

Immobilienbewertung



Flugaufnahme: www.geoportal.lu.ch

Bewertungszweck	Bevorstehender Verkauf
Wertbegriff	Zeitwert, Landwert
Stichtag	30.01.2020

Auftraggeber	Kath. Kirchgemeinde Escholz matt, Kirchenratspräsident Harry Portmann
Art der Immobilie	Pfarrsaal
Adresse, Grundstück	Schulhausstrasse 9, 6182 Escholz matt, Grundstück Nr. 153 GB Escholz matt

Bewertungsexperte	Thomas Müller, dipl. Arch. HTL, MAS REM Valuation, Mitglied SIV
Abgabedatum	26.02.2020

1	Zusammenfassung (Management Summary) / Werte per Stichtag	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Objekt	5
2.2	Eigentümer	5
2.3	Auftraggeber	5
2.4	Auftragnehmer	5
2.5	Auftragserteilung.....	5
2.6	Ausgangslage	5
2.7	Auftrag der Bewertung.....	5
2.8	Bewertungszweck.....	5
2.9	Bewertungsmethode.....	6
2.10	Bewertungsstichtag.....	6
2.11	Währung	6
2.12	Augenschein	6
2.13	Liste der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen	7
2.14	Liste der beigezogenen Unterlagen und Informationen	7
3	Lage	8
3.1	Makrolage (grösseres Umfeld)	8
3.2	Mikrolage (näheres Umfeld)	9
4	Detailangaben zum Grundstück.....	10
4.1	Grundbuch.....	10
4.2	Informationen zum Zonenplan.....	11
5	Objektbeschreibung	12
5.1	Amtliche Werte	12
5.2	Raumprogramm	12
6	Objektanalyse	12
6.1	Liste der getätigte Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten	12
6.2	Schadstoffe.....	12
6.3	Bausubstanz	12
6.4	Gebäudehülle	12
6.5	Haustechnik.....	13
6.6	Ausbaustandard	13
6.7	Marktbeurteilung	13
6.8	Foto Augenschein.....	14
7	Zeitwert Pfarrsaal.....	16
7.1	Baukosten.....	16
7.2	Technische Entwertung.....	17
7.3	Zeitwert Pfarreisaal	18
8	Landwert	18
8.1	Landwert Überbaurecht, Landwert Näherbaurecht	19

9	Schlussbemerkung/Unsicherheiten/Disclaimer.....	20
9.1	Unabhängigkeit	20
9.2	Vorbehalte, Unsicherheiten	20
9.3	Disclaimer	20
10	Anhang	21
10.1	Grundstückdatenblatt	21
10.2	Situationsplan.....	21
10.3	GVL Police	21
10.4	Nachweis für hypothetische Grundstücksfläche - relativer Landwert.....	21
10.5	Nachweis für benötigte Grundstücksfläche Überbaurecht, Näherbaurecht	21

1 Zusammenfassung (Management Summary) / Werte per Stichtag

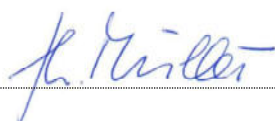
Adresse	Schulhausstrasse 9, 6182 Escholz matt
Grundstück	Grundstück Nr. 153, GB Escholz matt
Zone	Zone für öffentliche Zwecke (OEZ)
Nutzung	Pfarrsaal - eingebaut in Schulhaus, GVL Nr. 603.0674
Baujahr Pfarrsaal	Gemäss GVL Police 603.0462 1941

Zeitwert Pfarrsaal	Zusammenstellung siehe Seite 18, Punkt 7.3	CHF	365'000
Versicherungswert GVL	Gebäudeversicherung Luzern	CHF	614'000
Landwert, Überbaurecht zu Grundstück Nr. 122		CHF	21'000
Landwert, Näherbaurecht zu Grundstück Nr. 121		CHF	10'000
Relativer Landwert, siehe Seite 18, Punkt 8		CHF/m2	130

Bewertungsstichtag	30.01.2020
Bewertungszweck	Bevorstehender Verkauf

Bewertungsexperte Thomas Müller
dipl. Architekt HTL
MAS REM Valuation

26.02.2020




2 Ausgangslage

2.1 Objekt

Objektart	Pfarrsaal - eingebaut in Schulanlage
Strasse, Haus Nr.	Schulhausstrasse 9
PLZ, Ort	6182 Escholz matt
Grundstück Nr.	153 GB Escholz matt

2.2 Eigentümer

Eigentumsform	Alleineigentum:
Name, Vorname	Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach
Strasse, Haus-Nr.	Hauptstrasse 95
PLZ, Ort	6182 Escholz matt

2.3 Auftraggeber

	Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, c/o Kirchenratspräsident
Vorname, Name	Harry Portmann
Strasse, Haus-Nr.	Hasenbach 1
PLZ, Ort	6182 Escholz matt

2.4 Auftragnehmer

Firma	Erimas Immobilien GmbH
Vorname, Name	Thomas Müller, dipl. Arch. HTL, MAS REM Valuation, Mitglied SIV
Strasse, Haus-Nr.	Sägematt 1
PLZ, Ort	6204 Sempach

2.5 Auftragserteilung

Herr Harry Portmann hat am 22.01.2020 den Bewertungsauftrag per Mail an den Auftragnehmer erteilt

2.6 Ausgangslage

Bevorstehender Verkauf

2.7 Auftrag der Bewertung

Zeitwert Pfarrsaal, Grundstück Nr. 153
Wert für Überbaurecht, Grundstück Nr. 122
Wert Näherbaurecht, Grundstück Nr. 121

2.8 Bewertungszweck

Der ermittelten Werte dienen als Basis für die Preisfindung im bevorstehenden Verkaufsprozess.

