZ AG
Stradung 36
7460 Savognin

+41 (0)81 684 27 70
Rund um die Uhr

info@immoplaz.ch
www.immoplaz.ch
facebook.com/immoplaz

Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Amt für Immobilienbewertung
Feldstrasse 4, 7430 Thusis

Gemperle-Broger Marianne
Oberhaag 122
8455 Oberhaag
ÖSTERREICH

Datum Verfügung	17.05.2023
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Surses / Tinizong-Rona, Rona, Rona sot
Grundstücksnummer	2117
Objekt	Einfamilienhaus mit Studio, Garage
Eigentumsart	Miteigentum
Eigentümer/in	Gemperle Arnold, Gemperle-Broger Marianne

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF	Ihr Anteil 1/2 CHF
Neuwert	753'496	376'748
Zeitwert	540'409	270'204
Mietwert	20'640	10'320
Ertragswert	394'909	197'454
Verkehrswert	550'000	275'000

Rechtsmittelbelehrung
Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim **Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur**, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.

Neu- und Zeitwert SIA Norm 116

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m³	**Neuwert CHF**	Wertmind. %	**Zeitwert CHF**
1-1B	Einfamilienhaus mit Studio	1986	1994	861	701'649	30	491'154
1-1B-A	Garage	2013		203	51'847	5	49'255
Total					**753'496**		**540'409**

Sachwert

Bezeichnung	Fläche m²	Landwert CHF/m²	**Sachwert CHF**
Gebäude			540'409
Zusatzkosten			57'175
Landwert, absolut	519	100.00	51'900
Total	519		**649'484**

Miet- und Ertragswert

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m²	Mietart	**Mietwert CHF**	Kap. - Satz %	**Ertragswert CHF**
1-1B	Studio	EG	1.5	36	Eigenmiete	5'100	5.25	97'143
1-1B	Wohnung	OG-DG	6	126	Eigenmiete	12'300	5.25	234'286
1-1B	Garage	EG	1		Eigenmiete	900	5.25	17'143
1-1B-A	Garage als Lager	EG		32	Eigenmiete	1'440	5.05	28'515
1-1B-A	Garage	EG	1		Eigenmiete	900	5.05	17'822
Total				194		**20'640**		**394'909**

Verkehrswert

Bezeichnung	**Verkehrswert CHF**
Einfamilienhaus mit Studio, Garage	548'000
Zusätzliches Land	2'289
Zuschlag/Abzug:	-289
Total	**550'000**

Bemerkungen

Auf diesem Grundstück befindet sich eine Fahrnisbaute (Unterstand) im Sinne von Art. 677 ZGB, welche bei der GVG nicht versichert ist.

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Amt für Immobilienbewertung
Feldstrasse 4, 7430 Thusis

Gemperle Arnold
Oberhaag 122
8455 Oberhaag
ÖSTERREICH

Datum Verfügung	17.05.2023
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Surses / Tinizong-Rona, Rona, Rona sot
Grundstücksnummer	2117
Objekt	Einfamilienhaus mit Studio, Garage
Eigentumsart	Miteigentum
Eigentümer/in	Gemperle Arnold, Gemperle-Broger Marianne

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF	**Ihr Anteil 1/2 CHF**
Neuwert	753'496	376'748
Zeitwert	540'409	270'204
Mietwert	20'640	10'320
Ertragswert	394'909	197'454
Verkehrswert	550'000	275'000

Rechtsmittelbelehrung
Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim **Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur**, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.

Neu- und Zeitwert SIA Norm 116

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m³	**Neuwert CHF**	Wertmind. %	**Zeitwert CHF**
1-1B	Einfamilienhaus mit Studio	1986	1994	861	701'649	30	491'154
1-1B-A	Garage	2013		203	51'847	5	49'255
Total					**753'496**		**540'409**

Sachwert

Bezeichnung	Fläche m²	Landwert CHF/m²	**Sachwert CHF**
Gebäude			540'409
Zusatzkosten			57'175
Landwert, absolut	519	100.00	51'900
Total	519		**649'484**

