



**INFORMATIONEN ZUM KAUF DER
LIEGENSCHAFT HAUPTGASSE 38 AM
LANDSGEMEINDEPLATZ DURCH DEN VEREIN
APPENZELLERLAND TOURISMUS AI**

Verfasser: Vorstand VAT AI

Appenzell, 5. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Einladung an alle Mitglieder zur ausserordentlichen Hauptversammlung	3
Die wichtigsten Beweggründe.....	4
Finanzierung.....	7
Plan-Erfolgsrechnung 2021 bis 2031.....	8
Die wichtigsten Investitionen auf einen Blick.....	9
Immobilienbewertung ARO Knechtle AG.....	11
Inkl. Fotos des Gebäudes und der Räumlichkeiten	19
Inkl. Pläne.....	26
Inkl. Grundbuchauszug.....	31
Bilder der Wohnung im 2. Obergeschoss.....	34
Antrag des Vorstandes.....	35

EINLADUNG AN ALLE MITGLIEDER ZUR AUSSERORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG

An alle
Mitglieder des Vereins
Appenzellerland Tourismus AI

Appenzell, 21. November 2022

EINLADUNG AN DIE AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG DES VEREINS APPENZELLERLAND TOURISMUS AI (VAT AI)

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Mitglieder

Wir freuen uns, Sie zu einer ausserordentlichen Hauptversammlung unseres Vereins einladen zu dürfen.

Datum: Montag, 12. Dezember 2022
Ort: Romantik Hotel Säntis, Appenzell
Zeit: ab 18.00 Uhr Besichtigung der Räumlichkeiten des Hauses am
Landgemeindeplatz Hauptgasse 38 (ehemals Haus Schäfli)
19.00 Uhr Ausserordentliche Hauptversammlung

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Informationen und anschliessende Diskussion über den möglichen Kauf der Liegenschaft Hauptgasse 38 durch den VAT AI
4. Abstimmungen
 - a) Über Kauf der Liegenschaft
 - b) Über Investitionen
5. Varia

Ausführliche Unterlagen werden ab dem 5. Dezember 2022 auf der Webseite www.appenzell.ch unter der Rubrik «Mitglieder-Info» oder mittels direktem Link www.appenzell.ch/landsgemeindeplatz einsehbar sein. Ebenso werden die Unterlagen an der Versammlung aufliegen. Erste Informationen erhalten Sie im beigelegten Schreiben.

Eine Anmeldung ist nicht nötig.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Appenzellerland Tourismus AI



Sepp Manser
Präsident



Guido Buob
Geschäftsführer

DIE WICHTIGSTEN BEWEGGRÜNDE

An alle
Mitglieder des Vereins
Appenzellerland Tourismus AI

Appenzell, 21. November 2022

Informationen und Beweggründe für einen Kauf der Liegenschaft Hauptgasse 38 am Landsgemeindeplatz durch den VAT AI

Sehr geehrte Mitglieder

In zwei Jahren feiert unser Verein sein 125-jähriges Bestehen und wohl noch nie in der über 100-jährigen Geschichte mussten die Mitglieder über einen so gewichtigen Entscheid abstimmen. In Anbetracht der finanziellen Grösse des Geschäfts und auch der Bedeutung für den Tourismus für die kommenden Jahrzehnte scheint die Einberufung einer ausserordentlichen Hauptversammlung mehr als gerechtfertigt.

Seit mehreren Jahren beschäftigt sich der Vorstand von Appenzellerland Tourismus AI mit der unbefriedigenden Raumsituation der Geschäftsstelle. Dies hat er auch in der Strategie 2022-2032 entsprechend festgehalten. Nun bietet sich die Gelegenheit, am Landsgemeindeplatz die Liegenschaft «Haus Schäfler» zu erwerben, welche sämtliche aktuellen Bedürfnisse der Geschäftsstelle ideal abdeckt und mit einer attraktiven Raumreserve auch Perspektiven für die Zukunft offenlässt.

Sie als Mitglied, aber auch unsere Gäste und Einheimischen nehmen in erster Linie die heutige Tourist Information an der Hauptgasse 4 wahr. Dieser Standort und die Synergie mit dem Museum Appenzell hat sich während den letzten 25 Jahren bewährt. Die gegenseitigen gestiegenen Platzbedürfnisse erfordern nun einen neuen, zukunftsgerichteten Schritt. Die Geschäftsstelle besitzt momentan fünf verschiedene Lokalitäten, die sie mietet. Dazu kommen mehrere Räume für eigene Gruppenprogramme, welche im ganzen Dorf verstreut sind. Diese Verzettlung führt zu Mehraufwand, Missverständnissen und gelegentlich Qualitätseinbussen.

Der Tourismus hat sich in den letzten Jahren im Kanton so positiv entwickelt, dass sich auch die Aufgaben der Geschäftsstelle verschoben haben. Nach wie vor braucht es gezielte Kommunikationsmassnahmen, eine zeitgemässe Angebotsgestaltung und einen professionellen Auskunftsdienst am Schalter. Es braucht aber auch eine touristische Infrastruktur, die es schafft, die gesamten Abläufe von der Anreise, dem Erlebnis vor Ort bis zur Rückreise optimal anzubieten.

Beim Auskunftsdienst hat man noch vor ein paar Jahren gedacht, dass die persönliche Beratung durch die Digitalisierung ersetzt wird. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt uns gerade das Gegenteil: Immer mehr Gäste und Einheimische suchen die persönliche Auskunft, teils aus Überforderung, teils aus Bequemlichkeit oder auch aus sozialen Aspekten.

Im Bereich Infrastruktur steht der VAT AI einzig mit der Tourist Information und möglichen Gruppenräumen gegenüber dem Gast in der direkten Verantwortung. Dieser Verantwortung möchten wir mit einem eigenen Haus am Landsgemeindeplatz nachkommen. Wenn gleichzeitig interne Prozesse wie Lagerhaltung für Broschüren und Ausstellungsmaterial, ein eigener zentrumsnaher Gruppenraum für Gästeprogramme sowie gemeinsame Büroräume für alle Angestellten, inkl. einer Raumreserve geschaffen werden können, gilt es diese einmalige Chance an zentralster Lage im Dorfkern von Appenzell wahrzunehmen und die Investitionen zu tätigen.

