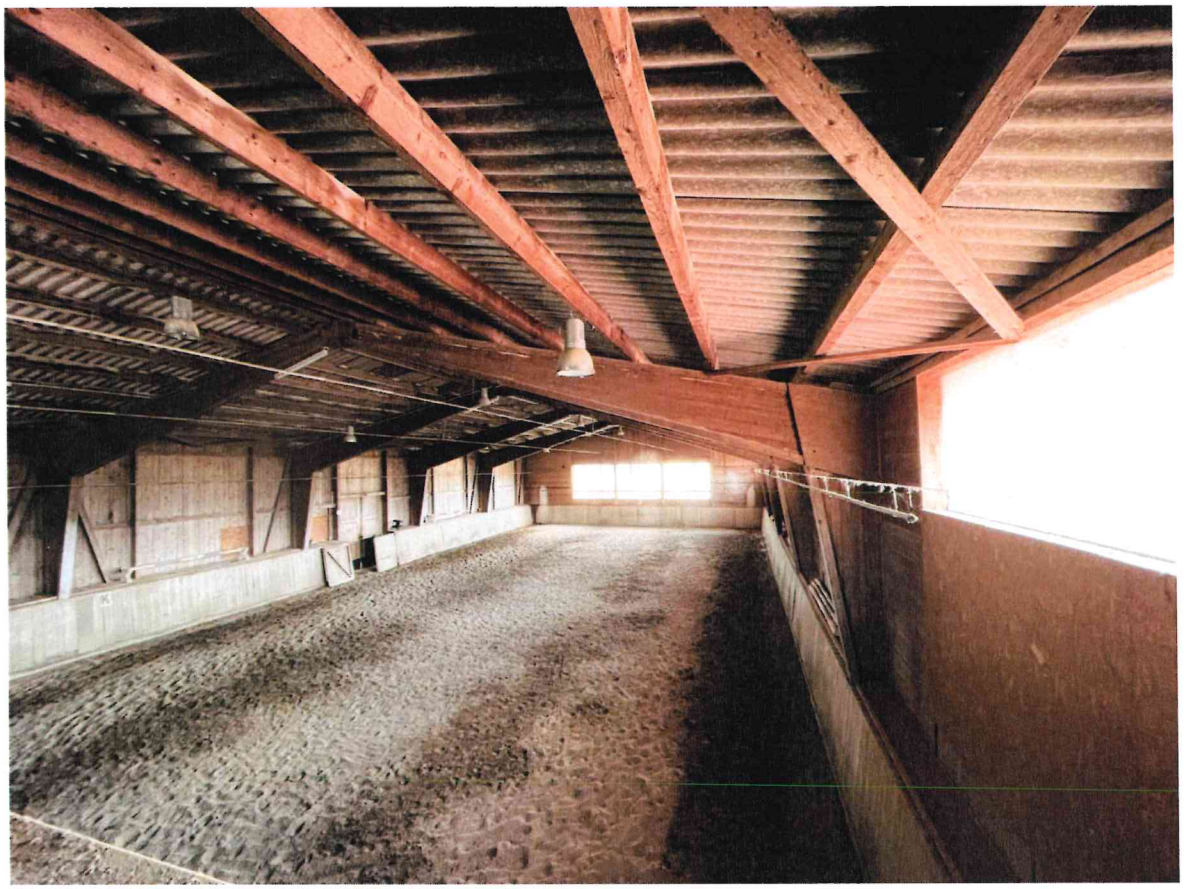
gestina

Rue de Locarno 3
Postfach 327
1701 Freiburg
Tel.: 026 347 12 17
info@gestina.ch

Schätzungsbericht



Adresse	Schüracker 2, 3186 Düdingen
Objektart	Reithalle, Wohnhaus und Ökonomieteil
Grundbuch	Art. 7106, 7108, 7121, 7123
Eigentümer	Poeckes Joseph Théophile Bert
Auftraggeber	Betreibungsamt des Sensebezirks
Experte	Dario Cattaneo Geschäftsführer Immobilienbewerter und -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 Art. 7106 6
   2.1.2 Grundbuchauszug Art. 7108 6
   2.1.3 Grundbuchauszug Art. 7113 6
   2.1.4 Grundbuchauszug Art. 7121 8
   2.1.5 Grundbuchauszug Art. 7123 8
   2.1.6 Zonennutzung 8
   2.1.7 Bauvorschriften/Nutzungsreserven 8
   2.2 Lagebeschrieb 9
   2.2.1 Gemeinde / Ortschaft 9
   2.2.2 Verkehrsanbindung 9
   2.2.3 Umfeld/Wohnlage 9
   2.2.4 Marktlage 10
3. Objektbeschrieb 11
   3.1 Baujahr, Sanierungen 11
   3.2 Versicherungswert 11
   3.3 Steuerwert 11
   3.4 Mieterspiegel 11
   3.5 Liegenschaftsabrechnung 11
   3.6 Flächen und Volumen 12
   3.7 Gebäudekonstruktion 13
   3.8 Innenausbau 14
   3.9 Raumaufteilung 15
   3.10 Umgebung 15
   3.11 Zustand 16

4. Bewertung 18
4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung 18
4.2 Ertragswertmethode 19
4.2.1 Mietwert 19
4.2.2 Kapitalisierungssatz 1 19
4.2.3 Kapitalisierungssatz 2 (Pferdehaltung) 20
4.2.4 Ertragswert 20
4.2.5 Technische Entwertung – Wohnteil 21
4.2.6 Technische Entwertung – Pferdestall 21
4.2.7 Technische Entwertung – Reithalle 21
4.2.8 Verkehrswert der Nebenbauten als Kennwerte 22
5. Verkehrswert 23
5 23
5.1 Verkehrswert nach Ertragswertmethode 23
6. Kommentar 24
7. Beilagen 25

1. Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage, Auftrag, Zweck

Das Betreibungsamt des Sensebezirks erteilte am 31. Juli 2026 den Auftrag, den Verkehrswert der Reithalle «Schüracker 2 in Düdingen» samt Grundstücke, auf Grund eines Konkurses, zu schätzen.

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
- Pachtvertrag
- Zonenplan
- Baureglement
- Lageklasse
- Besichtigung
- Fotos

1.3 Stichtag, Gültigkeit

Am 6. August 2026 hat der Bewerter die Liegenschaft in Anwesenheit des Betreibungsamtes sowie von Bert Poeckes und der Pächterin 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 Art. 7106

Gemeinde:	Düdingen
Grundbuch Nr.:	Art. 7106
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	23'380 m²
Plan-Nr.:	82
Lagebezeichnung:	Schüracker
Gebäude:	Unterstand, Vers.-Nr. 4c
Bezeichnung:	Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.2 Grundbuchauszug Art. 7108

Gemeinde:	Düdingen
Grundbuch Nr.:	Art. 7108
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	4'461 m²
Plan-Nr.:	82
Lagebezeichnung:	Schüracker
Gebäude:	Wohn- und Oekonomiegebäude, Vers. -Nr. 2 Reithalle, Vers.-Nr. 4 Unterstand Vers.-Nr. 4 Einstellraum Vers.-Nr. 4b Unterstand Vers.-Nr. 4c
Bezeichnung:	Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.3 Grundbuchauszug Art. 7113

Gemeinde:	Düdingen
Grundbuch Nr.:	Art. 7113
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	1'264 m²
Plan-Nr.:	82
Lagebezeichnung:	Schüracker
Gebäude:	-
Bezeichnung:	Geschlossener Wald
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug

Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.4 Grundbuchauszug Art. 7121

Gemeinde:	Düdingen
Grundbuch Nr.:	Art. 7121
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	36'924 m²
Plan-Nr.:	82
Lagebezeichnung:	Schüracker
Gebäude:	-
Bezeichnung:	Strasse, Weg, Gartenanlage, Acker, Wiese, Weide
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.5 Grundbuchauszug Art. 7123

Gemeinde:	Düdingen
Grundbuch Nr.:	Art. 7123
Eigentumsform:	Alleineigentum
Grundstücksfläche:	352 m²
Plan-Nr.:	82
Lagebezeichnung:	Schüracker
Gebäude:	-
Bezeichnung:	Strasse, Weg, Geschlossener Wald, Acker, Wiese, Weide
Anmerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug
Grundpfandrechte:	Gemäss Grundbuchauszug

2.1.6 Zonennutzung

Die Grundstücke befinden sich in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück 7108 ist dem BGBB nicht unterstellt.

2.1.7 Bauvorschriften/Nutzungsreserven

Reglement:	Bau- und Planungsreglement vom 09.2018 genehmigt im 11.2020.
	Art. 54

2.2 Lagebeschrieb

2.2.1 Gemeinde / Ortschaft

Düdingen liegt im deutschsprachigen Teil des Kantons Freiburg, unmittelbar an der Sprachgrenze. Mit rund 9'000 Einwohnern, über 3'000 Arbeitsplätzen und einer gut ausgebauten Infrastruktur in den Bereichen Schule, Sport und Kultur gehört Düdingen zu den grössten und attraktivsten Gemeinden des Kantons. Düdingen liegt in einer ausgezeichneten Verkehrslage an der Eisenbahnlinie Bern-Freiburg-Lausanne und an der Autobahn A 12 mit einer eigenen Auffahrt. Mit seiner Industriezone von kantonaler Bedeutung verfügt Düdingen über ein grosses Entwicklungspotenzial. Vom Zentrum aus ist man in ein paar Schritten auf dem Land, wo zahlreiche Weiler mit teils geschützten Ortsbildern, Natur- und Kulturdenkmälern, Kapellen und Wegkreuzen eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft bilden.

Infrastruktur
Mit über 3'000 Arbeitsplätzen und einer gut ausgebauten Infrastruktur in den Bereichen Schule, Sport und Kultur gehört Düdingen zu den grössten und attraktivsten Gemeinden des Kantons.

Schulen
In der Gemeinde sind vor- und ausserschulische Kinderbetreuung mit Tagesstätte, Kindergarten, Primarschule, Orientierungsschule mit Progymnasium und Berufsberatung vorhanden. Alle weiterführenden Schulen, von der Lehrlingsausbildung bis zur Universität und verschiedensten Fachhochschulen, sind in der Stadt Freiburg vorzufinden. Bibliothek, Ludothek, Orchesterverein, Theatergesellschaft, Gesangsvereine, Jodlerklubs, Trachtengruppe, Musikgesellschaft, Musikschulen und viele andere Institutionen bieten während des ganzen Jahres ein vielfältiges kulturelles Programm an und laden zum Mitmachen ein.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Dank der guten Lage profitiert die Immobilie nebst der grünen Umgebung auch von der Nähe zum Dorfzentrum der Gemeinde. Diverse Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter liegen in direkter Nähe und auch der Bahnhof von Düdingen liegt nicht weit entfernt. Die Züge verkehren regelmässig in Richtung Freiburg, Genf und Bern. Ebenfalls ist der Bahnhof mit regelmässigen Bussen im gesamten Sensebezirk, sowie Verbindungslinien zum Seebezirk bedient.

2.2.3 Umfeld/Wohnlage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Landwirtschaftszone, wo hauptsächlich landwirtschaftliche Betriebe das Bild prägen. Dies angrenzend zur Industriezone «Warpel» .

Das Grundstück ist umgeben von Feldern und Waldgebieten.

Passanten:	die Liegenschaft ist für Passanten gut zugänglich.
Parkmöglichkeiten:	die Liegenschaft verfügt über ausreichen Parkmöglichkeiten
Lageklasse:	3.4 (siehe Beilage)

2.2.4 Marktlage

Das Angebot an ähnlichen Objekten ist sehr beschränkt, die Nachfrage ebenfalls eher klein.

Es handelt sich um einen Nischenmarkt.

3. Objektbeschrieb

3.1 Baujahr, Sanierungen

Baujahr:	nicht bekannt
Sanierungen:	1999 Wohnhaus, 2011 Anbau zu Reithalle (Stallungen), weitere Instandstellungsarbeiten

3.2 Versicherungswert

Gebäude, Schüracker Vers.-Nr. 2	Fr.	1'494'700	(Jahr 2026)
Gebäude, Schüracker Vers.-Nr. 4	Fr.	1'173'500	(Jahr 2026)
Gebäude, Schüracker Vers.-Nr. 4a	Fr.	56'800	(Jahr 2026)
Gebäude, Schüracker Vers.-Nr. 4b	Fr.	27'800	(Jahr 2026)
Gebäude, Schüracker Vers.-Nr. 4c	Fr.	120'600	(Jahr 2026)

3.3 Steuerwert

Nicht bekannt.

3.4 Mieterspiegel

Pachtvertrag im Anhang.

3.5 Liegenschaftsabrechnung

Dem Bewerter steht die Liegenschaftsabrechnung nicht zur Verfügung. Der Kostenaufwand für den Liegenschaftsbeschrieb (Unterhalt, Reparaturen und Verwaltung) wird vom Bewerter anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

3.6 Flächen und Volumen

Wohn- und Ökonomieteil

Volumen:	2'527 m^3
Nettofläche Wohnen:	ca. 220 m^2
Nettofläche Ökonomieteil	ca. 150 m^2
Gebäudegrundfläche:	ca. 300 m^2

Reithalle

Volumen:	5'835. m^3
Fläche Reithalle:	ca. 660 m^2
Fläche Büro und Lager	ca. 65 m^2
Fläche Boxen-Lager	ca. 75 m^2
Fläche Pferdeboxen	ca. 200 m^2
inkl. Sattelraum, Futterlager	
Gebäudegrundfläche:	ca. 1'075 m^2

Unterstand 4a

Volumen:	194 m^3
Gebäudegrundfläche:	ca. 50 m^2

Unterstand 4b

Volumen:	103 m^3
Gebäudegrundfläche:	ca. 30 m^2

Unterstand 4c

Volumen:	103 m^3
Gebäudegrundfläche:	ca. 115 m^2

3.7 Gebäudekonstruktion

Wohn- und Ökonomieteil		
Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	gemischte Bauweise
	Fassade:	verputzt, Holzverkleidung, Ziegel
	Dach:	Dachziegel
	Fenster:	Holz/Holz, Doppel-Isolierverglasung
	Fensterläden:	Holz
Installationen	Elektrische Installationen:	letzte Kontrolle NIV nicht bekannt
	Heizung:	Heizöl
	Wärmeverteilung:	Bodenheizung, Radiatoren
	Sanitärinstallationen:	in Ordnung
Reithalle		
Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	gemischte Bauweise
	Fassade:	Holz, Ziegel
	Dach:	Faserzement
	Fenster:	Holz, keine Isolierverglasung ausser bei Anbau bzw. Sattelraum
Installationen	Elektrische Installationen:	letzte Kontrolle NIV im 2011
	Heizung:	Heizöl, jedoch nicht mehr in Betrieb!
	Wärmeverteilung:	Radiatoren
	Sanitärinstallationen:	veraltet
Unterstand 4a		
Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	gemischte Bauweise
	Fassade:	Holz
	Dach:	Ziegel
	Fenster:	Einfachverglasung
Installationen	Elektrische Installationen:	vorhanden
	Heizung:	keine
	Wärmeverteilung:	keine
	Sanitärinstallationen:	keine
Unterstand 4b		
Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	Holz
	Fassade:	Holz
	Dach:	Faserzement
	Fenster:	Holz/Holz mit Doppelverglasung ohne Isolierglas
Installationen	Elektrische Installationen:	vorhanden
	Heizung:	keine
	Wärmeverteilung:	keine
	Sanitärinstallationen:	keine

Führungsanlage 4c		
Rohbau/Gebäudehülle	Konstruktion:	gemischte Bauweise (Stahl, Holz)
	Fassade:	offen
	Dach:	Blech
	Fenster:	keine
Installationen	Elektrische Installationen:	vorhanden
	Heizung:	keine
	Wärmeverteilung:	keine
	Sanitärinstallationen:	keine

3.8 Innenausbau

Wohnteil	
Boden:	Platten, Parkett
Wände:	Täfer
Decken:	Täfer und teils verputzt
Bad:	Grosses Bad, Dusche, Badewanne, Doppel-Waschbecken und WC
WC:	Gäste-WC mit kleinem Waschbecken
Küche:	Vollausgestattet, Granit-Abdeckung
Ökonomieteil	
Boden:	Beton, teils Gummi-Matten
Wände:	Ziegel, teils verputzt
Decken:	gestrichen
Reithalle	
Boden:	Beton, Sand, Holz, Platten und Laminat
Wände:	Holz, Ziegel, verputzt, Platten
Decken:	Dach, Beton, teils gestrichen, Täfer
Bad im Büro/Zimmer:	Dusche, WC, Waschbecken, Boiler und Waschmaschine
WC:	WC und Waschbecken
Unterstand 4a	
Boden:	Beton, Platten
Wände:	Backstein gestrichen, Holz
Decken:	Holz
Unterstand 4b	
Boden:	Beton
Wände:	Holz
Decken:	Holz
Unterstand 4c	
Boden:	Sand
Wände:	offen, Stahl und Holz
Decke:	Dach, Blech

3.9 Raumaufteilung

Wohnteil

Untergeschoss:	Keller, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Eingang, Küche, Wohnzimmer, WC, Waschküche, Terrasse/Vorplatz, Studio
Obergeschoss:	Bad, Zwei Zimmer, Wohnzimmer, Laube/Balkon
Dachgeschoss:	Estrich

Ökonomieteil

Erdgeschoss:	8 Pferdeboxen
Obergeschoss:	Heulager/Dachstock

Reithalle

Erdgeschoss:	Vorderteil, Stübli, Heizung, WC, Büro/Zimmer mit Bad Reithalle Anbau: 5 Pferdeboxen mit Auslauf, Sattelraum, Futterlager
Daschgeschoss:	Tribüne, Estrich

Unterstand 4a

Erdgeschoss:	Bastelraum, Abstellraum, Ställe (klein)

Unterstand 4b

Erdgeschoss:	Abstellraum, Stall mit Auslauf (Pony)

Führungsanlage 4c

Erdgeschoss:	Führungsanlage

3.10 Umgebung

Aussenbeleuchtung	Vorhanden
Sitzplätze	Vorhanden
Rasenflächen	Vorhanden
Zufahrten	Geteert

3.11 Zustand

Schüracker Vers.- Nr. 2

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs-bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☒	☐	☐	☐	
Fassade	☐	☒	☐	☐	☐	
Fenster	☐	☒	☐	☐	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☒	☐	☐	☐	
Bedachung	☐	☒	☐	☐	☐	
Elektrische Installation	☐	☒	☐	☐	☐	letzte Kontrolle n.b.
Sanitäre Installationen	☐	☒	☐	☐	☐	
Heizung	☐	☐	☒	☐	☐	Heizöl
Bad – WC	☐	☐	☒	☐	☐	
Warmwasser	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodenbeläge	☐	☒	☐	☐	☐	
Decken	☐	☒	☐	☐	☐	
Hartplätze	☐	☒	☐	☐	☐	
Küche	☐	☐	☒	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Die Wohnung ist in einem guten Zustand.
Der Ökonomieteil ist in einem mittleren Zustand.

Schüracker Vers.- Nr. 4

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs-bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☐	☒	☐	☐	Anbau gut
Fassade	☐	☐	☒	☐	☐	
Fenster	☐	☐	☐	☒	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☐	☐	☒	☐	
Bedachung	☐	☐	☐	☒	☐	
Elektrische Installation	☐	☐	☒	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Die Reithalle ist in einem mittleren bis schlechten Zustand. Der Anbau mit den Pferdeboxen mit Auslauf ist in einem guten Zustand (Bau 2011).

Schüracker vers- Nr. 4a

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs-bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☐	☒	☐	☐	
Fassade	☐	☐	☒	☐	☐	
Fenster	☐	☐	☐	☒	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☐	☒	☐	☐	
Bedachung	☐	☐	☒	☐	☐	
Elektrische Installation	☐	☐	☒	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Der Unterstand «4a» ist in einem mittleren Zustand.

Schüracker vers- Nr. 4b

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs-bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☒	☐	☐	☐	
Fassade	☐	☒	☐	☐	☐	
Fenster	☐	☒	☐	☐	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☒	☐	☐	☐	
Bedachung	☐	☒	☐	☐	☐	
Elektrische Installation	☐	☒	☐	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Der Unterstand «4b» ist in einem guten Zustand.

Schüracker vers- Nr. 4c

	neuwertig	gut	mittel	sanierungs-bedürftig	defekt	Bemerkung
Konstruktion (Rohbau)	☐	☒	☐	☐	☐	
Spenglerarbeiten	☐	☒	☐	☐	☐	
Bedachung	☐	☒	☐	☐	☐	
Elektrische Installation	☐	☒	☐	☐	☐	

Allgemeiner Zustand: Dir Führungsanlage «4c» ist in einem guten Zustand.

4. Bewertung

4.1 Allgemeine Überlegung zur Bewertung

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

Ertragswertmethode:
- Mietwerte
- Kapitalisierungssatz Wohnen
- Kapitalisierungssatz Pferdehaltung/Boxen
- Ertragswert (neuwertig)
- Technische Entwertung

Kennwerte:
- Pauschalen für die Unterstände 4a-4b
- Pauschale für die Führungsanlage 4c

4.2 Ertragswertmethode

4.2.1 Mietwert

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

Schüracker Vers- Nr. 2

Mietwert Wohnung/Studio	220	m^2	zu	Fr.	150	Fr.	33'000
Total Mietwerte (jährlich)						Fr.	33'000
Pferdestall							
Mietwert 8 Pferdeboxen	x8x12		zu	Fr.	200	Fr.	19'200
Total Mietwerte (jährlich)						Fr.	19'200

Vers- Nr. 4 Reithalle

Mietwert Reithalle	660	m^2	zu	Fr.	40	Fr.	26'400
Büro/Lagerraum	65	m^2	zu	Fr.	80	Fr.	5'200
Boxen/Lager	75	m^2	zu	Fr.	40	Fr.	3'000
Pferdeboxen mit Auslauf	x5x12		zu	Fr.	300	Fr.	18'000
Total Mietwerte (jährlich)						Fr.	52'600

4.2.2 Kapitalisierungssatz Wohnen

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 70% 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					
70 %	Fremdkapital	zu	2.50 %	1.75 %	
30 %	Eigenkapital	zu	2.50 %	0.75 %	
Total Nettozinssatz				2.50 %	
Kostenzuschlag					
Betriebskosten		zu	0. 25 %		
Unterhalt und Rep.		zu	0. 60 %		
Mietzinsrisiko		zu	0. 00 %		
Verwaltungskosten		zu	0. 00 %		
Total Kosten				0.85 %	
Rückstellungen					
Für grosszyklische Erneuerungen				0.65 %	
Kapitalisierungssatz				4.00 %	

4.2.3 Kapitalisierungssatz Pferdehaltung/Boxen

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 50% und einem langfristigen, durchschnittlichen, risikoarmen Zinssatz von 3.5 % ausgegangen wird. Der Eigenkapitalzinssatz wird mit 3.5 % eingesetzt, er berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung sowie die Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten werden anhand von Erfahrungszahlen festgelegt.

Nettozinssatz NZ					
50 %	Fremdkapital	zu	3.50 %	1.75 %	
50 %	Eigenkapital	zu	3.50 %	1.75 %	
Total Nettozinssatz				3.50 %	
Kostenzuschlag					
Betriebskosten		zu	0.25 %		
Unterhalt und Rep.		zu	0.60 %		
Mietzinsrisiko		zu	0.20 %		
Verwaltungskosten		zu	0.05 %		
Total Kosten				1.10 %	
Rückstellungen					
Für grosszyklische Erneuerungen				0.65 %	
Kapitalisierungssatz				5.25 %	

4.2.4 Ertragswert

Ertragswert Schüracker Vers- Nr. 2

Fr. 33'000.00 : 4.00 %	Fr. 825'000.00
Ertragswert gerundet	**Fr. 825'000.00**

Ertragswert Pferdestall

Fr. 19'200.00 : 5.25 %	Fr. 365'714.30
Ertragswert gerundet	**Fr. 365'000.00**

Ertragswert Reithalle

Fr. 52'600.00 : 5.25 %	Fr. 1'001'904.75
Ertragswert gerundet	**Fr. 1'000'000.00**

4.2.5 Technische Entwertung – Wohnteil

Die technische Wertminderung wird anhand der Rückstellungen (Provisionen) und des technischen Alters berechnet.