2.9 Bewertungsmethode

Pfarrsaal	Der Zeitwert wird mit der Substanzwert-/ Realwertmethode ermittelt. Als Basis dient der Gebäudeversicherungswert, dazu kommen die Kosten für Vorbereitungs-, Umgebungsarbeiten und die Nebenkosten. Danach werden die technischen Entwertungen der einzelnen Bauteile unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer abgerechnet. Daraus resultiert der Zeitwert.
Landwert	Die Werte werden mit der Lagenklassenmethode errechnet (relativer Landwert). Wenn die Vergleichswertmethode (absoluter Landwert) wegen fehlenden oder ungenügenden Vergleichswerten nicht zur Anwendung kommen kann, gilt der Anteil des relativen Landwertes.

2.10 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist 30.01.2020

2.11 Währung

Einheit Die Werte sind in Schweizer Franken angegeben.

2.12 Augenschein

Augenschein erfolgte am 30.01.2020 / 16.00 Uhr - 17.15 Uhr

Im Beisein von Harry Portmann, Kirchenratspräsident - Escholz matt Marbach
Pius Kaufmann, Gemeindeamman - Escholz matt Marbach
Es wurde der Pfarrsaal mit den dazugehörenden Nebenräumen besichtigt

2.13 Liste der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen

Nr.	Bezeichnung	Datum
01	Grundstückdatenblatt	27.01.2020
02	Gebäudeversicherung Luzern Police 603.0462	16.01.2018
03	Dienstbarkeitsvertrag - Einbaurecht	28.12.1977
04	Grundriss 1.OG, PP Architektur Escholzmann	08.05.2007
05	Planungsperimeter Bauprojekt Pfarrmatte - Escholzmann	undatiert
06	Getätigte Investitionen, Angaben per Mail von Auftraggeber	23.01.2020
07		
08		
09		
10		

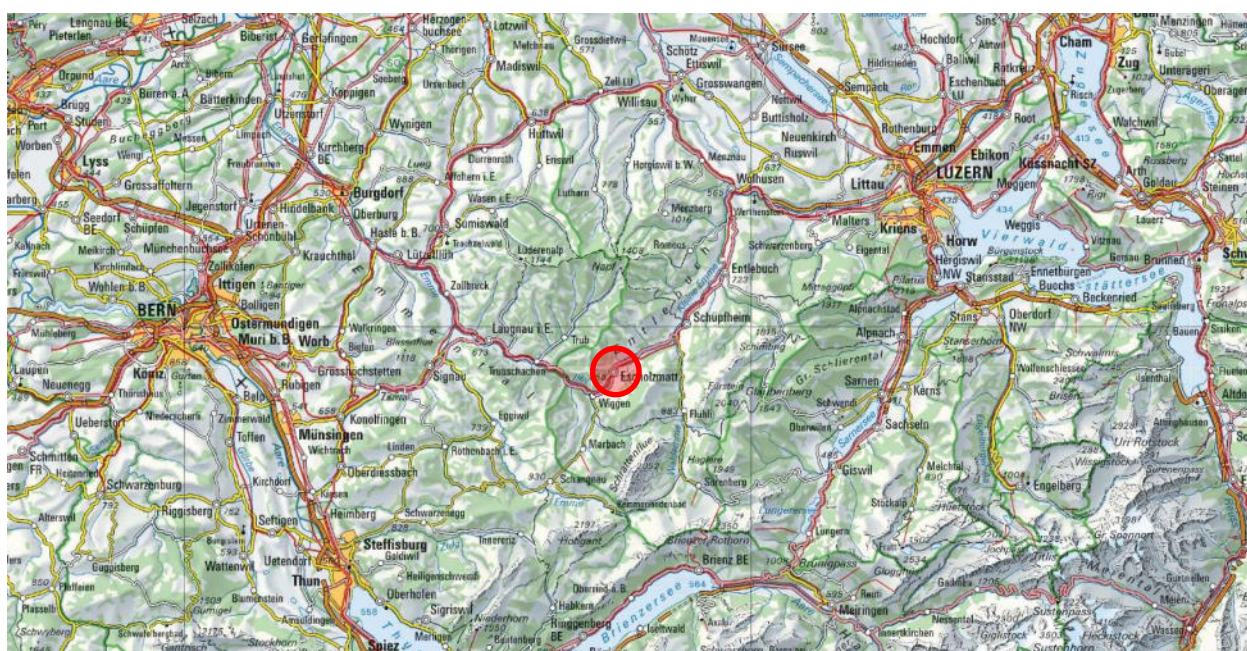
2.14 Liste der beigezogenen Unterlagen und Informationen

Nr.	Bezeichnung	Quelle	Datum
01	ÖREB - Kataster	www.oereb.lu.ch	30.01.2020
02	Grundbuchplan amtliche Vermessung	www.geoportal.lu.ch	30.01.2020
03	Bau- und Zonenreglement, Escholzmann	www.escholzmann-marbach.ch	07.12.2012
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			

