

Schätzungsbericht



Adresse	Bahnhofstrasse 34 – Schmitten
Objektart	4.5-Zimmerwohnung mit EHP
Grundbuch	126-14 / 126-28-26
Eigentümer	Gerardo und Sabrina Latino
Auftraggeber	Betreibungsamt des Sensebezirks
Experte	Dario Cattaneo Immobilienbewerter & -vermarkter mit eidg. Fachausweisen

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck.....	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen	4
1.3 Stichtag, Gültigkeit.....	4
1.4 Verkehrswert	5
1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte.....	5
2. Grundstücks- und Lagebeschrieb	6
2.1 Grundstücksbeschrieb	6
2.1.1 Grundbuchauszug Stammgrundstück.....	6
2.1.2 Grundbuchauszug Wohnung	6
2.1.3 Grundbuchauszug Abstellplatz	7
2.1.4 Grundbuchauszug Einstellhalle.....	7
2.1.5 Zonennutzung	7
2.1.6 Bauvorschriften/Nutzungsreserven.....	7
2.2 Lagebeschrieb	8
2.2.1 Gemeinde / Ortschaft.....	8
2.2.2 Verkehrsanbindung.....	8
2.2.3 Umfeld/Wohnlage.....	8
2.2.4 Marktlage.....	8
3. Objektbeschrieb	9
3.1 Baujahr, Sanierungen	9
3.2 Versicherungswert	9
3.3 Steuerwert.....	9
3.4 Mieterspiegel	9
3.5 Liegenschaftsabrechnung.....	9
3.6 Flächen und Volumen.....	10
3.7 Gebäudekonstruktion.....	10
3.8 Innenausbau.....	10
3.9 Raumaufteilung.....	10
3.10 Umgebung	10

3.11 Zustand	11
4. Bewertung.....	12
4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung	12
4.2 Ertragswertmethode	13
4.2.1 Mietwert.....	13
4.2.2 Kapitalisierungssatz	13
4.2.3 Ertragswert.....	13
4.2.4 Technische Entwertung	14
5. Verkehrswert.....	15
5.1 Verkehrswert nach Ertragswertmethode	15
5.2 Verkehrswert nach Vergleichswert (zur Kontrolle)	15
6. Kommentar	16
7. Beilagen.....	17



1. Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck

Das Betreibungsamt des Sensebezirks erteilte am 8. August 2024 den Auftrag, den Verkehrswert der 4.5-Zimmerwohnung mit Einstellhallenplatz an der «Bahnhofstrasse 34» in Schmiten, auf Grund eines Betreibungsverfahrens auf Pfandverwertung, zu schätzen. Somit ist eine kürzere Verkaufsfrist zu beachten.

Der Bewerter bestätigt, aufgrund seiner Fachkenntnisse und Erfahrung in der Lage zu sein, alle sich ergebenden Fragen beantworten zu können und erklärt die Annahme des Auftrages.

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Für die vorliegende Bewertung wurden folgende Grundlagen benützt.

- Situationspläne
- Grundbuchauszug
- KGV
- Grundrisse
- STWEG-Unterlagen
- Besichtigung
- Fotos

1.3 Stichtag, Gültigkeit

Am 24. September 2024 hat der Bewerter die Liegenschaft in Anwesenheit von Frau Latino besichtigt. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. wirtschaftliche und rechtliche Verhältnisse) sich nicht verändern.

Dieses Gutachten hat nur für den unter Ziffer 1.1. erwähnten Bewertungszweck Gültigkeit.



1.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäss bundesgerichtlicher Definition:

«... der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.»

Somit ist er der Marktpreis (Höchstpreis), den die objekttypische Zielgruppe bereit wäre zu bezahlen.

Der zu errechnende Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren die Kaufpreisbestimmend sind, insbesondere die Nachfrage, die nachhaltig erzielbaren Erträge (Mietzinse, Nutzen) sowie die in Zukunft anfallenden Kosten.

1.5 Besondere Verhältnisse, Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wird nur mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, wird keine Haftung übernommen.

Für die Kubatur- und Flächenberechnungen wurden die Angaben auf den vorhandenen Unterlagen genutzt, die Richtigkeit deren wird vorausgesetzt. Es wurde nicht nachgemessen. Sollten jene von den tatsächlichen Flächen abweichen, könnte dies den Wert beeinflussen.



2. Grundstücks- und Lagebeschrieb

2.1 Grundstücksbeschrieb

2.1.1 Grundbuchauszug Stammgrundstück

Gemeinde:	Schmitten
Grundbuch Nr.:	Art. 126
Eigentumsform:	Stockwerkeigentum
Grundstücksfläche:	4767 m ²
Plan-Nr.:	2
Lagebezeichnung:	Bahnhofstrasse
Gebäude:	Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 30 Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 30a Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 32 Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 34 Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 34a
Bezeichnung:	Strasse, Weg, Übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Keine
Grundpfandrechte:	Keine

2.1.2 Grundbuchauszug Wohnung

Gemeinde:	Schmitten
Grundbuch Nr.:	Art. 126-14
Stamm-Grundstück:	LIG Schmitten (FR)/126
Eigentumsform:	Miteigentum
Wertquote:	35/1000
Plan-Nr.:	2
Lagebezeichnung:	Bahnhofstrasse
Mit Sonderrecht an:	Einheit B05, 4 1/2 -Zimmerwohnung im Erdgeschoss, gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplänen
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug



2.1.3 Grundbuchauszug Abstellplatz

Gemeinde:	Schmitten
Grundbuch Nr.:	Art. 126-28-26
Stamm-Grundstück:	STWEG Schmitten (FR)/126-28
Eigentumsform:	Miteigentum
Wertquote:	1/51
Plan-Nr.:	2
Lagebezeichnung:	Bahnhofstrasse
Bemerkungen:	Abstellplatz Nr. 26, gemäss BNr. 2020/1986 vom 03.07.2020
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.4 Grundbuchauszug Einstellhalle

Gemeinde:	Schmitten
Grundbuch Nr.:	Art. 126-28
Stamm-Grundstück:	LIG Schmitten (FR)/126
Eigentumsform:	Miteigentum
Wertquote:	84/1000
Plan-Nr.:	2
Lagebezeichnung:	Bahnhofstrasse
Mit Sonderrecht an:	Einheit P, Parking im Untergeschoss, gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplänen
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Keine

2.1.5 Zonennutzung

Das Grundstück befindet sich in der Mischzone 2, Perimeter Gasanschluss.

2.1.6 Bauvorschriften/Nutzungsreserven

Reglement: Art. 15 (unter Vorbehalt).



2.2 Lagebeschrieb

2.2.1 Gemeinde / Ortschaft

3185 Schmitten FR liegt im Bezirk Sense, im Kanton Freiburg. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Schmitten (FR) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 4'262 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.7% verändert (Kanton: +18.6%).

Infrastruktur

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt zwischen Bern und Freiburg

Schulen

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Schmitten. Die Sekundarschule wird in Wünnewil und Düdingen besucht.

Steuern

Der Steuerfuss für die Einkommenssteuer beträgt 77 %. Die Liegenschaftssteuer wurde auf 2‰ festgelegt.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Zur nächsten Bushaltestelle ist ca. 130 m. Zum Bahnhof in Schmitten sind es ca. 500 m. Der nächste Autobahnanschluss A12 (Düdingen oder Flamatt) liegen ca. 10 Fahrminuten entfernt.

2.2.3 Umfeld/Wohnlage

Die Liegenschaft befindet sich gut gelegen am Rand vom Schmittner Dorfzentrum.

Passanten: die Liegenschaft ist für Passanten gut zugänglich.

Parkmöglichkeiten: die Liegenschaft verfügt über ausreichen Parkmöglichkeiten

2.2.4 Marktlage

Der Markt ist aktuell sehr gut, es gibt wenige Angebote und eine gute Nachfrage, was den Markt stärkt.



3. Objektbeschreibung

3.1 Baujahr, Sanierungen

Baujahr: 2020
Sanierungen: -
Umbauten: -

3.2 Versicherungswert

Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 34 Fr. 7'305'000.00 (2020)

3.3 Steuerwert

Nicht bekannt.

3.4 Mieterspiegel

Selbstbewohnt.

3.5 Liegenschaftsabrechnung

Dem Bewerter steht keine Liegenschaftsabrechnung zur Verfügung. Der Kostenaufwand für den Liegenschaftsbescrieb (Unterhalt, Reparaturen und Verwaltung) wird vom Bewerter anhand der effektiven Zahlen festgelegt.



3.6 Flächen und Volumen

Grundstück (stamm)	4'767 m ²
Volumen:	10'439 m ³
Wohnfläche:	ca. 125 m ²
Garten	ca. 80 m ²

3.7 Gebäudekonstruktion

Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	Mauerwerk mit Aussenwärmedämmung
	Fassade:	Verputzt
	Dach:	Flachdach
	Fenster:	Kunststofffenster mit Aluschalen aussen
Installationen	Elektrische Installationen:	Elektrische Storenantriebe, viele Spots
	Heizung:	Wärmepumpe Erdsonde, Warmwasseraufbereitung, Kontrollierte Komfortlüftung
	Wärmeverteilung:	Bodenheizung
	Sanitärinstallationen:	Wasserenthärtungsanlage, Bidet

3.8 Innenausbau

Boden:	Platten
Wände:	Feiner Putz, Platten
Decken:	Verputzt
Bäder:	Modern und gut ausgestattet
Küchenabdeckung:	Granit, Küche modern und gut ausgestattet

3.9 Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine offene Küche, einem grossen Wohn- und Essbereich, einem Reduit (Lüftung und Waschturm) und eine grosse Terrasse mit Gartenzugang. Zudem gehört ein Keller zu der Wohnung.

3.10 Umgebung

Aussenbeleuchtung	Vorhanden
Sitzplätze	Vorhanden
Rasenflächen	Vorhanden
Zufahrten	Vorhanden



3.11 Zustand

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs- bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Schalldämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fassade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spenglerarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bedachung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elektrische Installation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sanitäre Installationen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Aufzüge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonnen- und Wetterschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodenbeläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Decken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hartplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Küche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Allgemeiner Zustand: Neuwertig



4. Bewertung

4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung

Der Bewerter wendet die Ertragswertmethode an und kontrolliert jene Berechnungen mit der Vergleichswertmethode auf deren Plausibilität.

Ertragswertmethode:

- Mietwert
- Kapitalisierungssatz
- Ertragswert (neuwertig)
- Technische Entwertung

Vergleichswertmethode- Kennzahl m²-Preise
(als Kontrolle)



4.2 Ertragswertmethode

4.2.1 Mietwert

Für die Bewertung wird der nachhaltig erzielbare Ertrag als theoretisch erzielbarer Mietwert (neuwertig) bestimmt.

Wohnfläche	125 m ² zu	Fr. 210.00	Fr.	26'250.00
Einstellhallenplatz Nr. 26	1x zu	Fr. 100.00	Fr.	1'200.00
Total Mietwerte (jährlich)			Fr.	27'450.00

4.2.2 Kapitalisierungssatz

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 80% und einem langfristigen, durchschnittlichen, risikoarmen Zinssatz von 2.50% ausgegangen wird. Der Eigenkapitalzinssatz wird mit 2.50% eingesetzt, er berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung sowie die Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten werden anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

Nettozinssatz NZ

80 % Fremdkapital	zu	2.5 %	2.00 %
20 % Eigenkapital	zu	2.5 %	0.50 %
Total Nettozinssatz			2.50 %

Kostenzuschlag

Betriebskosten	zu	0.20 %
Unterhalt und Rep.	zu	0.50 %
Mietzinsrisiko	zu	0.00 %
Verwaltungskosten	zu	0.10 %
Total Kosten		0.80 %

Rückstellungen

Für grosszyklische Erneuerungen		0.65 %
---------------------------------	--	---------------

Kapitalisierungssatz		3.95 %
----------------------	--	---------------

4.2.3 Ertragswert

Fr. 27'450.-	: 3.95 %	Fr.	694'936.70
Ertragswert gerundet		Fr.	695'00.00

4.2.4 Technische Entwertung

Mittels Rückstellungsbedarf

Gemäss Ertragswertberechnung betragen die jährliche nötigen Rückstellungen 0.65% des Ertragswert, somit in Fr. 4'517.10 pro Jahr.

Das technische Alter beläuft sich auf 5 Jahre. Der Rentenendwertfaktor bei 5 Jahre und 2.5% ist 5.256.

Berechnung technische Entwertung: $5.256 \times \text{Fr. } 4'517.10 = \text{Fr. } 23'741.90$

Der Bewerter legt die technische Entwertung auf Fr. 23'741.90 fest.



5. Verkehrswert

5.1 Verkehrswert nach Ertragswertmethode

Ertragswert	Fr.	695'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	23'741.90
Verkehrswert EW	Fr.	671'258.10
Verkehrswert nach EW gerundet	Fr.	670'000.00

5.2 Verkehrswert nach Vergleichswert (zur Kontrolle)

125 m2 à 5'300.-/m2	Fr.	662'500.00
Einstellhallenplatz, Pauschal	Fr.	30'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	23'741.90
Verkehrswert EW	Fr.	668'758.10
Verkehrswert nach EW gerundet	Fr.	670'000.00

Der Bewerter bestimmt somit den Verkehrswert auf

Fr. 670'000.00

Freiburg, 11. Oktober 2024

gestina AG



D. Cattaneo

6. Kommentar

NIV und GEAK

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Handänderung ein Sicherheitsnachweis für die Elektroinstallationen (NIV) sowie ein Energienachweis (GEAK) vorhanden sein müssen.

Asbest

Asbest wurde in vielen Baumaterialien, bevor es 1992 verboten wurde, meistens als Bindemittel verwendet. Wenn sich Asbest in Form von Staub von intakten oder defekten Baumaterialien löst, ist dies gesundheitsschädlich. Baumaterialien die, Asbest vorweisen, müssen durch spezialisierte Firmen entsprechend den geltenden Normen entfernt werden. Der Bewerter weist darauf hin, dass es vor einer Sanierung sinnvoll ist, eine Asbestuntersuchung durchführen zu lassen.



7. Beilagen

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Protokoll der Kantonalen Gebäudeversicherung
- Grundriss
- STWEG-Unterlagen
- Fotos
- Glossar





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84
E-Mail: gbsense@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-14

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Verantwortung des Amtes für Geoinformation erstellt.