Miet- und Ertragswert

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m²	Mietart	**Mietwert CHF**	Kap. - Satz %	**Ertragswert CHF**
1-1B	Studio	EG	1.5	36	Eigenmiete	5'100	5.25	97'143
1-1B	Wohnung	OG-DG	6	126	Eigenmiete	12'300	5.25	234'286
1-1B	Garage	EG	1		Eigenmiete	900	5.25	17'143
1-1B-A	Garage als Lager	EG		32	Eigenmiete	1'440	5.05	28'515
1-1B-A	Garage	EG	1		Eigenmiete	900	5.05	17'822
Total				194		**20'640**		**394'909**

Verkehrswert

Bezeichnung	**Verkehrswert CHF**
Einfamilienhaus mit Studio, Garage	548'000
Zusätzliches Land	2'289
Zuschlag/Abzug:	-289
Total	**550'000**

Bemerkungen

Auf diesem Grundstück befindet sich eine Fahrnisbaute (Unterstand) im Sinne von Art. 677 ZGB, welche bei der GVG nicht versichert ist.

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Surses / 2117

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	3543 Surses
Grundstück-Nr.:	2117
E-GRID:	CH294178763937
Dominierte Grundstücke:	
Adresse*:	Rona sot
Plan-Nr.*:	32
Parzellen-Nr.*:	2117
Fläche*:	1'173 m2, vermessen
Kulturart*:	Gebäudegrundfläche Umschwung Weg Gewässer
Gebäude*:	Garage, Vers.-Nr. 1-1B-A Einfamilienhaus mit Studio, Vers.-Nr. 1-1B
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Gemperle Arnold, 16.06.1954 — 12.04.2010 2010/186/0 Kauf

Miteigentum 1/2
Gemperle Marianne Magdalena, 21.03.1959 — 12.04.2010 2010/186/0 Kauf

Anmerkungen:

12.04.2010 2010/187/0		**Nichtlandwirtschaftliches Grundstück**
09.11.2011 2011/727/0	(R)	**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:** **Näherbaurecht für Garage** z.L. LIG Surses/2112
25.09.2012 2012/623/0		**Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (lastend auf ME-Anteil Gemperle Arnold)**

Dienstbarkeiten:

25.05.1982 7	(L)	**Fuss- und Fahrwegrecht** z.G. LIG Surses/2115 z.G. LIG Surses/2119
25.05.1982 7	(R)	**Fuss- und Fahrwegrecht** z.L. LIG Surses/2115
25.02.1984 2	(R)	**Näherbaurecht** z.L. LIG Surses/2112
25.02.1984 2	(L)	**Näherbaurecht** z.G. LIG Surses/2112

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Surses / 2117

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

12.04.2010 2010/188/0	**1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 400'000.–, Max. 10%**, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Graubündner Kantonalbank, Chur/GR (UID: CHE-108.954.599)	28.07.2011 2011/437/0 Pfandsummenerhöhung auf CHF 352'000.00 28.02.2012 2012/78/0 Pfandsummenerhöhung auf CHF 367'000.00 10.09.2014 2014/588/0 Umwandlung Inhaber-Papier-Schuldbrief in Register-Schuldbrief / Pfandsummenerhöhung auf CHF 400'000.00

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. September 2023: keine

Tiefencastel, 08. September 2023

Grundbuchamt Albula

PERSONALDIENSTBARKEITSVERTRAG

IN DER GEMEINDE RONA

Öffentliches Gehwegrecht

zulasten Parzelle 119 / Plan 2
zugunsten der Politischen Gemeinde Rona

- - - - -

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 119 / Plan 2,
heute Marilli Vinzens-Poltera, geb. 22.10.1956, von Rona und Trun, wohnhaft in 7454 Rona,

räumt hiermit

der Politischen Gemeinde Rona, 7454 Rona,
heute vertreten durch die Gemeindepräsidentin Margaritha Poltera-Lippuner, geb. 08.03.1953, von Rona, wohnhaft in 7454 Rona, und den Gemeindeaktuar Alois Föhn, geb. 08.07.1962, von Muotathal SZ, wohnhaft in 7454 Rona,

das unbeschränkte und dauernde Gehwegrecht über die im beiliegenden Situationsplan grün bemalte Bodenfläche ein.