Das technische Alter des Gebäudes wird vom Experten auf 25 Jahre geschätzt. Dabei wird die verbleibende Nutzungsdauer der vorhandenen Materialien, Geräte und Installationen berücksichtigt.

Rückstellungen für zyklische Renovationen: CHF 5'362.50 pro Jahr, gemäss der obenstehenden Ertragsberechnung.

Technische Entwertung Wohnteil				
Rentenendwertfaktor	25 J./2.50%	34.158 x 5'362.50	Fr.	183'172.25
Total Technische Entwertung gerundet			**Fr.**	**185'000.00**

4.2.6 Technische Entwertung – Pferdestall

Die technische Wertminderung wird anhand der Rückstellungen (Provisionen) und des technischen Alters berechnet.

Das technische Alter des Gebäudes wird vom Experten auf 30 Jahre geschätzt. Dabei wird die verbleibende Nutzungsdauer der vorhandenen Materialien, Geräte und Installationen berücksichtigt.

Rückstellungen für zyklische Renovationen: CHF 6'512.40 pro Jahr, gemäss der obenstehenden Ertragsberechnung.

Technische Entwertung Pferdestall				
Rentenendwertfaktor	30 J./3.50%	51.623 x 6'512.40	Fr.	122'715.60
Total Technische Entwertung gerundet			**Fr.**	**120'000.00**

4.2.7 Technische Entwertung – Reithalle

Die technische Wertminderung wird anhand der Rückstellungen (Provisionen) und des technischen Alters berechnet.

Das technische Alter des Gebäudes wird vom Experten auf 30 Jahre geschätzt. Dabei wird die verbleibende Nutzungsdauer der vorhandenen Materialien, Geräte und Installationen berücksichtigt.

Rückstellungen für zyklische Renovationen: CHF 2'377.15 pro Jahr, gemäss der obenstehenden Ertragsberechnung.

Technische Entwertung Reithalle				
Rentenendwertfaktor	30 J./3.50%	51.623 x 2'377.15	Fr.	336'189.60
Total Technische Entwertung gerundet			**Fr.**	**335'000.00**

4.2.8 Verkehrswert der Nebenbauten als Kennwerte

4a	Unterstand 4a	Pauschal	Fr.	20'000.-
4b	Unterstand 4b	Pauschal	Fr.	10'000.-
4c	Unterstand 4c	Pauschal	Fr.	30'000.-

5. Verkehrswert

5.1 Verkehrswert nach Ertragswertmethode

Ertragswert Wohnteil	Fr.	825'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	185'000.00
Verkehrswert EW	**Fr.**	**640'000.00**
Ertragswert Pferdestall	Fr.	365'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	120'000.00
Verkehrswert EW	**Fr.**	**245'000.00**
Ertragswert Reithalle	Fr.	1'000'000.00
./. technische Entwertung	Fr.	335'000.00
Verkehrswert EW	**Fr.**	**665'000.00**
Kennwert Unterstand 4a	Fr.	20'000.00
Kennwert Unterstand 4b	Fr.	10'000.00
Kennwert Unterstand 4c	Fr.	30'000.00
Total Verkehrswert alle Teile	Fr.	1'610'000.00

Der Bewerter bestimmt somit den Verkehrswert auf

Fr. 1'600'000.00

Freiburg, 24. August 2026

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 (Achtung nicht zwingend für Versteigerungen).

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.

Der Bewerter vermutet Asbest in verschiedenen Bauteilen, insbesondere in den Faserzementplatten, weitere Elemente nicht auszuschliessen.

7. Beilagen

- Grundbuchauszüge
- Situationspläne
- Protokolle der Kantonalen Gebäudeversicherung
- Pachtvertrag
- Auszug Zonenplan
- Auszug Baureglement
- Lageklasse
- 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

Liegenschaft Düdingen / 7106

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:	2293.FR229311 Düdingen
Grundstück-Nr.:	7106
E-GRID:	CH929139109492
Abhängige Grundstücke:	
Lokalname*:	Chlempaholz Schüracker
Plan-Nr.*:	82
Fläche*:	23'380 m2
Mutation*:	21.10.2025 012-2025/3287/0 Flächenkorrekturverbal
Bezeichnung*:	Strasse, Weg, 285 m2 Übrige befestigte Fläche, 7 m2 Acker, Wiese, Weide, 22'731 m2 Gartenanlage, 308 m2 Geschlossener Wald, 49 m2
Gebäude*:	Unterstand, Vers.-Nr. 4c Schüracker 4c, 3186 Düdingen
Anm. aus amtl. Vermessung*:	Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Poeckes Joseph Théophile Bert, 09.10.1969 — 13.06.2008 012-2008/1807/0 Kauf

Anmerkungen:

09.12.2021 012-2021/3710/0 **Kanzleisperre** ID.012-2021/001142

Dienstbarkeiten:

07.04.2008 012-NV (L) **Dienstbarkeitsweg gemäss Plan** ID.012-2007/001590
z.G. Düdingen, die Gemeinde, Düdingen

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

06.07.2023 012-2023/1876/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 2. Juni 2023 (Gruppe Nr. 1)** CHF 1'914'895.55, ID.012-2023/000639

—

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7106

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 29. Juli 2026: keine

1712 Tafers, 30. Juli 2026, 14:09

Die Grundbuchverwalterin

i.A. S. [redacted]

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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 Düdingen / 7108

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:	2293.FR229311 Düdingen
Grundstück-Nr.:	7108
E-GRID:	CH840185795368
Abhängige Grundstücke:	
Lokalname*:	Schüracker
Plan-Nr.*:	82
Fläche*:	4'461 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*:	25.03.2021 012-2021/889/0 Technisches Verbal
Bezeichnung*:	Strasse, Weg, 66 m2 Übrige befestigte Fläche, 1'374 m2 Acker, Wiese, Weide, 402 m2 Gartenanlage, 1'149 m2
Gebäude*:	Wohn- und Oekonomiegebäude, Vers.-Nr. 2, 298 m2 Schüracker 2, 3186 Düdingen Reithalle, Vers.-Nr. 4, 1'092 m2 Schüracker 4, 3186 Düdingen Unterstand, Vers.-Nr. 4 Stall (Pferde-, Vieh-, Schafst.), Vers.-Nr. 4a, 49 m2 Schüracker 4a, 3186 Düdingen Einstellraum, Remise, Vers.-Nr. 4b, 31 m2 Schüracker 4b, 3186 Düdingen Unterstand, Vers.-Nr. 4c Schüracker 4c, 3186 Düdingen
Anm. aus amtl. Vermessung*:	Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Poeckes Joseph Théophile Bert, 09.10.1969 — 13.06.2008 012-2008/1807/0 Kauf

Anmerkungen:

30.03.1999 012-147'149	**Nichtlandwirtschaftliches Grundstück gemäss BGBB** ID.012-2007/001595
07.09.2012 012-2012/2759/0	**Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG** ID.012-2012/000673
09.12.2021 012-2021/3710/0	**Kanzleisperre** ID.012-2021/001142

Dienstbarkeiten:

03.07.1931 012-770 S	(R)	**Leitung** ID.012-2007/001298

—

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7108

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

		z.L. LIG Düdingen/7105	18.12.1977 012-14'934 18.01.1991 012-20'685
03.08.1931 012-770 S	(R)	**Quellenrecht und Leitungsrecht (½ für Nr. 7105, ½ für 7108)** ID.012-2007/001299	
		z.L. LIG Düdingen/7087	09.12.1977 012-14'934V 07.09.1995 012-23'255 V
17.09.1971 012-60'606	(R)	**Fuss- und Fahrweg gemäss Plan von 4 m Breite** ID.012-2007/001593	
		z.L. LIG Düdingen/7121	30.03.1999 012-25'441 V 07.04.2008 012-NV
07.04.2008 012-NV	(L)	**Wegrecht gemäss Plan** ID.012-2007/001594	
		z.G. LIG Düdingen/7107	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

20.10.2022 012-2022/3395/0	**Verfügungsbeschränkung (Betr. Nr. 794810)** CHF 133'913.30, ID.012-2022/000973
06.07.2023 012-2023/1876/0	**Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 2. Juni 2023 (Gruppe Nr. 1)** CHF 1'914'895.55, ID.012-2023/000639

Grundpfandrechte:

28.07.1980 012-81'355	**1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 1'000'000.–, Max. 8½%**, ID.012-2007/001243, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich + Basel (Niederlassung Düdingen)
28.02.2013 012-2013/525/0	**2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 120'000.– , Max. 10%**, ID.012-2013/000216, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung
21.01.2015 012-2015/183/0	**3. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 1'700'000.–, Max. 10%**, ID.012-2015/000127, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. Bemerkungen: Nebenbestimmungen gemäss separater Vereinbarung

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 29. Juli 2026: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7108

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

1712 Tafers, 30. Juli 2026, 14:09

Die Grundbuchverwalterin

i.A. S. Altu...

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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

Liegenschaft Düdingen / 7113

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:	2293.FR229311 Düdingen
Grundstück-Nr.:	7113
E-GRID:	CH568410945742
Abhängige Grundstücke:	
Lokalname*:	Chlempaholz
Plan-Nr.*:	82
Fläche*:	1'264 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*:	07.04.2008 012-NV
Bezeichnung*:	Geschlossener Wald, 1'264 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Poeckes Joseph Théophile Bert, 09.10.1969 — 13.06.2008 012-2008/1807/0 Kauf

Anmerkungen:

30.09.1999 012-147'149	**Nichtlandwirtschaftliches Grundstück gemäss BGBB** ID.012-2007/001605
07.01.2022 012-2022/87/0	**Kanzleisperre** ID.012-2022/000019

Dienstbarkeiten:

07.04.2008 012-NV	(R)	**Wegrecht** ID.012-2007/001717 z.L. LIG Düdingen/7112

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

06.07.2023 012-2023/1876/0	**Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 2. Juni 2023 (Gruppe Nr. 1)** CHF 1'914'895.55, ID.012-2023/000639

Grundpfandrechte:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7113

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 29. Juli 2026: keine

1712 Tafers, 30. Juli 2026, 14:09

Die Grundbuchverwalterin

i.A. S. Aeby

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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

Liegenschaft Düdingen / 7121

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:	2293.FR229311 Düdingen
Grundstück-Nr.:	7121
E-GRID:	CH549410708377
Abhängige Grundstücke:	
Lokalname*:	Chlempa Haslera Schüracker
Plan-Nr.*:	82
Fläche*:	36'924 m2
Mutation*:	21.10.2025 012-2025/3287/0 Flächenkorrekturverbal
Bezeichnung*:	Strasse, Weg, 938 m2 Acker, Wiese, Weide, 30'063 m2 Gartenanlage, 1'599 m2 Geschlossener Wald, 4'324 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Poeckes Joseph Théophile Bert, 09.10.1969 — 13.06.2008 012-2008/1807/0 Kauf

Anmerkungen:

07.04.2008 012-NV	**Öffentlicher Fussweg gemäss Plan** ID.012-2007/001603
07.04.2008 012-NV	**Vermessungsfixpunkt(e)** ID.012-2007/001604
01.02.2017 012-2017/318/0	**Gesetzlich festgestellter Waldrand gemäss Entscheid vom 7. September 2016** ID.012-2017/000203
07.01.2022 012-2022/87/0	**Kanzleisperre** ID.012-2022/000019

Dienstbarkeiten:

17.09.1971 012-60'606	(L)	**Fuss- und Fahrweg gemäss Plan von 4 m Breite** ID.012-2007/001593	
		z.G. LIG Düdingen/7107	09.12.1977 012-14'934 V 07.04.2008 012-NV
		z.G. LIG Düdingen/7108	30.03.1999 012-25'441 V 07.04.2008 012-NV
28.02.1994 012-127'718	(L)	**Bauverbot gem. Spez.-Plan** ID.012-2007/001602	
		z.G. LIG Düdingen/7107	30.03.1999 012-25'441 V
07.04.2008 012-NV	(L)	**Dienstbarkeitsweg gemäss Plan** ID.012-2007/001590	

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7121

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

z.G. Düdingen, die Gemeinde, Düdingen

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

06.07.2023 012-2023/1876/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 2. Juni 2023 (Gruppe Nr. 1)** CHF 1'914'895.55, ID.012-2023/000639

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 29. Juli 2026: keine

1712 Tafers, 30. Juli 2026, 14:09

Die Grundbuchverwalterin

i.A. S. Altwegg

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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 Düdingen / 7123

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:	2293.FR229311 Düdingen
Grundstück-Nr.:	7123
E-GRID:	CH585010948888
Abhängige Grundstücke:	
Lokalname*:	Chlempa Haslera
Plan-Nr.*:	82
Fläche*:	352 m2, Eidgen. Vermessung
Mutation*:	01.02.2017 012-2017/318/0 Technisches Verbal
Bezeichnung*:	Strasse, Weg, 80 m2 Acker, Wiese, Weide, 218 m2 Geschlossener Wald, 54 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	Gemäss Grundbuch
Amtlicher Wert*:	
Ertragswert*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Poeckes Joseph Théophile Bert, 09.10.1969 — 13.06.2008 012-2008/1807/0 Kauf

Anmerkungen:

01.02.2017 012-2017/318/0	**Gesetzlich festgestellter Waldrand gemäss Entscheid vom 7. September 2016** ID.012-2017/000204
07.01.2022 012-2022/87/0	**Kanzleisperre** ID.012-2022/000019

Dienstbarkeiten:

17.05.1935 012-3'165V	(L)	**Dienstbarkeit Abholzungsrecht** ID.012-2007/001596 z.G. Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
12.04.2006 012-2006/1148/0	(L)	**Kanalisation Abwasser und Zutritt gemäss Spez.-Plan** ID.012-2007/001597 z.G. Düdingen, die Gemeinde, Düdingen
07.04.2008 012-NV	(L)	**Dienstbarkeitsweg gemäss Plan** ID.012-2007/001590 z.G. Düdingen, die Gemeinde, Düdingen
07.04.2008 012-NV	(L)	**Wegrecht** ID.012-2007/001599 z.G. LIG Düdingen/7124

Grundlasten:

keine

—

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Düdingen / 7123

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

06.07.2023 012-2023/1876/0 **Verfügungsbeschränkung, Pfändung vom 2. Juni 2023 (Gruppe Nr. 1)** CHF 1'914'895.55, ID.012-2023/000639

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 29. Juli 2026: keine

1712 Tafers, 30. Juli 2026, 14:10

Die Grundbuchverwalterin

i.A. S. Albuquerque

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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

Portail cartographique du canton de Fribourg

Portail cartographique du canton de Fribourg

Description

Imprimé le 06.08.2026

Légende

Adresses et bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)

Adresses MO-RegBL (RegBAFR)

Statut du bâtiment

- Existant

Bâtiments MO-RegBL (RegBAFR)

Type

- Bâtiment
- Couvert indépendant

Parcellaire

Immeubles en vigueur

Type

- Biens-fonds en vigueur

Fond de carte

Plan du RF n/b



Informations dépourvues de foi publique

© swisstopo, Etat de Fribourg

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**2**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

* 0 1 7 4 0 7 0 1 0 0 0 2 2 0 1 1 *

Eigentümer	**Poeckes Joseph Théophile Bert**	Land	
Adresse	**Schüracker 2**	STWE	**Nein**
PLZ und Ort	**3186 Düdingen**	Sprache	**D**
Regie oder Verwaltung			

Kataster Folio		Plan Folio	**82**	Artikel	**7'108**
Grundeigentümer	**Der(Die) Gleiche(n)**				
Geometer				Ist das Gebäude im Katasterplan ?	**Ja**
Koordinaten	**582.100/189.530**			Ist der Plan zu ändern ?	**Nein**
Höhe über Meer				Tarif der Gebühren	**0**
Gemeinde	**Düdingen**			Bezirk	**Sense**
Ortsname oder Strasse	**Schüracker**				
Grund der Schätzung	**Revision**			Datum, Gesuch an KGV	**26.05.2011**
Baubewilligung Nr.				Beginn der Arbeiten	
Datum der Bewilligung				Ende der Arbeiten	

Code VKF	**30.1**			Handwerkliches oder industrielles Risiko	
Zweckbestimmung	**Bewohntes landwirtschaftliches Gebäude**				
Anzahl Stockwerke	**3**	Anzahl Wohnungen	**1**	Gebäude unter Denkmalschutz	**Nein**
Spezialrisiken Nr.	**21**	% Unterstellt	**100**		
Klasse	**2**	Situation	**Einzel**	Zustand des Gebäudes	**Gut**
Indexierung	**Ja**				

Brandmauer	**Ja**	Aufzug	**Nein**	Brandmelder	**Nein**
Blitzschutzanlage	**Ja**	Sprinkler	**Nein**	Tank	**Innen**
Überspannungsableiter	**Nein**	Heizungsart	**Oel**		

Die nach 1991 angebrachten synthetischen Materialien sind gegen Hagel nicht versichert.

		Neue Schätzung		Alte Schätzung
Datum der Schätzung		**14.09.2011**		**01.12.1999**
Grundschätzung		**1'289'000**		**1'110'000**
Zusatz Neuwert	%		%	
Versicherter Wert		**1'289'000**		**1'310'200**
Investition				
M3		**2'527**		**2'527**
Baujahr			Umbaujahr	**1999**

Bemerkungen

EINSPRACHE **Beilagen: Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen**

Eingang bei der KGV am 13 OCT. 2011

Die Schätzungskommission
B. Jendly
Th. Bongni

Der (Vize) Präsident

Jendly Bruno
Büro: Bruno Jendly
Präsident der Schatzungskommission des Sensebezirks
Haupstrasse 22a
3286 Duedingen
026 305 42 10

Kontrolle der Direktion

Registriert EDV 13 OCT. 2011 MS

Detail Kubikinhalt : Folgeseite(n)

Anzeige verschickt am **11.10.2011**

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**2**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

Bezeichnung	MP	Fakt.	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	E./Preis	Zuschl	TOTAL Fr.
									21	
Keller				8.50	9.60	2.30	188	260	21	**48'880**
Kellerabgang				4.90	1.40	2.00	14	470		**6'580**
ERDGESCHOSS:										
Eingang, Wohnen, Küche, WC										
Waschen, Bad, Abstellraum				13.40	9.70	2.70	351	900		**315'900**
OBERGESCHOSS:										
Treppe, 3 Zimmer, Büro, Bad										
Ankleideraum, Abstellraum				13.40	9.70	2.70	351	900		**315'900**
Laube				13.40	1.50	2.00	40	350		**14'000**
Estrich				8.50	9.60	2.00	163	290		**47'270**
Oekonomieteil				18.00	9.60	7.50	1'296	235		**304'560**
Mehrpreis Ausbau Pferdeboxen	+			18.00	9.60	3.00	518	235		**121'730**
Jauchegrube				4.20	2.60	1.40	15	780		**11'700**
Vordächer				28.00	2.60	1.50	109	180		**19'620**
Total							**2'527** M3	**477** FR/M3		**1'206'140**

Verschiedene Installationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Blitzschutzanlage	1	9'500	**9'500**
Cheminée	1	12'000	**12'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**21'500**

Heizungsinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Oeltank KS in Wanne 2000 L	2	3'000	**6'000**
Heizkessel Swiss-Kondens 1999 25 KW	1	8'500	**8'500**
Verteilung mit Radiatoren	8	1'200	**9'600**
Verteilung mit Bodenheizung	100	85	**8'500**
Keine weiteren Installationen			
Total			**32'600**

Sanitärinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
El. Boiler 500	1	5'500	**5'500**
Badewanne Whirlpool 190/90	1	15'000	**15'000**
Selbsttränkebecken mit Heizschlange	8	1'000	**8'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**28'500**

TOTAL	
TOTAL Fr.	**1'288'740**
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	**1'289'000**
MITTLERER PREIS M3 Fr.	**510**

A1 002 z 1105 - 50000 5 1.0/06.02.2009

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**4**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

* 0 1 7 4 0 7 0 1 0 0 0 4 2 0 1 1 *

Eigentümer	**Poeckes Joseph Théophile Bert**	Land	
Adresse	**Schüracker 2**	STWE	**Nein**
PLZ und Ort	**3186 Düdingen**	Sprache	**D**
Regie oder Verwaltung			

Kataster Folio		Plan Folio	**82**	Artikel	**7'108**
Grundeigentümer	**Der(Die) Gleiche(n)**				
Geometer				Ist das Gebäude im Katasterplan ?	**Ja**
Koordinaten	**582.100/189.530**			Ist der Plan zu ändern ?	**Ja**
Höhe über Meer				Tarif der Gebühren	**3**
Gemeinde	**Düdingen**			Bezirk	**Sense**
Ortsname oder Strasse	**Schüracker**				
Grund der Schätzung	**Erweiterung**			Datum, Gesuch an KGV	**26.05.2011**
Baubewilligung Nr.	**26-10/A/0145**			Beginn der Arbeiten	**01.12.2010**
Datum der Bewilligung	**05.09.2010**			Ende der Arbeiten	**30.04.2011**

Code VKF	**31**			Handwerkliches oder industrielles Risiko	
Zweckbestimmung	**Reithalle**				
Anzahl Stockwerke	**1**	Anzahl Wohnungen		Gebäude unter Denkmalschutz	**Nein**
Spezialrisiken Nr.	**21**	% Unterstellt	**100**		
Klasse	**3**	Situation	**Einzel**	Zustand des Gebäudes	**Gut**
Indexierung	**Ja**				

Brandmauer	**Nein**	Aufzug	**Nein**	Brandmelder	**Nein**
Blitzschutzanlage	**Ja**	Sprinkler	**Nein**	Tank	**Innen**
Überspannungsableiter	**Nein**	Heizungsart	**Oel**		

Die nach 1991 angebrachten synthetischen Materialien sind gegen Hagel nicht versichert.