So ist die Geschäftsstelle und der Vorstand des VAT AI überzeugt, dass ein eigenes Haus am Landsgemeindeplatz eine neue Phase einer gesunden und langfristigen Dorfentwicklung einläutet. Weitere Schritte werden zwangsläufig im Westen des Dorfkerns folgen. Man denke dabei nur an die Zukunft des Kapuzinerklosters oder die Umsetzung der Ergebnisse des Workshops über die zukünftige Entwicklung des Dorfes Appenzell. Ferner werden mit dem Neubau der Migros und einer Wegverbindung in Richtung Blattenheimat auch die Fussgängerströme neu verlaufen, so dass der Landsgemeindeplatz wirklich das Herz des Dorfes Appenzell bilden wird. Daher scheint es wichtig, jetzt schon ein wichtiges Gebäude an diesem Platz zu sichern. Dies zeugt von Weitsicht und Verantwortung für den gesamten Tourismus im Kanton.

Die Gesamtkosten von CHF 3.85 Mio. erscheinen auf den ersten Moment sehr hoch. Dieser Betrag setzt sich aus den Kaufkosten von CHF 2.85 Mio. und Investitionskosten von CHF 1 Mio. zusammen

Der Wert der Immobilie wurde durch eine unabhängige Immobilienfirma bewertet und als marktgerecht bezeichnet. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Das Volumen des Gebäudes beträgt 2636 m³, wobei die räumliche Einteilung für die Geschäftsstelle, mit Hilfe einiger betriebsnotwendigen Anpassungen, geradezu ideal ausfällt.

Die wichtigsten Investitionen am Gebäude betreffen den Einbau eines Paletten-Lifts vom Erdgeschoss bis ins 2. Untergeschoss, sowie eine Sanierung der Fassade. Die wichtigsten betriebsnotwendigen Investitionen werden die Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss, die Tourist Information im Erdgeschoss sowie eine Optimierung des Gruppenraums im 1. Untergeschoss sein. Der Vorstand hat eine erste Kostenberechnung für alle Investitionen machen lassen und hat entschieden, diese inklusive Baureserve für ein Kostendach von 1 Mio. ausführen zu lassen.

Eine attraktive 3 ½ Zimmer Loft-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes und soll als solche erhalten bleiben. Der Wert dieser Wohnung wird mit mindestens CHF 850 beziffert. Sie dient auch als strategische Raumreserve und lässt somit auch Entwicklungen für die Zukunft zu.

Ausführliche Unterlagen werden ab 5. Dezember auf der Webseite www.appenzell.ch unter der Rubrik «Mitglieder-Info» oder mittels direktem Link www.appenzell.ch/Landsgemeindeplatz einsehbar sein.

Die Finanzierung ist mittels eines Darlehens durch die Appenzeller Kantonalbank in der Höhe von 2 Mio. und einem zinslosen NRP-Darlehen durch den Bund von 1 Mio. gesichert. Ferner hat die Standeskommission ebenfalls einen einmaligen Projektbeitrag in der Höhe von TCHF 400 gesprochen. Die restlichen Mittel stammen vom VAT AI. Eine Planerfolgsrechnung zeigt, dass der VAT AI weiterhin gleichviele Mittel in die Angebotsgestaltung und Kommunikation setzen kann und wegen der Immobilie keine Abstriche im Kerngeschäft tätigen muss.

Auch wenn der VAT AI rein juristisch ein autonomer Verein ist, sehen wir ihn doch als «halböffentliche» Organisation, die sehr eng mit den Behörden zusammenarbeitet und in der Bevölkerung verankert ist. So gesehen erachten wir es nur als Gewinn für den Kanton und Einwohner, wenn an diesem historischen und wichtigen Platz, ein Geschäft und eine Organisation präsent ist, welche der Würde des Platzes gerecht wird und die Wahrnehmung Appenzells auf Jahre hinaus sichert.

Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 9. November 2022 einstimmig entschieden, den Mitgliedern des Vereins den Kauf der Liegenschaft Hauptgasse 38 am Landsgemeindeplatz in der Höhe von CHF 2.85 Mio. zu empfehlen und die nötigen Investitionen für einen optimalen Betrieb mit einem Kostendach von 1 Mio. freizugeben.

Appenzellerland Tourismus AI

Sepp Manser



Präsident

Andrea Bischofberger



Vize-Präsidentin

FINANZIERUNG



Appenzellerland Tourismus AI

Finanzierung Immobilie Haus Schäfler (4. Version)

Anschaffungskosten

Kaufpreis Liegenschaft:	2'850'000
Bauliche Anpassungen	1'000'000
Total Investitionen Liegenschaft:	3'850'000

Finanzierung (EK/FK)

Eigenkapital:

Offene Gutscheine (bis 2012)	200'000
Laufendes Geschäft	250'000
Projektbeitrag Tourismusförderungsfonds (à fonds perdu)	400'000
Darlehen Kanton (0%)	1'000'000
Total Eigenkapital	1'850'000

Fremdkapital: **2'000'000**

Finanzierung- und Unterhaltskosten Liegenschaft

Schuldzinsen Bank 1.9%	38'000
Bewirtschaftungskosten	15'000
regelmässige Reinigungskosten	6'000
Erneuerungsfonds	7'500
Total Nachhaltige Ausgaben*	66'500

Auswirkungen eines Kaufes auf die Erfolgsrechnung des VAT AI

Aufwendungen / Mindereinnahmen:

Lohnkostenanteil Museum Appenzell	20'000
Infrastrukturteiligung Museum Appenzell	18'000
<i>Total Mindereinnahmen aus Mandat</i>	<i>38'000</i>
<i>Nachhaltige Ausgaben *</i>	<i>66'500</i>

Total Aufwendungen/Mindereinnahmen:

104'500

Saldo Mehrkosten:

22'500

Kosteneinsparungen / Mehreinnahmen:

Miete Hauptgasse 4	30'000
Miete Schäftigasse 12	24'000
Anteil Miete Rinkebach	6'000
<i>Total Kosteneinsparungen Miete</i>	<i>60'000</i>

Mietertrag aus Attikawohnung 22'000

Total Kosteneinsparungen / Mehreinnahmen:

82'000

Nicht monetäre Einsparungen

Effizienzsteigerung Geschäftsstelle
Vereinfachung logistische Abläufe
bessere Teambildung und Information
Alles unter einem Dach
Touristische Bedeutung wird auch nach Aussen getragen
Maschinenring Wegmacher
Einsparungen Saalmieten
Verbesserte Platzverhältnisse Kanton (Depot, Ratsaal)

Vorgesehene Amortisationen

Darlehen Kanton	1'000'000 20 J	50'000 p.a.
Total Amortisationen		50'000 p.a.