Das Gehwegrecht ist ein sogenanntes Gemeindeservitut, welches der Gemeinde als Korporation des öffentlichen Rechts zusteht und dessen Ausübung jedermann gestattet ist. Demnach ist jedermann berechtigt, die bezeichnete Fläche als Gehweg zu benutzen.

Der Unterhalt, insbesondere die ordnungsgemässe Schneeräumung, obliegt der Gemeinde Rona.

- - - - -

Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Rona wie folgt einzutragen :

auf LSR-Blatt Nr. 119 / Plan 2

Last: öffentliches Gehwegrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Rona

- - - - -

Weitere (obligatorische) Bestimmungen

01. Die Dienstbarkeitseinräumung erfolgt im Vollzug einer im Zusammenhang mit der Strassenkorrektion Rona innerorts abgeschlossenen Vereinbarung vom 11.3.1996. Die dort vereinbarte Entschädigung für die Rechtseinräumung wurde bereits bezahlt.

02. Der beiliegende Situationsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil zum vorliegenden Vertrag. Dieser Plan wird von den Vertragsparteien anerkannt und ebenfalls unterzeichnet.

03. Die Gebühren des Grundbuchamtes Surgôt aus diesem Vertrag bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigt.

- - - - -

Grundbuchanmeldung

Vorstehender Personaldienstbarkeitsvertrag wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet. Das Grundbuchamt Surgôt wird ermächtigt und beauftragt, die Personaldienstbarkeit auf LSR-Blatt 119 / Plan 2 im Grundbuch der Gemeinde Rona als Last einzutragen.

7454 Rona, den 9.4.98

Die dienstbarkeitsbelastete Grundeigentümerin:

M. V.

Marilli Vinzens-Poltera

7454 Rona, den 14.4.1998

Die Dienstbarkeitsberechtigte:

Politische Gemeinde Rona
vertreten durch:

Margaritha Poltera-Lippuner

Alois Föhn

CUMEGN DA RONA
GRISCHUN

Eingetragen im Grundbuch Rona

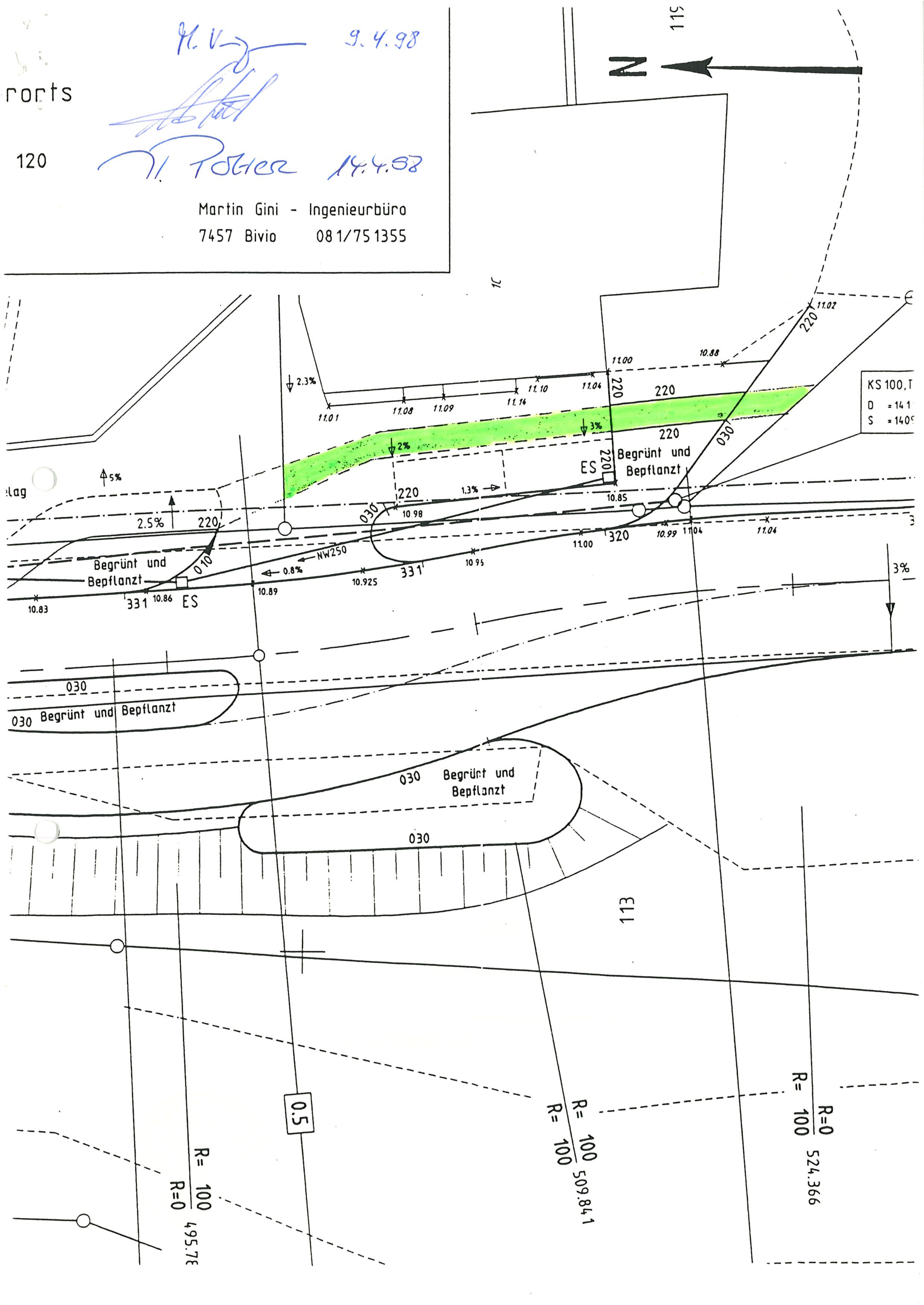
auf Blatt Nr. 119 Plan Nr. 2

am 14. April 1998

Die Grundbuchverwalterin

i.V. G. Grisch

CODESCH FUNSIL
SUR · MULEGNS · RONA · BIVIO · MARMORERA
SURGÔT


9.4.98
14.4.98
rorts
120
Martin Gini - Ingenieurbüro
7457 Bivio 081/75 1355
N
KS 100,T
D = 141
S = 140
11.02
220
10.88
11.00
11.10
11.04
11.01
11.08
11.09
11.14
2.3%
2%
3%
030
Begrünt und
Bepflanzt
ES
10.85
5%
lag
2.5%
1.3%
10.98
10.99
11.04
320
11.00
10.95
331
NW250
0.8%
10.925
10.89
10.86
10.83
010
3%
030 Begrünt und Bepflanzt
030
113
0.5
R= 100
R=0
495.78
R= 100
509.841
524.366

b) Fuss - und Fahrwegrecht

Alois Poltera als Eigentümer der Liegenschaft Wohnhaus Assek. Nr. 1 A

räumt hiermit dem

jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Antiquitätsladen Assek.Nr. 1 B, derzeit Marili Poltera und den Rechtsnachfolgern ein Fuss - und Fahrwegrecht über den nord - östlichen Vorplatz ein.
Auf der Planskizze ist die belastete Parzelle mit Nr. 2 - L und die berechtigte Parzelle mit Nr. 1 - R bezeichnet.