		Neue Schätzung		**Alte Schätzung**
Datum der Schätzung		**14.09.2011**		**27.09.1995**
Grundschätzung		**1'012'000**		**642'000**
Zusatz Neuwert	%		%	
Versicherter Wert		**1'012'000**		**757'800**
Investition				
M3		**5'835**		**5'104**
Baujahr			Umbaujahr	

Bemerkungen

EINSPRACHE **Beilagen: Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen**

Eingang bei der KGV am 13 OCT. 2011

Die Schätzungskommission
B. Jendly
Th. Bongni

Der (Vize) Präsident

Jendly Bruno
Büro: Bruno Jendly
Präsident der Schatzungskommission
des Sensebezirks
Haupstrasse 22a
3286 Duedingen
026 305 42 10

Kontrolle der Direktion

Registriert EDV 13 OCT. 2011 MS

Detail Kubikinhalt : Folgeseite(n)

Anzeige verschickt am **11.10.2011**

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**4**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

Bezeichnung	MP	Fakt.	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	E./Preis	Zuschl	TOTAL Fr.
									21	
Reithalle				36.30	22.20	6.00	4'835	130		**628'550**
Mehrpreis Zimmer, Materialraum	+			5.00	15.00	2.50	188	350		**65'800**
Unterstellplatz				12.50	6.00	3.50	263	130		**34'190**
Vordach				2.20	3.20	1.00	7	590		**4'130**
Anbau Pferdeboxen				30.80	6.50	3.20	641	340		**217'940**
Vorplatz				30.80	1.70	1.70	89	450		**40'050**
Total							**5'835** M3	**170** FR/M3		**990'660**

Verschiedene Installationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Blitzschutzanlage	1	8'000	**8'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**8'000**

Heizungsinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Oeltank Stahl 2000 L	1	1'500	**1'500**
Kessel-Brenner	1	6'000	**6'000**
Verteilung mit Radiatoren	4	1'000	**4'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**11'500**

Sanitärinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
El. Boiler 100 L	1	1'500	**1'500**
Keine weiteren Installationen			
Total			**1'500**

TOTAL	
TOTAL Fr.	**1'011'660**
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	**1'012'000**
MITTLERER PREIS M3 Fr.	**173**

A1 002 z 1105 - 50000 5.1 0/06.02.2009

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	174 Düdingen
Strasse Nr.	701
Gebäude Nr.	4 A
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

0174070100004A2011

Eigentümer	**Poeckes Joseph Théophile Bert**	Land	
Adresse	**Schüracker 2**	STWE	**Nein**
PLZ und Ort	**3186 Düdingen**	Sprache	**D**
Regie oder Verwaltung			

Kataster Folio		Plan Folio	**82**	Artikel	**7'108**
Grundeigentümer	**Der(Die) Gleiche(n)**				
Geometer				Ist das Gebäude im Katasterplan ?	**Ja**
Koordinaten	**582.100/189.530**			Ist der Plan zu ändern ?	**Nein**
Höhe über Meer				Tarif der Gebühren	**0**
Gemeinde	**Düdingen**			Bezirk	**Sense**
Ortsname oder Strasse	**Schüracker**				
Grund der Schätzung	**Revision**			Datum, Gesuch an KGV	**26.05.2011**
Baubewilligung Nr.				Beginn der Arbeiten	
Datum der Bewilligung				Ende der Arbeiten	

Code VKF	**33.1**			Handwerkliches oder industrielles Risiko	
Zweckbestimmung	**Schuppen/Einstellhalle**				
Anzahl Stockwerke	**1**	Anzahl Wohnungen		Gebäude unter Denkmalschutz	**Nein**
Spezialrisiken Nr.	**21**	% Unterstellt	**100**		
Klasse	**3**	Situation	**Einzel**	Zustand des Gebäudes	**Gut**
Indexierung	**Ja**				

Brandmauer	**Nein**	Aufzug	**Nein**	Brandmelder	**Nein**
Blitzschutzanlage	**Ja**	Sprinkler	**Nein**	Tank	**Keiner**
Überspannungsableiter	**Nein**	Heizungsart	**Keine**		

Die nach 1991 angebrachten synthetischen Materialien sind gegen Hagel nicht versichert.

		Neue Schätzung		Alte Schätzung
Datum der Schätzung		**14.09.2011**		**27.09.1995**
Grundschätzung		**49'000**		**42'000**
Zusatz Neuwert	%		%	
Versicherter Wert		**49'000**		**49'600**
Investition				
M3		**194**		**194**
Baujahr			Umbaujahr	

Bemerkungen

EINSPRACHE **Beilagen: Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen**

Eingang bei der KGV am 13 OCT. 2011

Die Schätzungskommission
B. Jendly
Th. Bongni

Der (Vize) Präsident

Jendly Bruno
Büro: Bruno Jendly
Präsident der Schatzungskommission des Sensebezirks
Haupstrasse 22a
3286 Duedingen
026 305 42 10

Kontrolle der Direktion

Registriert EDV 13 OCT. 2011 MS

Detail Kubikinhalt : Folgeseite(n)

Anzeige verschickt am **11.10.2011**

SCHAETZUNGSKOMMISSION
DER KANTONALEN
GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr. 02084
Bezirk **Sense**
Gemeinde **174 Düdingen**
Strasse Nr. **701**
Gebäude Nr. **4 A**
Gebäudeeingang Nr.

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

Bezeichnung	MP	Fakt.	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	E./Preis	Zuschl	TOTAL Fr.
									21	
Schopf, Remise				8.20	5.90	4.00	194	235		**45'590**
Total							**194** M3	**235** FR/M3		**45'590**

Verschiedene Installationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Blitzschutzanlage	1	3'000	**3'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**3'000**

Heizungsinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Keine Installationen			
Total			

Sanitärinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Keine Installationen			
Total			

TOTAL	
TOTAL Fr.	**48'590**
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	**49'000**
MITTLERER PREIS M3 Fr.	**253**

A1 002 z 1105 - 50000 5.1.0/06.02.2009

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	174 Düdingen
Strasse Nr.	701
Gebäude Nr.	4 B
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

0174070100004B2011

Eigentümer	**Poeckes Joseph Théophile Bert**	Land	
Adresse	**Schüracker 2**	STWE	**Nein**
PLZ und Ort	**3186 Düdingen**	Sprache	**D**
Regie oder Verwaltung			

Kataster Folio		Plan Folio	**82**	Artikel	**7'108**
Grundeigentümer	**Der(Die) Gleiche(n)**				
Geometer				Ist das Gebäude im Katasterplan ?	**Ja**
Koordinaten	**582.100/189.530**			Ist der Plan zu ändern ?	**Nein**
Höhe über Meer				Tarif der Gebühren	**0**
Gemeinde	**Düdingen**			Bezirk	**Sense**
Ortsname oder Strasse	**Schüracker**				
Grund der Schätzung	**Revision**			Datum, Gesuch an KGV	**26.05.2011** ✓
Baubewilligung Nr.				Beginn der Arbeiten	
Datum der Bewilligung				Ende der Arbeiten	

Code VKF	**33.1**			Handwerkliches oder industrielles Risiko	
Zweckbestimmung	**Einstellraum**				
Anzahl Stockwerke	**1**	Anzahl Wohnungen		Gebäude unter Denkmalschutz	**Nein**
Spezialrisiken Nr.	**21**	% Unterstellt	**100**		
Klasse	**3**	Situation	**Einzel**	Zustand des Gebäudes	**Gut**
Indexierung	**Ja**				

Brandmauer	**Nein**	Aufzug	**Nein**	Brandmelder	**Nein**
Blitzschutzanlage	**Nein**	Sprinkler	**Nein**	Tank	**Keiner**
Überspannungsableiter	**Nein**	Heizungsart	**Keine**		

Die nach 1991 angebrachten synthetischen Materialien sind gegen Hagel nicht versichert.

		Neue Schätzung		**Alte Schätzung**
Datum der Schätzung		**14.09.2011**		**27.09.1995**
Grundschätzung		**24'000**		**21'000**
Zusatz Neuwert	%		%	
Versicherter Wert		**24'000**		**24'800**
Investition				
M3		**103**		**103**
Baujahr			Umbaujahr	

Bemerkungen

EINSPRACHE **Beilagen: Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen**

Eingang bei der KGV am 27 OCT. 2011

Die Schätzungskommission
B. Jendly
Th. Bongni

Der (Vize) Präsident

Jendly Bruno
Büro: Bruno Jendly
Präsident der Schatzungskommission des Sensebezirks
Haupstrasse 22a
3286 Duedingen
026 305 42 10

Kontrolle der Direktion

Registriert EDV - 2 NOV. 2011 MS

Detail Kubikinhalt : Folgeseite(n)

Anzeige verschickt am **11.10.2011**

SCHAETZUNGSKOMMISSION
DER KANTONALEN
GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	174 Düdingen
Strasse Nr.	701
Gebäude Nr.	4 B
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

Bezeichnung	MP	Fakt.	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	E./Preis	Zuschl	TOTAL Fr.
									21	
Einstellraum				6.70	4.80	3.20	103	235		**24'205**
Total							**103** M3	**235** FR/M3		**24'205**

Verschiedene Installationen	Anzahl	E./Preis		TOTAL Fr.
Keine Installationen				
Total				

Heizungsinstallationen	Anzahl	E./Preis		TOTAL Fr.
Keine Installationen				
Total				

Sanitärinstallationen	Anzahl	E./Preis		TOTAL Fr.
Keine Installationen				
Total				

TOTAL	
TOTAL Fr.	**24'205**
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	**24'000**
MITTLERER PREIS M3 Fr.	**233**

A1 002 z 1105 - 50000 5.1.0/06.02.2009

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**4** **C**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

0174070100004c2011

Eigentümer	**Poeckes Joseph Théophile Bert**	Land	
Adresse	**Schüracker 2**	STWE	**Nein**
PLZ und Ort	**3186 Düdingen**	Sprache	**D**
Regie oder Verwaltung			

Kataster Folio		Plan Folio	**82**	Artikel	**7'108**
Grundeigentümer	**Der(Die) Gleiche(n)**				
Geometer				Ist das Gebäude im Katasterplan ?	**Nein**
Koordinaten	**582.100/189.540**			Ist der Plan zu ändern ?	**Ja**
Höhe über Meer				Tarif der Gebühren	**2**
Gemeinde	**Düdingen**			Bezirk	**Sense**
Ortsname oder Strasse	**Schüracker**				
Grund der Schätzung	**Neu**			Datum, Gesuch an KGV	**26.05.2011**
Baubewilligung Nr.	**26-10/A/0145**			Beginn der Arbeiten	**01.12.2010**
Datum der Bewilligung	**05.09.2010**			Ende der Arbeiten	**30.04.2011**

Code VKF	**31**			Handwerkliches oder industrielles Risiko	
Zweckbestimmung	**Pferdeführanlage**				
Anzahl Stockwerke	**1**	Anzahl Wohnungen		Gebäude unter Denkmalschutz	**Nein**
Spezialrisiken Nr.	**21**	% Unterstellt	**100**		
Klasse	**2**	Situation	**Einzel**	Zustand des Gebäudes	**Gut**
Indexierung	**Ja**				

Brandmauer	**Nein**	Aufzug	**Nein**	Brandmelder	**Nein**
Blitzschutzanlage	**Ja**	Sprinkler	**Nein**	Tank	**Keiner**
Überspannungsableiter	**Nein**	Heizungsart	**Keine**		

Die nach 1991 angebrachten synthetischen Materialien sind gegen Hagel nicht versichert.

		Neue Schätzung		**Alte Schätzung**
Datum der Schätzung		**14.09.2011**		
Grundschätzung		**104'000**		
Zusatz Neuwert	%		%	
Versicherter Wert		**104'000**		
Investition				
M3		**407**		
Baujahr			Umbaujahr	

Bemerkungen

EINSPRACHE **Beilagen: Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen**

Eingang bei der KGV am 13 OCT. 2011

Die Schätzungskommission
B. Jendly
Th. Bongni

Der (Vize) Präsident

Jendly Bruno
Büro: Bruno Jendly
Präsident der Schatzungskommission des Sensebezirks
Haupstrasse 22a
3286 Duedingen
026 305 42 10

Kontrolle der Direktion

Registriert EDV 13 OCT. 2011 MS

Detail Kubikinhalt : Folgeseite(n)

Anzeige verschickt am **11.10.2011**

SCHAETZUNGSKOMMISSION DER KANTONALEN GEBAEUDEVERSICHERUNG

Versicherung Nr.	**62684**
Bezirk	**Sense**
Gemeinde	**174 Düdingen**
Strasse Nr.	**701**
Gebäude Nr.	**4 C**
Gebäudeeingang Nr.	

PROTOKOLL UND ENTSCHEID DER SCHAETZUNG

Bezeichnung	MP	Fakt.	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Kubikinhalt	E./Preis	Zuschl	TOTAL Fr.
									21	
Pferdeführanlage				41.50	2.80	3.50	407	250		**101'750**
Total							**407** M3	**250** FR/M3		**101'750**

Verschiedene Installationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Blitzschutzanlage	1	2'000	**2'000**
Keine weiteren Installationen			
Total			**2'000**

Heizungsinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Keine Installationen			
Total			

Sanitärinstallationen	Anzahl	E./Preis	TOTAL Fr.
Keine Installationen			
Total			

TOTAL	
TOTAL Fr.	**103'750**
TOTAL AUFGERUNDET Fr.	**104'000**
MITTLERER PREIS M3 Fr.	**256**

A1 002 z 1105 - 50000 5.1.0/06 02.2009

ECAB
KGV

VERSICHERUNGSPOLICE AKTUALISIERT



Druckdatum	03.08.2026

Eigentümer	gem. Grundbuchamt
Nr. Art. GBA	7108
Versicherten-Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	Düdingen
Strasse	Schüracker
Gebäudenummer	2
Bezeichnung des Gebäudes	Bewohntes landwirtschaftliches Gebäude

Datum der Schätzung	14.09.2011
Schätzungswert	1'289'000
Indexierung	15.9602 %
Kürzung Zeitwert	0 %
Versicherungswert *	1'494'700

Gebäudeklassifikation	2 - gemischt
Spezialrisiko	21 - Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Ställe, Schöpfe, Hühnerhäuser usw.) und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen

Gemäss Reglement vom 20. Juni 2018 über die Prämien und Zuschlagsprämien der Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung

Die eventuelle Anpassung des versicherten Wertes stellt keine Änderung der Versicherungspolice dar. Es handelt sich um eine automatische Anpassung auf der Grundlage der seit dem Schätzungsjahr geltenden Indexierung. Dieses Dokument kann daher nicht angefochten werden.

Die gesamten gesetzlichen Bestimmungen finden Sie unter: www.ecab.ch

** Versicherter Wert: Anpassung des geschätzten Werts an die Indexierung. Dies stellt keine Änderung des vorliegenden Entscheids im Sinne von Art. 94 KGVG dar.*

Didier Carrard
Direktor

Grégoire Deiss
Stellvertretender DirektorLeiter
Departement Versicherung

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments/Kantonale Gebäudeversicherung

CP/PF
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1
Granges-Paccot

T. + 41 26 566 41 41

info@ecab.ch
www.ecab.ch

ECAB
KGV

VERSICHERUNGSPOLICE AKTUALISIERT



Druckdatum	03.08.2026

Eigentümer	gem. Grundbuchamt
Nr. Art. GBA	7108
Versicherten-Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	Düdingen
Strasse	Schüracker
Gebäudenummer	4
Bezeichnung des Gebäudes	Landwirtschaftlicher Betriebsbau

Datum der Schätzung	14.09.2011
Schätzungswert	1'012'000
Indexierung	15.9602 %
Kürzung Zeitwert	0 %
Versicherungswert *	1'173'500

Gebäudeklassifikation	3 - brennbar
Spezialrisiko	21 - Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Ställe, Schöpfe, Hühnerhäuser usw.) und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen

Gemäss Reglement vom 20. Juni 2018 über die Prämien und Zuschlagsprämien der Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung

Die eventuelle Anpassung des versicherten Wertes stellt keine Änderung der Versicherungspolice dar. Es handelt sich um eine automatische Anpassung auf der Grundlage der seit dem Schätzungsjahr geltenden Indexierung. Dieses Dokument kann daher nicht angefochten werden.

Die gesamten gesetzlichen Bestimmungen finden Sie unter: www.ecab.ch

** Versicherter Wert: Anpassung des geschätzten Werts an die Indexierung. Dies stellt keine Änderung des vorliegenden Entscheids im Sinne von Art. 94 KGVG dar.*

Didier Carrard
Direktor

Grégoire Deiss
Stellvertretender DirektorLeiter
Departement Versicherung

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments/Kantonale Gebäudeversicherung

CP/PF
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1
Granges-Paccot

T. + 41 26 566 41 41

info@ecab.ch
www.ecab.ch

ECAB
KGV

VERSICHERUNGSPOLICE AKTUALISIERT

Druckdatum	03.08.2026

Eigentümer	gem. Grundbuchamt
Nr. Art. GBA	7108
Versicherten-Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	Düdingen
Strasse	Schüracker
Gebäudenummer	4 A
Bezeichnung des Gebäudes	Schuppen, Einstellhalle

Datum der Schätzung	14.09.2011
Schätzungswert	49'000
Indexierung	15.9602 %
Kürzung Zeitwert	0 %
Versicherungswert *	56'800

Gebäudeklassifikation	3 - brennbar
Spezialrisiko	21 - Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Ställe, Schöpfe, Hühnerhäuser usw.) und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen

Gemäss Reglement vom 20. Juni 2018 über die Prämien und Zuschlagsprämien der Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung

Die eventuelle Anpassung des versicherten Wertes stellt keine Änderung der Versicherungspolice dar. Es handelt sich um eine automatische Anpassung auf der Grundlage der seit dem Schätzungsjahr geltenden Indexierung. Dieses Dokument kann daher nicht angefochten werden.

Die gesamten gesetzlichen Bestimmungen finden Sie unter: www.ecab.ch

** Versicherter Wert: Anpassung des geschätzten Werts an die Indexierung. Dies stellt keine Änderung des vorliegenden Entscheids im Sinne von Art. 94 KGVG dar.*

Didier Carrard
Direktor

Grégoire Deiss
Stellvertretender DirektorLeiter
Departement Versicherung

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments/Kantonale Gebäudeversicherung

CP/PF
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1
Granges-Paccot

T. + 41 26 566 41 41

info@ecab.ch
www.ecab.ch

ECAB
KGV

VERSICHERUNGSPOLICE AKTUALISIERT



Druckdatum	03.08.2026

Eigentümer	gem. Grundbuchamt
Nr. Art. GBA	7108
Versicherten-Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	Düdingen
Strasse	Schüracker
Gebäudenummer	4 B
Bezeichnung des Gebäudes	Schuppen, Einstellhalle

Datum der Schätzung	14.09.2011
Schätzungswert	24'000
Indexierung	15.9602 %
Kürzung Zeitwert	0 %
Versicherungswert *	27'800

Gebäudeklassifikation	3 - brennbar
Spezialrisiko	21 - Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Ställe, Schöpfe, Hühnerhäuser usw.) und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen

Gemäss Reglement vom 20. Juni 2018 über die Prämien und Zuschlagsprämien der Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung

Die eventuelle Anpassung des versicherten Wertes stellt keine Änderung der Versicherungspolice dar. Es handelt sich um eine automatische Anpassung auf der Grundlage der seit dem Schätzungsjahr geltenden Indexierung. Dieses Dokument kann daher nicht angefochten werden.

Die gesamten gesetzlichen Bestimmungen finden Sie unter: www.ecab.ch

** Versicherter Wert: Anpassung des geschätzten Werts an die Indexierung. Dies stellt keine Änderung des vorliegenden Entscheids im Sinne von Art. 94 KGVG dar.*

Didier Carrard
Direktor

Grégoire Deiss
Stellvertretender DirektorLeiter
Departement Versicherung

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments/Kantonale Gebäudeversicherung

CP/PF
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1
Granges-Paccot

T. + 41 26 566 41 41

info@ecab.ch
www.ecab.ch

ECAB
KGV

VERSICHERUNGSPOLICE AKTUALISIERT

Druckdatum	03.08.2026

Eigentümer	gem. Grundbuchamt
Nr. Art. GBA	7108
Versicherten-Nr.	62684
Bezirk	Sense
Gemeinde	Düdingen
Strasse	Schüracker
Gebäudenummer	4 C
Bezeichnung des Gebäudes	Landwirtschaftlicher Betriebsbau

Datum der Schätzung	14.09.2011
Schätzungswert	104'000
Indexierung	15.9602 %
Kürzung Zeitwert	0 %
Versicherungswert *	120'600

Gebäudeklassifikation	2 - gemischt
Spezialrisiko	21 - Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen, Ställe, Schöpfe, Hühnerhäuser usw.) und Gebäudeteile, welche Wohnzwecken dienen

Gemäss Reglement vom 20. Juni 2018 über die Prämien und Zuschlagsprämien der Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung

Die eventuelle Anpassung des versicherten Wertes stellt keine Änderung der Versicherungspolice dar. Es handelt sich um eine automatische Anpassung auf der Grundlage der seit dem Schätzungsjahr geltenden Indexierung. Dieses Dokument kann daher nicht angefochten werden.

Die gesamten gesetzlichen Bestimmungen finden Sie unter: www.ecab.ch

** Versicherter Wert: Anpassung des geschätzten Werts an die Indexierung. Dies stellt keine Änderung des vorliegenden Entscheids im Sinne von Art. 94 KGVG dar.*

Didier Carrard
Direktor

Grégoire Deiss
Stellvertretender DirektorLeiter
Departement Versicherung

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments/Kantonale Gebäudeversicherung

CP/PF
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1
Granges-Paccot

T. + 41 26 566 41 41

info@ecab.ch
www.ecab.ch

Pachtvertrag

für landwirtschaftliche Grundstücke

Verpächter: **Bert Poeckes, geb. 09.10. 1969, von Luxemburg, Schüracker 2, 3186 Düdingen (FR)**

Tel.: 079 201 86 84

Pächterin: **Lara Toniolo, geb. 17.12. 1971, von Italien, Schüracker 2, 3186 Düdingen (FR)**

Tel.: 079 322 72 02

1. Pachtbeginn und -dauer

Die Pacht beginnt am **1. Juli 2009** und dauert **6 1/2 Jahre**. Sie ist somit frühestens kündbar auf den **31. Dezember 2015.**

Die Pachtdauer beträgt **mindestens 6 Jahre,** soweit die Kantone für Alpen oder Spezialkulturen nicht etwas anderes bestimmt haben. Wird eine kürzere Dauer vereinbart, gilt der Vertrag trotzdem für 6 Jahre, wenn er nicht von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 7 LPG).

2. Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt **1** Jahr.
Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers sein. Bei einer Kündigung auf den **31. Dez. 2015** spätestens am **30. Dez. 2014.**

Die Kündigungsfrist beträgt **mindestens** 1 Jahr (Art. 16 LPG).

3. Fortsetzung

Wird nicht oder nicht fristgerecht gekündigt, so erneuert sich der Pachtvertrag jeweils um weitere **6** Jahre.

Die Fortsetzungsdauer beträgt **mindestens 6 Jahre.** Eine kürzere Dauer gilt ebenfalls nur, wenn sie von der kantonalen Behörde genehmigt ist (Art. 8 LPG).

4. Pachtzins

Der Pachtzins beträgt **Fr. 8'000.-** Franken pro Jahr (in Worten: achttausend Schweizer Franken)

Er ist in 2 Raten an folgenden Tagen fällig:

CHF	4'000.-	am	30.06.
CHF	4'000.-	am	31.12.

Die erste Zahlung von CHF 4'000.- ist zu leisten am 31.12. 2009.
Zinsanpassungen auf den Beginn eines neuen Pachtjahres sind im Rahmen der Art. 10 und 11 LPG zulässig.

Der Pachtzins darf das zulässige Mass nicht übersteigen (Art. 4 bis 10 der Pachtzinsverordnung). Die vom Kanton dafür bezeichneten Behörden können gegen den vereinbarten Pachtzins Einsprache erheben.

Der Pachtzins setzt sich wie folgt zusammen:

Land	CHF	2'500.-
Gebäude	CHF	5'500.-

Die Pächterin verpflichtet sich, dem Verpächter folgende Naturalien zu liefern: **keine**

5. Pachtgegenstand

Es werden nachstehende Grundstücke und Gebäude in der Gemeinde **3186 Düdingen, Kt. Freiburg** verpachtet.

Boden

Gbbl.-Nr.	Bezeichnung	Fläche Land (Aren)	Fläche Wald (Aren)	Übrige Fläche (Aren)	Nutzungsart
7106	Schüracher	234.95			Wies- und Ackerland
7108	Hausparzelle Schüracher	22.00		20.00	Weide/Wiese, Platz
7113	Chlempaholz		12.64		Wald
7121	Schüracher	275.53			Weide/Wiese, Wald
7121	Schüracher, Sandplatz			35.00	Sandplatz, Weg
7121	Schüracher, Wald		59.60		Wald
7123	Riedlistrasse		3.52		Wald
	Total	**532.48**	**75.76**	**55.00**	

Gebäude

Gebäude-Nr.	Bezeichnung	Nutzung
2	Schüracher	Pferdestall
4	Schüracher	Reithalle
4a	Schüracher	Stall
4b	Schüracher	Remise/Einstellraum

Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungsbeschränkungen usw.) auf die Pächterin über. Vertretungsrechte in juristischen Personen (z.B. Flurgenossenschaften) sind ausdrücklich zu regeln.

6. Bewirtschaftung

[1] Die Pächterin verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Sie hat für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung.