3 Lage

3.1 Makrolage (grösseres Umfeld)

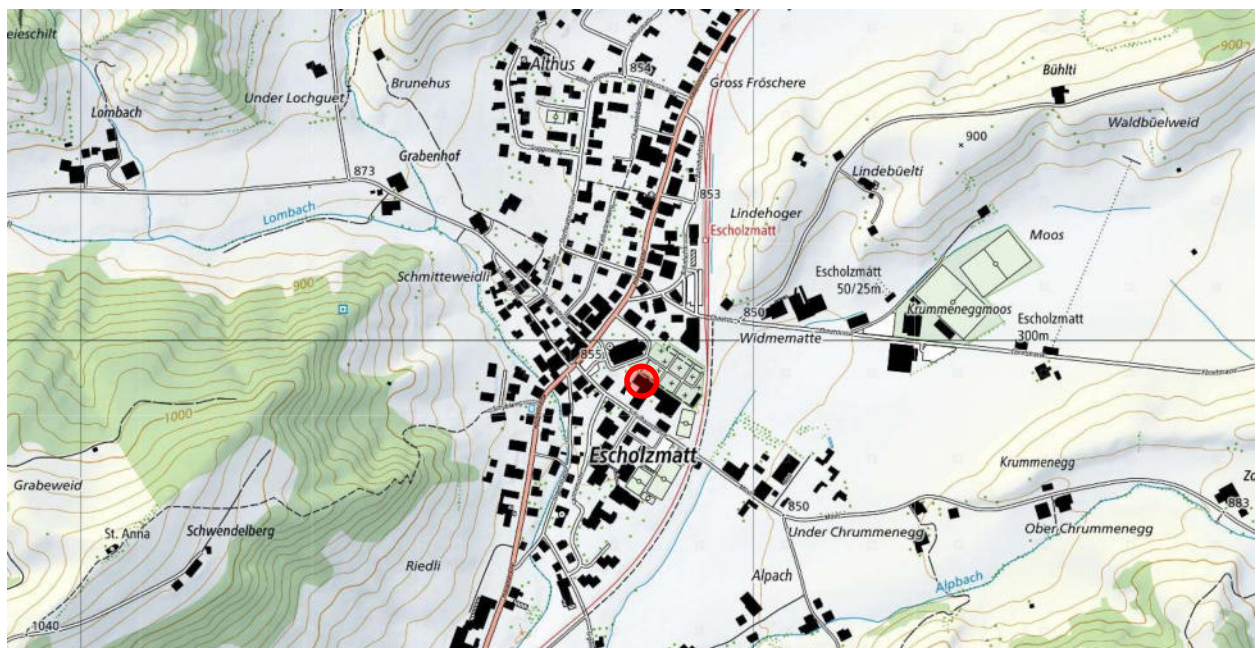
Beschrieb Ort	Die Gemeinde Escholz-matt-Marbach zählt 4'342 Einwohner (2018), verteilt auf 1'774 Haushalte (2018).
Nächst grössere Ortschaft	Schüpfheim ca. 8km, Langnau i.E. ca. 15km, Luzern ca. 37 km
öffentlicher Verkehr	Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schüpfheim (15 Min.), Langnau im Emmental (24 Min.) und Luzern (67 Min.).
privater Verkehr	Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Escholz-matt-Marbach aus erreichbaren Zentren sind Schüpfheim (12 Min.), Langnau im Emmental (16 Min.) und Burgdorf (34 Min.).



www.map.geo.admin.ch

3.2 Mikrolage (näheres Umfeld)

Lage	Der Pfarrsaal ist im Schulhaus GVL Nr. 674 eingebaut
Nachbarschaft	Schulhaus, Kirche, Verwaltungsgebäude, Friedhof
Zufahrt, Strasse	Erfolgt über die Schulhausstrasse
ÖV	Bushaltestelle und BHF Escholz matt in kurzer Distanz
Kanalisation	Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Elektrizitätswerk
Wasser	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
Medien	Anschluss an Kabelfernsehen und Telefon