c) Fuss - und Fahrwegrecht

Erna Poltera als Eigentümerin der Liegenschaft Werkstattsgebäude Assek.Nr. 1 Ab

räumt hiermit dem

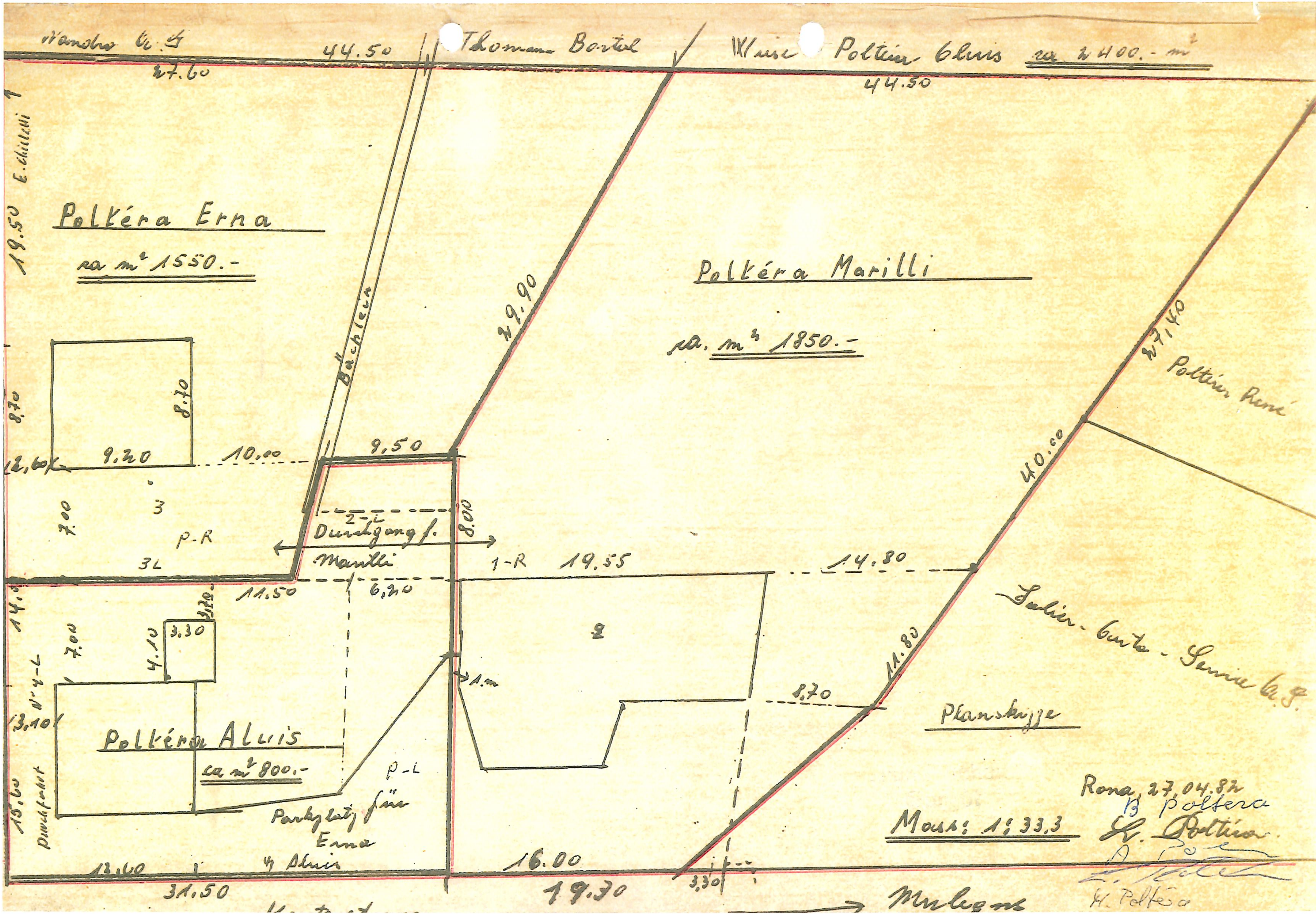
jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Antiquitätsladen Assek Nr. 1 B,derzeit Marili Poltera und den Rechtsnachfolgern und dem jeweiliegen Eigentümer der Liegenschaft Wohnhaus Assek.Nr. 1 A,derzeit Alois Poltera und den Rechtsnachfolgern ein Fuss - und Fahrwegrecht über den Vorplatz ein.
Auf der Planskizze ist die belastete Parzelle mit Nr. 3 - L und die berechtigten Parzellen mit Nr. 1 und Nr. 2 bezeichnet.

d) Fuss - und Fahrwegrecht

Alois Poltera als Eigentümer der Liegenschaft Wohnhaus Assek.Nr. 1 A

räumt hiermit

dem jeweiliegen Eigentümer der Liegenschaft Antiquitätsladen Assek. Nr. 1 B,derzeit Marili Poltera und den Rechtsnachfolgern und dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Werkstattsgebäude Assek. Nr. 1 Ab,derzeit Erna Poltera und den Rechtsnachfolgern ein Fuss - und Fahrwegrecht nördl.des Wohnhauses zur Julierstrasse ein.
Auf der Planskizze ist die belastete Parzelle mit Nr. 4 -L und die berechtigte Parzelle mit Nr. 2 und Nr. 3 bezeichnet.