PLAN-ERFOLGSRECHNUNG 2021 BIS 2031



Verein Appenzellerland Tourismus AI Plan-Erfolgsrechnung in TCHF

	Ist					Planwerte					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
DL- und Warenertrag	324	465	710	710	710	710	710	710	710	710	710
Subventionen Kanton	990	1'140	1'140	1'140	1'170	1'170	1'170	1'200	1'200	1'200	1'200
Beiträge Bezirke, Feuerschau, Mitglieder, Gastro, SWW	89	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
Projektbeiträge TFF auf Antrag	0	0	0	200	0	100	0	0	0	0	0
Mandate	67	82	44	44	44	44	44	44	44	44	44
Marketingertag	694	779	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Regionalmarketingertag	125	153	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Wanderwege	187	201	180	180	180	180	180	200	200	200	200
Ertragsminderungen	-48	-45	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
Total Betrieblicher Ertrag	2'428	2'861	2'722	2'922	2'752	2'852	2'752	2'802	2'802	2'802	2'802
DL- und Warenaufwand	-156	-230	-310	-310	-310	-310	-310	-310	-310	-310	-310
Bruttogewinn I	2'272	2'631	2'412	2'612	2'442	2'542	2'442	2'492	2'492	2'492	2'492
<i>Bruttogewinn in %</i>	<i>93.6%</i>	<i>92.0%</i>	<i>88.6%</i>	<i>89.4%</i>	<i>88.7%</i>	<i>89.1%</i>	<i>88.7%</i>	<i>88.9%</i>	<i>88.9%</i>	<i>88.9%</i>	<i>88.9%</i>
Personalaufwand	-856	-985	-1'000	-1'000	-1'030	-1'030	-1'030	-1'060	-1'060	-1'060	-1'060
<i>Personalaufwand in %</i>	<i>-35.3%</i>	<i>-34.4%</i>	<i>-36.7%</i>	<i>-34.2%</i>	<i>-37.4%</i>	<i>-36.1%</i>	<i>-37.4%</i>	<i>-37.8%</i>	<i>-37.8%</i>	<i>-37.8%</i>	<i>-37.8%</i>
Bruttogewinn II	1'416	1'646	1'412	1'612	1'412	1'512	1'412	1'432	1'432	1'432	1'432
Mietaufwand	-74	-66	-9	-9	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Unterhalt Liegenschaft	-	-	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35
Fahrzeug-, Transportaufw.	-4	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7
Marketingaufwand	-925	-1'176	-875	-1'075	-875	-975	-875	-875	-875	-875	-875
Regionalmarketingaufwand	-118	-153	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150
Verwaltungsaufwand	-99	-108	-110	-110	-115	-115	-115	-130	-130	-130	-130
Wanderwege	-185	-85	-105	-105	-105	-105	-105	-110	-110	-110	-110
Total Betriebsaufwand	-1'405	-1'593	-1'290	-1'490	-1'289	-1'389	-1'289	-1'310	-1'310	-1'310	-1'310
Betriebsergebnis I (EBITDA)	11	53	122	122	123	123	123	122	122	122	122
Abschreibungen	-	-	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Betriebsergebnis II (EBIT)	11	53	22	22	23	23	23	22	22	22	22
Finanzaufwand	-5	-3	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Hypothekarzinsen	-	-	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-38
Finanzertrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
betr. Ergebnis	6	50	-21	-21	-20	-20	-20	-21	-21	-21	-21
Liegenschaftserfolg	-	-	22	22	22	22	22	22	22	22	22
ord. Ergebnis	6	50	1	1	2	2	2	1	1	1	1
Ausserordentlicher Aufwand	-	-50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unternehmensgewinn	6	-	1	1	2	2	2	1	1	1	1

DIE WICHTIGSTEN INVESTITIONEN AUF EINEN BLICK

Während des vergangenen halben Jahres hat der Vorstand verschiedene technische Abklärungen über den Zustand der Liegenschaft getätigt. Dies um den Mitgliedern bei einer allfälligen Abstimmung über den Kauf, aufzeigen zu können, mit welchen zusätzlichen Kosten gerechnet werden muss.

Bei den gleichen Abklärungen wurden ebenfalls die betriebsnotwendigen Investitionen in einer Grobschätzung festgelegt.

In Anbetracht der unsicheren Kosten- und Liefersituation hat der Vorstand entschieden, die wichtigsten Investitionen den Mitgliedern im Rahmen eines Kostendachs zu präsentieren.

Nach einer allfälligen Genehmigung durch die Mitglieder des VAT AI werden diese Investitionen im Detail berechnet und beurteilt. Dabei dürfen die Kosten nicht über CHF 1 Mio. anfallen. So gilt es das «Machbare vom Wünschbaren» festzulegen.



Abbildung 1: Das Treppenhaus, wo der Paletten-Lift installiert werden soll

Folgende Investitionen sind im Kostendach von CHF 1 Mio. enthalten (Stand August 2022). Darin enthalten ist eine Reserve von TCHF 200 für Unvorhergesehenes und Preiserhöhungen.

Lift 2 UG bis EG: Grösse für 1 Europalette. Nutzlast ca. 1 t, inkl Zugang durch die Haupteingangstüre. Neue Treppenanlage 2. UG bis EG.

Fassade: Die Fassade wird wie bestehend belassen. Die grössten Schadstellen werden geflickt. Farbbeschädigungen werden ausgebessert. Die Gebäudehülle wird nicht energetisch saniert. Die bestehenden 2-Fach verglasten Fenster werden belassen.

Der Dachvorsprung an der Nord-Ostecke muss geflickt werden.

In der Privatwohnung im 2 OG sind keine grossen Investitionen geplant. Kleine Reparaturen und Renovationsarbeiten sollen aber getätigt werden.

Im 1. OG werden die bestehenden Elektroinstallationen ergänzt. So dass 8 Büroarbeitsplätze entstehen. Die bestehenden Trennwände und Bodenbeläge werden abgebrochen. Eine neue Raumeinteilung mit zwei Einzelbüros, zwei Doppelbüros und einem offenen Bereich mit 2 Arbeitsplätzen wird geplant. Ebenfalls gibt es neue Bodenaufbauten mit Bodenbelägen. Zudem wird das WC saniert. Ferner wird ein Anschluss ans Glasfasernetz des Kantons installiert. Somit kann weiterhin auf einen eigenen Server verzichtet werden.

Im EG wird ein Auskunftsschalter mit zwei fixen und einem flexiblen Arbeitsplatz eingebaut. Für das Backup-Büro mit zwei Arbeitsplätzen werden die nötigen Trennwände erstellt.

Büroeinrichtungen sind keine eingerechnet, da man wenn immer möglich, die vorhandene Infrastruktur mitnehmen wird, welche im Besitz des VAT AI ist.

Im 1 UG wird die bestehende Raumeinteilung mit einer Abtrennung zum Treppenhaus ergänzt.

Im 2 UG werden keine baulichen Massnahmen vorgenommen.