Gemeinde: 2305.FR230511 Schmitten (FR)
Grundstück-Nr.: 126-14
E-GRID: CH 31831 61073 45
Stamm-Grundstück: LIG Schmitten (FR)/126
Wertquote: 35/1000
Mit Sonderrecht an: Einheit B05, 4 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplänen 03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE
Abhängige Grundstücke:
Mutation*:
Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Latino Gerardo, 16.10.1971 06.01.2021 012-2021/49/0 Kauf
28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung (1 m2 zu Grundparzelle)
Miteigentum 1/2
Latino Sabrina, 07.03.1976 06.01.2021 012-2021/49/0 Kauf
28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung (1 m2 zu Grundparzelle)

Anmerkungen:

03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung von StWE vor Erstellung des Gebäudes ID.012-2020/000916
03.07.2020 012-2020/1986/0 Nutzungs- und Verwaltungsreglement des Stockwerkeigentums ID.012-2020/000917
31.05.2021 012-2021/1693/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo) ID.012-2021/000705
12.01.2022 012-2022/131/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina) ID.012-2022/000115

Dienstbarkeiten:

keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-14

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

02.04.2024 012-2024/930/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo) CHF 9'692.50, ID.012-2024/000273
02.04.2024 012-2024/931/0	Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina) CHF 184'520.75, ID.012-2024/000274
24.07.2024 012-2024/2113/0	Verfügungsbeschränkung, Pfandverwertung (Betr. Nr. 811815/811816) CHF 516'941.40, ID.012-2024/000689

Grundpfandrechte:

06.01.2021 012-2021/51/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 550'000.--, Max. 10%, ID.012-2020/000777, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht mit Schmitten (FR)/126-28-26. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	06.01.2021 012-2021/51/0 Pfandausdehnung , Kapitalerhöhung 06.01.2021 012-2021/50/0 Zession
--------------------------	---	---

Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. August 2024: keine

1712 Tafers, 08. August 2024, 13:46

Der/Die Grundbuchverwalter/in



Legende

- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchIT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84
E-Mail: gbsense@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schmitten (FR) / 126

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Verantwortung des Amtes für Geoinformation erstellt.

Gemeinde: 2305.FR230511 Schmitten (FR)
Grundstück-Nr.: 126
E-GRID: CH 13108 09489 11
Abhängige Grundstücke:
Lokalname*: Bahnhofstrasse
Plan-Nr.*: 2
Fläche*: 4'767 m2
Mutation*: 28.05.2024 012-2024/1472/0 Änderungsverbal (von und zu Nr. 1206)
Bezeichnung*: Strasse, Weg, 458 m2
Übrige befestigte Fläche, 871 m2
Acker, Wiese, Weide, 193 m2
Gartenanlage, 1'872 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 30, 700 m2
Bahnhofstrasse 30, 3185 Schmitten
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 30a (unterirdisch)
Bahnhofstrasse 30a, 3185 Schmitten
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 32, 673 m2
Bahnhofstrasse 32, 3185 Schmitten
Bahnhofstrasse 34, 3185 Schmitten
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 34 (unterirdisch)
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 34a (unterirdisch)
Bahnhofstrasse 34a, 3185 Schmitten
Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

STW Schmitten (FR)/126-1 zu 13/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-2 zu 17/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-3 zu 17/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-4 zu 32/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-5 zu 40/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-6 zu 38/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schmitten (FR) / 126

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

	28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-7 zu 42/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-8 zu 45/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-9 zu 54/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-10 zu 35/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-11 zu 32/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-12 zu 33/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-13 zu 30/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-14 zu 35/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-15 zu 34/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-16 zu 31/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-17 zu 32/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-18 zu 29/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-19 zu 34/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-20 zu 35/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-21 zu 31/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-22 zu 33/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-23 zu 30/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-24 zu 35/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schmitten (FR) / 126

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

	28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-25 zu 47/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-26 zu 36/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-27 zu 46/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2
STW Schmitten (FR)/126-28 zu 84/1000	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung StWE 28.05.2024 012-2024/1472/0 Abtretung 1 m2

Anmerkungen:

03.07.2020 012-2020/1986/0	Begründung von StWE vor Erstellung des Gebäudes ID.012-2020/000916
03.07.2020 012-2020/1986/0	Nutzungs- und Verwaltungsreglement des Stockwerkeigentums ID.012-2020/000917
03.07.2020 012-2020/1986/0	Grundpfandrechte siehe StWE ID.012-2020/000918

Dienstbarkeiten:

17.04.1914 012-SR 20	(L)	Wegrecht gemäss Plan (SR 37, 39, 59, 65, 77, 87, 91, 96, 97 vom 17.04.1914) ID.012-2006/001748 z.G. LIG Schmitten (FR)/109	17.04.1914 012-SR 37 28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/112	17.04.1914 012-SR 37 17.04.1914 012-SR 59 17.04.1914 012-SR 77 17.04.1914 012-SR 97 28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/113	17.04.1914 012-SR 39 28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/114	28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/115	17.04.1914 012-SR 59 28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
		z.G. LIG Schmitten (FR)/116	17.04.1914 012-SR 87 28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
29.12.1947 012-10'129P	(L)	Wegrecht ID.012-2006/003805 z.G. LIG Schmitten (FR)/121	
27.01.1972 012-61'379	(L)	Dienstbarkeit Durchleitungsrecht für Koaxialkabel gemäss Sit.-Plan ID.012-2006/001867 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen	31.12.1986 012-NV 25.03.2008 012-2008/881/1
28.10.1972 012-12'653V	(L)	Wegrecht ID.012-2006/003804 z.G. LIG Schmitten (FR)/116	

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Schmitten (FR) / 126

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

24.05.1988 012-106'987 (L)	Fussweg gemäss Plan ID.012-2006/001870 z.G. Schmitten, die Gemeinde, Schmitten	28.05.2024 012-2024/1472/0 Verbal
03.07.2020 012-2020/1990/0(L)	Fuss- und Fahrweg gemäss Spezialplan ID.012-2020/000975 z.G. LIG Schmitten (FR)/125	
03.07.2020 012-2020/1990/0(R)	Fuss- und Fahrweg für besondere Fälle, gemäss Spezialplan ID.012-2020/000976 z.L. LIG Schmitten (FR)/125	
03.07.2020 012-2020/1990/0(R)	Näherbaurecht gemäss Spezialplan ID.012-2020/000977 z.L. LIG Schmitten (FR)/125	
03.07.2020 012-2020/1990/0(L)	Benützungsrecht (alleinig und ausschliesslich) gemäss Spezialplan ID.012-2020/000978 z.G. LIG Schmitten (FR)/125	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. August 2024: keine

1712 Tafers, 08. August 2024, 13:46

Der/Die Grundbuchverwalter/in



Legende

- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchlT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84
E-Mail: gbsense@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schmitten (FR) / 126-28-26

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Verantwortung des Amts für Geoinformation erstellt.

Gemeinde: 2305.FR230511 Schmitten (FR)
Grundstück-Nr.: 126-28-26
E-GRID: CH 71832 71073 04
Stamm-Grundstück: STW Schmitten (FR)/126-28
Wertquote: 1/51
Abhängige Grundstücke:
Mutation*:
Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*: Abstellplatz Nr. 26, gemäss BNr. 2020/1986 vom 03.07.2020

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Latino Gerardo, 16.10.1971 06.01.2021 012-2021/49/0 Kauf
Miteigentum 1/2
Latino Sabrina, 07.03.1976 06.01.2021 012-2021/49/0 Kauf

Anmerkungen:

03.07.2020 012-2020/1986/0 Reglement Miteigentum für die unterirdische
Autoeinstellhalle ID.012-2020/000919

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

03.07.2020 012-2020/1986/0 **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer** ID.012-2020/000915
02.04.2024 012-2024/930/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 des Latino Gerardo)** CHF 9'692.50, ID.012-2024/000273
02.04.2024 012-2024/931/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 5. März 2024 (Betr. Nr. 802026 ff., Gruppe Nr. 6), (auf Miteigentumsanteil von 1/2 der Latino Sabrina)** CHF 184'520.75, ID.012-2024/000274

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Schmitten (FR) / 126-28-26

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

24.07.2024 012-2024/2113/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfandverwertung (Betr. Nr. 811815/811816)** CHF 516'941.40, ID.012-2024/000689

Grundpfandrechte:

06.01.2021 012-2021/51/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 550'000.-, Max. 10% , ID.012-2020/000777, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht mit Schmitten (FR)/126-14. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	06.01.2021 012-2021/51/0 Kapitalerhöhung 06.01.2021 012-2021/50/0 Zession
--------------------------	--	--

Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. August 2024: keine

1712 Tifers, 08. August 2024, 13:46

Der/Die Grundbuchverwalter/in



Legende

- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchIT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzseestrasse 18, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84
E-Mail: gbsense@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-28

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Verantwortung des Amtes für Geoinformation erstellt.

Gemeinde: 2305.FR230511 Schmitten (FR)
Grundstück-Nr.: 126-28
E-GRID: CH 45161 07383 90
Stamm-Grundstück: LIG Schmitten (FR)/126
Wertquote: 84/1000
Mit Sonderrecht an: Einheit P, Parking im Untergeschoss, 03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung
gemäss Begründungsakt und StWE
Aufteilungsplänen
Abhängige Grundstücke:
Mutation*:
Anm. aus amtl. Vermessung*: Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

MIT Schmitten (FR)/126-28-1 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-2 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-3 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-4 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-5 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-6 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-7 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-8 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-9 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-10 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-28

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

	Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-11 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-12 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-13 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-14 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-15 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-16 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-17 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-18 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-19 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-20 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-21 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-22 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-23 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-24 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-25 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-26 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-27 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-28 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-28

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

	Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-29 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-30 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-31 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-32 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-33 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-34 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-35 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-36 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-37 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-38 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-39 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-40 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-41 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-42 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-43 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-44 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-45 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-46 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-28

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

	Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-47 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-48 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-49 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-50 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum
MIT Schmitten (FR)/126-28-51 zu 1/51	03.07.2020 012-2020/1986/0 Begründung Miteigentum

Anmerkungen:

03.07.2020 012-2020/1986/0	Begründung von StWE vor Erstellung des Gebäudes ID.012-2020/000916
03.07.2020 012-2020/1986/0	Nutzungs- und Verwaltungsreglement des Stockwerkeigentums ID.012-2020/000917
03.07.2020 012-2020/1986/0	Reglement Miteigentum für die unterirdische Autoeinstellhalle ID.012-2020/000919
03.07.2020 012-2020/1986/0	Grundpfandrechte siehe Miteigentumsanteile ID.012- 2020/000920

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

03.07.2020 012-2020/1986/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer ID.012-2020/000915
----------------------------	--

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. August 2024: keine

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Schmitten (FR) / 126-28

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

1712 Tafers, 08. August 2024, 13:46

Der/Die Grundbuchverwalter/in

Legende

- 1) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- 2) Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": (L) = Last; (R) = Recht; (L/R) = Last und Recht; (DI) = Recht ohne bzw. ohne vollständige Gegenbuchung.
- 3) ID = Identifikationsnummer.
- 4) Die Angabe des Gläubigers hat nur beim Registerschuldbrief öffentlichen Glauben (Art. 103 Abs. 4 GBV).
- 5) Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchIT ZGB umgewandelt sind. (Art. 163 GBV).
- 6) STW: Stockwerkeinheit (StWE)
MIT: Miteigentumsanteil



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Online-Karten des Kantons Freiburg

Legende

Flurnamen

Flurname

Geländename

Rechtsgültige

Grundstücksnummern

(Rechtsgültige SDR
Nummern)

Rechtsgültige Liege-
schaftsnummern

Rechtsgültige Grundstücke

Rechtsgültige
Liegenschaften

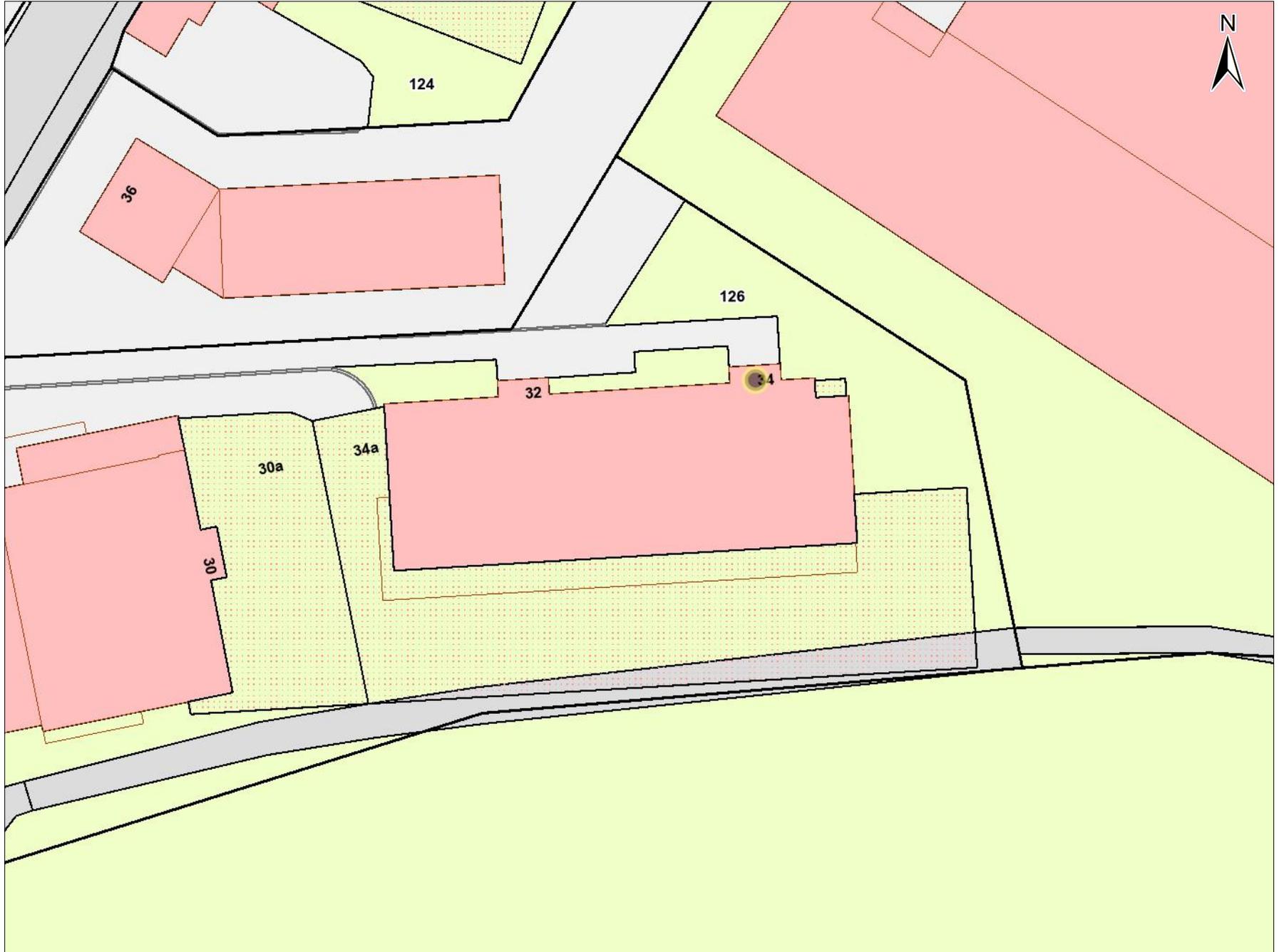
Rechtsgültige SDR

Einzelobjekte
(Punktelement)