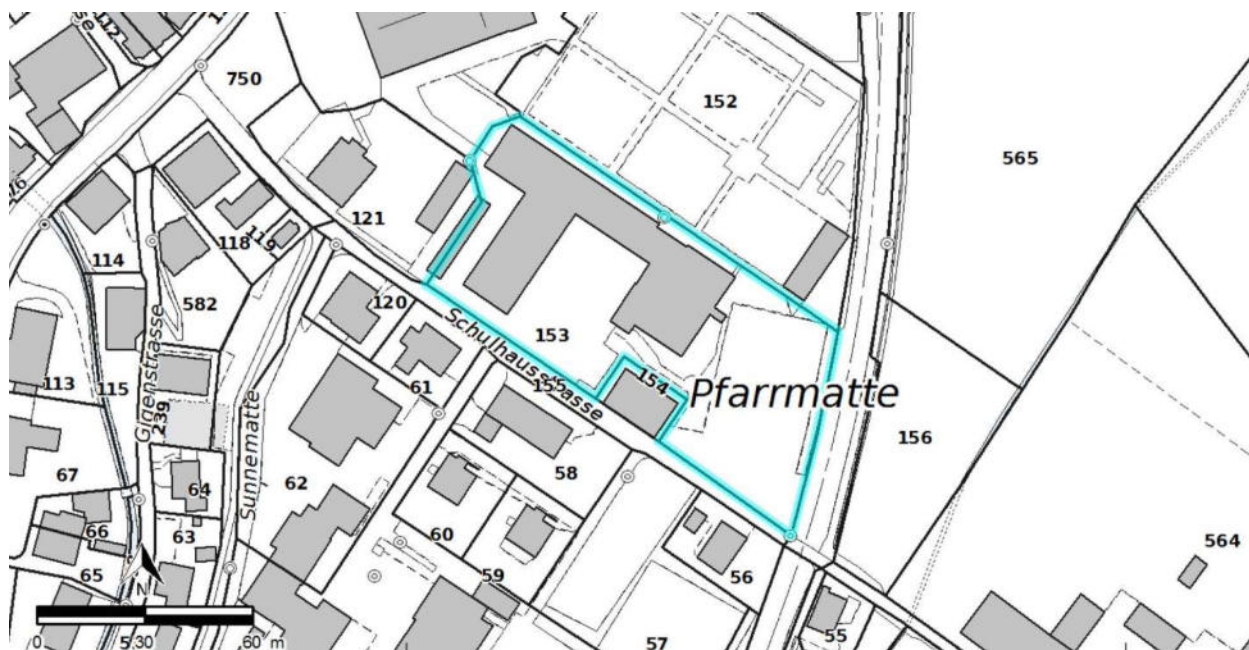


www.map.geo.admin.ch

4 Detailangaben zum Grundstück

4.1 Grundbuch

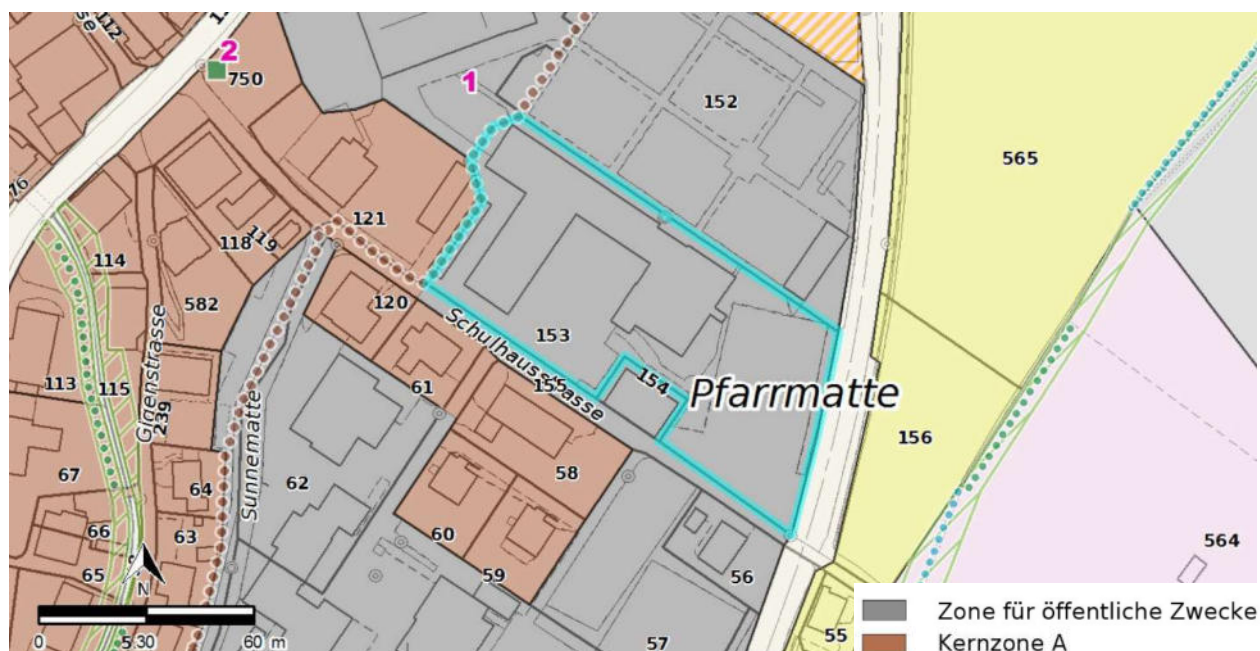
Grundstückdatenblatt	27.01.2020, vorbehalten bleiben Änderungen per Stichtag
Grundbuch	Escholz matt
Grundstück Nr.	153
E-GRID	CH735073359627
Grundstückfläche	5'922 m ²
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine
Dienstbark. u. Grundlasten	Einbaurecht für Pfarreisaal Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt Benutzungsrecht für Eingangshalle und WC - Anlagen Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt
Bemerkung	Nach Auskunft von Herrn Pius Kaufmann - Gemeindeamman, gibt es einen Vertrag aus dem Erstellungsjahr zwischen dem Grundeigentümer und der Kirchgemeinde, welcher nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Grundeigentümer hat diesen Vertrag einem Baujuristen zur Prüfung gegeben, um zu klären, ob dieser Vertrag wertrelevant sein könnte. Allfällige wertbeeinflussende Einträge aus diesem Vertrag, wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



Grundbuchplan, Darstellung nicht massstäblich / www.oereb.lu.ch

4.2 Informationen zum Zonenplan

Zone	BZR Art. 41 Zone für öffentliche Zwecke (OEZ)
1. Nutzung	Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige, öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglementes verbindlich festgelegt.
2. Bauweise	Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
Lärmempfindlichkeit LSV	Lärmempfindlichkeitsstufe II



Zonenplan, Darstellung nicht massstäblich / www.oereb.lu.ch

5 Objektbeschreibung

5.1 Amtliche Werte

Gebäudeversicherung, GVL	614'000	CHF
GVL Kubatur	1'523	SIA 116 / m3
Baujahr	1941	gemäss GVL-Police

5.2 Raumprogramm

Raumprogramm	Eingangsbereich gedeckt, Foyer mit Zugang zu WC-Anlagen und Pfarrsaal, Küche, Vereinsraum, Lagerfläche
Bemerkung	Pfarrsaal ist eingebaut in Schulhaus GVL Nr. 674

6 Objektanalyse

6.1 Liste der getätigte Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten

1993	Erneuerung Fenster, Fassade und Dach, CHF 86'000.-
2005	Erneuerung Beleuchtung, CHF 13'100.-
2007	Erweiterung Vereinsraum (Pfarrsäli) inkl. Kücheneinbau, CHF 244'000.-
Getätigte Investitionen	CHF 343'100, gemäss Angaben von Harry Portmann

6.2 Schadstoffe

Schadstoffe	Aufgrund des Gebäudealters kann davon ausgegangen werden, dass möglicherweise problematischen Baustoffe verbaut worden sind. Es wurden keine eingehenden Untersuchungen durchgeführt.
-------------	---

6.3 Bausubstanz

Bauweise	Massivbau
Zustand Bausubstanz	Die Bausubstanz ist dem Alter entsprechend in einem guten und intakten Zustand.
Bemerkung	Kurzfristig sind keine grösseren Investitionen erkennbar.