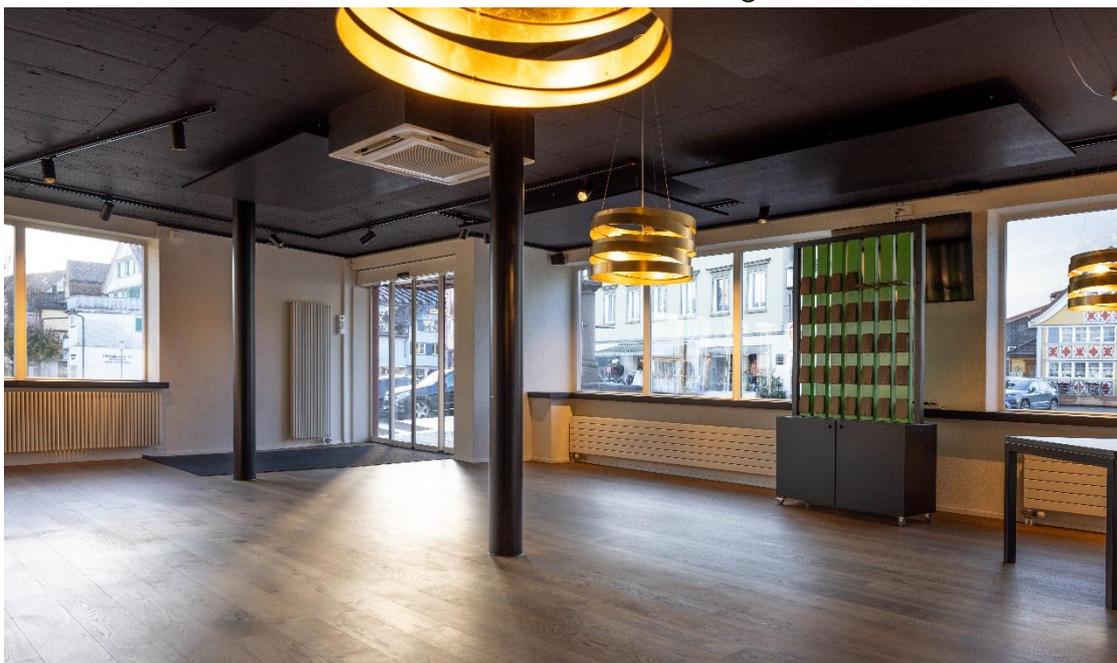


Abbildung 2: Der Raum der zukünftigen Tourist Information Appenzell

IMMOBILIENSCHÄTZUNG ARO KNECHTLE AG



Gewerbe- und Wohngebäude Hauptgasse 38 in 9050 Appenzell

Objekt Gewerbe- und Wohngebäude
 Hauptgasse 38
 9050 Appenzell

Besichtigung/ Stichtag 07. September 2022

Grundstück Parzelle Nr. 239 mit 149 m² Land
 Gebäude, Vers.-Nr. 346

Eigentümerin Formulavita AG
 Zwislenstrasse 15
 9056 Gais

Auftraggeberin Appenzellerland Touris.AI
 Guido Buob
 Hauptgasse 4
 9050 Appenzell



Auftrag Ermittlung des Verkehrswertes im heutigen Zustand.

**Bewertungs-
 grundlage**

Verkehrswert in der Fortführung

Total CHF 2'750'000.00

Experte Bruno Knechtle
 ARO-Knechtle AG Immobilien-Treuhand
 Kasernenstrasse 4, 9100 Herisau
 Tel. Nr.: 071 / 354 53 20
 b.knechtle@aroknechtle.ch

Ort, Datum
 Herisau, 12. September 2022

Unterschrift 

**Mitglied Bewertungsexperten-Kammer SVIT
 Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV**

Grundlagen - Allgemeine Daten

1.0. Grundlagen

X	Besichtigung vom 07.09.2022
X	Grundbuchauszug vom 10.06.2020
X	Amtliche Steuerschätzung vom 30.09.2010
X	Zonen- und Situationspläne

2.0. Beschreibung Grundstück

Parzelle Nr. 239 mit 149 m² Landfläche.
Gebäude Vers.-Nr. 346.

2.1. Makroökonomie

z.B. Erschliessung,
Agglomeration, Infrastruktur,
steuerliche Situation,
Spezielles etc.

Gesamtbeurteilung:	
sehr gut	
gut	X
mittel	
schlecht	

Der Kanton Appenzell Innerrhoden ist in fünf eigenständige Bezirke aufgeteilt.

Er ist der Schweizer Kanton mit der niedrigsten Einwohnerzahl, rund 16'000 (2017) sowie der zweitkleinsten Fläche. Die Bodenfläche beträgt 173 km². Touristisch und ländlich geprägter Kantonshauptort mit allen notwendigen Infrastrukturen wie Schulen, Schwimmbadanlagen, Einkaufszentren, einem aktiven Gewerbe sowie einigen Kleinindustrien. Ein von den grossen Verkehrswegen wie Autobahnen und SBB-Linien etwas abgelegener Ort, der jedoch durch seine ausgesprochene Eigenständigkeit zu einem touristischen Tagesausflugszentrum geworden ist. Ein wirtschaftliches Aufschwunggebiet mit einem sehr interessanten Steuerebeneau. Kein reger Immobilienhandel, weil die erhöhte Nachfrage dem knappen Angebot nicht folgen kann, daher ein hohes Marktpreissegment.

2.2. Mikroökonomie

z.B. Standort, Erschliessung,
Grundstückform, Besonnung,
Immissionen, Spezielles etc.

Gesamtbeurteilung:	
bestens	X
vorteilhaft	
mittel	
beeinträchtigt	
unattraktiv	

Das markante Gebäude befindet sich als Eckabschluss direkt am westlichen Landsgemeindeplatz an der bekannten Hauptgasse im Zentrum von Appenzell auf rund 778 m ü.M. Diese wird als eine der frequenzstärksten Passantenstrasse in der Ostschweiz beurteilt und ist als Geschäftsstandort dementsprechend begehrt. Die Liegenschaft wird nördlich als auch westlich von weiteren älteren Wohn- und Gewerbeliegenschaften begrenzt. Das Grundstück beschränkt sich praktisch auf die effektive Gebäudegrundfläche. Daher sind keine eigenen Umgebungsaufwendungen für die Liegenschaft relevant. Sie wird zweiseitig durch den öffentlichen Landsgemeindeplatz sowie dem kopfsteinpflasterbelegten Dorfbrunnenplatz begrenzt.

Die öffentlichen Parkplätze in der blauen Zone liegen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes und bewirken eine absolut optimal erschlossene Lage. Das Grundstück ist baulich voll ausgenützt.

Alle Dorfinfrastrukturen sind zu Fuss innerhalb einigen Metern leicht erreichbar.

Eine sehr zentrale und absolut begehrte Wohn- und Geschäftslage mitten in Appenzell.