- Pfeiler
- Silo, Turm,
Gasometer
- Hochkamin
- Denkmal
- Mast, Antenne
- Aussichtsturm
- Massiver Sockel
- Einzelner Fels
- Fähre
- Grotte,
Hoehleneingang
- Wichtiger
Einzelbaum
- Bildstock, Kruzifix
- Quelle
- Bezugspunkt
- Andere

Online-Karten des Kantons Freiburg
Beschreibung

Gedruckt am 27.09.2024



Sämtliche Daten sind nicht rechtsverbindlich

0 10m

© Bundesamt für Landestopografie, Staat Freiburg



**ECAB
KGV**

Versichertennummer **98046**
 Bezirk **Sense**
 Gemeinde **183
Schmitten**
 Strassennummer **14**
 Gebäudenummer **34**
 Gebäudeeingangs-Nr. **32 -34**

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Schätzungsgrund **Neu**
 Gemeinde **Schmitten**
 Orts- oder Strassenname **Bahnhofstrasse**
 Nutzungscode IRV **G 1199**

Eigentümer **gemäss Grundbuch**
 Kataster Folio
 Artikel **126**
 Planblatt

Schätzungsanmeldung **21.07.2022**
 Baubewilligungsnummer **2019-2-00107-O**
 Datum der Bewilligung **05.06.2020**
 Beginn der Arbeiten **15.06.2020**
 Ende der Arbeiten **25.02.2022**

Code VKF **21.0**
 Zweckbestimmung **Mehrfamilienhaus**
 Anzahl der Geschosse **5** Anz. Wohnungen **18**
 Nr. Spezialrisiken % Unterstellt **0**
 Klasse **2 - gemischt** Lage **Zusammenhängend** Zustand des Gebäudes **Gut**
 Indexierung **Ja**

Brandmauer **Ja** Aufzug **Ja** Brandmelder **Nein**
 Überspannungsableiter **Nein** Sprinkler **Nein** Art der Heizung **Wärmepumpe**
 Blitzschutzanlage **Nein** Tank **Kein**
 Ausschluss ES **Ausschluss Feuer**
 Grund für Ausschluss **Grund für Ausschluss**

	Neue Schätzung	Alte Schätzung
Datum der Schätzung	03.01.2023	
Grundschatzung	7'305'000	
Kürzung Zeitwert	0 %	
Versicherter Wert	7'305'000	
Investition	7'305'000	
M3	10'439	
Baujahr	2020	Umbaujahr

Bemerkungen: **Neubau (Gebäudeeingänge 32 & 34). Altes Gebäude 34 ist neu in Gebäude 30 integriert. Indexierung 2023 wurde eingerechnet.**

Beilagen: Auszug der rechtlichen Bestimmungen

Eingang bei der KGV am **Die Schätzungskommission**
Schmutz Daniel
Fornasier Jean-Pierre

Der/Die (Vize) Präsident(in)

Schmutz Daniel
 Büro : **Sense**
 Kommissionssekretariat
 Birchstrasse 3
 3186 Düringen
 026 305 42 10

Details Kubikmasse: nachfolgende Seite(n) Anzeige verschickt am **22.02.2023**

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Bezeichnung	MP	Fakt.	Opera	Länge	Breite	Höhe	Volumen	P/Einheit	Zuschl	Total Fr.
UNTERGESCHOSS:										
Keller, Velos, 2 x Technik, Treppenhaus		1.00	*	42.80	10.70	3.40	1'557	340		529'380
2 x Lift		2.00	*	4.60	1.60	4.00	59	340		20'060
ERDGESCHOSS:										
3 x 4.5 Zi-Whg & 2 x 3.5 Zi-Whg		1.00	*	43.20	15.40	2.80	1'863	680		1'266'840
2 x Lift		2.00	*	4.80	1.50	2.80	40	680		27'200
Sitzplatz 1-5 gedeckt		1.00	*	44.20	2.60	2.80	322	300		96'600
Vorplatz gedeckt		1.00	*	1.20	6.70	2.80	23	300		6'900
1. OBERGESCHOSS:										
3 x 4.5 Zi-Whg & 2 x 3.5 Zi-Whg		1.00	*	43.20	15.40	2.80	1'863	680		1'266'840
2 x Lift		2.00	*	4.80	1.50	2.80	40	680		27'200
Balkone 6-10		1.00	*	44.20	2.60	2.80	322	300		96'600
Balkon 6		1.00	*	1.20	6.70	2.80	23	300		6'900
2. OBERGESCHOSS:										
3 x 4.5 Zi-Whg & 2 x 3.5 Zi-Whg		1.00	*	43.20	15.40	2.90	1'929	680		1'311'720
2 x Lift		2.00	*	4.80	1.50	2.90	42	680		28'560
Balkone 11-15		1.00	*	44.20	2.60	2.90	333	300		99'900
Balkon 11		1.00	*	1.20	6.70	2.90	23	300		6'900
ATTIKAGESCHOSS:										
2 x 4.5 Zi-Whg & 1 x 3.5 Zi-Whg		1.00	*	33.60	13.90	3.50	1'635	680		1'111'800
2 x Lift		2.00	*	4.80	1.50	3.50	50	680		34'000
Terrassen 16-18		1.00	*	49.40	4.10	1.00	203	340		69'020
Terrasse 16		1.00	*	3.00	8.70	1.00	26	340		8'840
Terrasse 17		1.00	*	3.00	13.90	1.00	42	340		14'280
Terrasse 18		1.00	*	3.60	12.10	1.00	44	340		14'960
Total							10'439	579		6'044'500
Einheitselemente							Men.	P/Einheit		Total Fr.
- Küchen 18 Stück							18	30'000		540'000
- Personenlift 8 Pers. 5 Stockwerke							2	55'000		110'000
- Vordächer Eingänge 32 & 34							2	7'000		14'000
- Sonnenstoren textil, elektrisch							3	6'000		18'000
- Sonnenstoren textil, manuell							17	4'500		76'500
- Trennwände Terrassen Attika							2	4'000		8'000
Total										766'500
Diverse Anlagen							Men.	P/Einheit		Total Fr.
- Elektroverteilung inkl. UV							1	55'000		55'000
- El. Storenantriebe							112	800		89'600
- RWA Steuerung Rauchabzugsöffnung Treppenhaus Attika							2	3'000		6'000
Total										150'600
Heizungsinstallationen							Men.	P/Einheit		Total Fr.
- WP Sole-Wasser 34 kW inkl. Erdsonden							1	0		0
- Warmwasseraufbereitung 1'500 l							1	0		0
- Total Heizung & Warmwasser Geb. 32							1	95'000		95'000
- WP Sole-Wasser 34 kW inkl. Erdsonden							1	0		0
- Warmwasseraufbereitung 1'200 l							1	0		0
- Total Heizung & Warmwasser Geb. 34							1	70'000		70'000
- Kontrollierte Komfortlüftungen							18	8'000		144'000
Total										309'000



ECAB
KGV

Versichertennummer 98046
Bezirk Sense
Gemeinde 183
Schmitten
Strassennummer 14
Gebäudenummer 34
Gebäudeeingangs-Nr. 32 -34

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

Sanitäre Einrichtungen	Men.	P/Einheit	Total Fr.
- Wasserverteilung	2	7'000	14'000
- Wasserenthärtungsanlagen	2	7'000	14'000
- Dusch-WC	1	6'000	6'000
Total			34'000

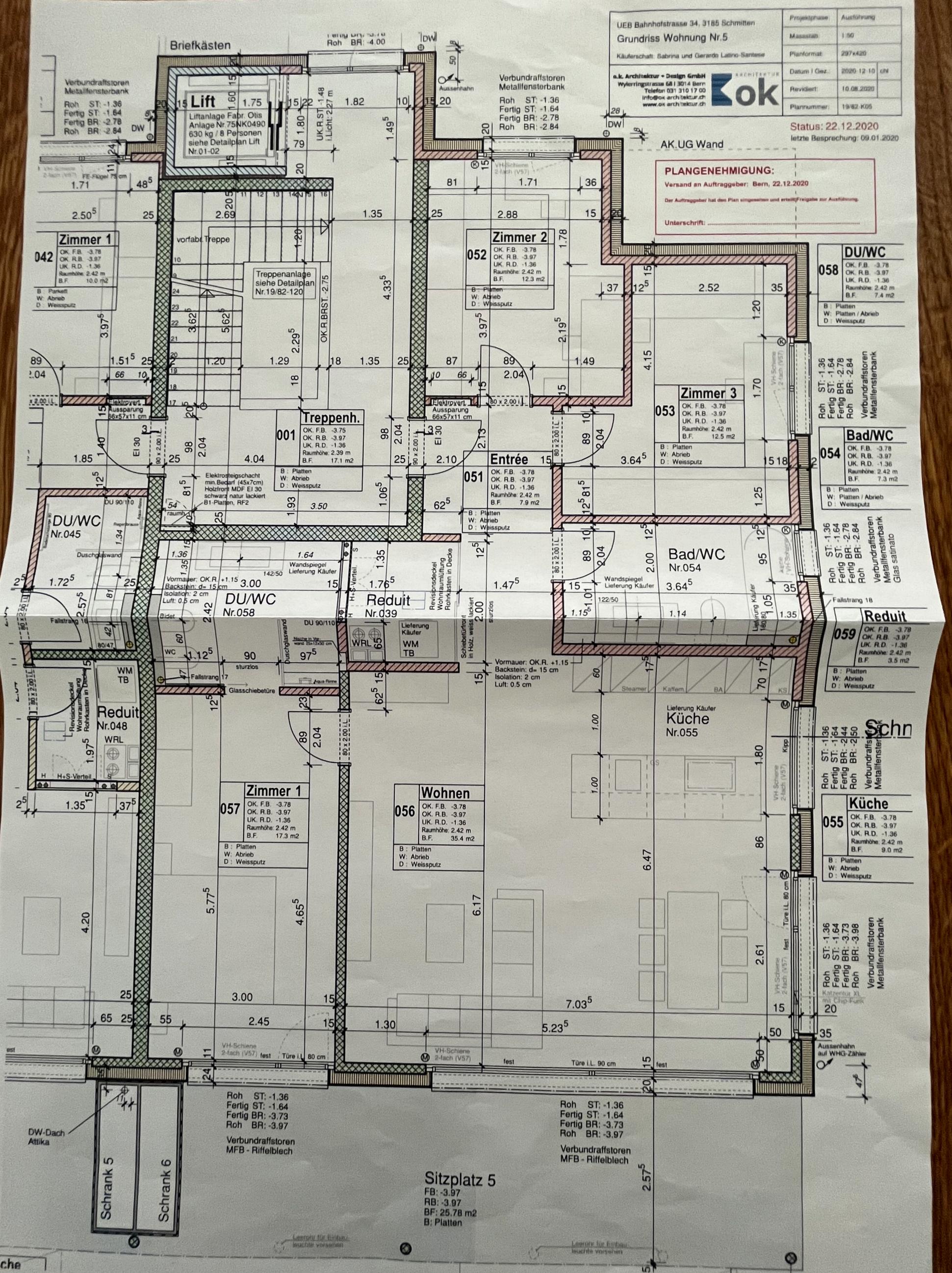
TOTAL

TOTAL Fr.	7'304'600
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	7'305'000
DURCHSCHNITTSPREIS M3 Fr.	700

UEB Bahnhofstrasse 34, 3185 Schmiten		Projektphase:	Ausführung
Grundriss Wohnung Nr.5		Maßstab:	1:50
Käuferschaft: Sabrina und Gerardo Latino-Santese		Planformat:	297x420
a.k. Architektur + Design GmbH Wyleringstrasse 68 3014 Bern Telefon 031 310 17 00 info@ok.architektur.ch www.ok.architektur.ch		Datum / Gez.:	2020-12-10 ch
Kok ARCHITEKTUR		Revidiert:	10.08.2020
		Plannummer:	19/82-K05

Status: 22.12.2020
letzte Besprechung: 09.01.2020

PLANGENEHMIGUNG:
Versand an Auftraggeber: Bern, 22.12.2020
Der Auftraggeber hat den Plan eingesehen und erteilt Freigabe zur Ausführung.
Unterschrift: _____



che

vorfahr Bahnnetzen

----- **BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM** -----

vom 9. April 2020

Vor PETER-JOSEPH BURRI, Notar, in Freiburg, erscheinen: -----

o.k. Immobilien AG (CHE-113.847.727), Aktiengesellschaft mit Sitz in 3065 Bolligen, Lutertalstrasse 37, rechtsgültig vertreten durch Herrn Christoph Leutenegger, von Wängi TG, in Bolligen, Mitglied VR, welcher gemäss Eintrag im Handelsregister des Kantons Bern Einzelunterschrift führt, --

rimobag AG (CHE-101.683.838), Aktiengesellschaft mit Sitz in 1713 St. Antoni, Lampertshalten, rechtsgültig vertreten durch Herrn Renaldo Rappo, von Schmitten FR und Bösinggen FR, in Schwarzenburg, Präsident VR, welcher gemäss Eintrag im Handelsregister des Kantons Freiburg Einzelunterschrift führt, -----

beide Erscheinenden sind dem Notar persönlich bekannt, ---

----- welche -----

den unterzeichneten Notar beauftragen, nachfolgende Erklärung über die Begründung von Stockwerkeigentum öffentlich zu beurkunden: -----

1. Grundstück

o.k. immobilien AG und rimobag AG sind Gesamteigentümer in einfacher Gesellschaft des nachstehend aufgeführten Grundstückes:-----

Liegenschaft Schmitten (FR) / 126

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2305.FR230511 Schmitten (FR)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	126
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 13108 09489 11
Fläche	4'825 m ² , Eidgen. Vermessung
Letzte Mutation	28.10.2004 012-2004/3524/0 Verbal 29.11.2006 012-2006/3797/0
Plan-Nr.	2
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Bahnhofstrasse
Bodenbedeckung	Platz, 967 m ² - Kulturland, 3'858 m ² - Büro, Werkstätte
Gebäude / Bauten	Bahnhofstrasse 34
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft,
o.k. Immobilien AG, Bolligen (UID: CHE-113.847.727), 18.03.2019 012-2019/916/0 Kauf
rimobag AG, St. Antoni (UID: CHE-101.683.838), 18.03.2019 012-2019/916/0 Kauf