Wandeler G. S.
44.50
Thomann Bertel
Wiese Poltéra Alois ca. 2400.- m²
27.60
44.50
19.50 E. Schilliti
Poltéra Erna
ca. m² 1550.-
Poltéra Marilli
ca. m² 1850.-
Bächlein
49.90
47.40
Poltéra René
9.50
40.00
8.70
9.20
10.00
3
7.00
2-L
Durchgang f. Marilli
8.00
P-R
3L
1-R
19.55
14.80
11.50
6.20
2
Salis-Costa-Semine Co. G.
7.00
4.10
3.30
3.20
11.80
8.70
13.10
Planskizze
Poltéra Alois
ca. m² 800.-
P-L
Rona, 27.04.82
Durchfahrt
Parkplatz für Erna u. Alois
Mass: 1:33.3
16.00
31.50
19.30
3.30
Mulegns

Gem. Rona, Kaufpr. Bd. C. S. 367 Nr. 243

Tagb. Nr. 21/1984

D I E N S T B A R K E I T S V E R T R A G

(Art. 730 ff. ZGB)

Ezio Peduzzi - Savoldelli,7451 Savognin,

Eigentümer der Liegenschaft mit daraufstehendem Wohnhaus Assek.Nr. 1, Vieh - und Heustall Assek. Nr. 1 b,gemäss Eintrag im Kaufprotokoll der Gemeinde Rona Bd. C. S.355 Nr. 236

und

Erna Mareischen - Poltera,8964 Rudolfstetten,

Eigentümerin der Liegenschaft mit daraufstehendem Werkstattgebäude Assek.Nr. 1A-B,gemäss Eintrag im Kaufprotokoll der Gemeinde Roma Bd. C. S. 329 Nr. 223 mit Zustimmung des Ehemannes Mareischen - Poltera Beat

schliessen die folgenden Dienstbarkeiten ab:

N ä h e r b a u r e c h t

Ezio Peduzzi - Savoldelli räumt hiermit Erna Mareischen - Poltera das Recht ein,das projektierte Gebäude bis 1 (einen) Meter an die gemeinsame Grenze/Parzellengrenze zu bauen.

Erna Mareischen - Poltera räumt hiermit Ezio Peduzzi - Savoldelli das Recht ein bis 3 (drei) Meter an die gemeinsamen Parzellengrenze zu bauen.
Aus der dem Vertrag beigelegten Planskizze,die ein integrierender Bestandteil des Vertrages ist und von den Parteien mitunterzeichnet wird ist die gemeinsame Grenze ersichtlich.
Die Grundbuchgebühren bezahlt Erna Mareischen - Poltera.

GRUNDBUCHANMELDUNG

Der vorliegende Vertrag wird hiermit zum Eintrag in das Grundbuch, Kaufprotokoll der Gemeinde Roma angemeldet.
7451 Sur,den 25.Februar 1984.

Die Parteien:

E. Peduzzi

E. Mareischen

Der zustimmende Ehemann:

B. Mareischen

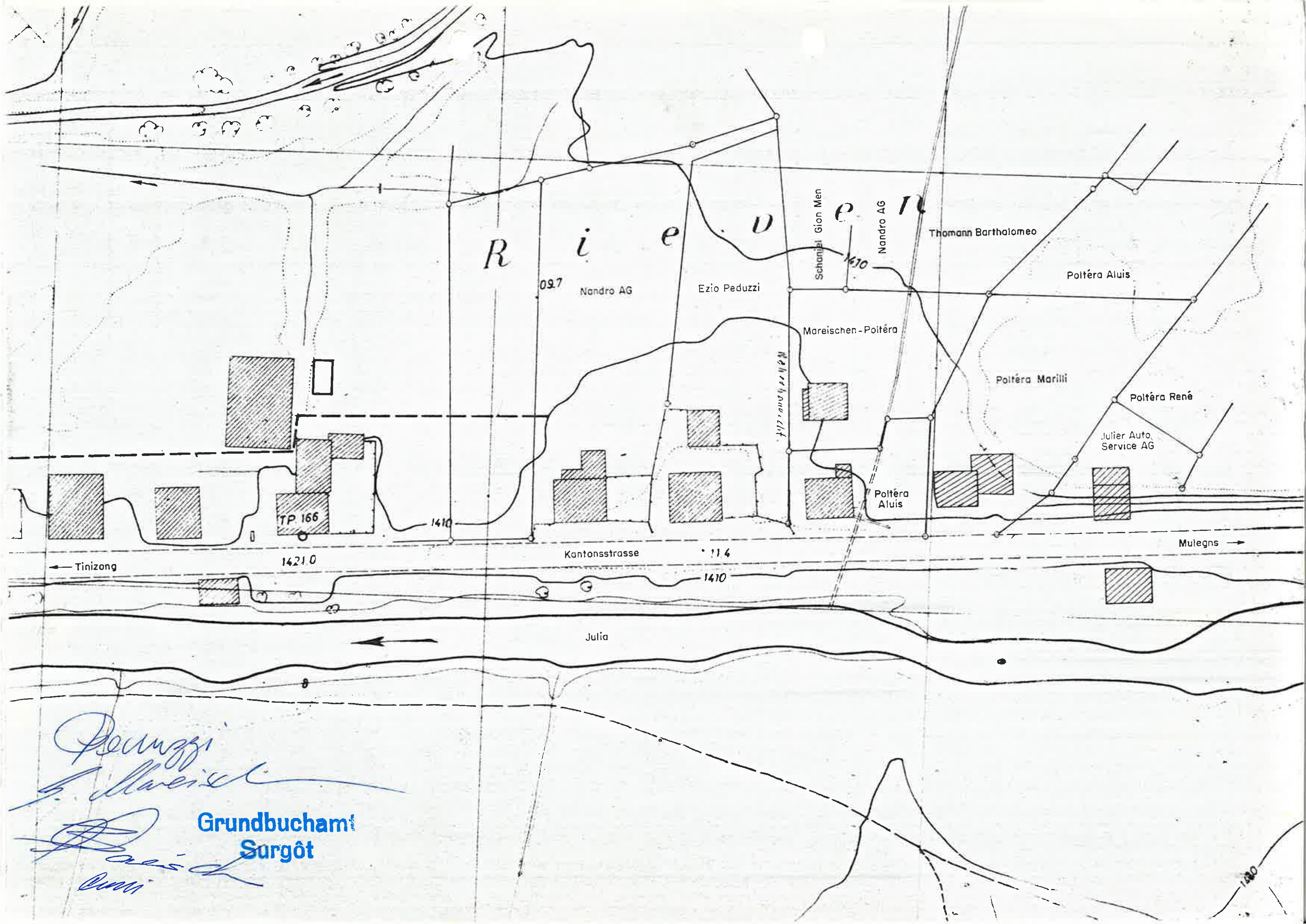
Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnete Grundbuchführer beurkundet hiermit, dass die vorstehende Urkunde von den Kontrahenten, die handlungs- und verfügungsfähig sind, vorgelegt und unterzeichnet wurde und den Willen der Parteien enthält.

Sur, den 25. Februar 1984

Der Grundbuchführer:

Cuonz



Rieven
Nandro AG
Ezio Peduzzi
Schaniel Gion Men
Nandro AG
Thomann Barthalomeo
Poltéra Aluis
Mareischen-Poltéra
Poltéra Marilli
Poltéra René
Julier Auto Service AG
Poltéra Aluis
TP 166
1410
1421.0
Kantonsstrasse
Tinizong
Mulegns
Julia
Grundbuchamt Surgôt