2.3. Entfernungen

	Bemerkung	Gehminuten	Kilometer
Einkaufszentrum		5' - 7'	
Öffentlicher Verkehr	Appenzeller Bahnen	5'	
Autobahn A1	St. Gallen-Winkeln		ca. 18,5 km

Allgemeine Daten

2.4. Zufahrt	gut mässig eingeschränkt	<input checked="" type="checkbox"/>	Bemerkungen Vom bekannten Landsgemeindeplatz als auch von der Hauptgasse her.
Parkplätze	sehr gut gut mässig eingeschränkt	<input checked="" type="checkbox"/>	Bemerkungen In unmittelbarer Nähe viele öffentliche Parkplätze in der "Blauen Zone".
Immissionen	keine mittel stark	<input checked="" type="checkbox"/>	Bemerkungen Kaum störende Immissionen.
2.5. Infrastrukturen Bezirk	sehr gut gut mässig wenig	<input checked="" type="checkbox"/>	Bemerkungen Ländlich und touristisch geprägter Kantonshauptort mit den üblichen Dienstleistungsangeboten und einer Kleinindustrie.
Leerstandsquote im kant. Vergleich	unterdurchschnittl. mittel überdurchschnittl.	<input checked="" type="checkbox"/>	Bemerkungen Absolut nachfragestarke Immobilienaktivitäten mit einem latenten Nachfragepotenzial.
Steuerliche Situation im kant. Vergleich	hoch mittel niedrig	<input checked="" type="checkbox"/>	Steuerfuss Bezirk Appenzell 18 % für nat. Personen. Tiefst 18 % / Höchst 99 % (2021).
Allgemeines	Eine sehr gute Geschäfts- und Wohnlage im Zentrum von Appenzell, unmittelbar am Landsgemeindeplatz. Das Dorf Appenzell wird durch den sehr tiefen Steuersatz und der vermögensstarken Bewohnerschaft als sehr bevorzugte Gemeinde wahrgenommen, was sich in der recht hohen Immobilienpreisbildung widerspiegelt.		
3.0. Amtliche Steuer- schätzung	Grundstück <u>Grundstück Nr. 239</u> a. Gebäude, Vers.-Nr. 346 Amtliche Steuerschätzung vom 30.09.2010		Verkehrswerte CHF 1'431'000.00 CHF 1'431'000.00
3.1. Wertbeeinflussende Grundbucheinträge	Siehe Grundbuchauszug, keine wertrelevante Dienstbarkeiten eingetragen. Die Belege sind zu überprüfen.		
3.2. Verdachtsflächen- kataster	Abklärung erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/>	ja nein Der Altlastenverdachtskataster wurde nicht überprüft.
3.3. Naturgefahrenkarte	Bemerkungen		Kein Eintrag.



Grundstück, Gebäude

3.4. Bauzone	Parzelle Nr. 239	Kernzone, (3-geschossig). In der Ortsbildschutzzone OS-Q.
	Bemerkungen	Nach dem örtlichen und dem kantonalen Baugesetz mit erhöhten gestalterischen Auflagen.
3.5. Baujahr	Gebäude Nr. 346	Neubau ca. 1993 Komplette Fassadenerneuerung ca. 2004 Büroinnenausbauten ca. 2017 Nach mündlicher Angabe ca. TCHF 400'
3.6. Gebäude	<p>Das dreigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude wurde 1993 neu erstellt. Das modern konzipierte Gebäude ist nach erhöhten städtebaulichen Kriterien in das geschützte Ortsbild feinfühlig integriert. Ein kubischer Baukörper mit einem flachen Walmdach sowie mit einem seitlichen Anbautrakt mit einer Dachterrasse. Das Gebäude ist in einer konventionellen Massivbauweise erstellt. Die deckend gestrichenen Holz-Fassaden sind allseitig den gestemmt Appenzellerfassaden nachempfunden und zeitgemäss interpretiert. Eine einfache Raumkonzeption, die etagenweise mit einer bedürfnisorientiert Möblierung unterteilt werden kann. Sie besticht durch die multifunktionale Einteilungsmöglichkeit.</p> <p>Das Gebäude repräsentiert eine moderne, zeitgemässe Architektursprache mit einem schnörkellosen, konsequenten Erscheinungsbild.</p>	
3.7. Zustand	<p>Die Gewerbe- und Wohnliegenschaft kann optimal multifunktional genutzt werden und lässt eine klare Strukturierung in der Raumaufteilung erkennen. Die 3 ½-Zimmer Loft-Wohnung wird durch den leicht erhöhten Innenausbau und der zentralen Lage in ihrer Vermietbarkeit immer eine Attraktivität finden.</p> <p>Die Liegenschaft ist in einem insgesamt recht gut unterhaltenen, wenn auch teils in einem 29-jährigen Zustand. Der Wohnraum ist spannungsreich erstellt, die Nasszellen mit den "Philip Stark Apparaten" wirken gepflegt. Die abgewinkelte, grosse Dachterrasse mit Ausblick auf den gesamten Landsgemeindeplatz präsentiert eine zusätzliche Wohnqualität. Im Frühling 2004 wurde die gesamte Holzfassade nach nur 11 Jahren komplett erneuert, ist aber inzwischen wieder unterhaltsbedürftig.</p> <p>Die Gewerbe-, resp. Bürokonzeption vom 1. UG bis ins 1. OG, auf drei Etagen, sind in einem zweckmässigen Ausbaustandard die mit einer offen konstruierten Metalltreppe intern grosszügig erschlossen sind.</p> <p>Das Gebäude ist innen wie aussen in einem gut unterhaltenen Zustand. Die normalen Abnützungerscheinungen solcher Bauten sind nur punktuell, meist an den äusseren Fassadenanstrichen ersichtlich.</p> <p>Vor rund 5 Jahren wurde der Innenausbau auf den drei Büroetagen nach mündlichen Angaben für rund TCHF 400' komplett erneuert. Er repräsentiert einen modernen, zeitgemässen Standard und verlangt kaum grössere Umnutzungsaufwändungen.</p> <p>Es wird beabsichtigt, dass Gebäude nach dem projektierten Kauf umfangreich zu sanieren und mit einem grosszügigen Umnutzungskonzept weiter zu erneuern.</p> <p>Eine separate Projektstudie mit einer Kostenschätzung des Bauleitungsbüros Thomas Rusch GmbH aus Gontenbad, vorangeschlagte Investitionen im Bereich von CHF 1,5 Mio.</p>	