[2] Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, darf die Pächterin nur mit Zustimmung des Verpächters vornehmen. Insbesondere sind Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiesen genutzt wurden, weiterhin im Sinne der Verordnung über die Bewirtschaftungsbeiträge mindestens einmal im Jahr zu mähen.

~~7. Milchkontingent~~

~~[1] Wird nichts vereinbart, ist die jeweils geltende Verordnung über die Milchkontingentierung anwendbar.~~

~~[2] Die Pächterin verpflichtet sich, bei Pachtende der Übertragung von **0 kg** auf den nachfolgenden Bewirtschafter zuzustimmen~~

~~[3] Die Vereinbarungen über das Milchkontingent gelten, soweit sie nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Milchkontingentierung zulässig sind.~~

Es wird weder ein Milchkontingent noch ein Milchlieferrecht übertragen.

8. Obstbäume

[1] Die Obstbäume sind in der Pacht **inbegriffen**. Ihre angemessene Pflege ist Sache der Pächterin. Obst- und andere hochstämmige Bäume dürfen nur mit Einwilligung des Verpächters entfernt werden. Das anfallende Holz gehört der Pächterin. Beansprucht der Verpächter Stämme für sich, so hat er die Bäume selber entfernen zu lassen.

~~[2] Ist Absatz 1 gestrichen, sind die Obstbäume in der Pacht **nicht inbegriffen**. Der Verpächter behält sich ihren vollen Ertrag vor. Die Baumpflege und die Ernte des Obstes übernimmt der Verpächter. Er verpflichtet sich, dabei die Unterkulturen zu schonen. Den durch die Obstbäume verursachten Bewirtschaftungsnachteilen wird durch eine angemessene Reduktion des Pachtzinses Rechnung getragen.~~

[3] Die Pächterin vermeidet eine Beschädigung aller Bäume bei der Bewirtschaftung

9. Unterhalt

Die Pächterin hat den gewöhnlichen Unterhalt der Wege, Gräben, festen Zäune, Drainageleitungen usw. nach Ortsgebrauch vorzunehmen. Der Verpächter liefert dazu das Material. Bei Gebäuden übernimmt der Verpächter die Hauptreparaturen, die Pächterin den gewöhnlichen Unterhalt.

10. Veräusserung des Pachtgegenstandes

Es gelten die Bestimmungen der Art. 14 und 15 LPG.

11. Rückgabe des Pachtgegenstandes

Ist nichts anderes vereinbart, hat die Pächterin die Grundstücke im gleichen Zustand der Bodennutzung zurückzugeben, in dem sie sie angetreten hat (stehende Saaten, gepflügt, ungepflügt, Kunstwiese, Naturwiese, Zustand der Bäume). Dabei gelten stehende Saaten und intakte Kunstwiesen als gleichwertig.

Neben der Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts sind die anderen für die Rückgabe wichtigen Tatsachen (besonders Verunkrautung, defekte Zäune, Weideschäden etc.) bei Punkt 6 oder, wenn dort zu wenig Platz ist, bei Punkt 17. Weitere Vereinbarungen, festzuhalten.

12. Unterpacht

Die Pächterin darf den Pachtgegenstand oder Teile desselben nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters in Unterpacht geben. Die Dauer der Unterpacht darf dann nicht über diejenige dieses Pachtvertrages hinausgehen.

13. Hagelversicherung

Die Pächterin hat stark gefährdete Kulturen gegen Hagel zu versichern.

Wird die Versicherungspflicht vernachlässigt, kann im Fall eines Hagelschlags der Pachtzinsnachlass Art. 13 LPG gekürzt werden.

14. Vorgehen bei Streitigkeiten

[1] Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen oder eine Schlichtungsstelle beizulegen.
[2] Über Streitigkeiten, welche der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle nicht beilegen kann, entscheidet der Richter am Ort des Pachtgegenstandes, sofern die Parteien damit nicht ein Schiedsgericht beauftragen.
[3] Der Sachverständige oder die Schlichtungsstelle ist gegebenenfalls beim Erstellen des Schiedsvertrages behilflich, welcher mindestens den Streitgegenstand und die Namen des oder der Schiedsrichter enthalten muss.

Über Adressen von Sachverständigen oder Schlichtungsstellen geben die Pächterverbände, die Eigentümervereinigungen oder das Schweizerische Bauernsekretariat Auskunft.

15. Weitere Vereinbarungen

Nutzung Wohnung in Gebäude Nr. 2: Wird ausserhalb des Pachtvertrages geregelt

Ort: Datum:

Zidingen 08/06/09

Der Verpächter

.....

Bert Poeckes

Die Pächterin

Toniolo Lara

.....

Lara Toniolo

Aus dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

(mit Änderungen vom 5. Okt. 2007)

Geltungsbereich Ausnahmen

Art. 2a Grundstücke in der Bauzone

1 Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 19794 liegt.

2 Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauervollständig einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni1979 zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

Pachtzinsanpassung

Art. 10 Pachtzinsanpassung im Allgemeinen

Ändert der Bundesrat die Ansätze für die Bemessung des zulässigen Pachtzinses, so kann jede Partei die Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen.

Art. 11 Pachtzinsanpassung bei Änderung des Ertragswerts

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes oder Grundstücks infolge eines Naturereignisses, von Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes oder anderer Umstände dauernd verändert, so kann jede Partei verlangen, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird. Dies kann auch verlangt werden, wenn die allgemeinen Grundlagen für die Schätzung des Ertragswerts ändern.

Veräusserung des Pachtgegenstandes

Art. 14 Kauf bricht Pacht nicht

Wird der Pachtgegenstand veräussert oder dem Verpächter im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so tritt der Erwerber in den Pachtvertrag ein.

Art. 15 Ausnahmen

[1] Der Erwerber kann den Pachtvertrag auflösen, wenn er den Pachtgegenstand unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur Selbstbewirtschaftung erwirbt.

[2] Will der Erwerber den Pachtvertrag nicht übernehmen, so muss er dem Pächter innert dreier Monate seit Abschluss des Veräusserungsvertrags schriftlich anzeigen, dass die Pacht nach Ablauf einer Frist von mindestens einem Jahr auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst sei.

[3] Wird die Pacht aufgelöst, so kann der Pächter innert 30 Tagen seit Empfang der Anzeige des Erwerbers auf Erstreckung klagen. Der Richter erstreckt die Pacht um mindestens sechs Monate, jedoch um höchstens zwei Jahre, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

[4] Der Verpächter muss dem Pächter den Schaden ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung der Pacht entsteht. Der Pächter braucht den Pachtgegenstand erst zu verlassen, wenn ihm Schadenersatz oder hinreichende Sicherheit geleistet worden ist.

[5] Die vorzeitige Beendigung der Pacht kann mit schriftlicher Zustimmung des Pächters im Veräusserungsvertrag geregelt werden.

Betriebsübergaben

Art. 19 Übernahme von Zupachten bei Betriebsübergabe

[1] Übergibt der Inhaber ein landwirtschaftliches Gewerbe, das teilweise im Eigentum und teilweise gepachtet ist, einer anderen Person zur Betriebsführung, so kann der Übernehmer des Gewerbes dem Verpächter eines Zupachtgrundstücks schriftlich erklären, dass er dieses Grundstück pachtweise weiterbewirtschaften möchte.

[2] Lehnt der Verpächter nicht innert dreier Monate seit Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ab, oder verlangt er innert derselben Frist nicht den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer, so tritt dieser in den laufenden Pachtvertrag ein.

Pachtzinsverzug

Art. 21 Zahlungsrückstand des Pächters

[1] Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich androhen, dass der Pachtvertrag in sechs Monaten aufgelöst sei, wenn der ausstehende Zins bis dahin nicht bezahlt sei.

[2] Wird der Vertrag aufgelöst, so muss der Pächter den Schaden ersetzen, sofern er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 26 Klage

[1] Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.
[2] Läuft ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag aus und kommt kein neuer Vertrag zustande, so kann jede Partei spätestens neun Monate vor Ablauf der Pacht beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen.

Art. 27 Urteil

[1] Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.

[2] Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat;
b. der Pächter zahlungsunfähig ist;
c. der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will;
d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist;
e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 19797 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGBB8 fallen.

[3] Der behördliche Entscheid über den Pachtzins macht die Fortsetzung der Pacht in keinem Fall unzumutbar.

[4] Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.

Parzellenweise Verpachtung und Zupacht

Art. 30 Bewilligungspflicht

[1] Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung.

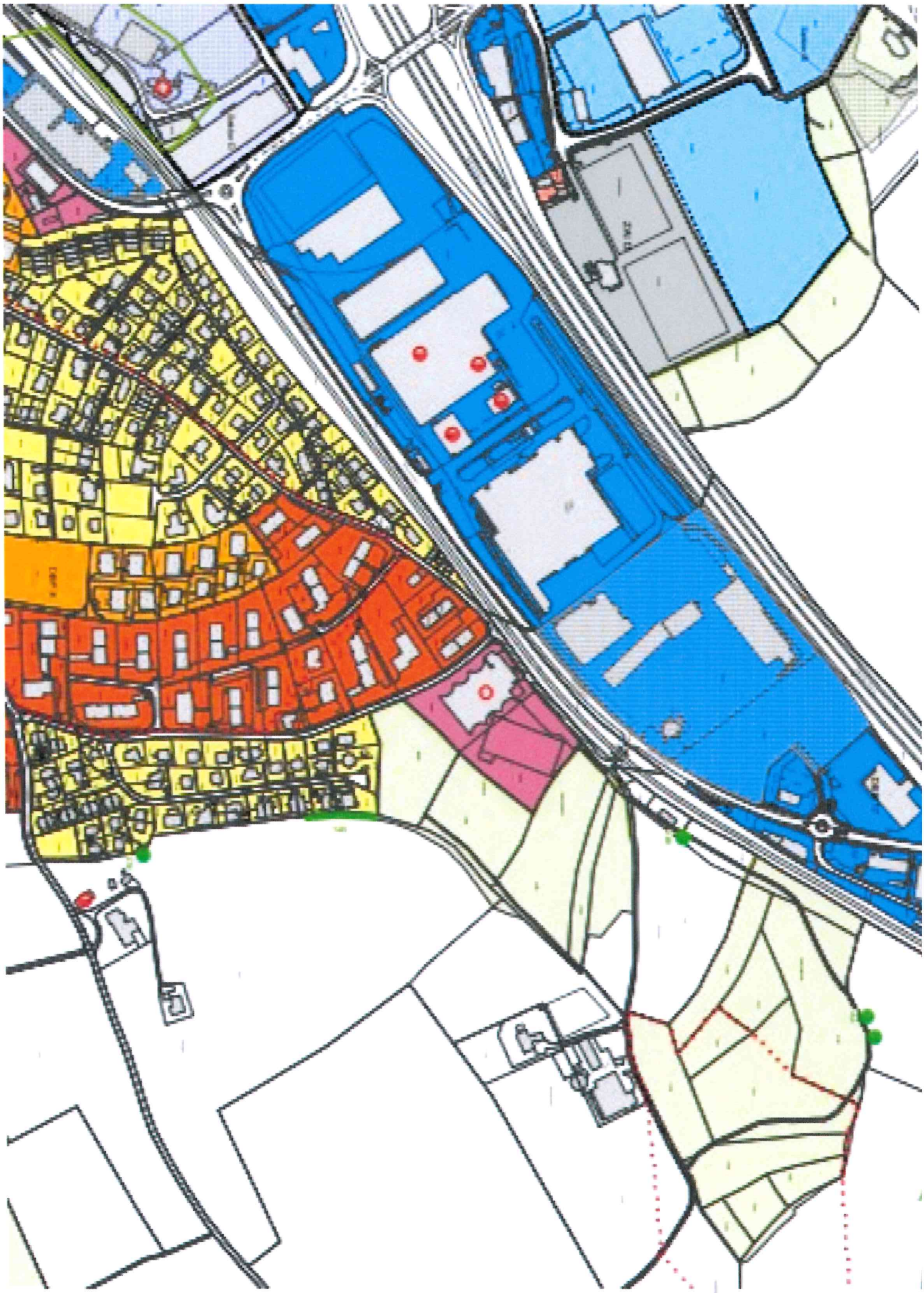
[2] Der Verpächter braucht keine Bewilligung, wenn er insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst.

Art. 33 Einsprache
Aufgehoben

Strafbestimmungen

Art. 54 Widerhandlungen
Aufgehoben

Auf die hier aufgeführten Bestimmungen kann der Pächter nicht zum voraus, das heisst schon im Vertrag, verzichten



- den Kursen angegliederte Nebenaktivitäten (Administration, Verpflegung, Sanitärinstallationen u.ä.)

2 Masse

Das oberirdische Gebäudevolumen für betriebsnotwendige Bauten (inkl. vollständig geschlossenen Unterstände) beträgt maximal 2'500 m^3.

Gesamthöhe h:	11.00 m. Die für die Durchführung der Kurse nötigen technischen und mobilen Nebenanlagen (Baukran o.ä.) können von der Gesamthöhe abweichen.
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.
Waldabstand:	15.00 m

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 53 Schutzzone Bachmatte (SB)

Die Schutzzone Bachmatte dient dem Schutz der Landschaft vor Neubauten. Es gilt ein allgemeines Bauverbot. Als Ausnahmen können nur standortgebundene Bauten von geringfügiger Bedeutung zugelassen werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nicht erweitert werden. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten sind gestattet.

Art. 54 Landwirtschaftszone (LW)

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2 Welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, wird abschliessend von der bundesrechtlichen Gesetzgebung geregelt.

3 Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

4 Das Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Art. 55 Perimeter zur Erhaltung einer Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone

1 Merkmale und Zielsetzung

Ein Weiler wird durch eine einheitliche Häusergruppe landwirtschaftlichen Ursprungs gekennzeichnet. Mit der Schaffung eines Perimeters zur Erhaltung von Kleinsiedlungen wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie Dienstleistungen weiterzuführen und die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.

2 Charakter und Geltungsbereich

Im Perimeter der Kleinsiedlung unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone

(Art. 16a, 22 Abs. 2 RPG und Art. 34 RPV). Es ist empfehlenswert, die besonderen unten aufgeführten Vorschriften anzuwenden.

Die anderen Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Weitere Bestimmungen

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone anwendbar.

5 Nutzungsänderung und teilweise Änderung

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt, sofern
- sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen,
- sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen,
- die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen,
- sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen verursachen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

6 Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, 24 RPG, 34 RPV).

7 Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen gemäss Abs. 5 wieder aufgebaut werden.

8 Besondere Vorschriften

Jede bauliche Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:
- Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnungen den bestehenden entsprechen.
- Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizubehalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
- Die Dachgestaltung muss mit jener des Weilers harmonieren.

9 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

10 Bepflanzung

Die bestehende Bepflanzung ist Teil des schützenswerten Ortbildes (siehe Erkennungsplan des Weilers). Deshalb ist sie zu erhalten. Der Gemeinderat kann jedoch das Fällen von Bäumen gestatten, wenn sie krank sind oder wenn sie eine Gefahr darstellen. In solchen Fällen sind sie zu ersetzen.

11 Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich.

Art. 56 Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

1 Merkmale und Zielsetzung

Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a RPG).

Diese Perimeter sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind für die Aufnahme mehrerer Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten dimensioniert.

2 Erschliessung

Die Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft liegen in Gebieten welche für die Erschliessung wirtschaftlich tragbar sind. Sie müssen über folgende Erschliessungsanlagen verfügen:
- Ausreichende Strassenzufahrt
- Ausreichende Wasserversorgung
- Erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

4 Weitere Bestimmungen

Für den Umweltschutz sind die Bestimmungen der Landwirtschaftszone anwendbar.

5 Nutzung und baupolizeiliche Vorschriften

Die Nutzung und die baupolizeilichen Vorschriften werden analog Art. 57 PBR für jeden Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft in einem separaten Artikel im ~~in einem~~ Baureglement festgehalten. Die Ausdehnung eines Perimeters wird im Zonennutzungsplan definiert.

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gesamthöhe h:	max 8.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 Gesamthöhe h
Gebäudeabstand:	gemäss Vorschriften des Kantonalen Feuerinspektorats

6 Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG erforderlich.

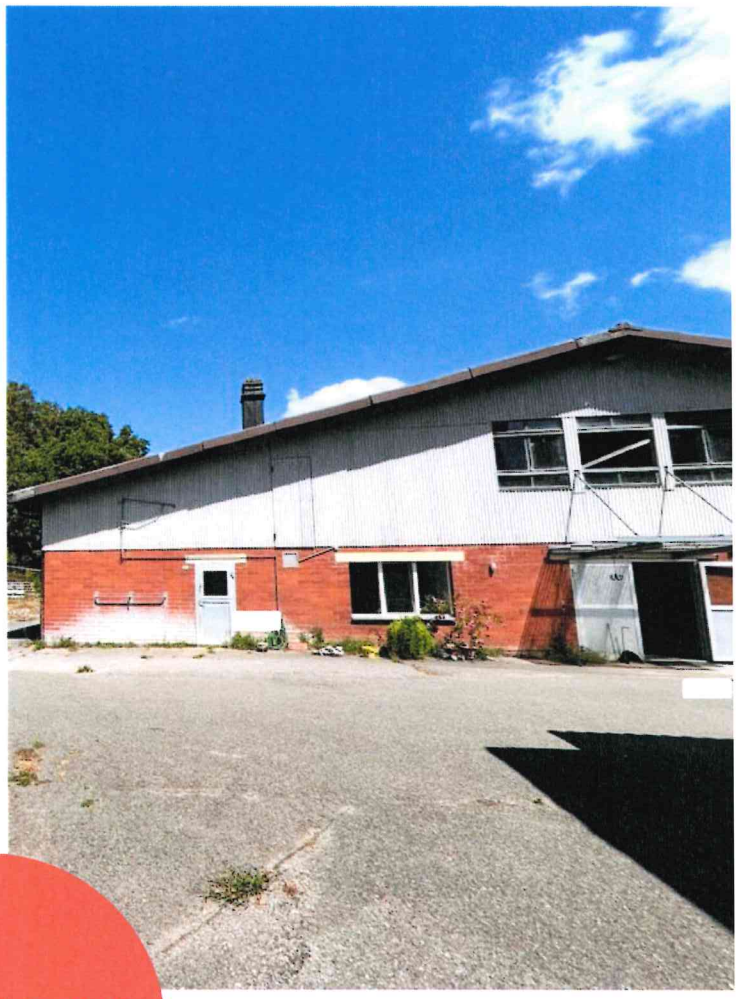
7 Aufhebung

Wird ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft nicht mehr für die definierte Nutzung beansprucht, so werden er und dessen Bestimmungen im PBR im Nutzungsplanverfahren wieder aufgehoben.

Lageklassenschlüssel Wohnen

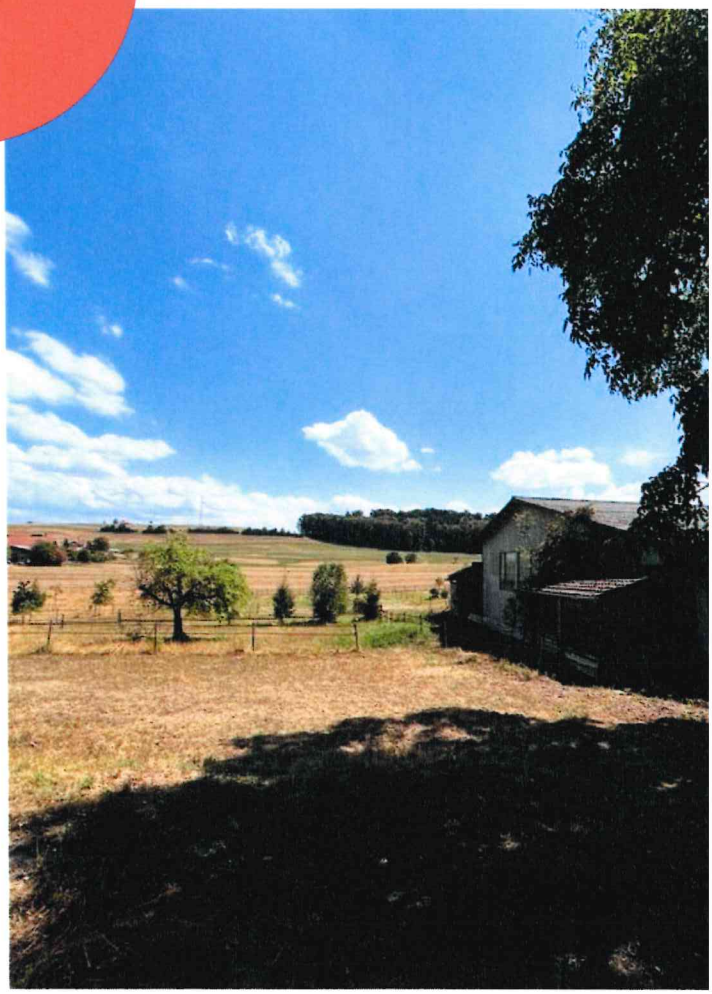
Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Bewertung
A Standort											3
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											1
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzone					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Aunützung (AC 0.2 - 0.39)	Geringe Ausnützung (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausnützung (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					
C Wohnlage											4
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattaktiv	Mittleren Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vernehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			
Emmissionen, Immossionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				
D Erschliessung											3
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Frequenz weite Entfernung	Mittlere Frequenz mittlere Entfernung	Mehrere öffneltiche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		
Öffentiche Dienste, Einkauf, Kultur usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				
E Marktverhältnisse											6
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgegelichene Markverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			
Lageklassenwert (Total : 5)											3.4