6.4 Gebäudehülle

Fassade, Aussenhülle	Fassade in Einsteinmauerwerk, verputzt gestrichen
Dacheindeckung	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flachdach - Kies
Bauphysik, Eigenschaften	Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen des heutigen Baustandards.
Zustand Gebäudehülle	Die Fassade und das Dach sind in einem intakten Zustand.
Bemerkung	Kurzfristig sind keine grösseren Investitionen erkennbar.

6.5 Haustechnik

Elektro- Installationen	Aus dem Erstellungsjahr, wurde bei der letzten Erweiterung angepasst
Wärmeerzeugung	Ist in der Schulanlage GVL Nr. 674
Wärmeverteilung	Radiatoren
Zustand Haustechnik	Es konnten bei den haustechnischen Anlagen keine grösseren Mängel oder über die normale Abnutzung und Alterung hinausgehende Schäden festgestellt werden. Die Haustechnik ist dem Alter entsprechend in einem intakten Zustand.
Bemerkung	Der Zustand der Wärmeerzeugung kann nicht beurteilt werden, da diese Komponente nicht besichtigt wurde. Kurzfristig sind keine grösseren Investitionen bei den Räumlichkeiten der Kirchgemeinde erkennbar.

6.6 Ausbaustandard

Zustand Ausbau	Der Ausbau ist in einem guten unterhaltenen und intakten Zustand.
Bemerkung	Der Ausbau entspricht mehrheitlich den heutigen Anforderungen. Es stehen kurzfristig keine grösseren Investitionen an.

6.7 Marktbeurteilung

Bemerkung	Immobilien welche sich in der Zone für öffentliche Zwecke (OEZ) befinden, sind dem Liegenschaftsmarkt weitergehend entzogen.
-----------	--

6.8 Foto Augenschein



Fassadenansicht Süd-West mit Nebenzugang



Fassadenansicht Nord-West mit Hauptzugang



Fassadenansicht Nord-Ost



Foyer mit Zugang zu Pfarrsaal



Pfarrsaal



Zwischenbereich Pfarrsaal - Vereinsraum



Lagerfläche über Zwischenbereich



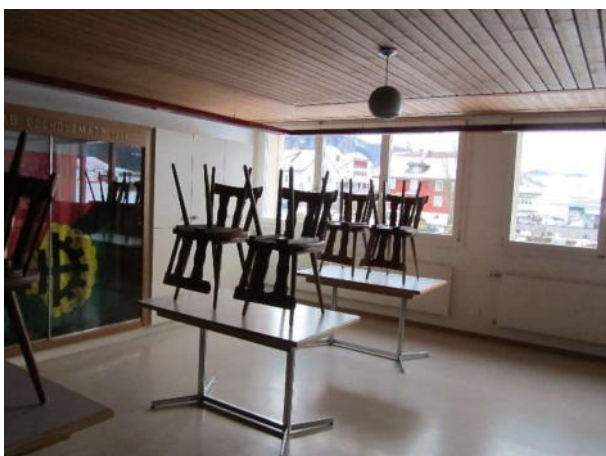
Zwischenbereich Küche-Vereinsraum



Küche



Küche



Vereinsraum



Vereinsraum

7 Zeitwert Pfarrsaal

Vorgehen

1. Festlegung der Baukosten
2. Berechnung der technischen Entwertung
3. Zeitwert vom Pfarrsaal

Wertelemente:

WE 1 + Baukosten, neuwertig ohne technische Entwertung, TE

WE 2 - Technische Entwertung

7.1 Baukosten

Als Basis dient der Gebäudeversicherungswert, dazu kommen die Kosten für Vorbereitungs-, Umgebungsarbeiten und der Nebenkosten, welche zur Erstellung einer Baute benötigt werden, jedoch nicht im Gebäudeversicherungswert enthalten sind.

BKP 1		%- Ansatz	von BKP 2	Betrag, CHF	
Vorbereitungsarbeiten		1.50	614'000	9'210	
Total				9'210	9'000
BKP 2		m3 /SIA 116	CHF/m3	Betrag, CHF	
Baukosten	Neuwert Pfarrsaal -GVL	1'523	403	613'769	
BKP 2				613'769	614'000
BKP 4				Betrag, CHF	
Umgebungsarbeiten	Pauschal			10'000	
Total				10'000	10'000
BKP 5		%- Ansatz	von BKP 1,2,4		
Baunebenkosten	Gebühren, Bewilligungen, etc.	5.00	633'000	31'650	32'000
WE 1 Baukosten		ohne Entwertung, ohne Landanteil	CHF		665'000

7.2 Technische Entwertung

Nicht alle Bau- oder Gebäudeteile altern gleich schnell. Diese werden in der Regel zu unterschiedlichen Zeitpunkten erneuert. Für die Ermittlung der Technischen Entwertung werden Bauteilgruppen gebildet, welche gleichen oder ähnlichen Erneuerungszyklen aufweisen.