Raumprogramm und Mietwert

Etage	Raumprogramm	Ausmass m ²	IST-Werte		SOLL-Werte		
			IST Ansatz	MW netto Jahr IST 2017	MW m ² /p.a.	MW im Mt.	MW netto Jahr SOLL
	Gebäude, Vers.-Nr. 346 Im heutigen Zustand - Ausmasse gem. Planunterlagen Th. Rusch						
2.UG	Lagerraum, belüftet	104.7		Leerstand	160.00	1'400	CHF 16'752.00
Rh. ca.	Heizung mit WP und Erdsonde	9.5		Infrastruktur	0.0		
280cm	Flur, Treppenhaus	13.0		Infrastruktur	0.0		
1.UG	Gruppenraum mit Kleinküche	113.5		Leerstand	200.00	1'890	CHF 22'700.00
	Pausenraum mit Verglasung	19.8		Leerstand	200.00	330	CHF 3'960.00
	Toilette	2.9		Infrastruktur	0.00		
	Flur, Treppenhaus	6.2		Infrastruktur	0.00		
EG	Ladenlokal mit elek. Kachelofen (mit Klimaanlage)	85.4		Leerstand	280.00	1'990	CHF 23'912.00
	Abstellraum	3.3		Infrastruktur	0.00		
	Flur, Treppenhaus	6.2		Infrastruktur	0.00		
1.OG	Büro, frei unterteilbar (für 8 Arbeitsplätze)	95.4		Leerstand	220.00	1'750	CHF 20'988.00
	Toilette	3.3		Infrastruktur	0.00		
	Flur, Treppenhaus	5.7		Infrastruktur	0.00		
2.OG	3 ½-Zimmer-Wohnung Grosse Dachterrasse ca. 23 m ²	80.7	1500		18000.00	250.00	1'680 CHF 20'175.00
	Netto-Flächen, SOLL-Werte	549.6	0		18'000.00	9'040	CHF 108'487.00

Bemerkungen zum Raumprogramm/Mietwert

Das Gebäude kann multifunktional genutzt werden. Die 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. OG ist autonom mit einem eigenen Treppenhaus erschlossen.

Die eingesetzten Netto Soll-Mietwerte sind nachhaltig zu realisieren und berücksichtigen den äusserst attraktiven Standort.

Es ist mittels bereinigtem Jahresabschluss der Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb in der Lage ist, das auf ihn fallende Mietbetreffnis auch tatsächlich zu erwirtschaften.

Bewertung Ertragswert - Substanzwert

Ertragswert

				Wohn-/ Gewerbe	
Kapitalisierungszinssatz	Diskont / Geld [G]	CHF	56'500.00		2.50%
	* Betrieb [B]	CHF	11'300.00		0.50%
	* ord. Unterhalt [U]	CHF	18'100.00		0.80%
	Rückstellung [R]	CHF	22'600.00		1.00%
Eigennutzung	* Verwaltung [V]	CHF	-		0.00%
Eigennutzung	* Risiko [R]	CHF	-		0.00%
		CHF	108'500.00		4.80%

Bürotrakt, TG CHF 108'487.00 kapitalisiert mit Faktor 4.80% CHF 2'260'000.00

Ertragswert CHF 2'260'000.00

Substanzwert

BKP 0, Land, Parzelle Nr. 2067

Überbauter Landwert in K-Zone

(Aktuell überhöhter m²-Preis, der jedoch an dieser Lage bezahlt wird)

Total Landfläche / Wert 149.00 m² Durch. CHF 2'800.00 CHF 417'000.00

BKP 2, Baukosten

Kubaturen gemäss Berechnung Th. Rusch.

Gebäude nach SIA 116 2'638 m³ à CHF 920.00 CHF 2'427'000.00

./.. Minderwert Entwertung-Altbausub. 29-Jährig 25.0% CHF -607'000.00

Substanzsanierung und Erneuerungen, 2017

Erneuerungen nach mündlicher Angabe

Div. Innenausbauten und alle Elektroinstallationen

Wertvermehrend ca. 70.0% CHF 400'000.00 CHF 280'000.00

Zeitwert, BKP 2 CHF 2'100'000.00

Total Neuwerte, BKP 2 CHF 2'707'000.00

BKP 4, Umgebung / Erschliessung

Werkleitungen, Erschliessung 12.0% vom Neuwert, BKP 2 CHF 325'000.00

./.. Entwertung Umgebung / Erschliessung 25.0% CHF -81'000.00

Zeitwert Umgebung CHF 244'000.00

BKP 5, Baunebenkosten 4.0% vom Neuwert, BKP 2

Gebühren, Abgaben, Bewilligungen CHF 108'000.00

CHF 108'000.00

Zusammenzug

Landwert CHF 417'000.00

Zeitwert Gebäude CHF 2'100'000.00

Zeitwert Umgebung CHF 244'000.00

Baunebenkosten CHF 108'000.00

Substanzwert, Zeitwert CHF 2'869'000.00

Bewertung Barwert - Verkehrswert-/Fortführungswert

Barwert

Nach Ertragswertberechnung		CHF	108'487.00
Total Mietwert		CHF	108'487.00
./. Betriebs-/Bewirtschaftungskosten	27.1%	CHF	-29'400.00
<i>(Analog Ertragswertberechnung, Pos. mit *)</i>			
Zuschlag ideeller und prestigier Nutzen (Absolute Top-Lage)	40.0%	CHF	79'087.00
		CHF	31'600.00
Mietwert Netto je Jahr		CHF	110'687.00

Barwert der über die Restnutzungsdauer anfallenden Einnahmenüberschüsse			
Einnahmenüberschüsse	CHF	110'687.00	RBF 30.9087
Nutzungsdauer		60 Jahre	
Verzinsungsrate (analog Kap.satz)		2.50%	
		CHF	3'421'000.00

Erneuerungsintervalle - Anteil Innenausbau in %	Zeithorizont in Jahren	%-Anteil	Neuwert Gebäude nach Fierz	Abzins- faktor		
./. Sofortige Modernisierung Gebäude <i>(Investitionsaufwand für aufgestauten, noch nicht ausgeführten Unterhalt)</i>	1	0.0 %	2'707'000.00	AZF 0.9756	CHF	-
./. Barwert 1. Erneuerung des Gebäudes in % der Gebäudekosten nach Jahren	20	45.0 %	2'707'000.00	AZF 0.6103	CHF	-743'000.00
./. Barwert 2. Erneuerung des Gebäudes in % der Gebäudekosten nach Jahren	40	45.0 %	2'707'000.00	AZF 0.3724	CHF	-454'000.00

Barwert **CHF 2'224'000.00**

Verkehrs-/Fortführungswert

Anteile am Verkehrswert	Ertragswert	CHF	2'260'000.00	10.0 %	CHF	226'000.00
	Substanzwert	CHF	2'869'000.00	80.0 %	CHF	2'295'000.00
	Barwert	CHF	2'224'000.00	10.0 %	CHF	222'000.00

Zwischentotal **CHF 2'743'000.00**

Bemerkung zur Gewichtung

./. Anstehende Investitionen - Aufgestauter Unterhaltsbedarf <i>(Diskontiert auf 5 Jahre mit 4.0 %)</i>	CHF	-	AZF 0.8219270	CHF	-
+/- Rundung				CHF	7'000.00

Verkehrswert im heutigen Zustand **CHF 2'750'000.00**

Bruttorendite mit Soll-Mietwerten **3.9%**

Schlussbemerkungen

Wert und Preis sind nicht dasselbe!