Anmerkungen

31.12.1986 012-NV Polygonpunkt(e) Nr. 207 ID.012-2006/001871

Dienstbarkeiten

17.04.1914 012-SR 20	(L) Wegrecht gemäss Plan (SR 37, 39, 59, 65, 77, 87, 91, 96, 97 vom 17.04.1914) ID.012-2006/001748 z.G. LIG Schmitten (FR)/109 17.04.1914 012-SR 37 z.G. LIG Schmitten (FR)/112 17.04.1914 012-SR 37 17.04.1914 012-SR 59 17.04.1914 012-SR 77 17.04.1914 012-SR 97 17.04.1914 012-SR 39 z.G. LIG Schmitten (FR)/113 17.04.1914 012-SR 59 z.G. LIG Schmitten (FR)/114 17.04.1914 012-SR 59 z.G. LIG Schmitten (FR)/115 17.04.1914 012-SR 87 z.G. LIG Schmitten (FR)/116
29.12.1947 012-10'129P	(L) Wegrecht ID.012-2006/003805 z.G. LIG Schmitten (FR)/121
27.01.1972 012-61'379	(L) Dienstbarkeit Durchleitungsrecht für Koaxialkabel gemäss Sit.-Plan ID.012-2006/001867 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen 31.12.1986 012-NV 25.03.2008 012-2008/881/1
28.10.1972 012-12'653V	(L) Wegrecht ID.012-2006/003804 z.G. LIG Schmitten (FR)/116
25.10.1976 012-71'343	(L) Wegrecht von 1 m Breite, 54 m Länge ID.012-2006/001868 z.G. LIG Schmitten (FR)/125
25.10.1976 012-71'343	(R) Wegrecht von 2,50 m Breite (auf Ausfahrt) ID.012-2006/001869 z.L. LIG Schmitten (FR)/125
24.05.1988 012-106'987	(L) Fussweg gemäss Plan ID.012-2006/001870 z.G. Schmitten, die Gemeinde, Schmitten

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nacherkündungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

19.03.2019 012-2019/925/0 Register-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, Nacherkündungsrecht, Einzelpfandrecht

19.03.2019 012-2019/925/0 Novation und Kapitalerhöhung

Grundpfandgläubiger Sparkasse Sense, Tafers (UID: CHE-105.845.229)

Bemerkung: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung
19.03.2019 012-2019/925/0 Register-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Nacherkündungsrecht, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Sparkasse Sense, Tafers (UID: CHE-105.845.229)

Bemerkung: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung
19.03.2019 012-2019/925/0 Register-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, Nacherkündungsrecht, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Sparkasse Sense, Tafers (UID: CHE-105.845.229)

Bemerkung: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung

Die Bezeichnung dieses Grundstücks erfolgt auf der Grundlage folgender Dokumente: -----

- Grundbuchauszug, ausgestellt durch das Grundbuchamt des Sensebezirks, in Tafers, am 14.02.2020, der Urschrift beigelegt (in der Urkunde ist der Intercapi-Beschrieb vom 04.03.2020 wiedergegeben). -----

2. Absicht

o.k. immobilien AG und rimobag AG wollen auf dem vorbezeichneten Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Gewerbeeinheiten und fünf Wohnungen (Gebäude A), ein Mehrfamilienhaus mit achtzehn Wohnungen (Gebäude B) und eine unterirdische Autoeinstellhalle mit einundfünfzig Abstellplätzen erstellen. Sie erklären, das Eigentum an Schmitten/126 gemäss nachstehenden Bedingungen in Stockwerkeigentum ausgestalten zu wollen im Sinne von Art. 712a ff. ZGB. -----

3. Stockwerkeinheiten

Es werden achtundzwanzig Stockwerkeinheiten gebildet. Deren räumliche Ausscheidung und Aufteilung in Wertquoten geschieht nach Massgabe folgender Aufstellung: -----

Wohn- und Gewerbebau Gebäude A

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 298/1000
A01	126-1	Untergeschoss	Gewerbe/Atelier	13/1000
A02	126-2	Erdgeschoss	Gewerbe	17/1000
A03	126-3	Erdgeschoss	Gewerbe	17/1000
A04	126-4	Erdgeschoss	Gewerbe	32/1000
A05	126-5	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	40/1000
A06	126-6	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	38/1000
A07	126-7	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	42/1000
A08	126-8	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	45/1000
A09	126-9	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	54/1000

Wohngebäude B

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 618/1000
B01	126-10	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B02	126-11	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	32/1000
B03	126-12	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	33/1000
B04	126-13	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	30/1000
B05	126-14	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B06	126-15	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	34/1000
B07	126-16	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	31/1000
B08	126-17	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	32/1000
B09	126-18	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	29/1000
B10	126-19	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	34/1000
B11	126-20	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B12	126-21	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	31/1000
B13	126-22	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	33/1000
B14	126-23	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	30/1000
B15	126-24	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B16	126-25	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	47/1000
B17	126-26	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	36/1000
B18	126-27	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	46/1000

Einstellhallenbereich P

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 84/1000
P	126-28	Untergeschoss	Parking	84/1000

1000/1000
=====

4. Pläne

Die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeinheiten, deren Baubeschrieb und die Aufteilung der Wertquoten gehen aus den von der Eigentümerin eigenhändig unterzeichneten und integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildenden Beilagen hervor, welche sind: -----

- Grundrissplan Einstellhalle,; -----
Gebäude A: Grundrisspläne Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Attikageschoss, -----
Gebäude B: Grundrisspläne Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Attikageschoss, -----
- 4 Fassadenpläne Gebäude A, -----
- 4 Fassadenpläne Gebäude B. -----

Die Stockwerkeigentumsbegründer erklären in diesem Zusammenhang, dass sämtliche Stockwerkeinheiten in sich abgeschlossen sind und über einen eigenen Zugang verfügen (Art. 712b Abs. 1 ZGB). -----

5. Gegenstand des Sonderrechts

Gegenstand des Sonderrechts sind die unter Ziffer 3 angeführten Räumlichkeiten sowie die zu diesen Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile, soweit sie gemäss Art. 712b Abs.3 ZGB als zu Sonderrecht ausgeschieden zu vermuten sind. Eine Aufzählung dieser Bestandteile, die allerdings nicht abschliessend ist, befindet sich im Reglement. -----

6. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums bilden die in Art. 712b Abs. 2 ZGB aufgeführten und gemäss Ziffer 5 dieser Urkunde nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Objekte, deren beispielsweise Aufzählung sich ebenfalls im Reglement befindet. Verwiesen wird auf die in den Beilagen enthaltenen Pläne. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere: -----

- der Grund und Boden; -----

- die Bauteile, die den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes bestimmen oder die für die Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind; -----
- die Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen; -----
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen. -----

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile. -----

7. **Einstellhalle**

Die Stockwerkeinheit P, Schmitten/126-28, ist sind zwei Einstellhallen mit gesamthaft 51 Autoabstellplätzen (Parking). Diese Einstellhallen werden als eine Einheit betrachtet und behandelt. Auf den Aufteilungsplänen und im Folgenden wird somit die «Einstellhalle» im Singular bezeichnet. An dieser Stockwerkeinheit wird Miteigentum errichtet: es werden einundfünfzig Miteigentumsanteile gebildet, wobei jeder Miteigentumsanteil das Recht zur ausschliesslichen Benutzung eines Parkplatzes gibt. -----

Aus Gründen der Klarheit wird die Grundbuchverwalterin ersucht, auf STWE Schmitten/126-28 einundfünfzig besondere Blätter zu errichten (Art. 23 Abs. 2 GBV), somit die Grundbuchblätter Schmitten/126-28-1 bis Schmitten/126-28-51. Auf jedem Blatt ist unter den Bemerkungen der Abstellplatz zu vermerken, dessen ausschliessliche Benutzung dem entsprechenden Miteigentümer zusteht. Die Nummer des Abstellplatzes entspricht der Nummer des Miteigentumsanteiles (Schmitten/126-28-1: Abstellplatz Nr. 1, Schmitten/126-2: Abstellplatz Nr. 2 etc.).

Die Abstellplätze sind auf dem Plan der Einstellhalle (Grundrissplan Einstellhalle) eingezeichnet und entsprechend nummeriert (cf. Ziffer 4). -----

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Die Stockwerkeigentumsbegründer erklären, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 ZGB) aufzuheben. Der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums ist ausgeschlossen durch die Bestimmung der Stockwerkeinheit Schmitten/126-28 für einen dauernden Zweck als Einstellhalle (Art. 650 Abs. 1 ZGB). -----

Die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist im Grundbuch auf den Miteigentumsanteilen und auf dem Stammgrundstück vorzumerken. -----

o.k. immobilien AG und rimobag AG beschliessen eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung für das Miteigentum am Grundstück Schmitten/126-28. Ein von den Erscheinenden unterzeichnetes Exemplar dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird der vorliegenden Urschrift beigelegt. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch auf den betroffenen Miteigentumsanteilen und auf dem Stammgrundstück anzumerken (Art. 649a Abs. 2 ZGB). -----

8. Reglement

Über die Benutzung und Verwaltung der Stockwerkanteile sowie der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen besteht ein Reglement der Stockwerkeigentümer. Dieses Reglement wird mit dem vorliegenden Begründungsakt beim Grundbuchamt vorgelegt und ist im Grundbuch anzumerken. Es erhält damit Rechtsgültigkeit gegen jeden zukünftigen Eigentümer einer Stockwerkeinheit. -----

9. Grundpfandrechte

Unter Befreiung der Grundparzelle Schmitten/126 werden die in der Grundstücksbezeichnung aufgeführten Grundpfandrechte übertragen auf die neu gebildeten Stockwerkeinheiten Schmitten/126-4, /126-8 und /126-25 wie folgt: -----

- a) Register-Schuldbrief des Kapitals von CHF 500'000.00, im 1. Rang auf StW Schmitten/126-4; -----
- b) Register-Schuldbrief des Kapitals von CHF 500'000.00, im 1. Rang auf StW Schmitten/126-8; -----
- c) Register-Schuldbrief des Kapitals von CHF 500'000.00, im 1. Rang auf STW Schmitten/126-25. -----

Die schuldrechtlichen Nebenvereinbarungen bleiben unverändert. o.k. immobilien AG und rimobag AG ersuchen die Grundbuchverwalterin, die Grundpfandrechte auf den Stockwerkeinheiten einzutragen und auf dem Stammgrundstück zu löschen, den bestehenden Maximalzinsfuss im Grundbuch einzutragen und das Recht auf Nachrückung in freie Pfandstellen vorzumerken. -----

Die Zustimmung des Grundpfandgläubigers zu diesen Änderungen erfolgt ausser Urkunde. -----

10. Eintragungen im Grundbuch

Auf dem Grundstück Schmitten/126 und auf den einzelnen Stockwerkanteilen ist im Grundbuch anzumerken: -----

- Begründung von Stockwerkeigentum vor Errichtung des Gebäudes; -----
- Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer; -----

Auf dem Grundstück Schmitten/126 ist im Grundbuch anzumerken: -----

- Grundpfandrechte: siehe Stockwerkeinheiten. -----

Weitere Eintragungsbegehren sind an anderer Stelle in der vorliegenden Urkunde formuliert und werden hier nicht wiederholt. -----

th. 

11. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde (Gebühren des Grundbuchamtes und Notariatskosten) gehen zu Lasten der Stockwerkeigentumsbegründer. -----

12. Ausfertigung

Von der vorliegenden Urschrift werden zwei Ausfertigungen erstellt, eine als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt und eine als Beweismittel für die Stockwerkeigentumsbegründer. -----

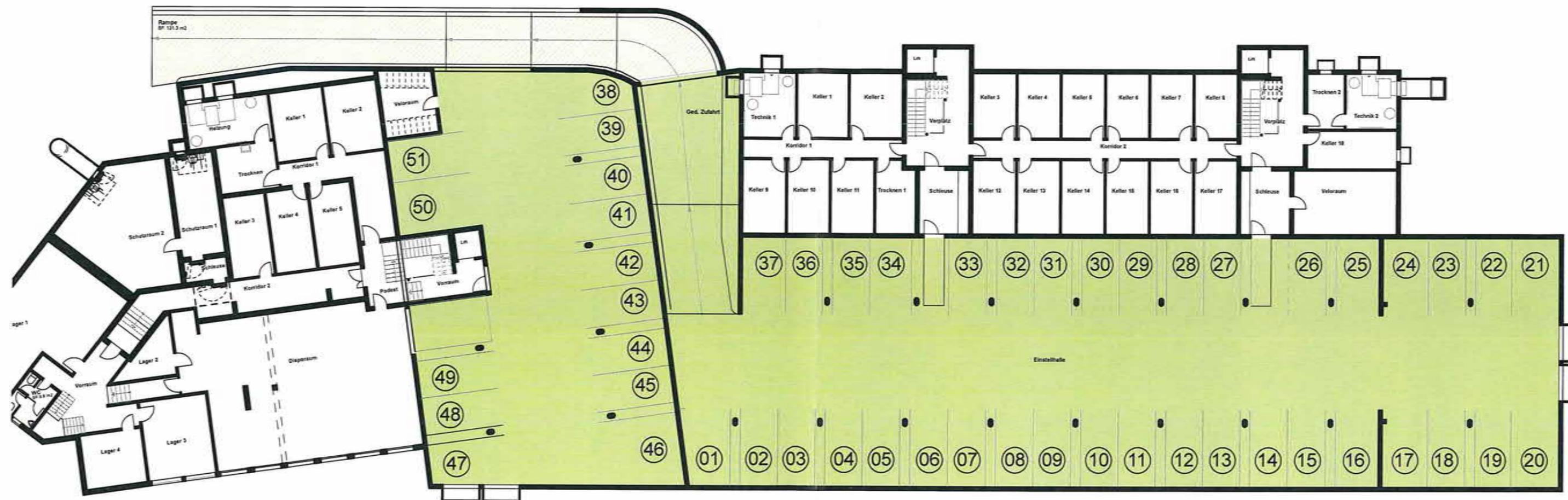
Der Notar gibt den Erscheinenden die Urkunde zu lesen. Nachdem die Erscheinenden die Urkunde in Gegenwart des Notars gelesen haben, erklären diese, sie enthalte ihren Willen. Die Beurkundung findet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden statt, in der Kanzlei des Notars, in Freiburg, Grand'Places 16, wo die Erscheinenden die Urschrift mit mir Notar unterschrieben haben, am Donnerstag, den neunten April zweitausendzwanzig, um *zehn*
Uhr 50 *vi.*

o.k. Immobilien AG: **GELESEN + GENEHMIGT**


rimobag AG: **GELESEN & GENEHMIGT**


Der Notar:

vi.