Zinssatz: Eingesetzter Zinssatz für die Berechnung der erf. Rückstellungen in %

3.00 Nettozins

BKP 2	Anteil	Kosten	GLD	RND	TA	REW GLD	REW TA	Rückst. Jahr	TE
Rohbau, 1941	44.0	287'980	100	21	79	607.29	311.03	474	147'494
Rohbau, 2007	6.0	39'270	100	87	13	607.29	15.62	65	1'010
Grundsubstanz	50.0								
Dach, 1993, 2007	8.0	52'360	45	25	20	92.720	26.870	565	15'174
Fassade, 1993	5.0	32'725	45	18	27	92.720	40.710	353	14'368
Fenster, 1993	5.0	32'725	45	18	27	92.720	40.710	353	14'368
Gebäudehülle	18.0								
Elektro, 2005	4.0	26'180	40	20	20	75.401	26.870	347	9'330
Heizung -Anteil	3.0	19'635	40	10	30	75.401	47.575	260	12'389
Sanitär -Anteil	1.0	6'545	40	10	30	75.401	47.575	138	6'545
Installation	8.0								
Boden, Wa, Decken	9.0	58'905	30	10	20	47.575	26.870	1'238	33'269
allg. Schreinerarb.	6.0	39'270	30	10	20	47.575	26.870	825	22'180
Küche, 2007	9.0	58'905	30	17	13	47.575	15.618	1'238	19'337
Ausbau	24.0								
BKP 4									
Umgebung		10'500	45	10	35	60	93	113	6'847
Total	100.0	665'000						5'970	302'310
WE 2 Technische Entwertung, gerundet							CHF	-302'000	

Bemerkung Der Rohbau wurde unter der Berücksichtigung vom Erstellungsjahr in Bezug auf die Grundfläche aufgeteilt.

GLD = Gesamtlebensdauer, **RND** = Restnutzungsdauer, **TA** = Technisches Alter

REW GLD = Rentenendwert - Gesamtlebensdauer, $((1+i)^n - 1)/i$ i = Zinssatz, n = Jahre

REW TA = Rentenendwert - Technisches Alter, $((1+i)^n - 1)/i$ i = Zinssatz, n = Jahre

7.3 Zeitwert Pfarreisaal

WE 1 Baukosten ohne Technische Entwertung	100%	CHF	665'000
WE 2 Technische Entwertung	-45%	CHF	-302'000
Rundung		CHF	2'000
Zeitwert Pfarreisaal, gerundet	55%	CHF	365'000

8 Landwert

Der relative Landwert wird mit der Lagenklassenmethode berechnet. Als Basis wird der Pfarrsaal genommen und nach dem Lagenklassenschlüssel aufgeteilt, daraus resultiert der relative Landwert.

Lageklasse	Zone öff. Zwecke
Standort	3.00
Nutzung	2.33
Lage	3.00
Erschliessung	1.50
Marktsituation	1.00
Total	10.83
Lageklasse	2.17

Lageklassenpunkte	Anteil	im Mittel	konst. Faktor	rel. LW Anteil in %
Lageklassenpunkte Wohnen	-	-	-	-
Lageklassenpunkte Büro, Handel, Gastgewerbe	-	-	-	-
Lageklassenpunkte Gewerbe, Industrie	-	-	-	-
Lageklassenpunkte öffentliche Bauten	1'000	2.17	6.25	13.54
Total Lageklassenpunkte	1'000			13.54

Relativer Landwert

Realwert		CHF	665'000
relativer Bauwert in %	86.46%	CHF	574'948
relativer Landwert in %	13.54%	CHF	90'052
relativer Landwert pro m2, gerundet, Parz. Fläche	705 m2	CHF/m2	130

Der Nachweis für die benötigte hypothetische benötigte Grundstücksfläche von 705 m2, welche für den Bau vom Pfarrsaal benötigt würde, befindet sich Anhang.

8.1 Landwert Überbaurecht, Landwert Näherbaurecht

Als Basis für die Wertberechnung dient einerseits der vorgängig errechnete relative Landwert und andererseits die benötigten baurechtlichen Flächen, bedingt durch den Grenzabstand. Der Berechnungsvorgang ist für das Überbaurecht (Teilverkauf vom Grundstück Nr.122) wie auch dem Näherbaurecht sind identisch.

1. Landwert Überbaurecht Grundstück Nr. 122	164	m ²	x	130 CHF/m ²	=	21'000
2. Landwert Näherbaurecht Grundstück Nr. 121	80	m ²	x	130 CHF/m ²	=	10'000
Landwert Überbaurecht, Näherbaurecht, jeweils gerundet					CHF	31'000

Der Nachweis für die benötigte Grundstückfläche in Bezug auf das Überbaurecht und das Näherbaurecht, befindet sich Anhang.

9 Schlussbemerkung/Unsicherheiten/Disclaimer

9.1 Unabhängigkeit

Das Bewertungsgutachten wurde unabhängig und neutral erstellt. Das Bewertungshonorar und die Entschädigung der Nebenkosten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

9.2 Vorbehalte, Unsicherheiten

Die hier zur Frage stehenden Unsicherheiten-Vorbehalte hinsichtlich auf den errechneten Zeitwert, beziehen sich auf die Annahmen bei der Kostenzuteilung der einzelnen Bauteilgruppen, der Gesamtlebensdauer und der Restnutzungsdauer. Diese wurden jeweils unter Annahmen von eigenen Erfahrungswerten gemacht.

9.3 Disclaimer

Auftraggeber Die vorliegende Immobilienbewertung wird im Auftrag des / der aufgeführten Auftraggeber(s) erstellt. Die Gültigkeit der Immobilienbewertung gilt nur für diese(n) Auftraggeber und nur für den erwähnten Bewertungszweck. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Experten nicht an Dritte weitergegeben werden. Nicht im Immobilienbewertungsgutachten erwähnte und aufgeführte Dritte können aus dem vorliegenden Immobilienbewertungsgutachten keinerlei Rechte für sich ableiten. Bei anderweitiger Verwendung dieses Gutachten oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

Zur Verfügung gestellte Unterlagen Als Basis für die Immobilienbewertung dienen die zur Verfügung gestellten Unterlagen, deren Vollständigkeit und Richtigkeit vorausgesetzt werden; eine diesbezügliche Überprüfung wurde nicht vorgenommen. Die Bewertung stützt sich auf die Besichtigung des Bewertungsobjektes und die mündlichen Auskünfte der Auftraggeber. Es wird vorausgesetzt, dass die Angaben bezüglich Konstruktion und Eigenschaften den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Bausubstanz, Baumängel, Bauschäden und Vorbehalte Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer einfachen Begehung / Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile, wie verkleidete Materialien oder unter Putz verlegte Leitungen werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch, ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgen seitens des Gutachters keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen. Für verdeckte Baumängel oder Bauschäden, die bei der Besichtigung und ohne nähere Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Der Gutachter weist darauf hin, dass keine detaillierten Abklärungen bezüglich verdeckter, nicht erkennbarer Baumängel oder -schäden vorgenommen wurden.