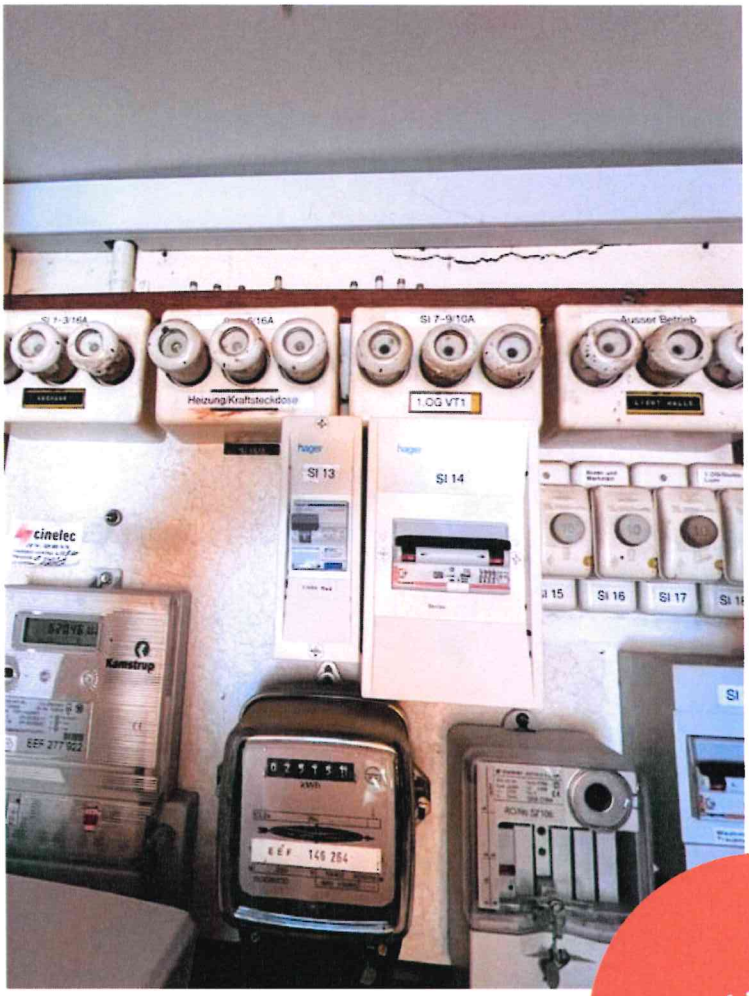


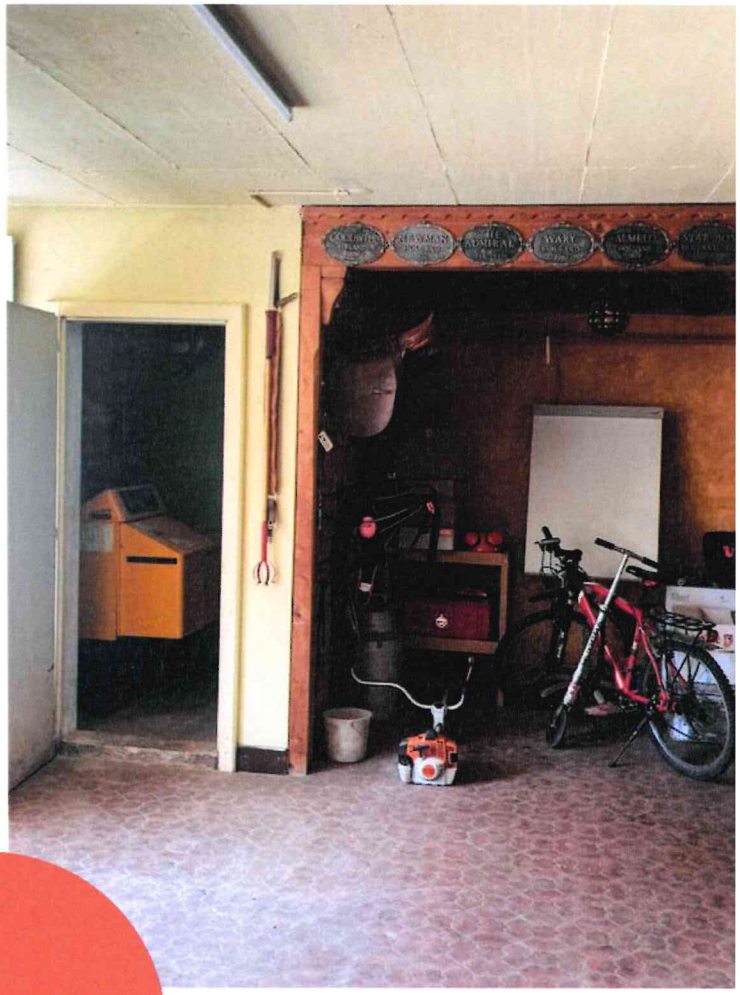


gestina ag





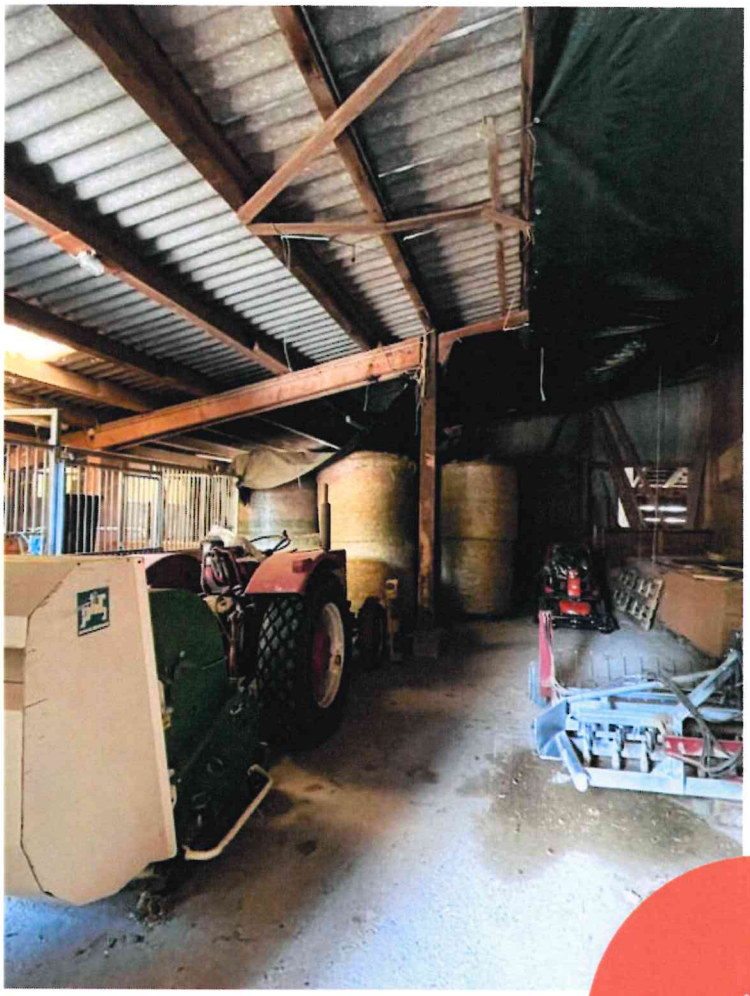

Heizung/Kraftsteckdose
1.OG VT1
SI 13
SI 14
SI 16
SI 17
cinelec
Kamstrup

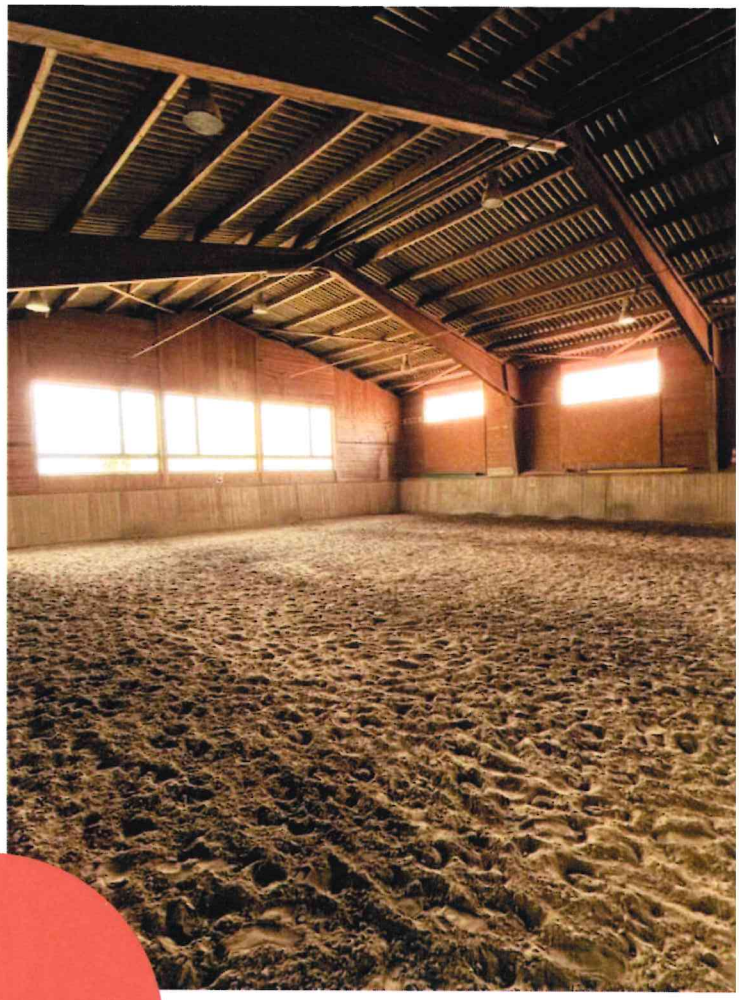


gestina ag

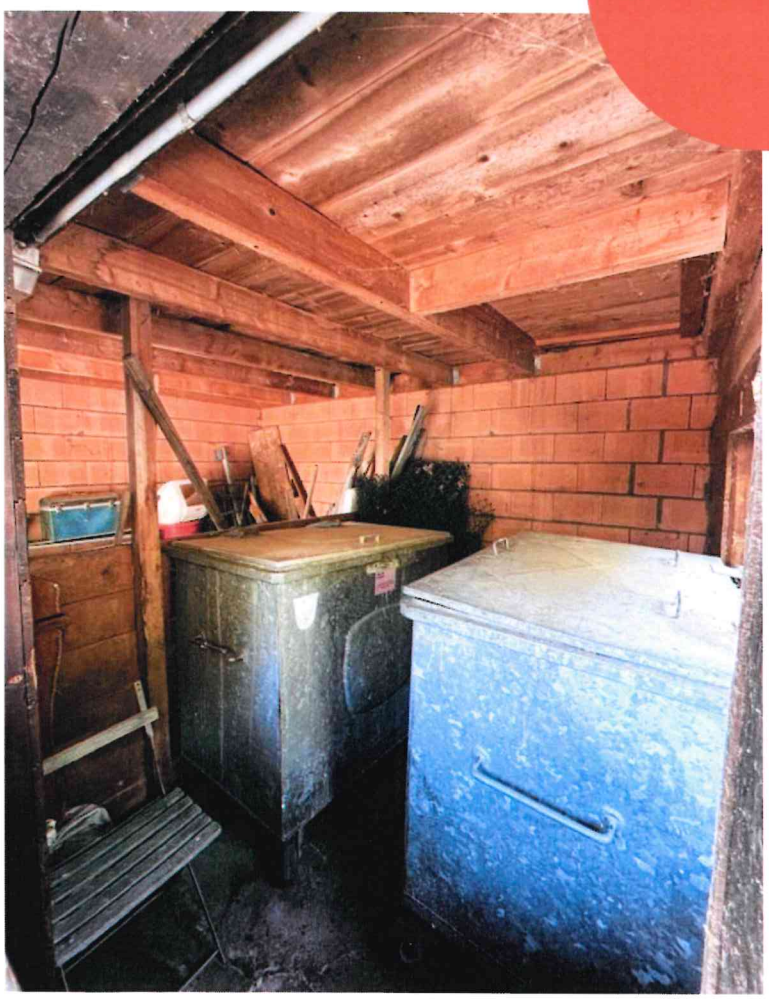

ETTER

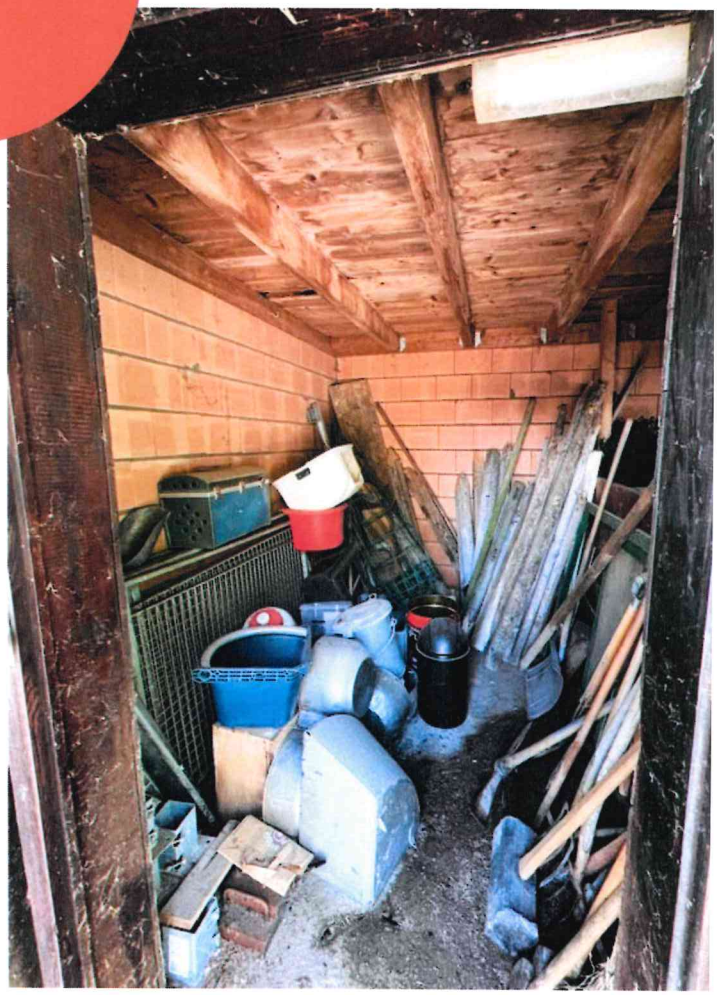


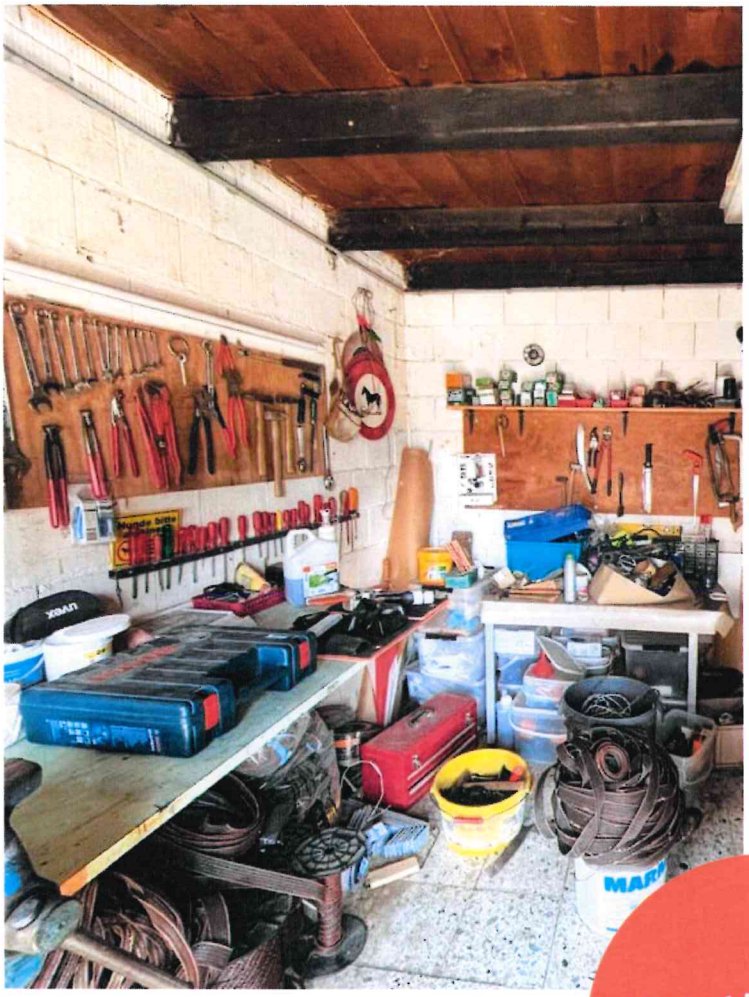




gestina ag

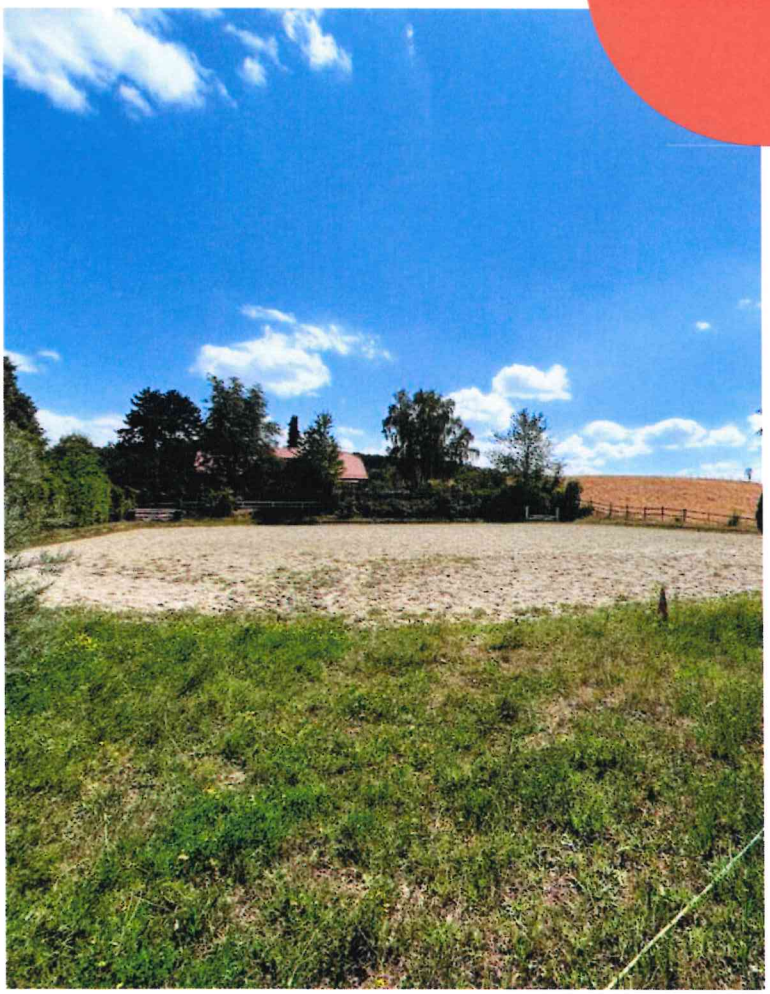


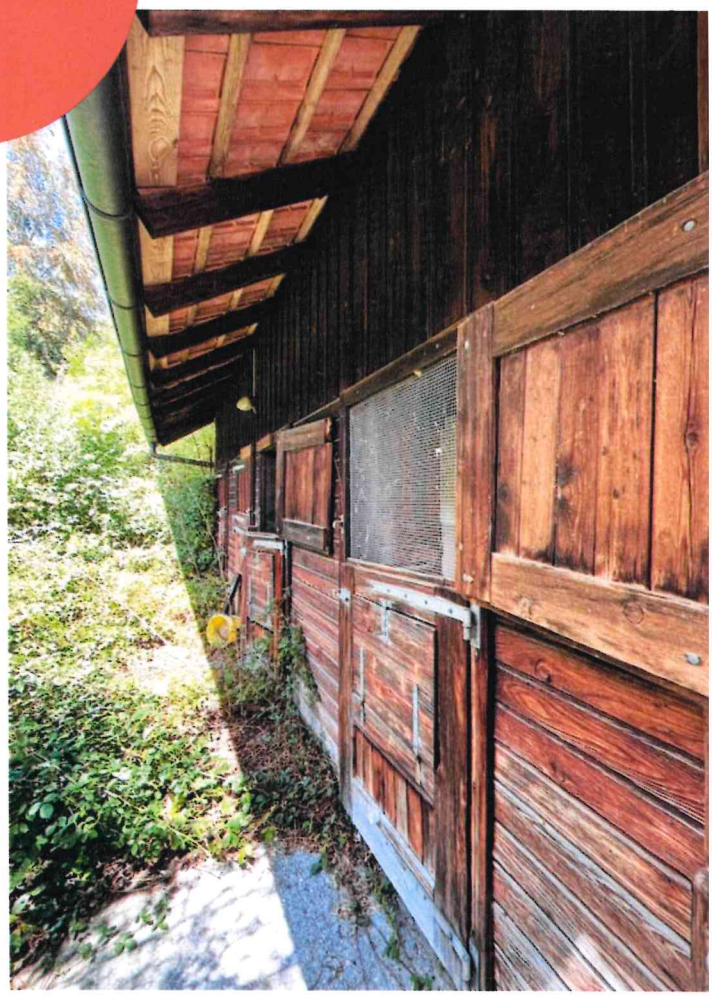


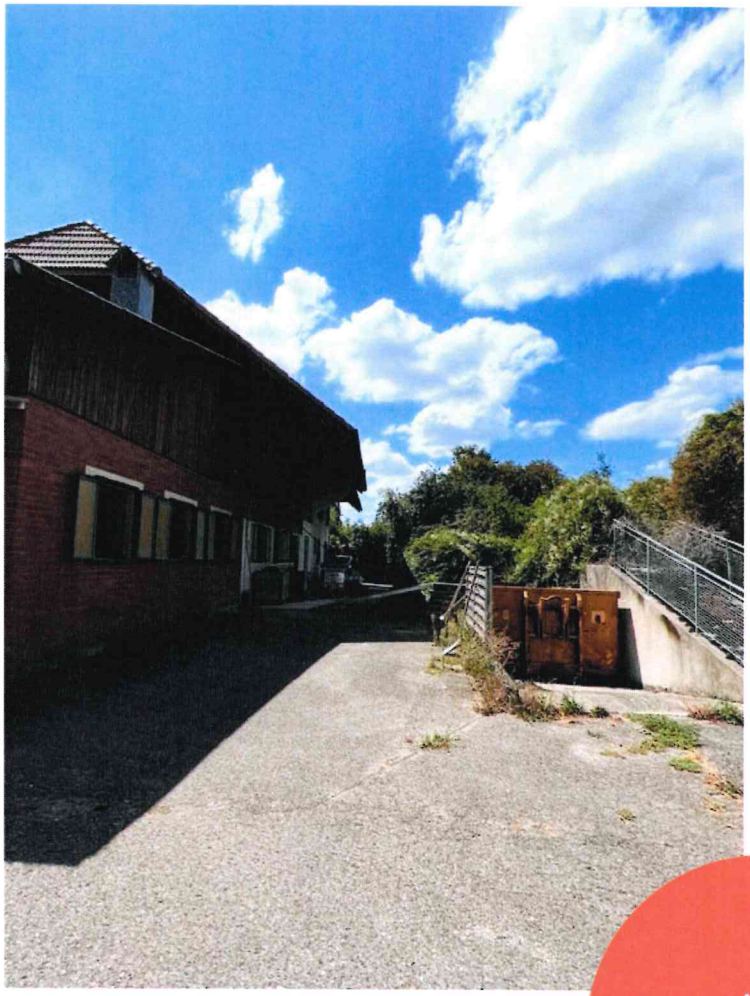


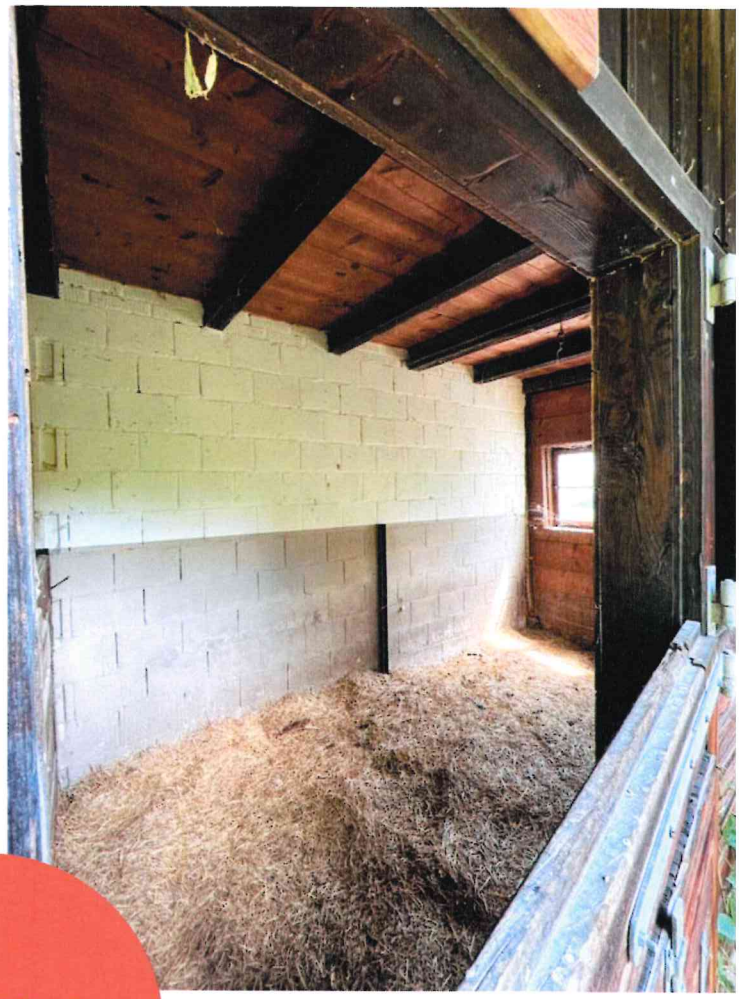


gestina ag