 o.k. Immobilien AG

 rimobag AG

 Der Notar



Einstellhalle Mst. 1:250
 Wohn-/ Gewerbehau und Wohnhaus
 Parzelle Nr. 126

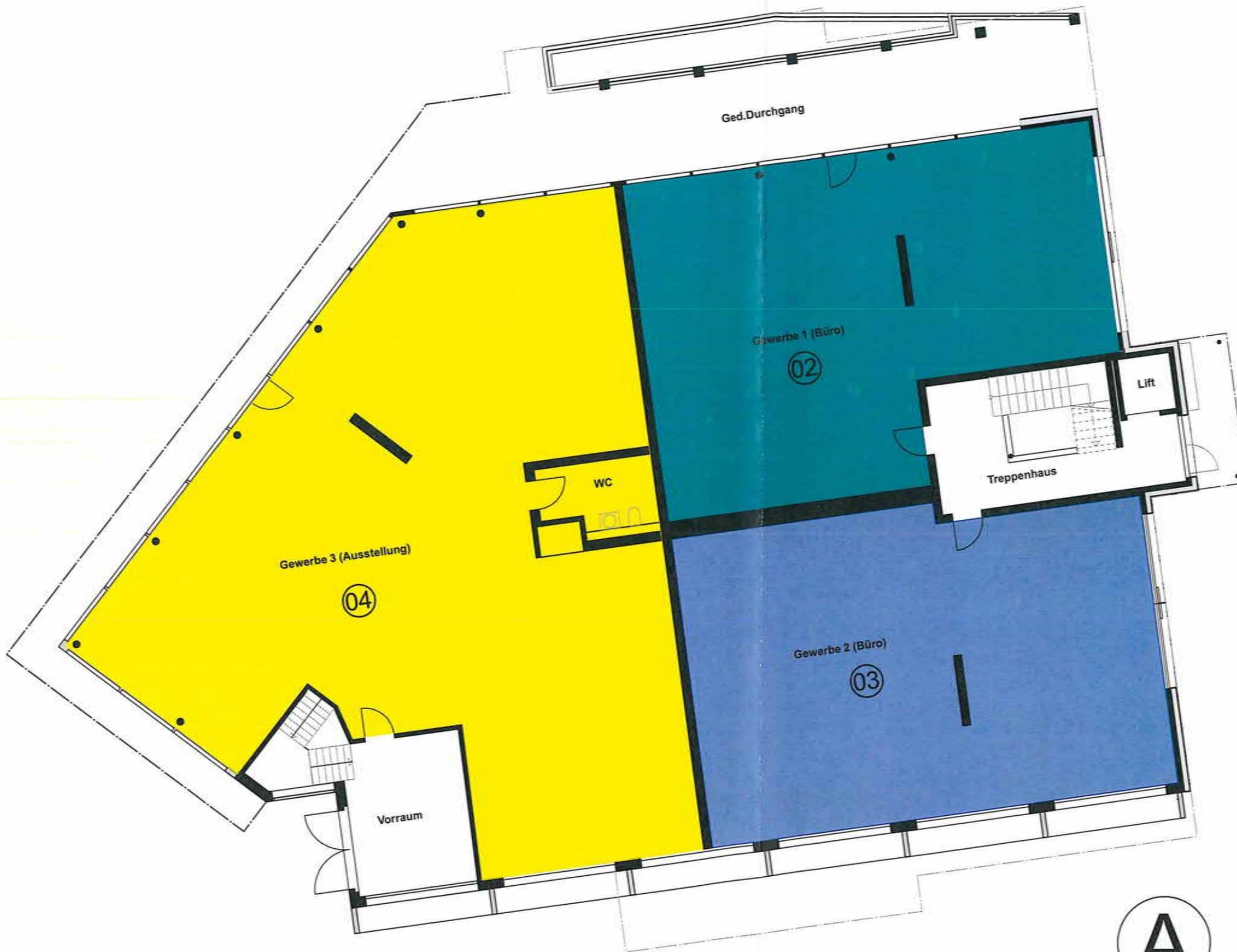


(A)

[Signature]
 o.k. Immobilien AG
[Signature]
 rimobag AG
[Signature]
 Der Notar



Untergeschoss Mst. 1:125
 Wohn-/ Gewerbehaus - Parzelle Nr. 126



A

o.k. Immobilien AG

rimobag AG

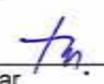
Der Notar





A


 o.k. Immobilien AG

 rimobag AG

 Der Notar





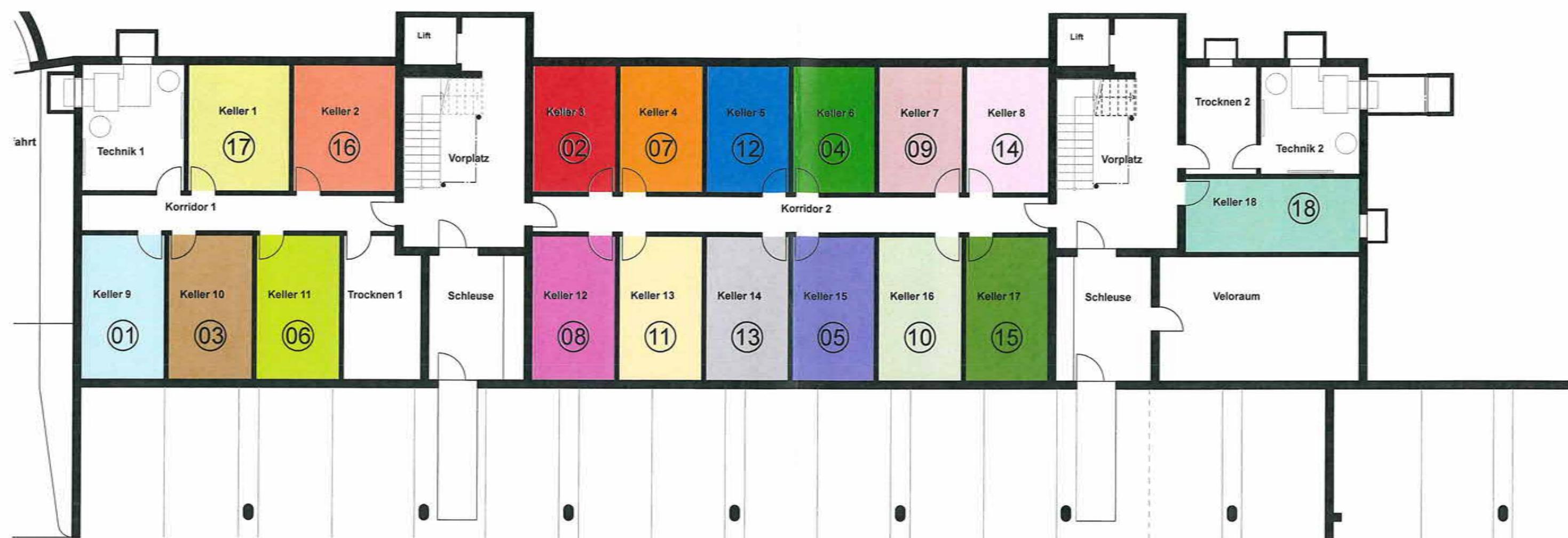
A

[Signature]
o.k. Immobilien AG

[Signature]
rimobag AG

[Signature]
Der Notar





Einstellhalle

B

o.k. Immobilien AG

rimobag AG

Der Notar



Untergeschoss Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



B

o.k. Immobilien AG

rimobag AG

Der Notar

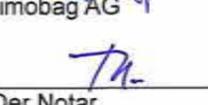


Erdgeschoss Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



B


 o.k. Immobilien AG

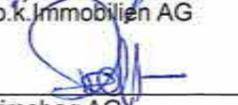
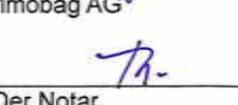
 rimobag AG

 Der Notar



1.Obergeschoss Mst. 1:125
 Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



B


 o.k. Immobilien AG

 rimobag AG

 Der Notar



2.Obergeschoss Mst. 1:125
 Wohnhaus - Parzelle Nr. 126

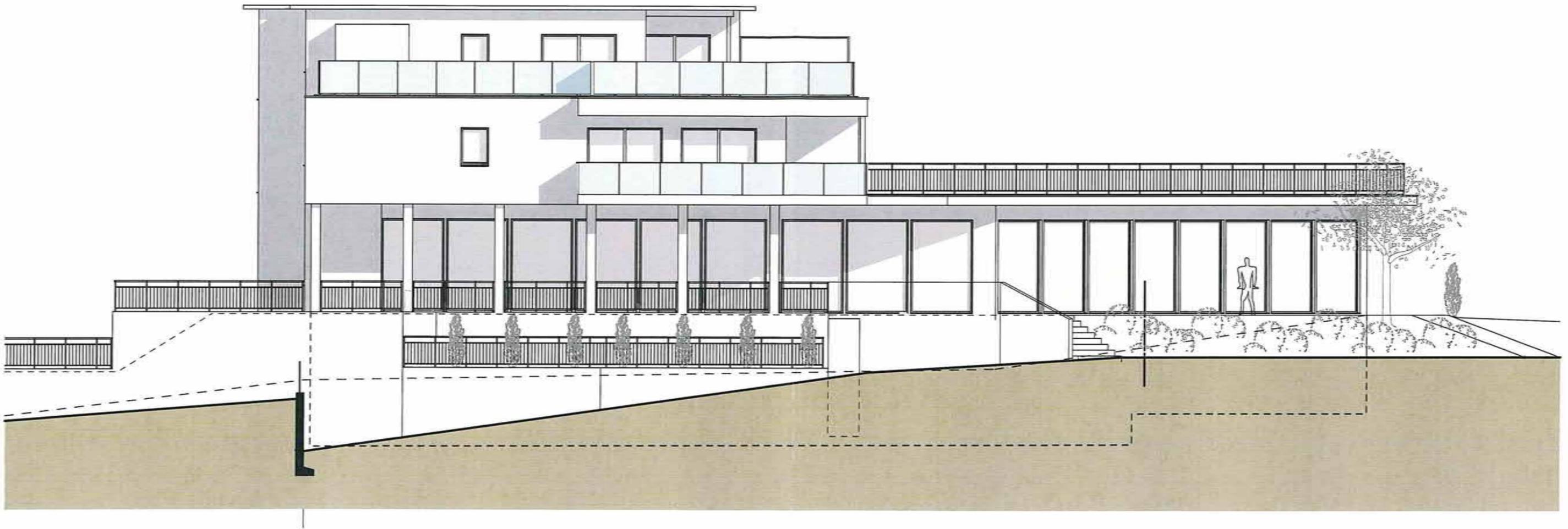


B

M. Weinberg
 o.k. Immobilien AG
[Signature]
 rimobag AG
[Signature]
 Der Notar



Attikageschoss Mst. 1:125
 Wohnhaus - Parzelle Nr. 126

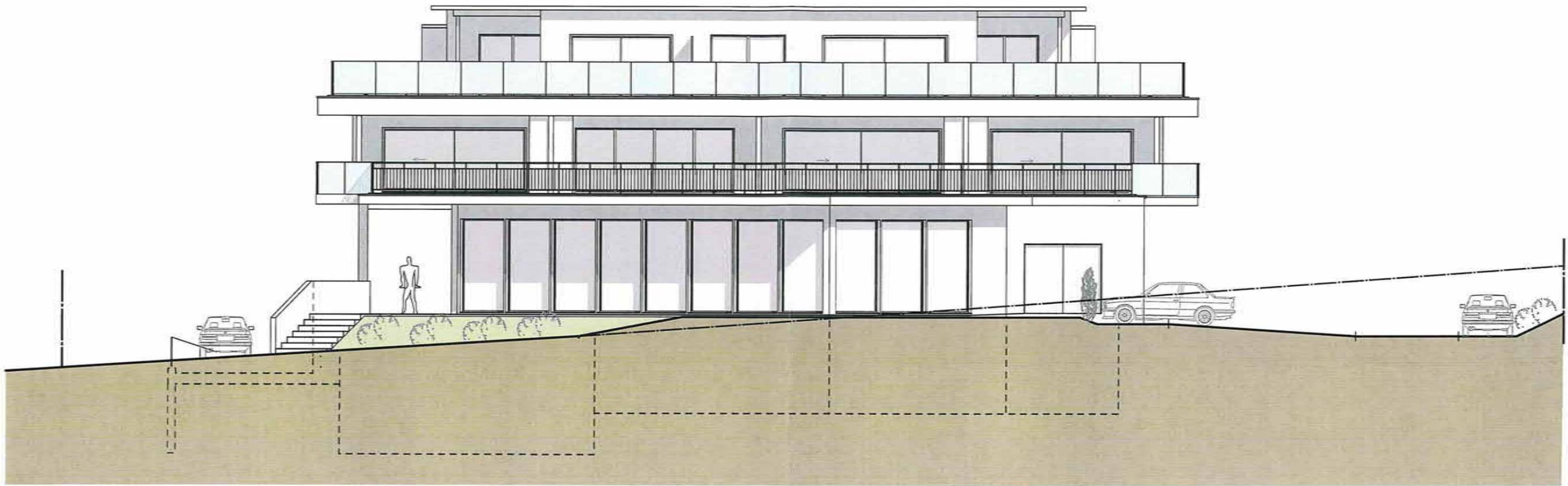



o.k. Immobilien AG

rimobag AG

Der Notar

Nordfassade Mst. 1:125
Wohn-/ Gewerbehaus - Parzelle Nr. 126



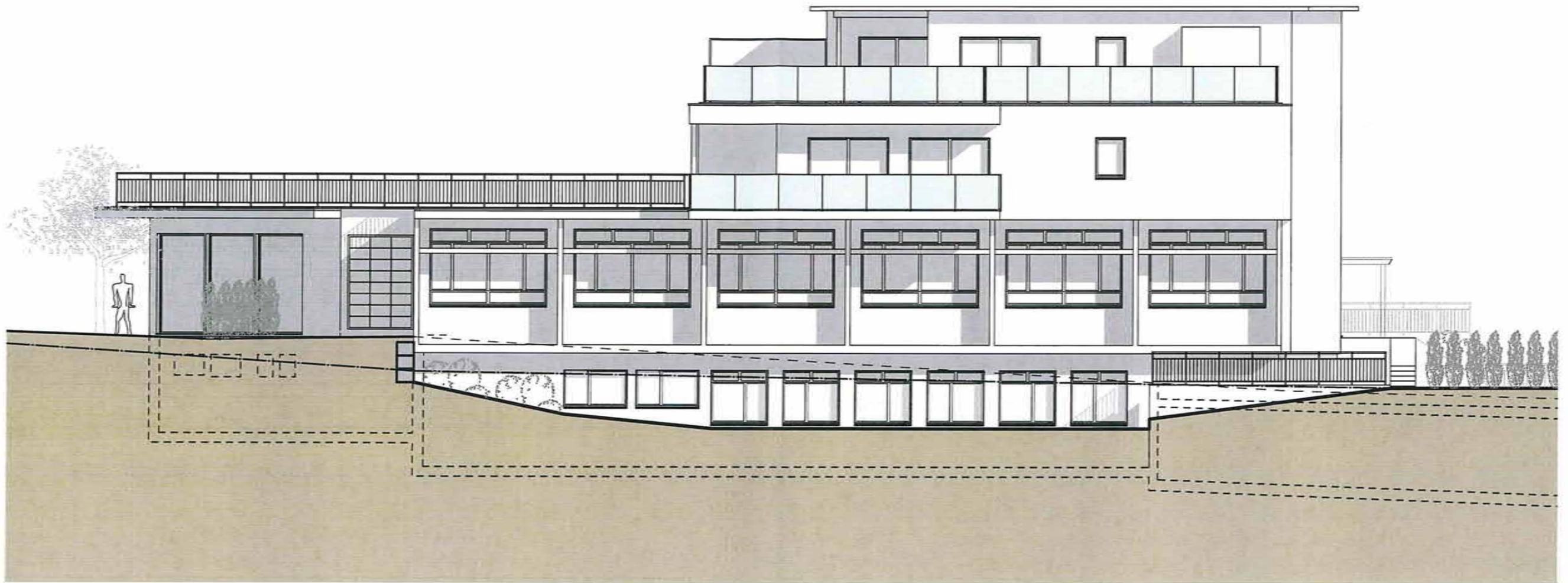
A


o.k. Immobilien AG

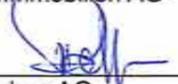
rimobag AG

Der Notar

Westfassade Mst. 1:125
Wohn-/ Gewerbehaus - Parzelle Nr. 126



A


o.k. Immobilien AG

rimobag AG

Der Notar

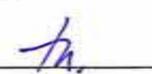
Südfassade Mst. 1:125
Wohn-/ Gewerbehaus - Parzelle Nr. 126