Baubewilligung Bei den zu bewertenden Bauten und Anlagen wird jeweils davon ausgegangen, dass diese rechtsgültig bewilligt wurden.

Sach- Rechtsfragen Immobilienbewertungen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort, wo sich die vorliegende Immobilienbewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl / Szenarien etc.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.

10 Anhang

10.1 Grundstückdatenblatt

10.2 Situationsplan

10.3 GVL Police

10.4 Nachweis für hypothetische Grundstücksfläche - relativer Landwert

10.5 Nachweis für benötigte Grundstücksfläche Überbaurecht, Näherbaurecht

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Escholz matt	153	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 27. Januar 2020 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Liegenschaft Nr. 153 Escholz matt

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	153	Grundbuch:	Escholz matt
E-GRID:	CH735073359627		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5'922 m ²
Plan Nr.	3	Ortsbezeichnung	Pfarrmatte
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage, übrige humusierte Flächen		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Schulhaus (ohne Pfarreisaal) Nr. 674 (Pfarrmatte)	CHF	4'296'000.00
Fahrrad-Unterstand Nr. 674.A (Pfarrmatte)	CHF	31'000.00
Turnhalle Nr. 674.B (Pfarrmatte)	CHF	3'571'000.00

Katasterschatzung	Keine Daten vorhanden
--------------------------	-----------------------

Eigentümer

Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hauptstrasse 95, 6182 Escholz matt

Erwerbstitel
Fusion, 10.09.2013

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
13857E.UEB: Last	Einbaurecht für Pfarreisaal Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt
13858E.UEB: Last	Benützungsrecht für Eingangshalle und WC - Anlagen Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

D i e n s t b a r k e i t s v e r t r a g

zwischen

Einwohnergemeinde Escholz matt, vertreten durch den
Gemeinderat Escholz matt

und

Kath. Kirchgemeinde Escholz matt, vertreten durch den
Kirchenrat Escholz mattwird unter Vorbehalt der Genehmigung durch die betreffen-
den Gemeinden folgenderDienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen:

1. Die Einwohnergemeinde gewährt der Kirch-
gemeinde auf ihrem Grundstück Nr. 153 (Schulhaus Pfarrmatte)
ein Einbaurecht gemäss Art. 731 ff ZGB und Art. 781 ZGB für
folgende Räume:

a) bisheriger Pfarrsaal

b) anschliessender Raum, der bisher als
Putzraum und Abstellraum benützt wurde.Es wird auf die beiliegenden Pläne, die integrierender Bestand-
teil dieses Vertrages sind, verwiesen.Die Kirchgemeinde erstellt als Ersatz für den
abgetretenen Putzraum auf ihre Kosten einen Putzschrank, an
der von der Einwohnergemeinde gewünschten Stelle.

2. Die Einwohnergemeinde gewährt der kath.
Kirchgemeinde das Mitbenützungsrecht an der Eingangshalle
und den WC-Anlagen.

3. Die Kirchgemeinde überlässt den Pfarrsaal
der Einwohnergemeinde und anderen öffentlichen Körperschaf-
ten im bisherigen Rahmen zur Abhaltung von Versammlungen
und schulischen Veranstaltungen.

4. Der Innenausbau des Pfarrsaales und des
angrenzenden Raumes ist Sache der Kirchgemeinde.

Die Gemeindeversammlung vom 6.4.1973 hat vorstehendem Dienstbarkeitsvertrag die Genehmigung erteilt.

Escholz matt, 13.4.1973



GEMEINDEKANZLEI ESCHOLZMATT
Gemeindeschreiber-Subst.

[Handwritten signature]

Die röm. kath. Kirchengemeindeversammlung vom 13. April 1973 hat vorstehendem Dienstbarkeitsvertrag die Genehmigung erteilt.

Escholz matt, 14. 4. 1973

per Kirchenverwaltung
Escholz matt

Der Kirchmeisters

[Handwritten signature: Hans Humpfmann]

Eingetragen

Im gerichtlichen Hypothekarprotokoll
HP Bd. 59 Fol. 221

mit Datum des Tagebuch-Eintrages:

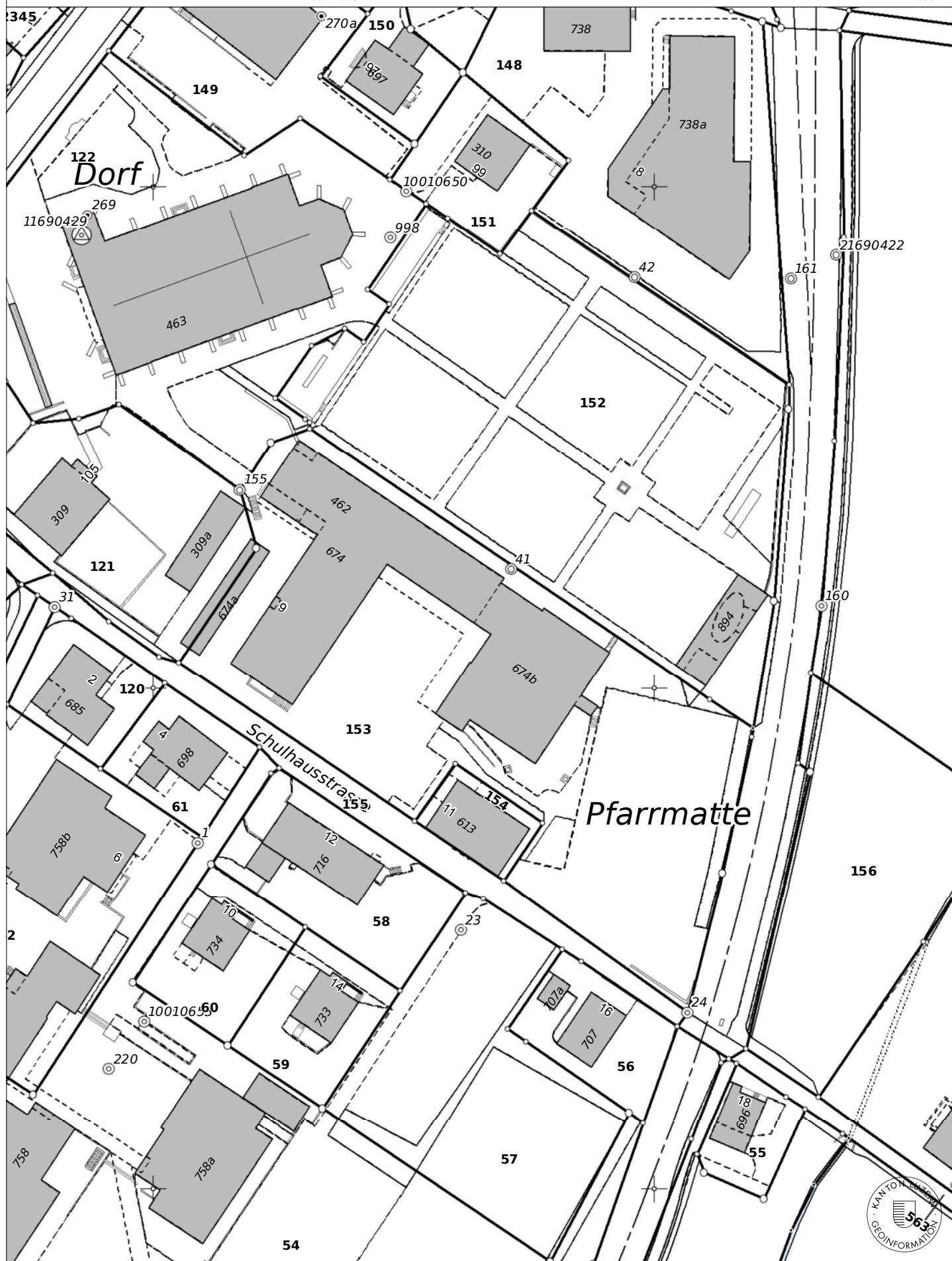
ESCHOLZMATT, den 28. Dez. 1977

Hypothekarkanzlei Escholz matt

Der Hypothekarschreiber:

[Handwritten signature]





Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt
6182 Escholz matt

16. Januar 2018

Ersetzt alle bisherigen Policen
Grund: Handänderung

Police 603.0462

Kundin/Kunde

Eigentümer/-in: Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt

Gebäude

Police:	603.0462	Baujahr:	1941
Objekt:	Pfarreisaal	Gebäudevolumen:	1'523 m ³
Lage:	Schulhausstrasse 9, Escholz matt	Schatzungsdatum:	16. Februar 2008
Gemeinde:	Escholz matt	Versicherungsart:	Neuwert
Grundstück:	0153	Versicherungswert:	CHF 614'000

Prämie

Pfarreisaal, Schulhausstrasse 9, Escholz matt

Versicherungsprämie	CHF 614'000	0.40 ‰	245.60	
Präventionsbeitrag	CHF 614'000	0.15 ‰	92.10	
Zwischentotal				CHF 337.70
Eidg. Stempelabgabe ¹	CHF 245.60	5 %		CHF 12.30
Jahresprämie				CHF 350.00

¹ Die eidg. Stempelabgabe wird auf der Versicherungsprämie erhoben.

Nicht versichert sind unter anderem

Küchenmaschinen und Apparate, welche nicht eingebaut sind,
fahrbare Gestelle, Kühlaggregate samt Leitungen usw.



Archiv-Kopie

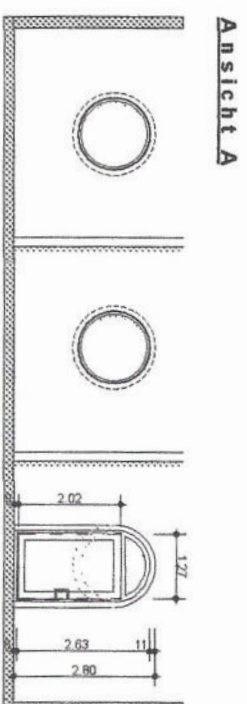
Police

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann bei der Gebäudeversicherung Luzern innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie auf der Website www.gvl.ch. Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22.

Katholische Kirchengemeinde, 6182 Eschzmatt		506/61	
Objekt		Datum	
Umbau + Renovation Pfarrsäll, 6182 Eschzmatt		8.5.2007	
Architekturbüro		Architekt	
Grundriss 1.OG / Ausführung		Bauteile	
PETER PORTMANN ARCHITEKTURBÜRO GmbH		Bauteile	
www.peterportmann.ch		Bauteile	
e-mail: p.p@p.a.ch		Bauteile	
Hauptstrasse 73, 6182 Eschzmatt		Bauteile	
Tel: 041 487 00 13		Bauteile	
Fax: 041 487 00 00		Bauteile	
153		Bauteile	

Eigene Darstellung 06.02.2020



Hypothetische Grundstücksfläche = 705.00 m²