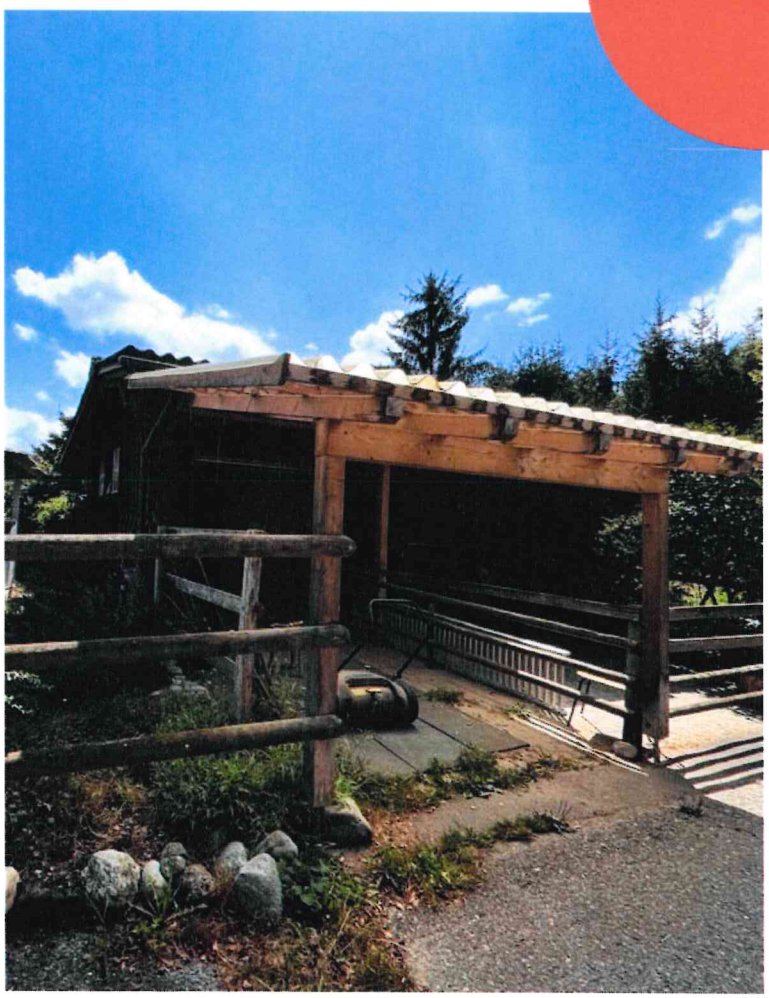






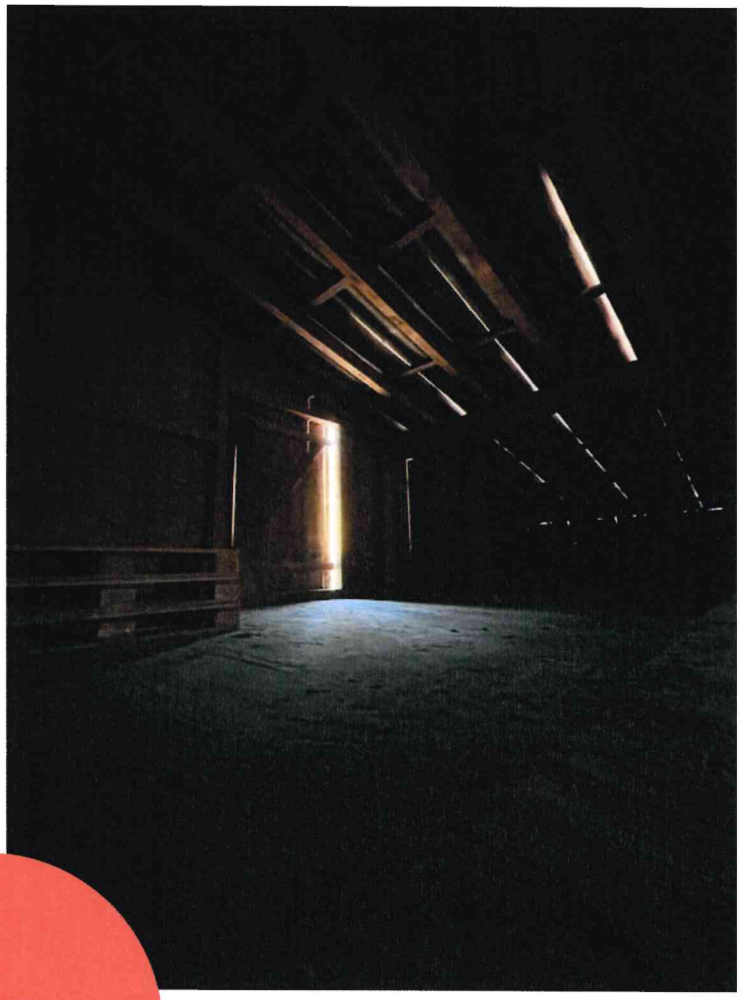


gestina ag

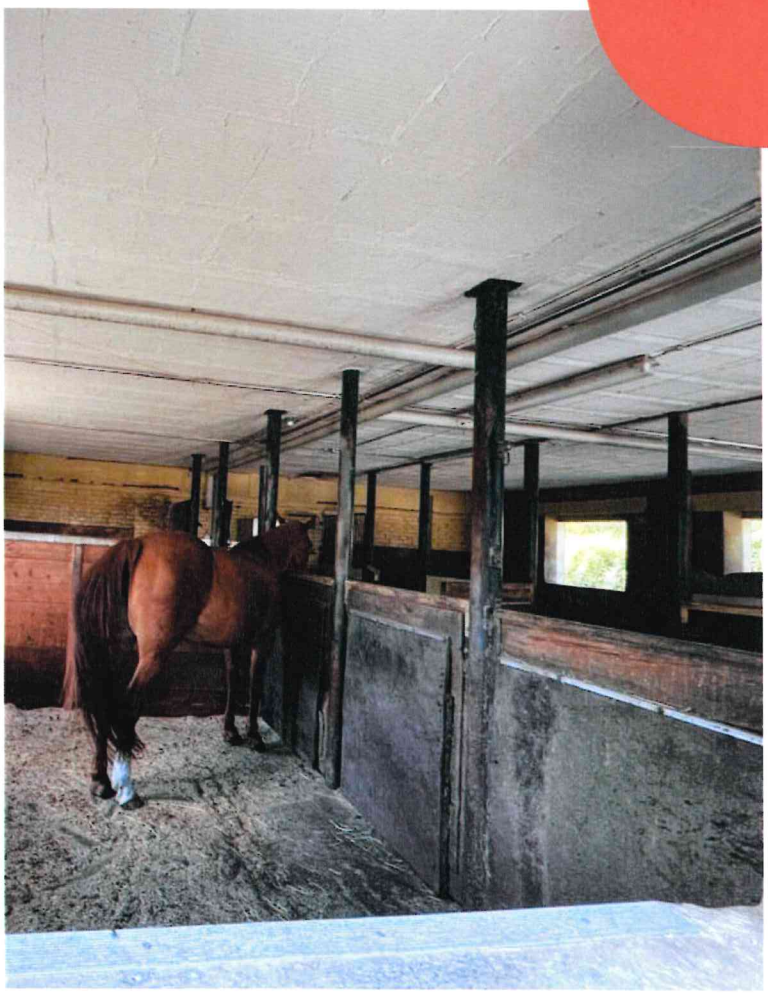


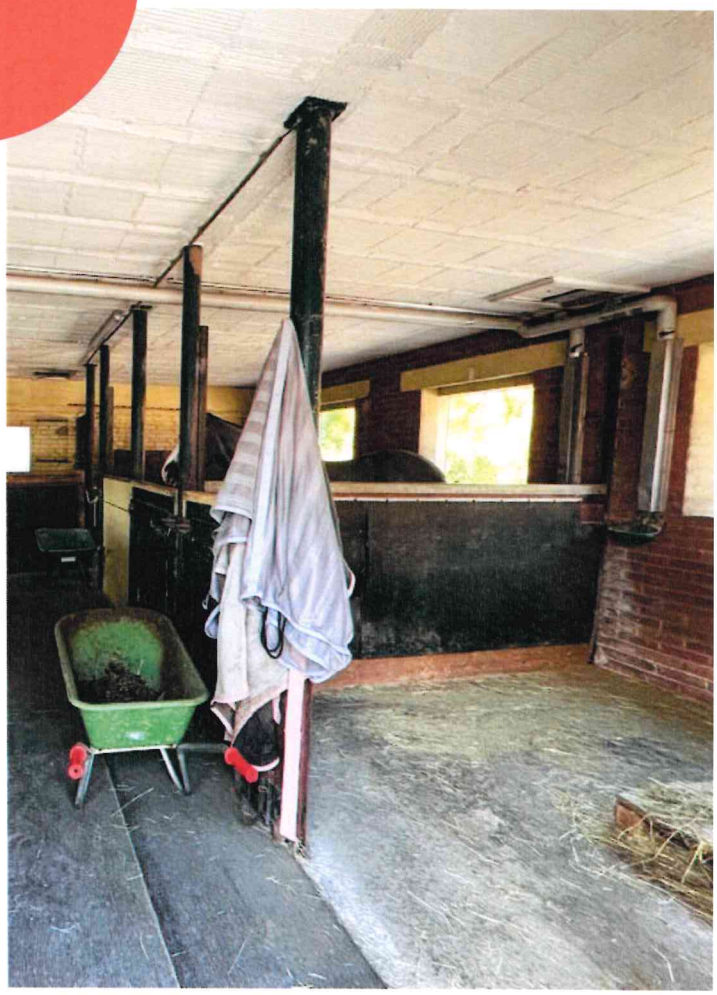


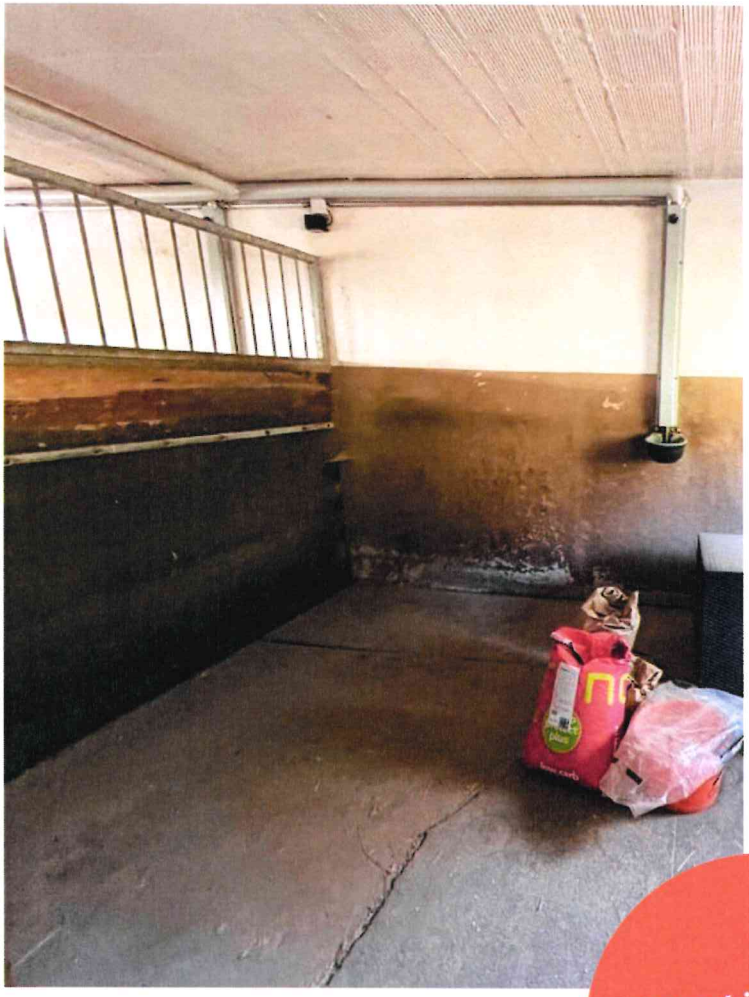




gestina ag

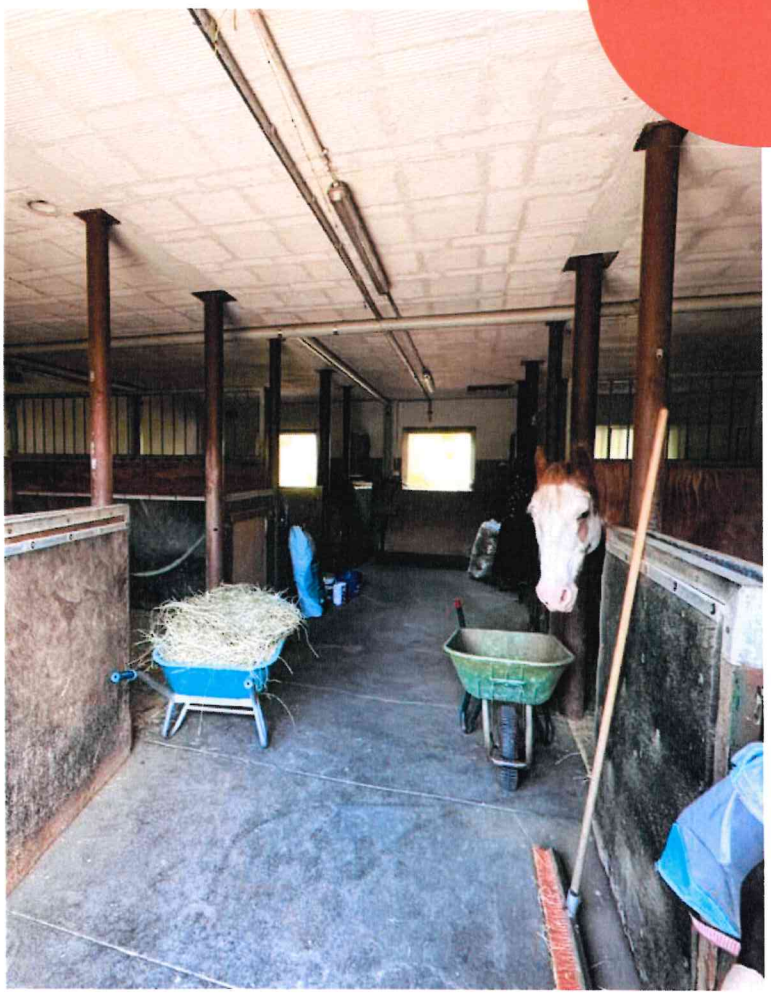


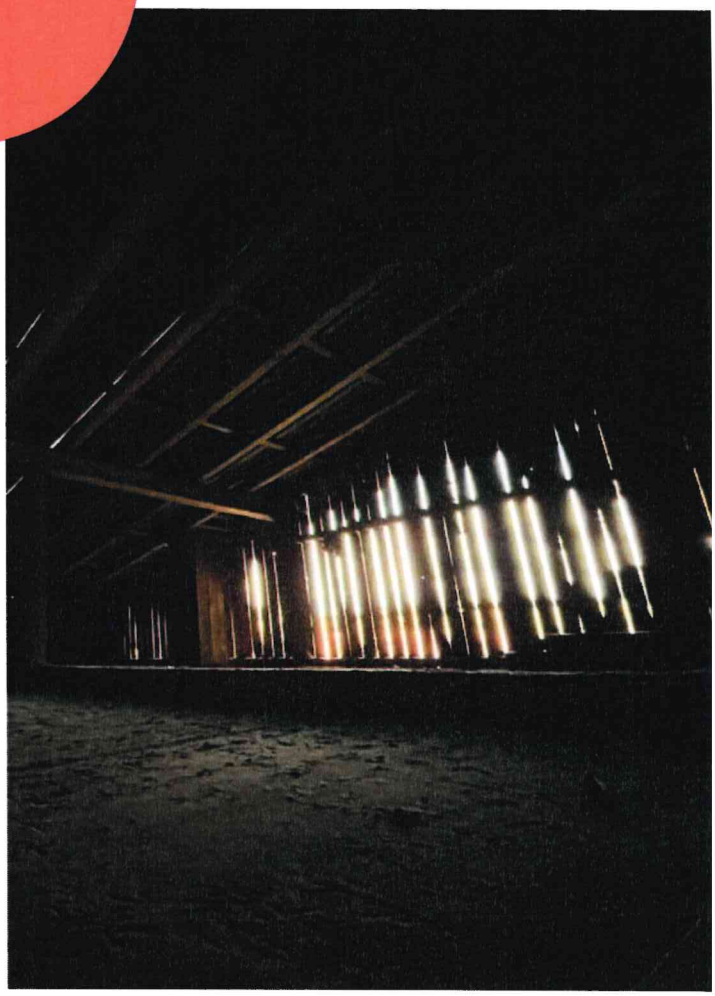


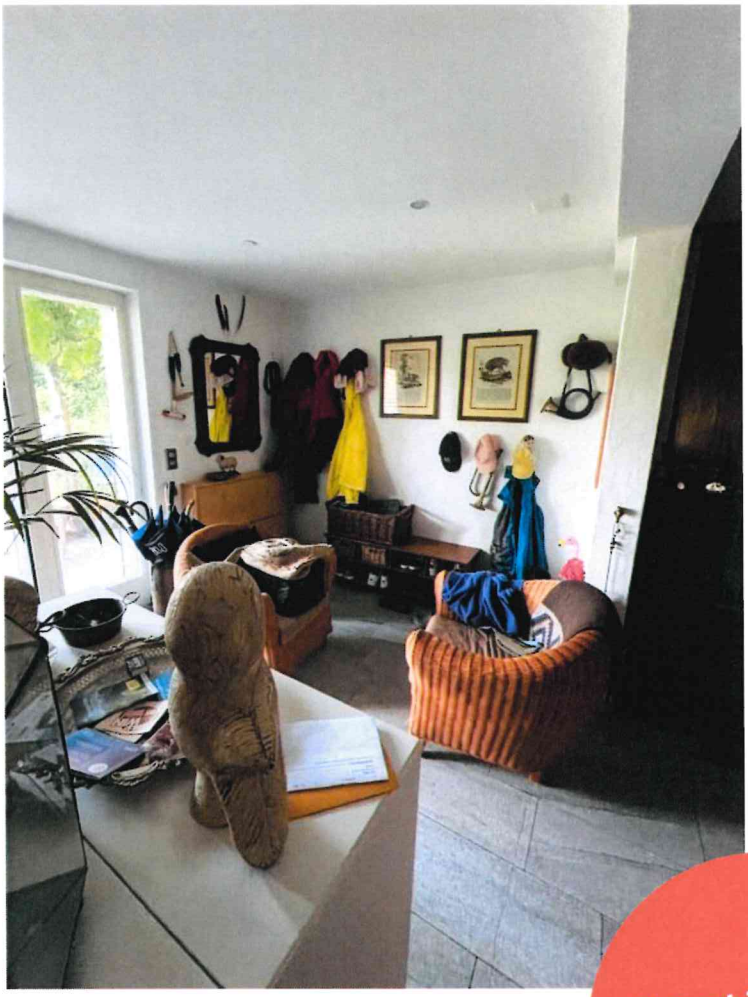


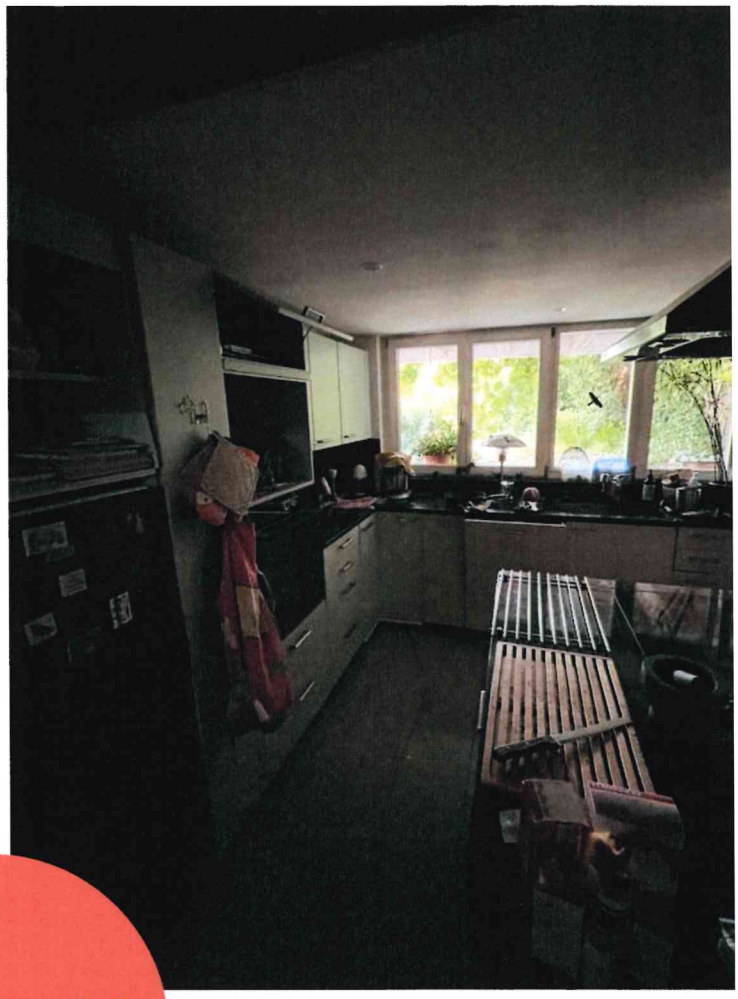


gestina ag

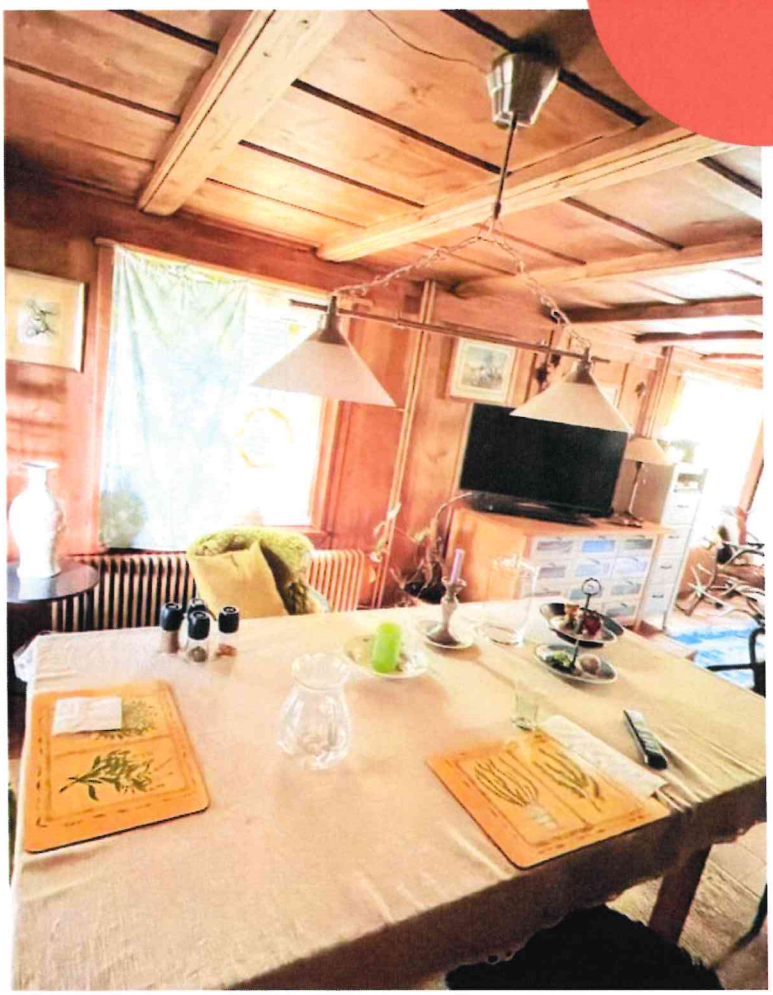


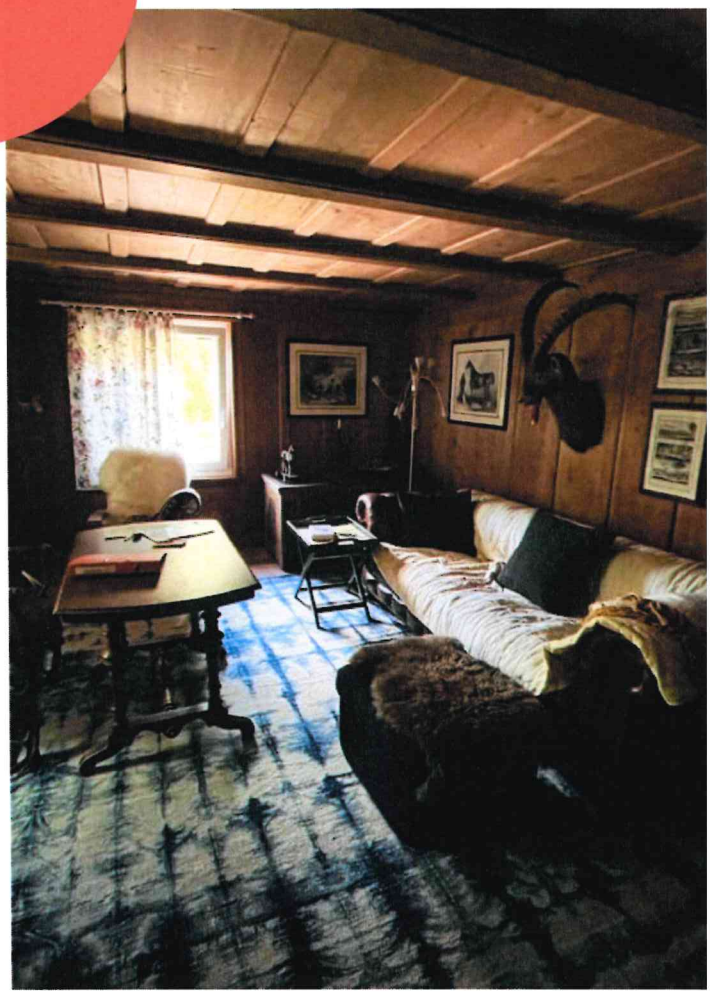




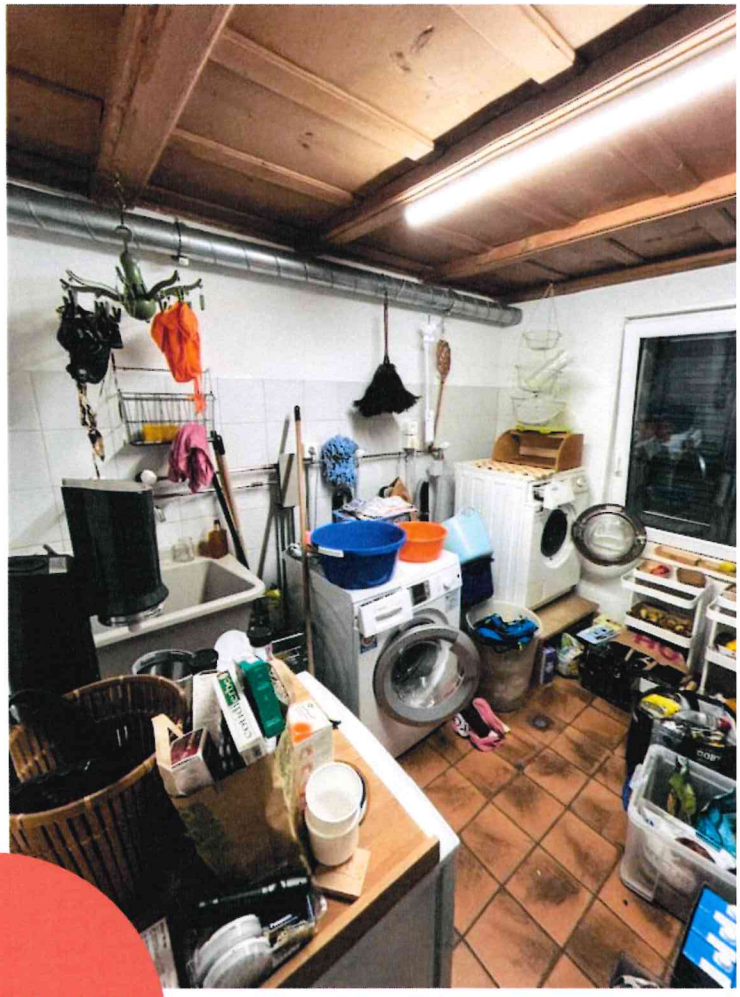


gestina ag

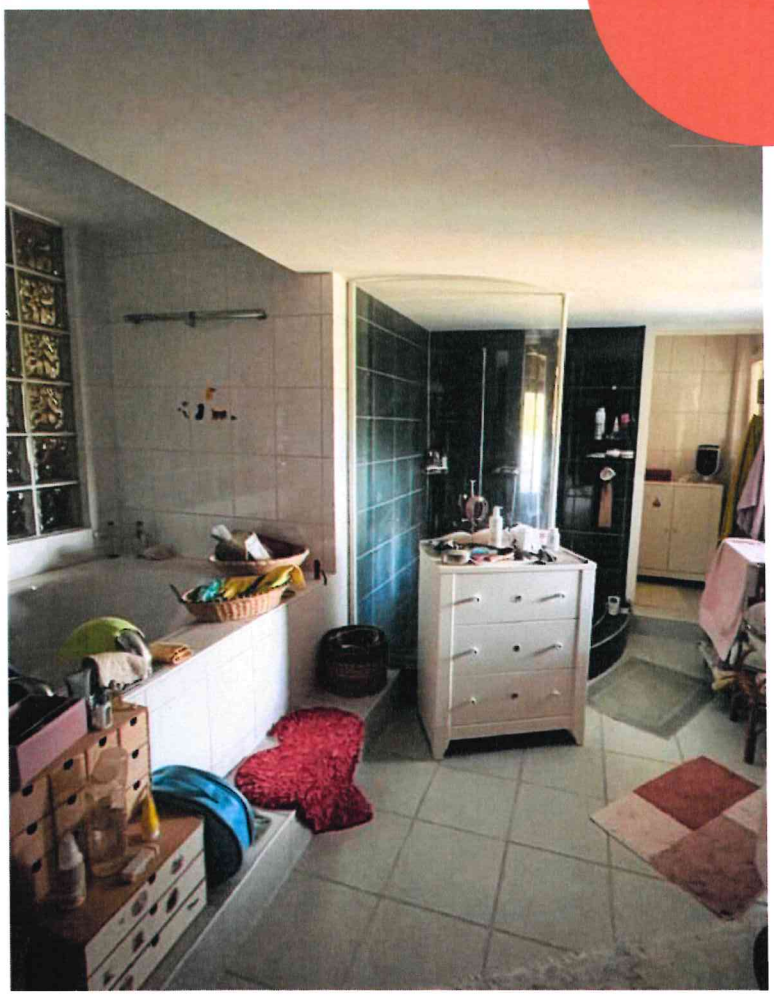


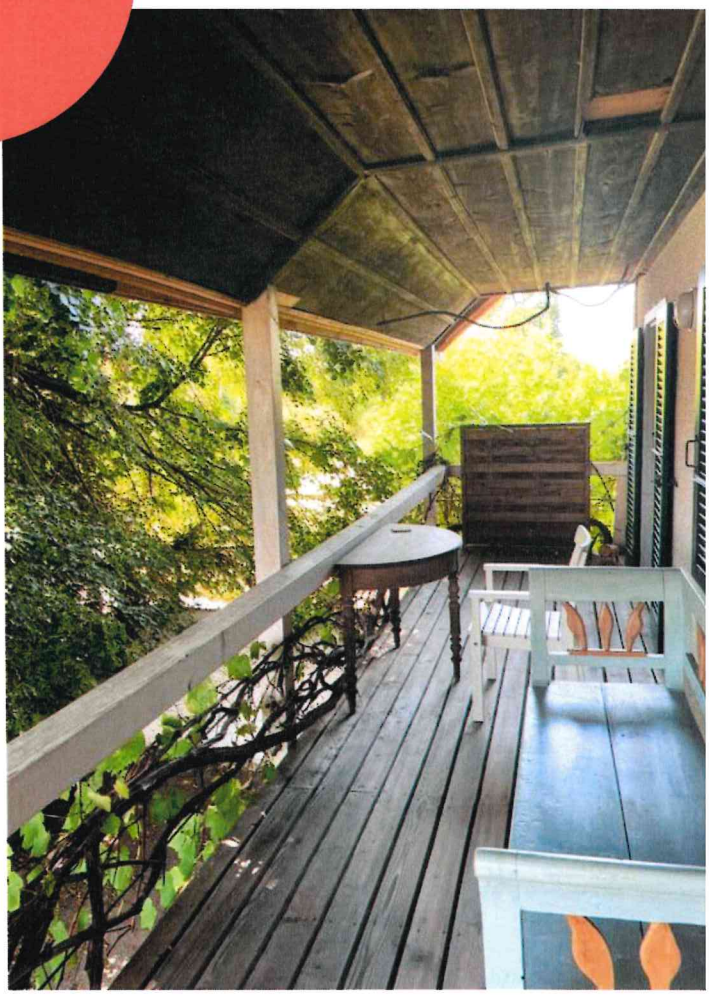