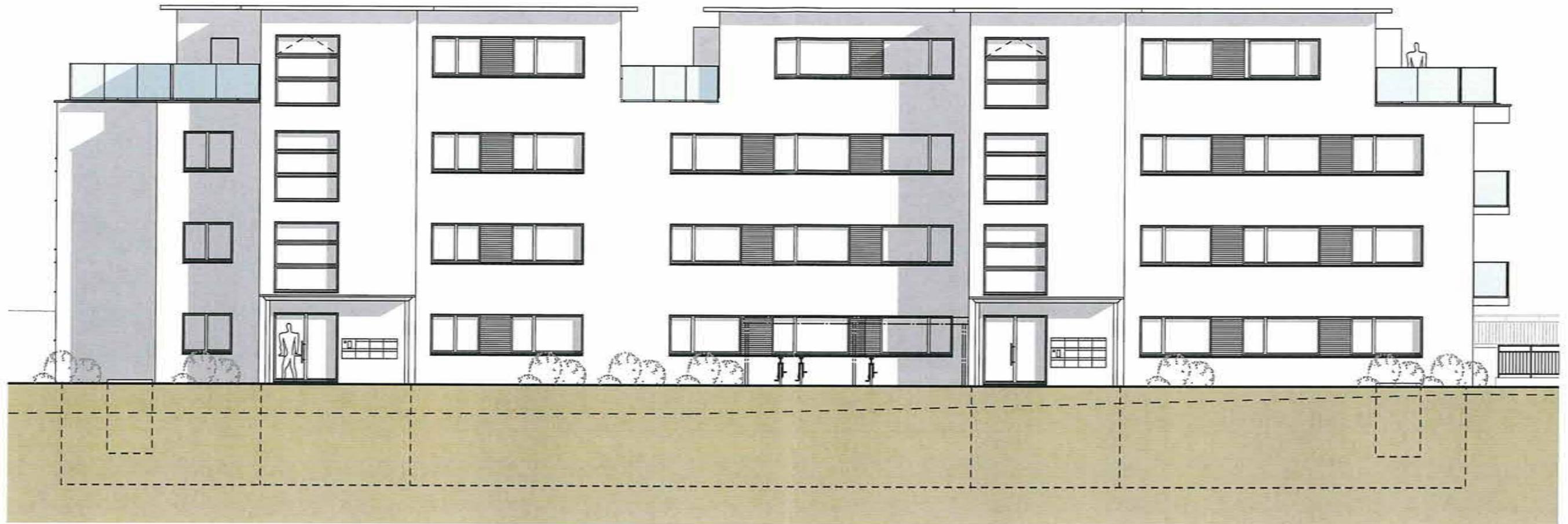
A


o.k. Immobilien AG


rimobag AG

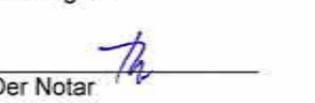

Der Notar

Ostfassade Mst. 1:125
Wohn-/ Gewerbehaus - Parzelle Nr. 126



B

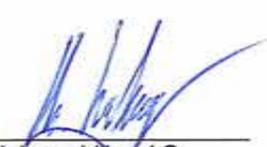

o.k. Immobilien AG

rimobag AG

Der Notar

Nordfassade Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



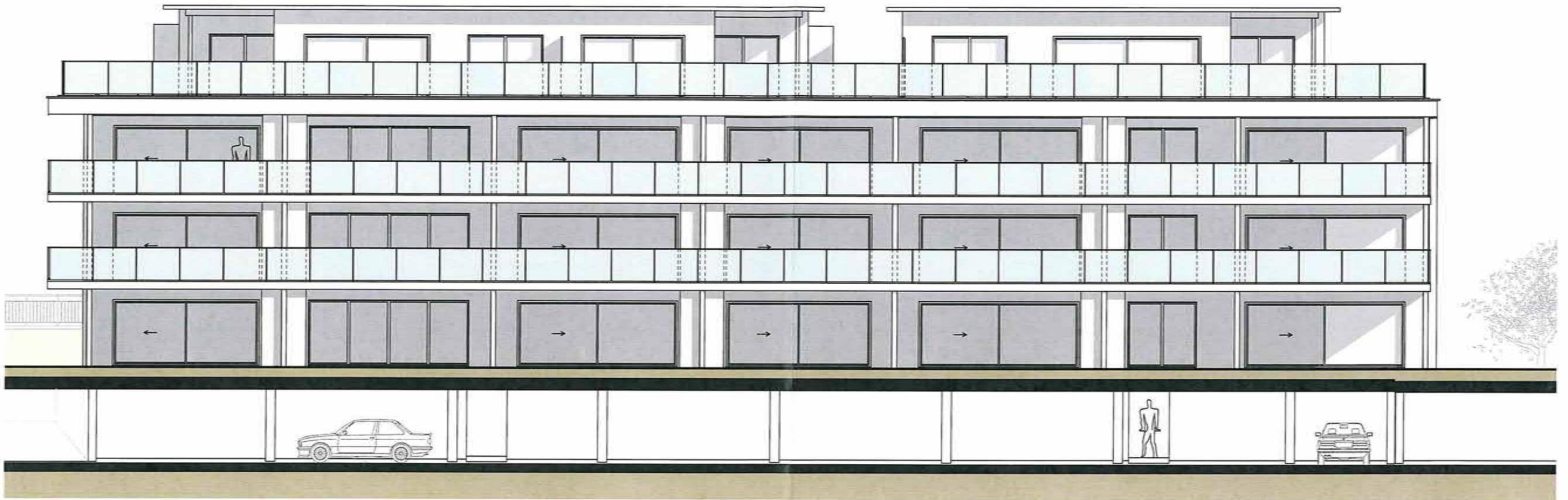
B


o.k. Immobilien AG


rimobag AG


Der Notar

Westfassade Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



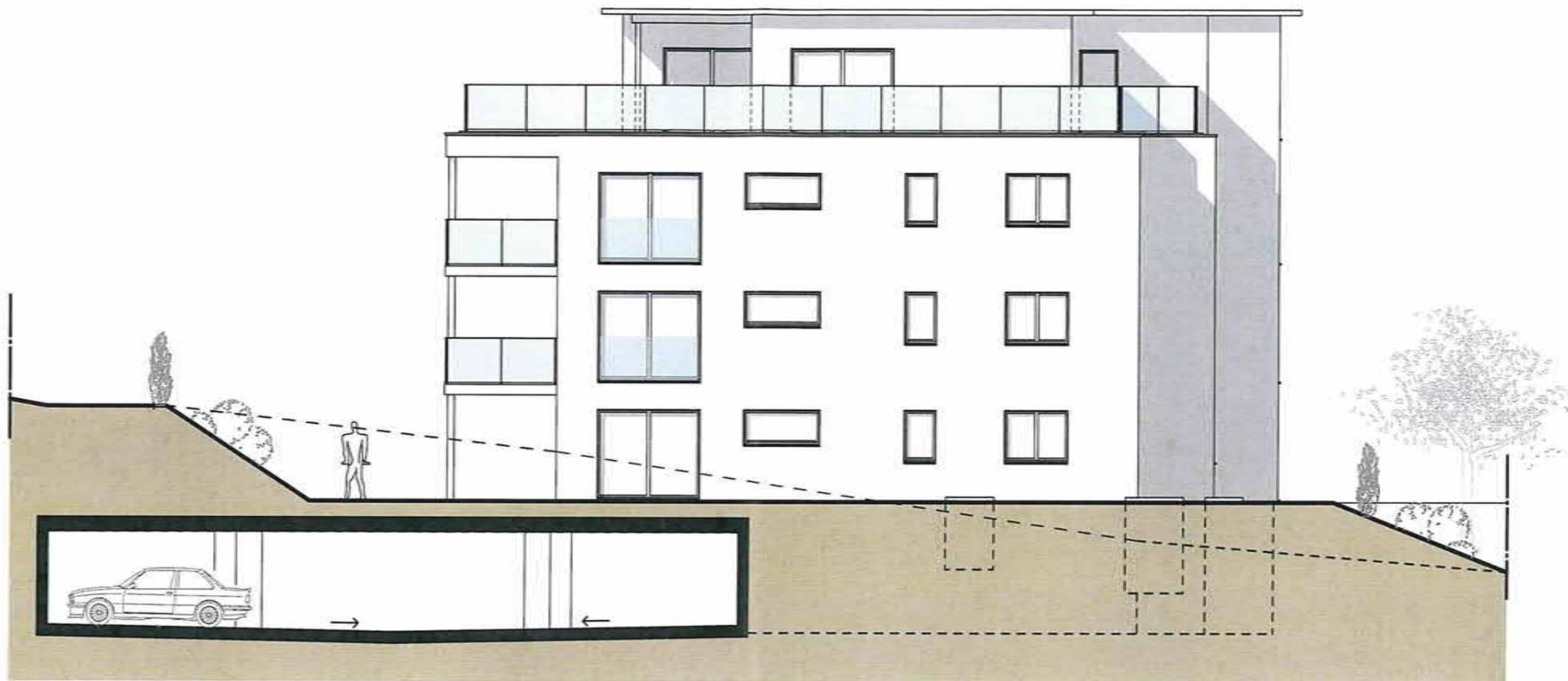
B


o.k. Immobilien AG


rimobag AG

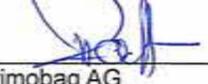

Der Notar

Südfassade Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126



B


o.k. Immobilien AG


rimobag AG


Der Notar

Ostfassade Mst. 1:125
Wohnhaus - Parzelle Nr. 126

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT

für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft
Schmitten / 126

Bahnhofstrasse 34

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSREGLEMENT
für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer in der Liegenschaft
Schmitten / 126
Bahnhofstrasse 34

Das Gebäude auf dem Grundstück Schmitten/126 weist drei deutlich voneinander abgegrenzte Bereiche auf:

- Gebäude A: Wohn- und Geschäftsgebäude (StWE A01 bis A09)
- Gebäude B: Wohngebäude (STW B01 bis B18)
- Einstellhallenbereich (STW P)

Die Unabhängigkeit dieser drei Bereiche ist so gross wie möglich: jeder Bereich wird gesondert verwaltet, die Eigentümer des Gebäudes A und des Gebäudes B bilden je eine Untergemeinschaft von Stockwerkeigentümern, welche alle Belange regelt, die ausschliesslich einen Bereich betreffen; die Verwaltung und Benutzung des Garagenbereichs wird in einem gesonderten Reglement geregelt.

Das Ziel dieser Aufteilung ist, den Eigentümern der Gebäude A und B eine möglichst grosse Flexibilität und Unabhängigkeit in der Nutzung und Gestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen.

A. AUFTEILUNG DES EIGENTUMS

Art. 1

Gegenstand des Stockwerkeigentums

1.
An der Liegenschaft Schmitten / 126 besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff ZGB.

2.
Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile eines Gebäudes (Art. 2) ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.



Art. 2**Aufteilung der Liegenschaft**

1.
Für die Aufteilung der Liegenschaft gilt der Beschrieb im Beiblatt Nr. 1 zu diesem Reglement.
2.
Zu jeder Stockwerkeinheit «Gewerbe» gehört ein Lagerraum im Untergeschoss. Auf den Aufteilungsplänen sind diese Lagerräume nummeriert und farblich gekennzeichnet wie die Gewerberäume, zu welchen sie gehören.
3.
Zu jeder Stockwerkeinheit des Wohnbereichs A05 bis A09 gehört ein Keller im Untergeschoss. Auf den Aufteilungsplänen sind diese Keller nummeriert und farblich gekennzeichnet wie die Wohnungen, zu welchen sie gehören.
4.
Zu jeder Stockwerkeinheit des Wohnbereichs B01 bis B18 gehört ein Keller im Untergeschoss. Auf den Aufteilungsplänen sind diese Keller nummeriert und farblich gekennzeichnet wie die Wohnungen, zu welchen sie gehören.
5.
Die allen Stockwerkeinheiten dienenden gemeinschaftlichen Teile sind auf den Aufteilungsplänen weiss gekennzeichnet.
6.
Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.
7.
Die Gebäude A und B sind voneinander unabhängig. Somit sollen Beschlüsse, welche ausschliesslich eines der beiden Gebäude betreffen, durch die Eigentümer der darin befindlichen Stockwerkeinheiten allein gefasst werden können. Solche Beschlüsse dürfen in keinem Fall Änderungen an den allen Stockwerkeinheiten dienenden gemeinschaftlichen Teile berühren.

Art. 3**Änderung der Wertquote**

1.
Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung einer Versammlung der Stockwerkeigentümer.



2. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.
3. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
4. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig sind.
5. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die Änderung der Wertquoten bedarf, wenn sie nur die Einheiten eines Gebäudes betrifft, lediglich der Genehmigung durch die Untergemeinschaft der Stockwerkeigentümer des betreffenden Gebäudes (cf. Art. 2 Ziff. 7). Wenn sie beide Gebäude oder die Autoeinstellhalle betrifft, bedarf sie der Genehmigung durch die Versammlung aller Stockwerkeigentümer.

Art. 4

Teile, an denen Sonderrecht besteht

1. Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a) die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
 - b) die Bodenbeläge und der Deckenverputz;
 - c) die Türen mit Ausnahme der Eingangstüren;
 - d) die innere Verkleidung der Wände und die eingebauten Schränke;
 - e) die Einrichtungen in Küche, Bad und Toiletten;
 - f) die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen;
 - g) die zur Sondernutzung ausgeschiedenen Lagerräume und Kelleranteile unter Vorbehalt der Zivilschutzbestimmungen.

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.