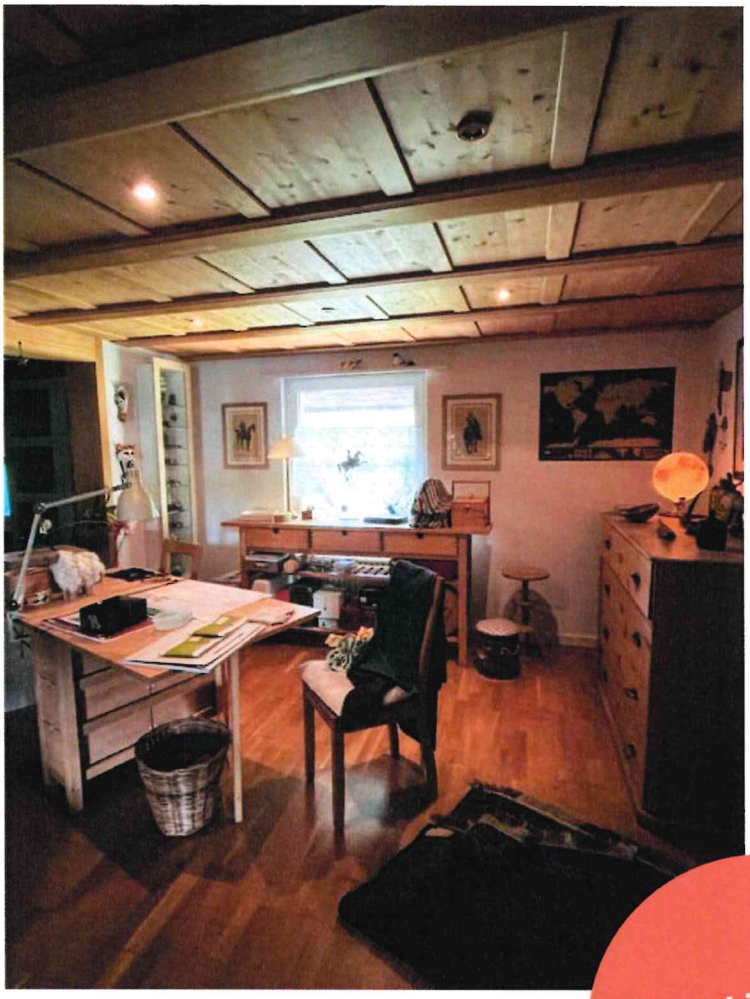


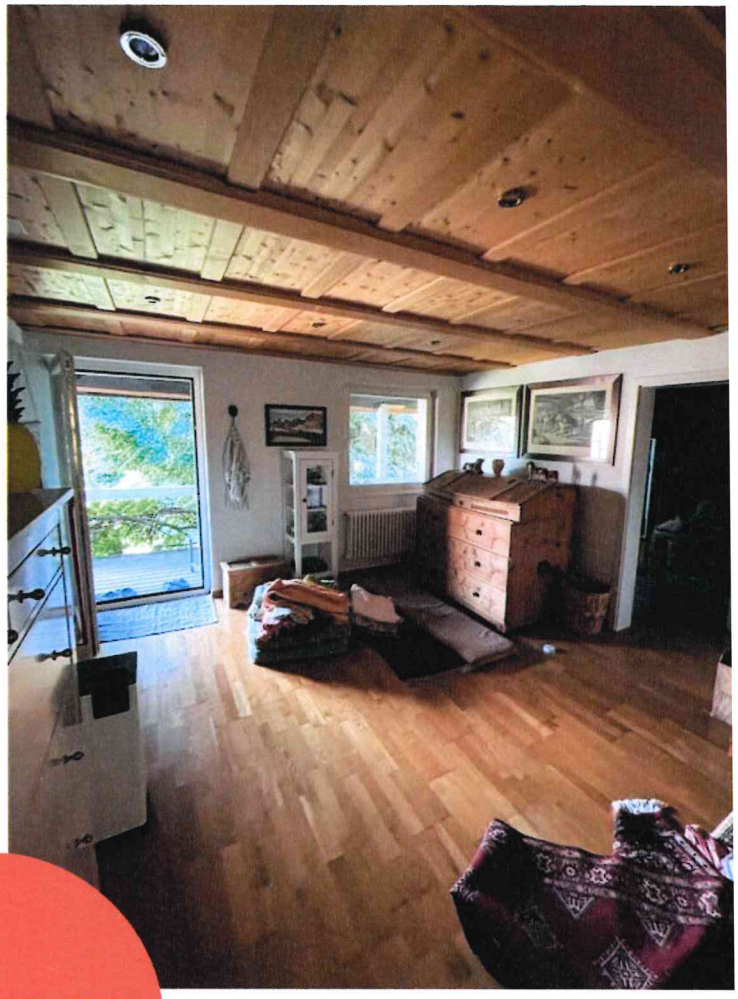


gestina ag

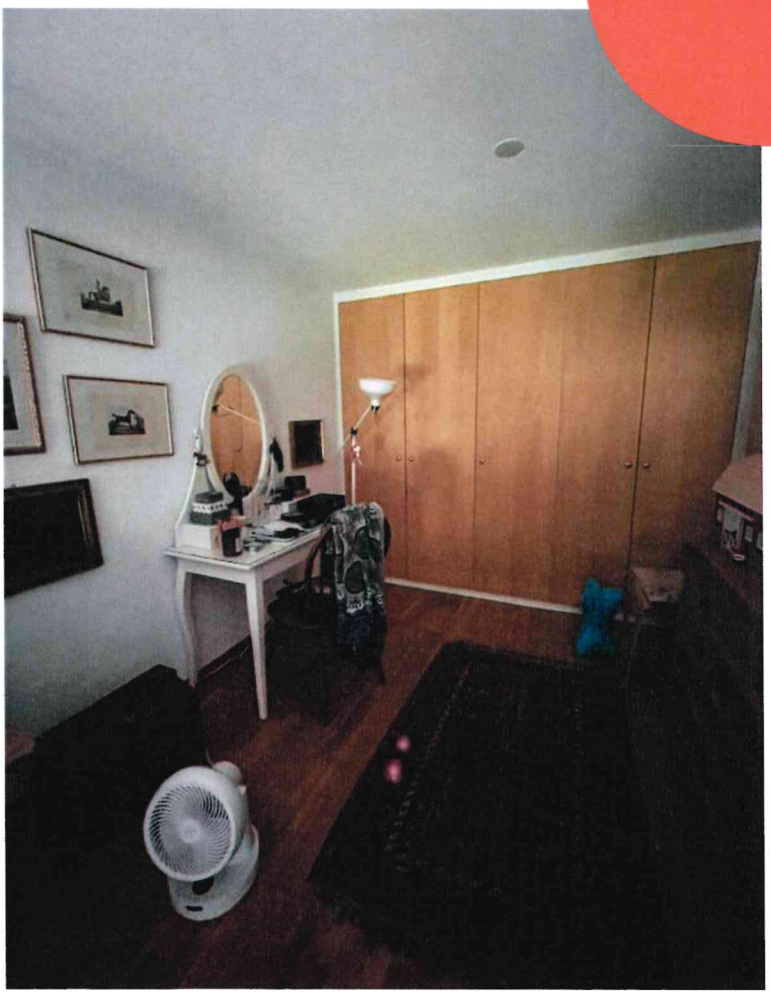




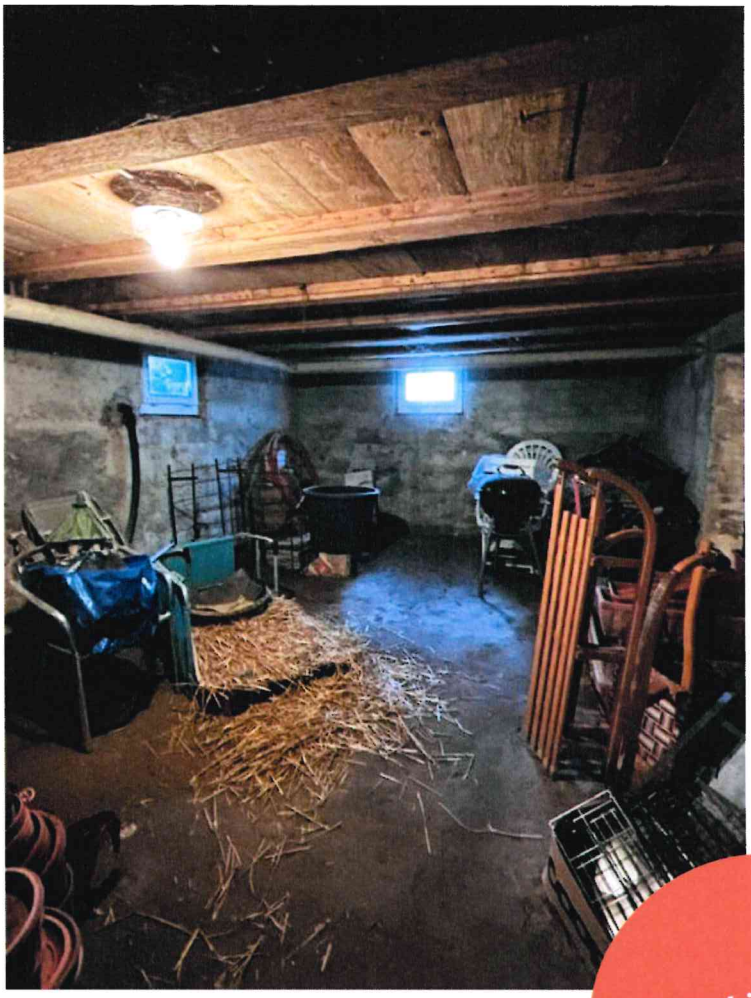


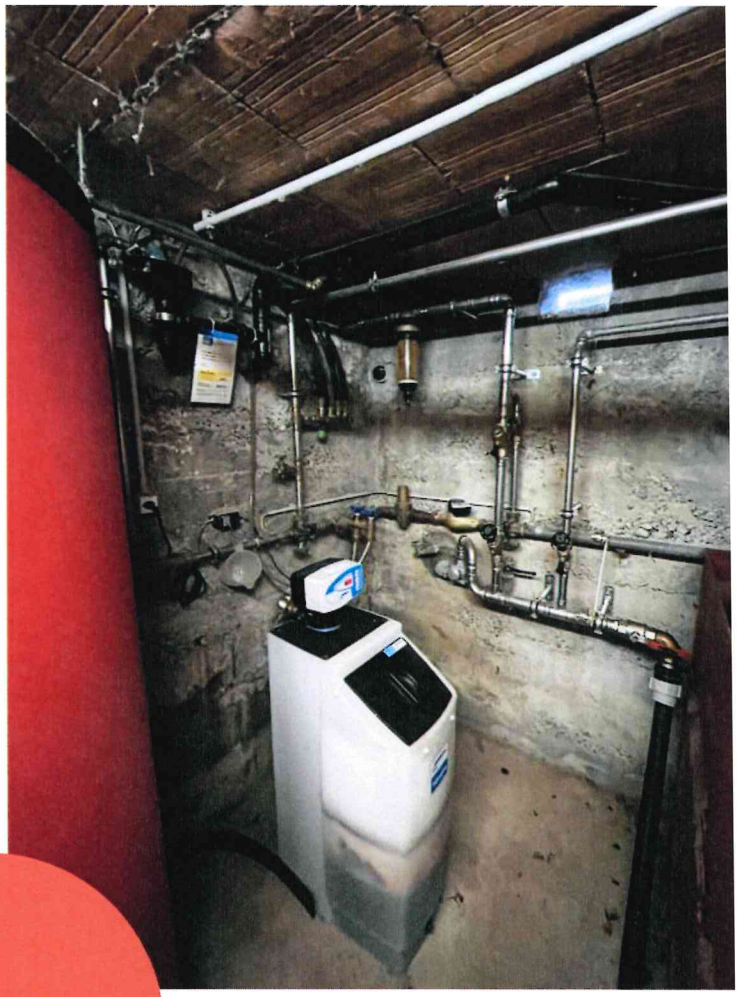


gestina ag

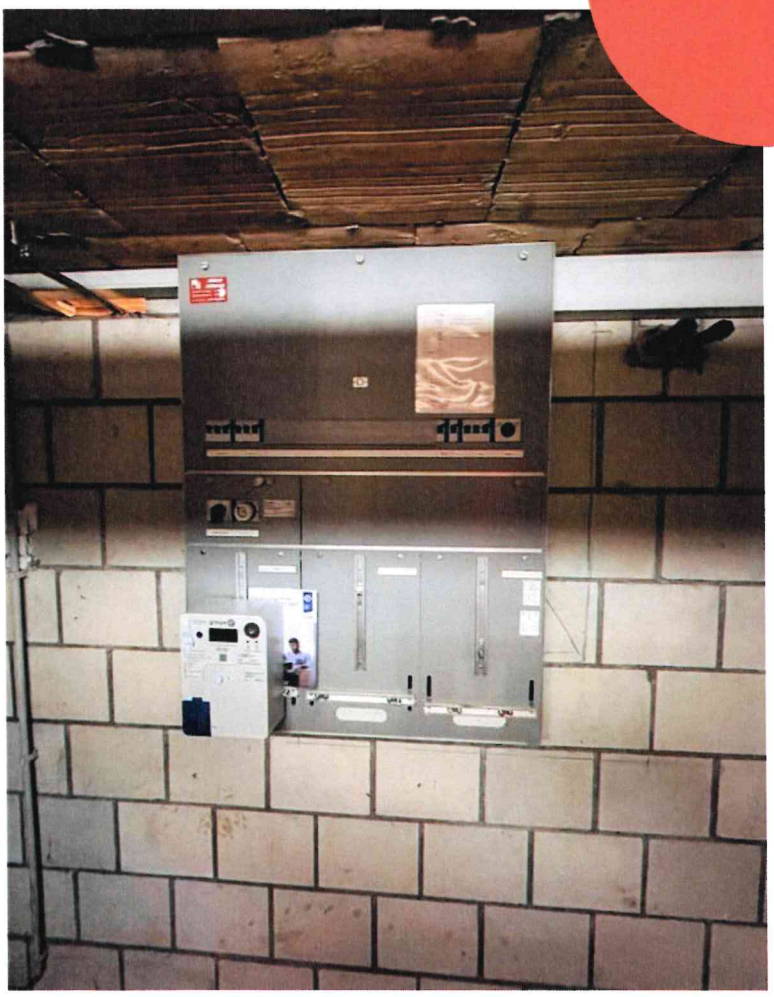


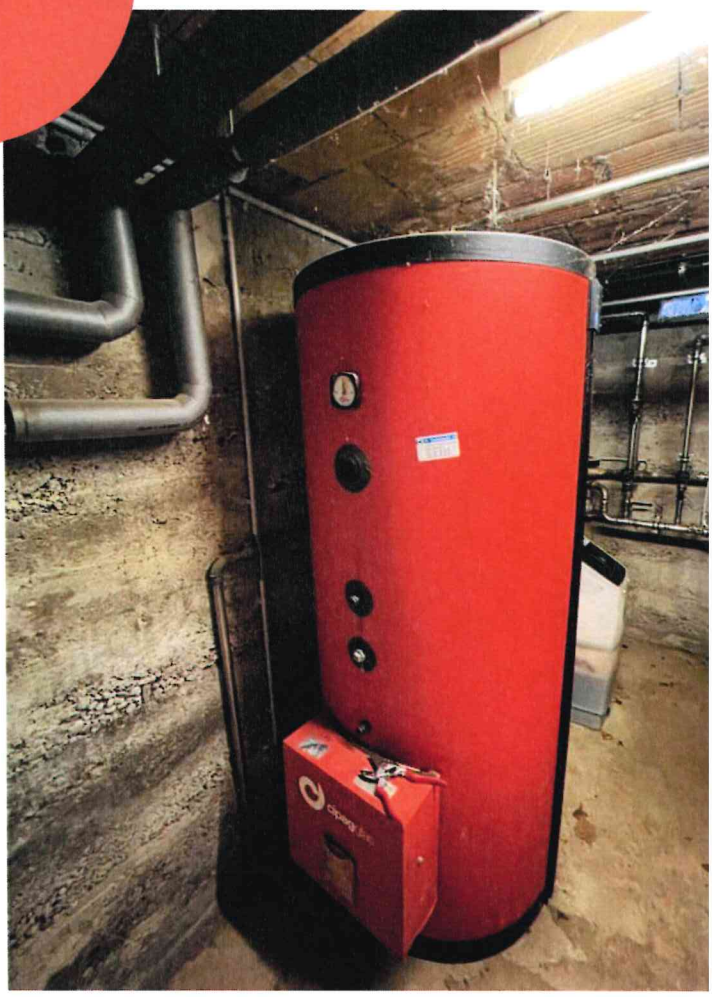


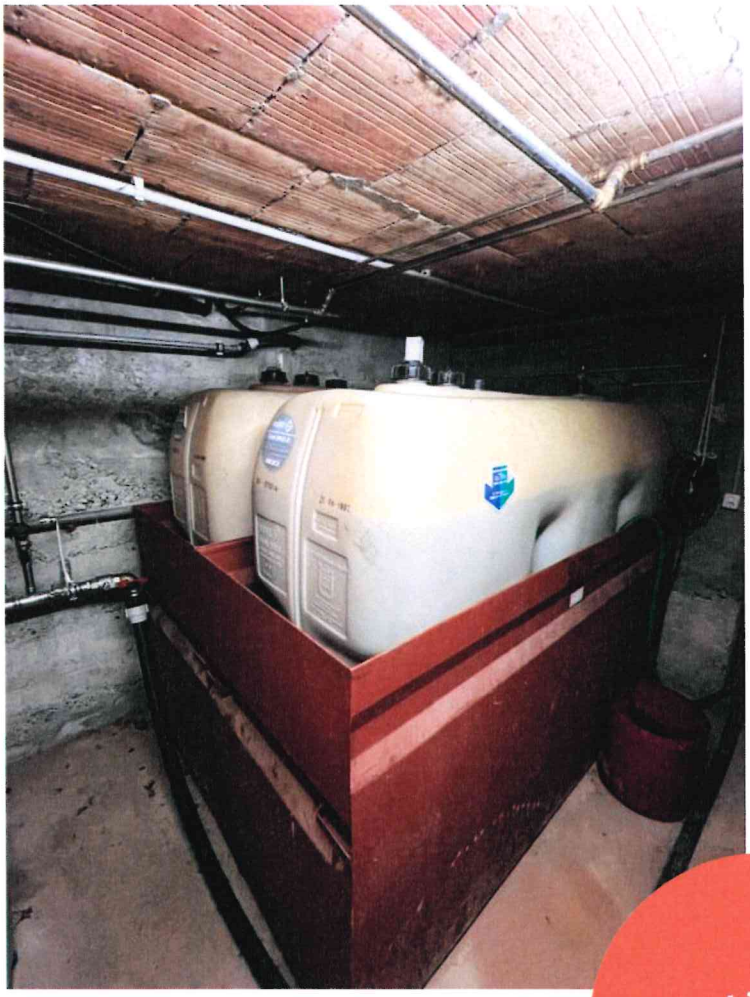


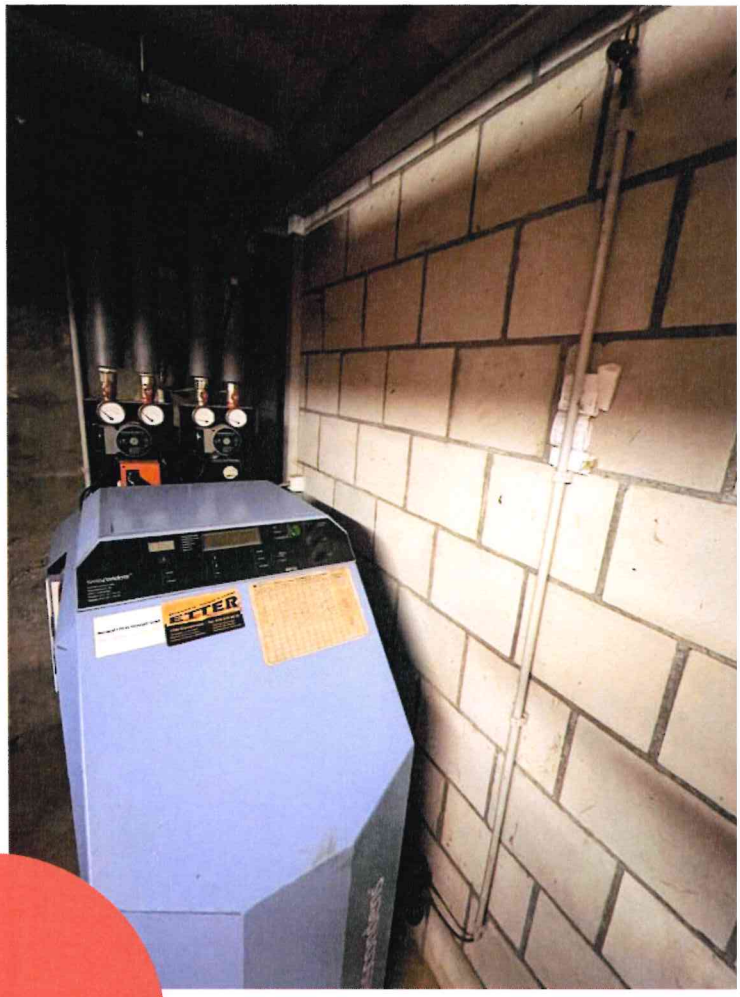


gestina ag

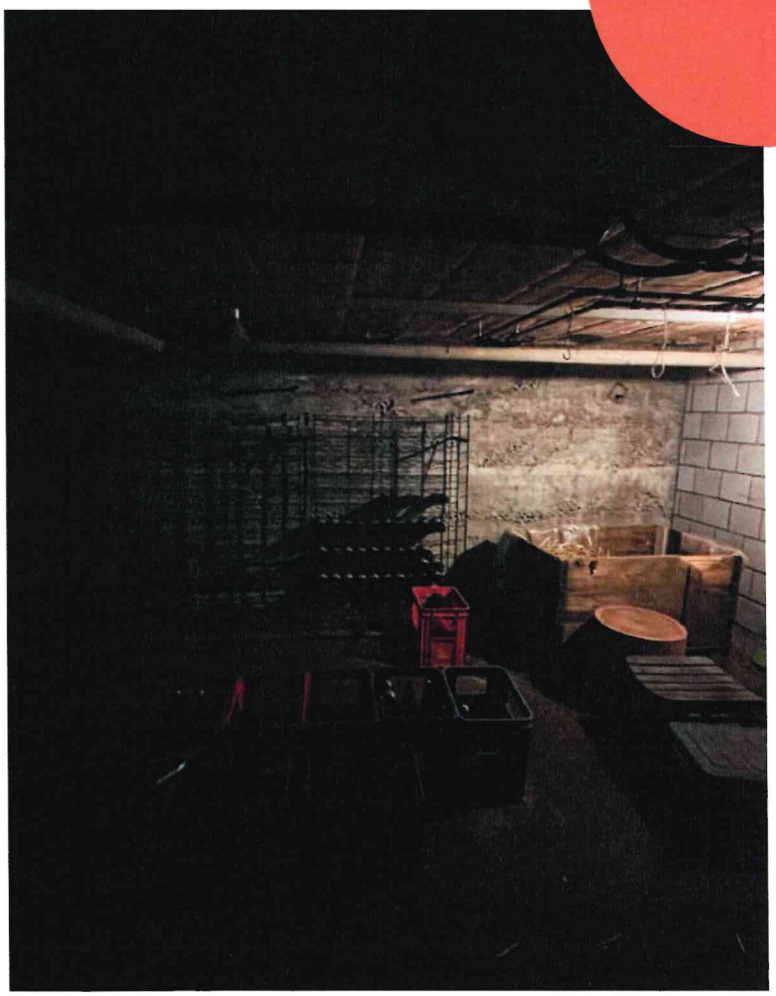


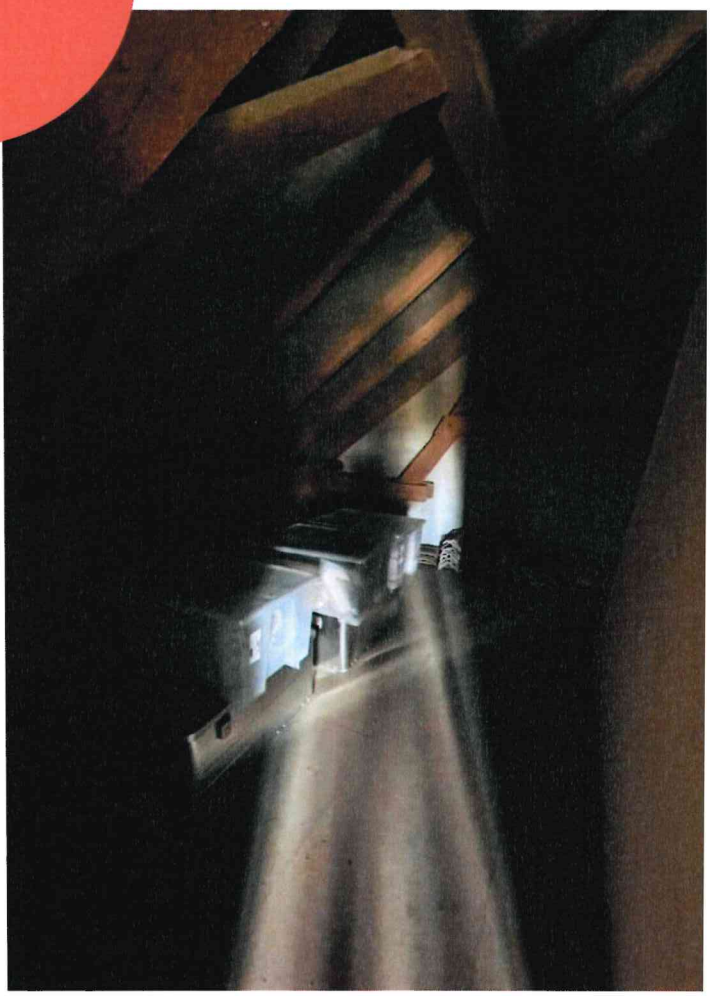


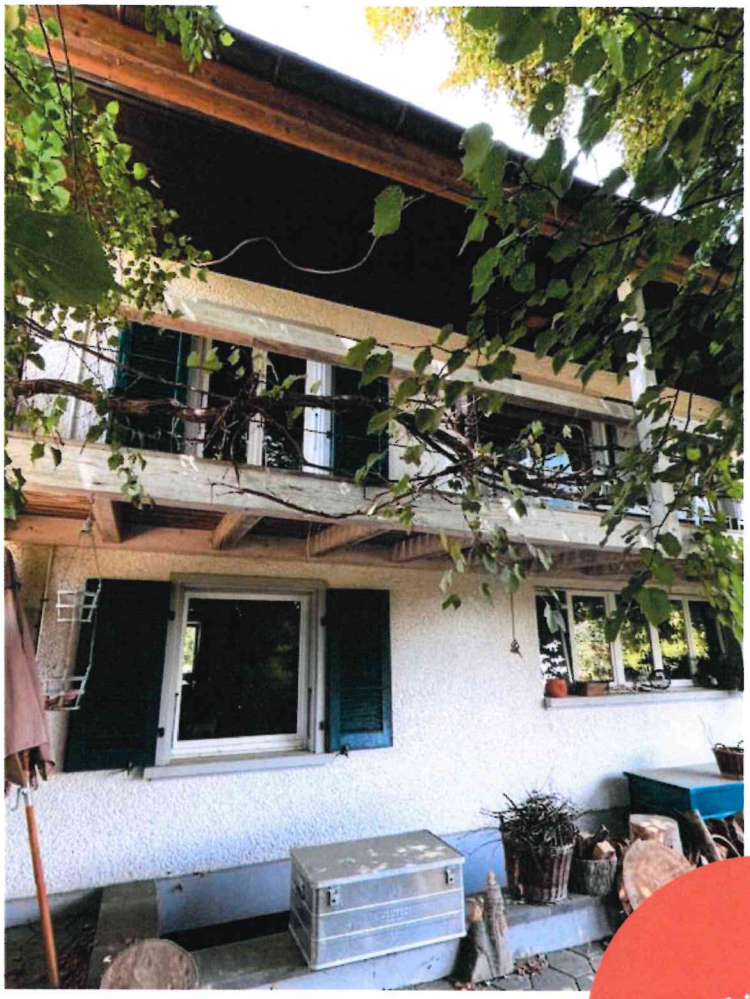


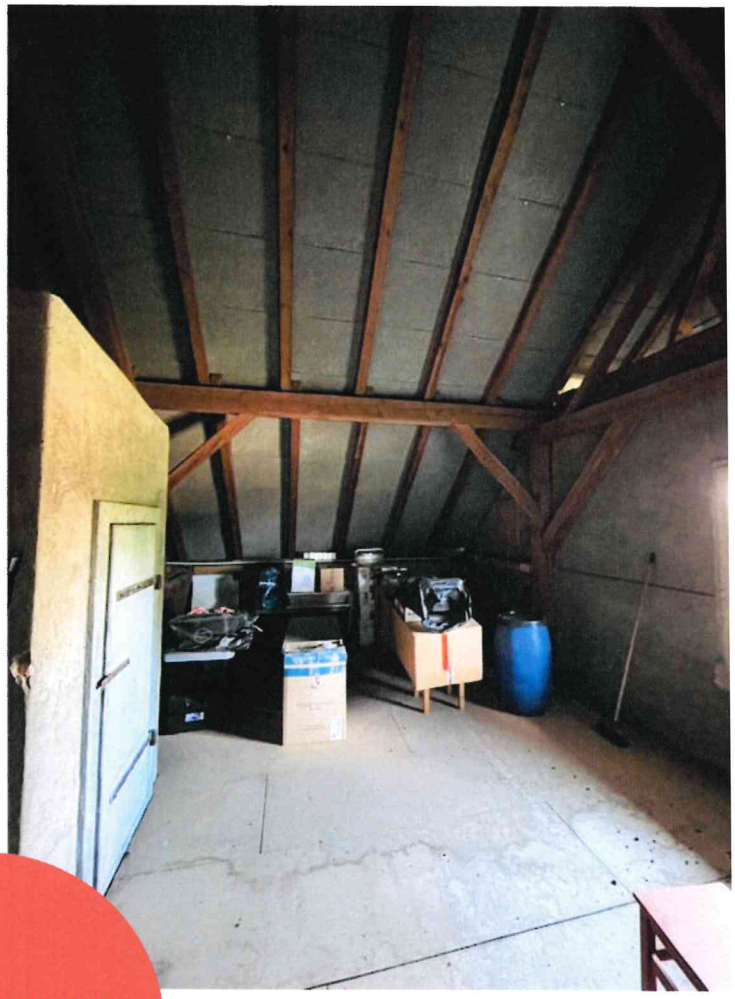


gestina ag





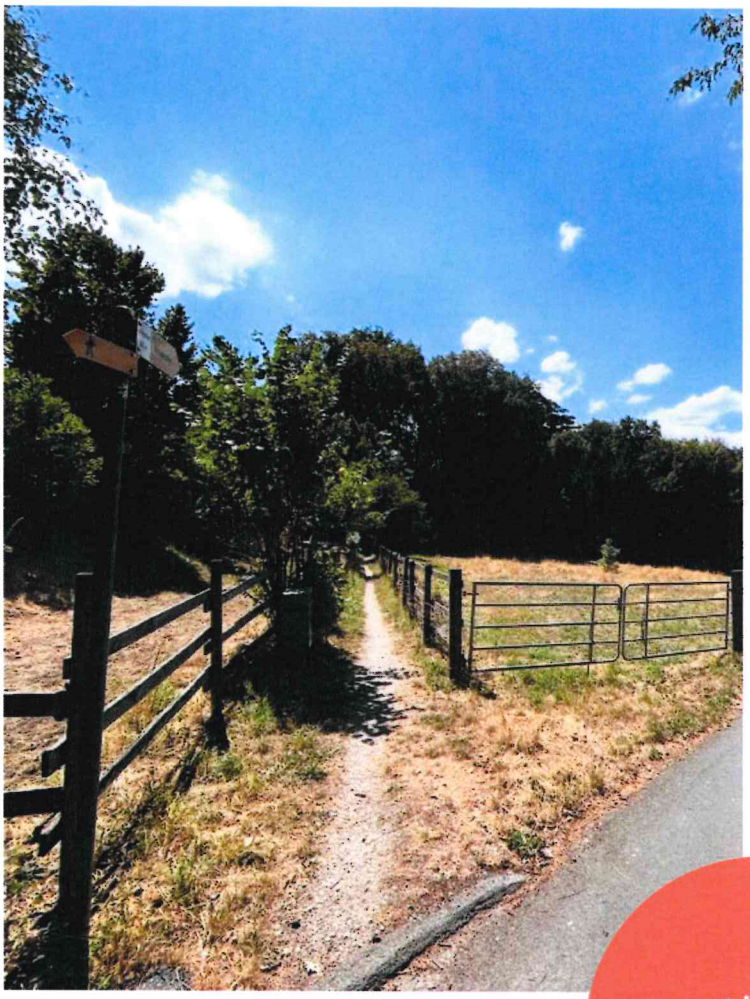


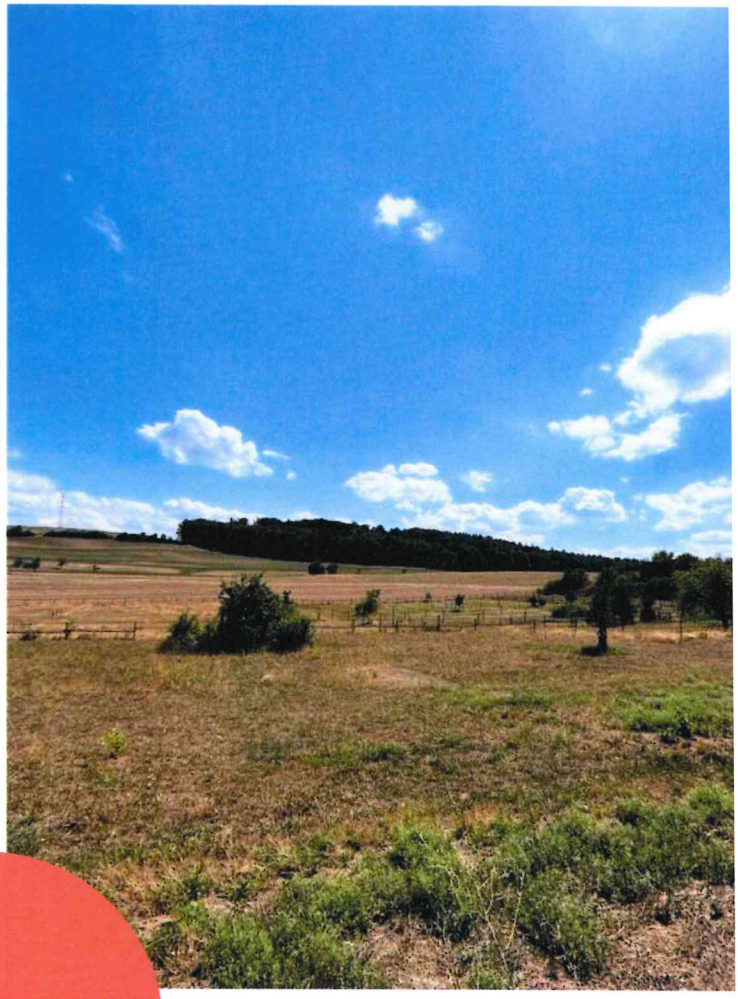


gestina ag

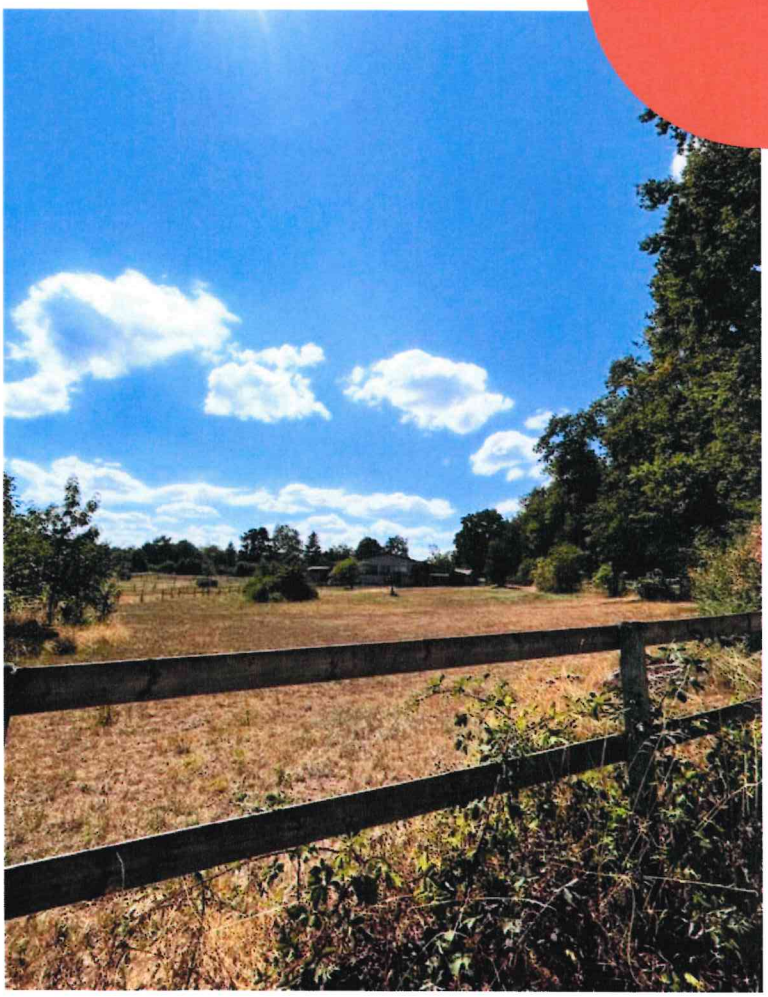








gestina ag





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, Verkauft (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, Abnützung, 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, Abnützung, 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 Abnützung, Altersschäden und unzeitgemässem Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen.

Wohnrecht
Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichen 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