Art. 5

Gemeinschaftliche Teile

1.

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- a) der Grund und Boden der Liegenschaft;
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (inklusive Balkone, Fenster, Rolläden, Sonnenstoren und Eingangstüren);
- d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (Treppenhaus, gemeinschaftliche Leitungen usw.);
- e) die Trocknungsräume;
- f) die technischen Räumlichkeiten.

Gemäss Art. 2 Ziff. 2 bis 4 dienen bestimmte gemeinschaftliche Teile mehrheitlich einem Teil der Eigentümer (Untergemeinschaft).

2.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

Art. 6

Ausschliessliche Benützungsrechte

1.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheit P haben ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht an der Zufahrtsrampe zum Parking. Diese Anlage ist auf den Aufteilungsplänen in der Farbe der Stockwerkeinheit P schraffiert.

2.

Den jeweiligen Eigentümern der zum Wohnen bestimmten Stockwerkeinheiten A05, A06 und A07 steht an den in den Farben der Stockwerkeinheit gekennzeichneten Sitzplätzen und Gartenanteilen ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu. Die an die drei zu ausschliesslicher Benutzung zugewiesenen Grundstücksteile angrenzende «Rasenfläche» dient den Eigentümern der drei Stockwerkeinheiten gemeinsam und ausschliesslich.

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten A08 und A09 steht an den von ihrer Stockwerkeinheit aus zugänglichen und in der Farbe der Stockwerkeinheit gekennzeichneten Terrasse ein ausschliessliches und alleiniges Benützungsrecht zu.

3.

Den Eigentümern der zum Wohnen bestimmten Stockwerkeinheiten B01, B02, B03, B04 und B05 steht an den in den Faben der Stockwerkeinheit gekennzeichneten Sitzplätzen (Gartenanteile) ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu.

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten B05, B06; B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14 und B15 steht an den von ihrer Stockwerkeinheit aus zugänglichen und in der Farbe der Stockwerkeinheit gekennzeichneten Balkonen ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu.

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten B16, B17 und B18 steht an den von ihrer Stockwerkeinheit aus zugänglichen und in der Farbe der Stockwerkeinheit gekennzeichneten Balkonen/Terrassen ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu.

4.

An den beim Gebäude A bestehenden (*Zahl*) Aussenparkplätzen steht den Eigentümern der Stockwerkeinheiten A01, A02, A03 und A04 von Freitag bis Samstag und von 08.00 bis 18.00 Uhr ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu. Diese Aussenparkplätze stehen in dieser Zeit den Besuchern/Kunden der in den vier Stockwerkeinheiten betriebenen Geschäften/Gewerben zur Verfügung.

Die (*Zahl*) Aussenparkplätze sind auf den Aufteilungsplänen «Erdgeschoss» gekennzeichnet.

5.

Diese ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechte sind grundsätzlich nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch aufgenommen. Sie können mit der Mehrheit von 80 % der Stockwerkeinheiten und Anteile (der entsprechenden Untergemeinschaft) sowie mit Zustimmung der allenfalls in ihren eigenen Rechten unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer beschränkt oder aufgehoben werden.

B. BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN TEILE**Art. 7****Grundsatz**

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaften vereinbar ist.

Art. 8**Beschränkung des Nutzungsrechts****1.**

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerks, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

2.

Im weiteren ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- d) die äussere Erscheinung eines Gebäudes zu verändern
- e) ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten A01, A02, A03 und A04 können Aufschriften oder Reklamevorrichtungen an ihren Einheiten anbringen mit vorheriger Genehmigung durch den Verwalter.

3.

Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich gestattet. Der Tierhalter hat dabei auf die berechtigten Interessen der übrigen Stockwerkeigentümer Rücksicht zu nehmen.

4.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 9**Zweckbestimmung****1.**

Die Stockwerkeinheiten A02, A03 und A04 sind bestimmt für die Nutzung als Geschäftsräumlichkeiten oder Büros. Die Stockwerkeinheit A01 ist bestimmt als Mehrzweckraum («Disporaum»).

2.

Die Stockwerkeinheiten A05 bis A09 und B01 bis B18 sind grundsätzlich zum Wohnen bestimmt. Eine Verwendung für gewerbliche Zwecke ist zulässig, wenn dies gemäss den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erlaubt und es sich dabei um ein stilles Gewerbe handelt.

3.

Die Stockwerkeinheit P ist für die Nutzung als Garage bestimmt.

4.

Es ist den Stockwerkeigentümer ausdrücklich untersagt, im Gebäude Tätigkeiten geschäftlicher oder handwerklicher Art zu verrichten, welche Emissionen verursachen wie Lärm, Erschütterungen, Gerüche, oder die gegen die moralischen und hygienischen Grundsätze verstossen.

Art. 10

Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

1.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen sowie die gemeinsamen Teile, an denen ausschliessliche und alleinige Benützungsrechte bestehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

2.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände:

- Fenster, Rolladen- und allfällige Lamellen-Storen;
- Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung usw.;
- Geschäftsvitrinen;
- Keller- und Lagerräume;
- Boden- (Plattenbeläge) und (soweit vorhanden) innere Wandbeläge der Balkone und Terrassen und der zur ausschliesslichen Nutzung zugeteilten Flächen gemäss Art. 6 (Sitzplätze/Gartenanteile).

3.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des ganzen Gebäudes geboten wären, kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

4.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer innerhalb von 10 Tagen den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss durch die anwesenden Stockwerkeigentümer.

Art. 11

Zutritt zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

1.
Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

2.
Gleiches gilt für die Vornahme von beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

3.
Das Zutrittsrecht zu den Räumen des Stockwerkeigentümers soll mit grösstmöglicher Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 12

Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerks

1.
Der Stockwerkeigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft und ihren Mitgliedern dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

2.
Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 13

Überlassung des Gebrauches an Dritte

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung durch eingeschriebenen Brief zu orientieren, wenn er sein Stockwerk an Dritte zum Gebrauch überlässt.



C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 14

Die Benutzung im allgemeinen

1.

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen Bewohners und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist. Vorbehalten bleiben die ausschliesslichen Benutzungsrechte gemäss Art. 6 hiervoor.

2.

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen;
- c) Namen- und Firmenschilder an gemeinschaftlichen Teilen im Inneren oder ausserhalb des Gebäudes anzubringen ohne Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter hat Grundsätze für die Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten A01 bis A04 können Schilder und Beschriftungen am äusseren Teil des Gebäudes ebenfalls nur mit Bewilligung des Verwalters anbringen auf der Höhe ihrer Stockwerkeinheit. Die diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

3.

Der Eigentümer von zwei neben- oder übereinanderliegenden Stockwerkeinheiten kann, unter Vorbehalt der durch die Statik und die technischen Einrichtungen gegebenen zwingenden Vorgaben eine Verbindung zwischen seinen beiden Einheiten herstellen durch Durchbrechen der Trennmauer oder der Decke / des Bodens.

4.

Ist für die Benutzung von Einrichtungen und Räumen die Aufstellung besonderer Vorschriften nötig, so wird der Verwalter zum Erlass derselben ermächtigt.

Art. 15

Die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.



Art. 16**Hausordnung**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann mit einfacher Mehrheit eine für sämtliche Bewohner und Besucher verbindliche Hausordnung beschliessen, in welcher weitergehende Vorschriften als im vorliegenden Reglement erlassen werden.

Jede Untergemeinschaft kann nach den gleichen Grundsätzen eine Hausordnung für ihr Gebäude beziehungsweise ihren Grundstücksbereich erlassen.

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENÜTZTEN TEILE**Art. 17****Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

1.

Gemeinschaftlich sind alle Kosten die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen unter Vorbehalt der unter Art. 10 Ziff. 2 aufgeführten Ausnahmen.

2.

Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), die Instandstellung und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, unter Vorbehalt der Bestimmungen des nachstehenden Art. 18;
- b) die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen unter Vorbehalt der Bestimmungen des nachstehenden Art. 18;
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e) Prämien oder Prämienanteile für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasschäden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- g) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 18**Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

1.

Die Gebäude sind in drei klar getrennte Bereiche aufgeteilt. Somit müssen vier Gruppen von gemeinschaftlichen Kosten unterschieden werden:

- a) gemeinschaftliche Kosten, welche alle StWE betreffen;

- b) gemeinschaftliche Kosten, welche die StWE des Gebäudes A betreffen;
- c) gemeinschaftliche Kosten, welche die StWE des Gebäudes B betreffen;
- d) gemeinschaftliche Kosten, welche die StWE des Garagenbereichs (P) betreffen.

Jedes der beiden Gebäude A und B hat eine separate Heizung und Warmwasserproduktion. Die Autoeinstellhalle verfügt über keine Heizung.

1. Gemeinschaftliche Kosten, welche alle StWE betreffen:

Gemeinschaftliche Kosten, welche alle StWE betreffen werden grundsätzlich aufgeteilt auf die einzelnen Eigentümer nach Massgabe der Wertquoten.

2. Gemeinschaftliche Kosten für die StWE des Gebäudes A:

Gemeinschaftliche Kosten des Gebäudes A sind: Heizung, Wasser, Belüftung, Elektrizität, Aufzug, Unterhalt und Erneuerung der Fassaden, welche ausschliesslich dem Gebäude A dienen (Art. 2 Ziff. 7).

Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt gemäss Beiblatt 2.

3. Gemeinschaftliche Kosten für die StWE des Gebäudes B:

Gemeinschaftliche Kosten des Gebäudes B sind: Heizung, Wasser, Belüftung, Elektrizität, Aufzug, Unterhalt und Erneuerung der Fassaden, welche ausschliesslich dem Gebäude B dienen (Art. 2 Ziff. 7).

Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt gemäss Beiblatt 3.

4. Gemeinschaftliche Kosten für die StWE Garage:

Gemeinschaftliche Kosten der Garage sind: Elektrizität, Abwart.

Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt gemäss Beiblatt 4.

Art. 19

Erneuerungsfonds

Die Gebäude sind in drei klar getrennte Bereiche aufgeteilt und gewisse gemeinschaftliche Teile dienen hauptsächlich nur einem Teil der Stockwerkeinheiten. Aus diesem Grund werden *vier (oder drei?)* Renovationsfonds geschaffen:

- a) ein Erneuerungsfonds für alle Stockwerkeigentümer
- b) ein Erneuerungsfonds für die Eigentümer der StWE des Gebäudes A;
- c) ein Erneuerungsfonds für die Eigentümer der StWE des Gebäudes B;
- d) ein Erneuerungsfonds für die Eigentümer der StWE des Garagenbereichs.

Diese *vier* Erneuerungsfonds werden geschaffen und verwaltet gemäss den nachfolgenden Grundsätzen:

1.
Ein Erneuerungsfonds wird gebildet zur teilweisen Bestreitung der Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Die Einlage des Stockwerkeigentümers erfolgt im Rahmen seiner Wertquote.

2.
Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Brandversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 % des Gebäudeanlagewertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten belastet werden.

3.
Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

4.
Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Art. 20

Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1.
Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.

2.
Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

3.
Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich im voraus zu leisten; es wird jeweils auf den 31. Dezember eines jeden Jahres eine Abrechnung erstellt.

Art. 21

Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1.
Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.



2.
Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

3.
Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

4.
Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Wärme, sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

Art. 22

Versicherung des Gebäudes

1.
Die Versicherung der Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren sowie für Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

2.
Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Kosten abschliesst.

3.
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Versicherungen abzuschliessen sind.

Art. 23

Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1.
Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.



2.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von einer Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

3.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohenden oder wachsenden Schäden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

4.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile. Vorbehalten bleibt jede durch das vorliegende Reglement festgelegte abweichende Kostenaufteilung.

Art. 24

Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

1.

Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

2.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 25

Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1.

Arbeiten, die nur der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer angeordnet werden.

2.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.



F. DIE VERWALTUNG

Die beiden Gebäude A und B müssen über eine grösstmögliche Unabhängigkeit verfügen. Aus diesem Grund bilden die Eigentümer jeder dieser Bereiche eine Untergemeinschaft, welche sich an einer Versammlung der Untergemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu den Belangen äussert, die ausschliesslich ihren Bereich betreffen. Die Versammlung aller Stockwerkeigentümer äussert sich zu den Belangen, die alle Stockwerkeigentümer betreffen.

Auf die Versammlung aller Stockwerkeigentümer und die Versammlung der Untergemeinschaften der Stockwerkeigentümer sind die nachstehend festgelegten Bestimmungen (Art. 27 bis 35) anwendbar, teilweise in Analogie.

Ein einziger Verwalter wird durch die Versammlung aller Stockwerkeigentümer für das gesamte Stockwerkeigentum gewählt. Dieser wird auch als Verwalter der beiden Untergemeinschaften und der STWE P amtieren.

Art. 26

Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind:

- aa) die Versammlung aller Stockwerkeigentümer
- ab) die Versammlung der Untergemeinschaft des Gebäudes A
- ac) die Versammlung der Untergemeinschaft des Gebäudes B
- b) der Verwalter.

a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

Art. 27

Die Zuständigkeit

1.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

2.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung des Verwalters, dessen Stellvertreters und dessen Beaufsichtigung;
- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;

- e) Décharge-Erteilung an den Verwalter;
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- g) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile;
- h) Entscheidungen über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
- i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

Art. 28

Einberufung und Leitung der Versammlung

1.
Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen durch Brief an die Stockwerkeigentümer einberufen. Die zu behandelnden Gegenstände in der Einladung aufzuführen.
2.
Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.
3.
Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens 6 Monate nach Abschluss der Jahresrechnung statt. Als Geschäftsjahr gilt der Zeitraum zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember.
4.
Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, es verlangen.
5.
Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.
6.
Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren.

Art. 29

Beschlussfähigkeit

1.
Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind.



2.
Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

3.
Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei anwesend oder vertreten sind.

Art. 30

Die Ausübung des Stimmrechtes

1.
Jede Stockwerkeinheit gibt Anrecht auf eine Stimme.

2.
Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

3.
Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er für jede ihm gehörende Stockwerkeinheit eine Stimme.

4.
Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

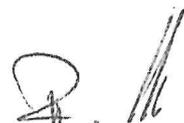
5.
Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnhaften Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Art. 31

Stimmrecht bei Nutzniessung

1.
Der Nutzniessungsberechtigte eines Stockwerks hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

2.
Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus, nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.



Art. 32**Die Beschlussfassung im allgemeinen**

1.
Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgesehen ist.
2.
Bei Stimmgleichheit entscheiden die Stockwerkeigentümer mit dem grösseren Wertquotenanteil.
3.
Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

Art. 33**Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtig sind, bedürfen:

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten;
- c) der Erlass und die Änderung dieses Reglementes (siehe jedoch Art. 34 Lit. a und Art. 3 Ziff. 5).

Art. 34**Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung Art. 2);
 - die Zweckwidmung der Stockwerkeinheiten oder der Räumlichkeiten (Art. 9);
 - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (Art. 44).
- b) Unter Vorbehalt von Ziff. 25 Abs. 2 und 3 Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 46).

Art. 35

Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer oder vom Verwalter binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

b) Der Verwalter

Art. 36

Wahl und Abberufung

1.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter, welcher eine natürlich oder juristische Person sein kann. Ohne gegenteiligen einstimmigen Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer darf der Verwalter nicht Stockwerkeigentümer sein oder in einer Gesellschaft, welche Stockwerkeigentümerin ist, eine bestimmende Stellung innehaben.

2.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

3.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Art. 37

Vereinbarungen mit dem Verwalter

1.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere die Dauer des Amtes, die Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

2.

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von drei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.



Art. 38**Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen**

1.
Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

2.
Er wacht darüber, dass bei der Ausübung des Sonderrechts wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

3.
Der Verwalter kann, neben den im Budget vorgesehenen und genehmigten Beträgen, Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von CHF 2'000.00 im Einzelfall, jedoch für nicht mehr als CHF 5'000.00 im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen.

4.
Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

5.
Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

Art. 39**Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters**

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden, sowie die Gelder des Erneuerungsfonds marktgerecht anzulegen;
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- g) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- h) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;



- i) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem Schaden zu bewahren;
- j) ein Pflichtenheft für den Hauswart zu erstellen und diesem alle notwendigen Funktionen und Aufgaben zuzuweisen, sowie die korrekte Ausführung zu überwachen.

Art. 40

Vertretung der Gemeinschaft

1.
In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

2.
Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

3.
Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 41

Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

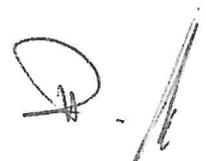
1.
Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 30 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer rekurrieren.

2.
Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. ÄNDERUNG IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER

Art. 42

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.



Art. 43**Rechtsstellung des Erwerbers**

1.
Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines beschränkten dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Nutzniesser, Wohnberechtigter, Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

2.
Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

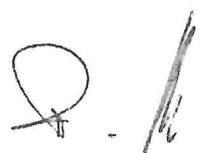
3.
Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 44**Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

1.
Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

2.
Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit aller Miteigentümer dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

3.
Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten Frist oder der vom Richter gesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.



Art. 45

Beseitigung von anderen Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art. 46

Aufhebung des Stockwerkeigentums

1.
Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

2.
Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

3.
Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

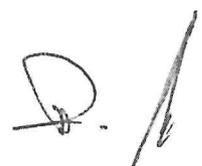
H. VERSCHIEDENES

Art. 47

Anmerkung des Reglementes

1.
Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.

2.
Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.



Art. 48

Abänderung des Reglements

1.
Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

2.
Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigigt sind.

3.
Alle abweichenden Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 49

Gerichtsstand und Domizilklausel

1.
Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen.

2.
Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 50

Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

1.
Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff).

2.
Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Freiburg, den 9. April 2020

Two handwritten signatures in black ink are present at the bottom of the page. The signature on the left is a large, circular loop with a horizontal line extending to the right. The signature on the right is a more complex, stylized script with several vertical strokes and a long, sweeping line extending to the right.

Beiblatt Nr. 1

Liste der Stockwerkeinheiten

Wohn- und Gewerbebau Gebäude A

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 298/1000
A01	126-1	Untergeschoss	Gewerbe/Atelier	13/1000
A02	126-2	Erdgeschoss	Gewerbe	17/1000
A03	126-3	Erdgeschoss	Gewerbe	17/1000
A04	126-4	Erdgeschoss	Gewerbe	32/1000
A05	126-5	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	40/1000
A06	126-6	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	38/1000
A07	126-7	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	42/1000
A08	126-8	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	45/1000
A09	126-9	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	54/1000

Wohngebäude B

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 618/1000
B01	126-10	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B02	126-11	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	32/1000
B03	126-12	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	33/1000
B04	126-13	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	30/1000
B05	126-14	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B06	126-15	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	34/1000
B07	126-16	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	31/1000
B08	126-17	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	32/1000
B09	126-18	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	29/1000
B10	126-19	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	34/1000
B11	126-20	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B12	126-21	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	31/1000
B13	126-22	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	33/1000
B14	126-23	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	30/1000
B15	126-24	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	35/1000
B16	126-25	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	47/1000
B17	126-26	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	36/1000
B18	126-27	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	46/1000

Einstellhallenbereich P

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Wertquote 84/1000
P	126-28	Untergeschoss	Parking	84/1000

1000/1000
=====

Beiblatt Nr. 2

Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten für das Gebäude A

Wohn- und Gewerbebau Gebäude A

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Beteiligung /1000
A01	126-1	Untergeschoss	Gewerbe/Atelier	40/1000
A02	126-2	Erdgeschoss	Gewerbe	55/1000
A03	126-3	Erdgeschoss	Gewerbe	55/1000
A04	126-4	Erdgeschoss	Gewerbe	110/1000
A05	126-5	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	136/1000
A06	126-6	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	129/1000
A07	126-7	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	141/1000
A08	126-8	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	152/1000
A09	126-9	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	182/1000

				1000/1000
				=====



Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten für das Gebäude B

Wohngebäude B

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Beteiligung /1000
B01	126-10	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	56/1000
B02	126-11	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	52/1000
B03	126-12	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	54/1000
B04	126-13	Erdgeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	48/1000
B05	126-14	Erdgeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	56/1000
B06	126-15	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	55/1000
B07	126-16	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	50/1000
B08	126-17	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	52/1000
B09	126-18	1. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	46/1000
B10	126-19	1. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	55/1000
B11	126-20	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	56/1000
B12	126-21	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	51/1000
B13	126-22	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	53/1000
B14	126-23	2. Obergeschoss	3,5 Zimmer Wohnung	48/1000
B15	126-24	2. Obergeschoss	4,5 Zimmer Wohnung	56/1000
B16	126-25	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	78/1000
B17	126-26	Attikageschoss	3,5 Zimmer Wohnung	59/1000
B18	126-27	Attikageschoss	4,5 Zimmer Wohnung	76/1000
				1000/1000
				=====

Beiblatt Nr. 4

Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten für die Autoeinstellhalle

Einstellhalle P

Einheit Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb	Beteiligung /1000
P1	126-28	Untergeschoss	Parking	1000/1000

				1000/1000
				=====

A handwritten signature and date, possibly "D. / 06", located in the bottom right corner of the page.



gestina ag





gestina ag





gestina ag



Glossar A-Z

Anmerkungen

öffentlich-rechtliche: Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen, z.B. Land- und Forstwirtschaft, Melioration und Rebbau, Bauwesen, Strassen, Enteignung, Vermessung, Gewässerrecht

privat-rechtliche: Hinweise auf Berechtigungen zulasten anderer Grundstücke, Reglemente der Mit- oder Stockwerkeigentümer, Zugehör, Kanzleisperre, Werkbeginn, Hinweis auf altrechtliche Rechtsverhältnisse

Ausnutzungsziffer

Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Genaue Regelung gemäss kantonalem Baugesetz oder örtlichem Baureglement.

Barwert

Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).

Bau- und Zonenreglement

Bau-, Planungs- und Nutzungsvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.

Baukostenplan-Hochbau (BKP bzw. eBKP-H)

Anlagekostenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (Herausgeber).

Bauland

Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.

Baulinie

Grenzlinie, welche die überbaubare Fläche festlegt.

Baumassenziffer (Nutzungsziffer)

Aufgrund festgelegter Zahlenwerte kann das auf dem Grundstück mögliche Bauvolumen bestimmt werden.

Baunebenkosten BKP 5, eBKP-H W

Kosten für: Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) usw.

Baurecht (Art. ZGB 779 ff)

Der Berechtigte (Baurechtsnehmer) darf auf einem Grundstück im Eigentum einer anderen Person (Baurechtsgeber) auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten. Wenn nicht anders vereinbart, ist das Recht übertragbar und vererblich. Wenn es auch dauernd ist, kann es als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Baurechtszins

Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.

Bauzone

Im kommunalen Zonenplan ausgeschiedenes Baugebiet.

Bestandteil

Alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu einer Sache gehört und ohne deren Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten, exkl. Rückstellungen)

Kosten, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht überbunden werden können.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Summe aller dem Wohnen, Gewerbe oder Industrie dienenden Geschossflächen, berechnet anhand der Aussenmasse der Gebäude. Abweichungen in der Berechnungsart sind aufgrund gesetzlicher Vorschriften möglich.

Bruttorendite

Prozentuales Verhältnis des massgebenden Mietwerts/Mietzinses zum Marktwert bzw. zum Verkaufspreis.

Dienstbarkeit

Beschränktes dingliches Recht an Grundstücken (nach Art. 730 ZGB).

Eigenkapital

Differenz zwischen Marktwert und Fremdkapital.

Eigenmiete

Mietwert für selbstgenutztes Eigentum (fiskalischer Begriff).

Enteignung

Wegnahme oder Beschränkung des Eigentums gegen den Willen des Eigentümers aus öffentlichem Interesse gegen Entschädigung.

formelle: Der Enteigner wird anstelle des Enteigneten im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes eingetragen.

materielle: Der Eigentümer wird in der Ausübung seines Eigentumsrechts eingeschränkt, er darf nicht mehr alles tun, was ihm normalerweise erlaubt wäre.

Erneuerungen

Investitionen zur Herstellung des ursprünglichen, neuwertigen Zustands eines Gebäudes.

Erneuerungsfond

Im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum gebildeter Fonds zur Deckung zukünftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten am gemeinsamen Miteigentum.

Erschliessung

Ver- und Entsorgung des Grundstücks mit Wasser, Abwasser, Energie und Zugänglichkeit.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.

Fremdkapital

Differenz zwischen Eigenkapital und Marktwert.

Gebäude BKP 2, eBKP-H C bis G

Selbständig benutzbare überdachte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.

Gebäudeabstand

Vom Gesetz vorgeschriebener Abstand zwischen Gebäuden ohne Einfluss von Grundstücksgrenzen.

Gebäudegrundfläche

Überbaute Bodenfläche (ohne Umschwung).

Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme. Umfang und Bewertung sind kantonal unterschiedlich.

Gefahrenzone

Gebiet, in welchem erfahrungsgemäss durch Naturereignisse Leben von Mensch und Tier oder Sachwerte gefährdet sind.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche wird in m² angegeben. Massgebend ist die SIA-Norm 416.

Grenzabstand

Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

Grundbuch

Durch eine kommunale oder regionale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB).

Grunddienstbarkeit

Dienstbarkeiten zulasten und/oder zugunsten von Grundstücken.

Grundlast

Dadurch wird der jeweilige Grundeigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).

Hypothek

Durch Grundpfand gesichertes Darlehen.

Kapitalisierungssatz

Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.

Katasterschätzung (Steuerschätzung)

Bewertung für steuerliche Zwecke.

Kubikmeterberechnung

Bemessung des umbauten Raumes, früher in der Regel nach SIA-Norm 116. Diese ist heute durch die SIA-Norm 416 abgelöst worden.

Kubikmeterpreis

Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum.

Lageklassenmethode

Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert (BKP 1 bis 5, eBKP-H B bis Z).

Landreserve

Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Marktwert separat zu bewerten.

Landwert

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

Absoluter Landwert Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.

Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.

Relativer Landwert Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird.

Marktpreis

Im freien Handel erzielter Preis.

Marktwert

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

Mehrumschwung

Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m²) in die Sachwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwungs wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.

Mietertrag

Der Mietertrag (oft auch Bruttomietertrag genannt) entspricht dem Marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten.

Mietwert

Der Mietwert ist der als nachhaltig erzielbar geschätzte Ertrag.

Mietzins

Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.

Nebenkosten

Kosten, die nach Gesetz oder Mietvertrag dem Mieter nebst dem Mietzins belastet werden können.

Nettorendite

Als Nettorendite bezeichnet man das Verhältnis des Mietzinsüberschusses zum Gesamtkapital, das in Prozenten für ein Jahr ausgedrückt wird.

Neuwert

Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand inkl. Honorare und Nebenkosten, der für die Erstellung des Gebäudes und der Umgebungsanlage zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. (BKP 2,4 + 5 oder eBKP-H Hauptgruppen C)

Nutzniessung (Art. 745/755 ZGB)

Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.

Pfandbrief

Nach ZGB: Besondere Bezeichnung für Anleihentitel mit Grundpfandrecht. Sie unterliegt jedoch den Vorschriften der Wertpapiere nach OR.

Rückstellungen *siehe auch Erneuerungsfonds*

Betrag zur Deckung zukünftiger Investitionen in Erneuerungen und Renovationen.

Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (inkl. Vorbereitungsarbeiten).

Schuldbrief

Wertpapier für eine grundpfandgesicherte, persönliche Forderung.

Selbständige und dauernde Rechte

Sind im Sinne des Sachenrechts Grundstücke, z.B. Baurecht, Quellenrecht usw., die im Grundbuch als Grundstück geführt werden.

Steuerwert

Kapitalwert für die Vermögensbesteuerung

Stichtag (Bewertungsstichtag od. Wertermittlungsstichtag)

Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstücks bezogen ist.

Technische Wertverminderung *siehe auch Wertverminderung*

Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden.

Überbauungsziffer (Üz)

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Landfläche.

Umgebung BKP 4, eBKP-H I

Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus usw. können bei der Bewertung darin enthalten sein.

Unkultivierbarer Boden (Ödland)

Boden, der nur mit unverhältnismässigem Aufwand einer Nutzung zugeführt werden kann, z.B. Felsen, Sumpf usw.

Verkehrswert *siehe auch Marktwert*

Synonym für Marktwert.

Vormerkungen

Durch die Vormerkung erhält ein obligatorisch wirkendes Recht Wirkung nicht nur unter den Parteien, sondern auch gegenüber Dritten, die das Grundstück oder dingliche Rechte an diesem Grundstück erwerben. Im Grundbuch vormerkbar sind:

- Persönliche Rechte wie Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, Mietverträge
- Verfügungsbeschränkungen nach SchKG
- Vorläufige Eintragungen wie Bauhandwerkerpfandrechte
- usw.

Wertverminderung

Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden sowie zufolge Demodierung wie auch neuer Erkenntnisse in der Baukunde und bei den Baustoffen.

Die Wertminderung umfasst sowohl die technische Wertminderung wie auch die wirtschaftliche Wertminderung.

Wirtschaftliche Wertminderung

Minderung des Neuwerts zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuer Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertverminderung).

Wirtschaftliches Alter

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend von Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertverminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen.

Wohnrecht

Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

Zeitwert

Der Zeitwert (auch Zustandswert genannt) entspricht dem um die Wertverminderung reduzierten Neuwert.

Zonenplan

Legt für ein bestimmtes Gebiet Zweck, Art und Mass der Nutzung allgemein verbindlich fest.

Zugehör

Bewegliche Sachen, die nach Ortsgebrauch oder persönlichem Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung eines Grundstücks bestimmt sind sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise dazu in Beziehung gebracht sind.

Quelle: SVKG+SEK/SVIT - Schweizerisches Schätzerhandbuch 2012