Der Wert ist eine individuelle Grösse, der von den Nutzungserwartungen der jeweiligen Marktteilnehmer abhängt. Er variiert von der Einschätzung des Nutzens. Der Eine schätzt den Nutzen hoch ein, der Andere tief. Daher können die Vorstellungen über den Wert desselben Gutes unterschiedlich beurteilt werden. Der Preis ist der Wert, von dem ein Verkäufer den Käufer überzeugen konnte, also ein Ergebnis eines Anpassungsprozesses. Auf dem heterogenen Immobilienmarkt gibt es meist nur wenige Teilnehmer. Der Preis kommt somit durch Verhandlungen zustande, und es kann so zu grossen Unterschieden zwischen Wert und Preis führen.

Bemerkungen, Liebhaberobjekt

Das repräsentative Gewerbe- und Wohnhaus an bester 1-A-Lage in Appenzell ist in einem insgesamt gut unterhaltenen und zeitgemässen Allgemeinzustand. Durch die absolute Top-Lage wird es zu einem Prestigeobjekt. Eine betriebswirtschaftliche Definition besagt, dass der Liebhaberwert jenem Anteil eines Kaufpreises entspricht, der sich nicht mehr verzinsen lässt.

Dies ist z.B. bei solchen Gebäuden der Fall, denn einmalig positionierte Objekte sind trotz des hohen Anteils von Ertragswerten keine reine Investitions-, sondern auch Vorzeige-, also in gewissem Sinne Konsumgüter. Im Historischen- oder Prestigeimmobilienbereich spielen das Sozialprestige und der Wunsch der eigenen Identität sichtbaren Ausdruck zu verleihen, die entscheidende Rolle. Auf dem offenen Markt werden solche Liegenschaften nicht über einen errechneten ertragsorientierten Verkehrswert gehandelt, sondern bei solchen Objekten wird der freie Markt vom Spiel des Angebots und der Nachfrage beherrscht.

Die Verkaufspreisfestlegung ist bei solchen Objekten meist rein willkürlich und spekulativ.

Der Soll-Mietwert bezogen auf den ausgewiesenen Verkehrswert des Gebäudes ergibt eine **Bruttorendite von rund 3.9 %**, was für eine solche Geschäftsliegenschaft zurzeit an dieser Makro-Lage als wirtschaftlich marktüblich zu beurteilen ist.

Durch die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten ist eine nachhaltige wirtschaftliche Perspektive gewährleistet. Bei einer allfälligen Umnutzung dieses Gebäudekomplexes wäre ein gewisses Investitionsvolumen erforderlich.

Die Nutzungsberechnungen mit der klassischen SVIT/SEK Methode als auch die ertragsorientierte Barwertberechnung ergeben in der Angleichung der Werte eine einheitliche Richtlinie zur Beurteilung ohne spekulative Preisgestaltung. Diese Faktoren beeinflussen den Marktwert dieser Liegenschaft nachhaltig.

In der heutigen Fortführung wird die Liegenschaft im Bereich des ausgewiesenen Wertes liegen.

Der Experte hat diese Schätzung nach bestem Wissen und aufgrund der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den erhaltenen Auskünften erstellt. Diese Schätzung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung. Die Bewertung erfolgt aufgrund einer Kurzbesichtigung und kann nicht einer detaillierten Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Anhänge

- Fotoblätter
- Ortsplan
- Zonenplan und Situationsplan
- Grundrisse
- Grundbuchauszug
- Satirische Liegenschaftsbewertung

Der Experte

Bruno Knechtle
ARO-Knechtle AG Immobilien-Treuhand
Kasernenstrasse 4, 9100 Herisau
Tel. Nr.: 071 / 354 53 20
b.knechtle@aroknechtle.ch

**Mitglied Bewertungsexperten-Kammer SVIT
Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV**

Ort, Datum

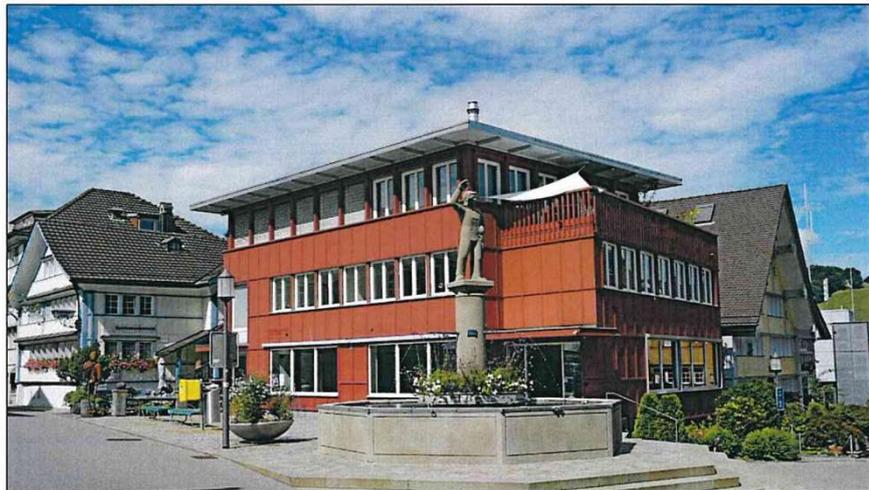
Herisau, 12. September 2022

Unterschrift



INKL. FOTOS DES GEBÄUDES UND DER RÄUMLICHKEITEN

Fotoblatt 1, Aussenansichten



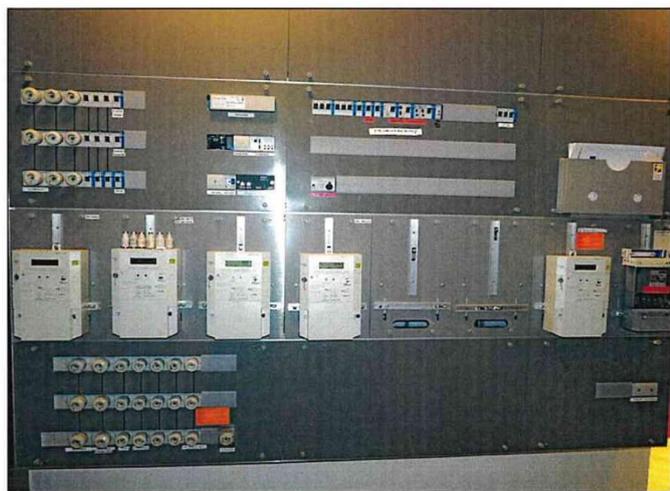
Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Fotoblatt 2, Aussenansichten



Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Fotoblatt 3, Untergeschoss 2



Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Fotoblatt 4, Untergeschoss 2, Gruppenraum

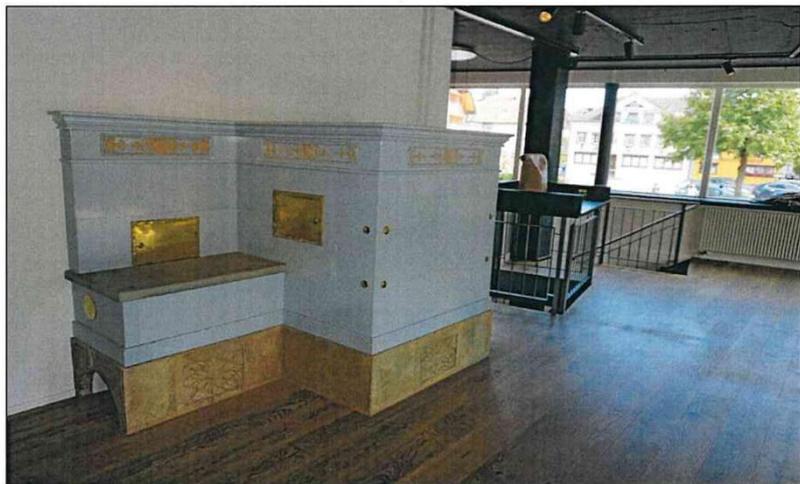


Fotoblatt 5, Untergeschoss 2, Gruppenraum

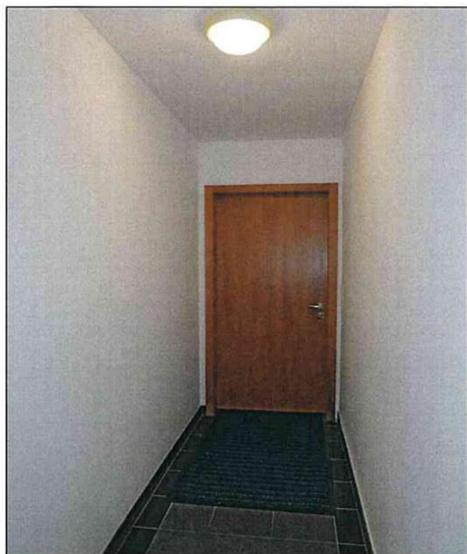


Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Fotoblatt 6, Erdgeschoss, Ladenlokal



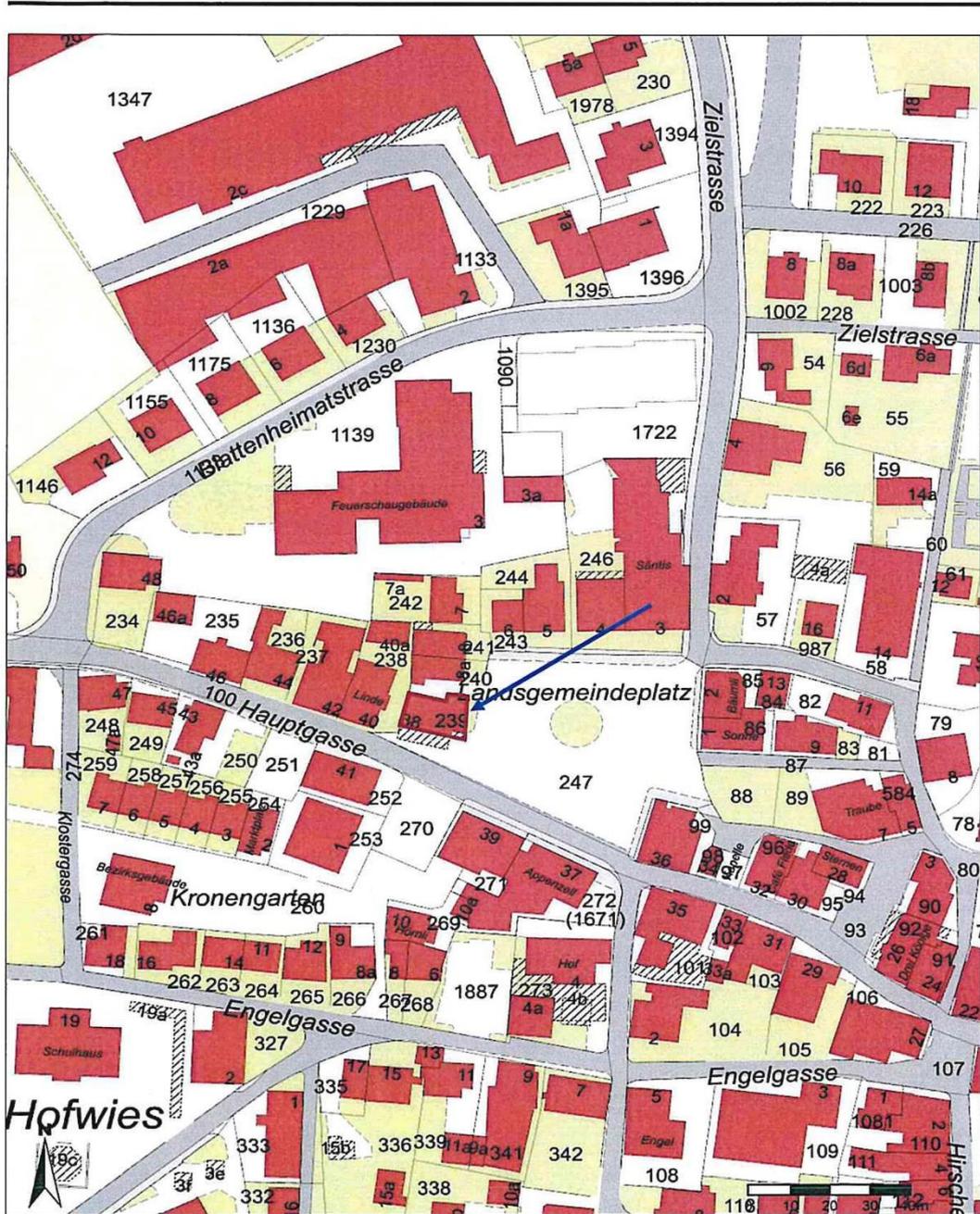
Fotoblatt 7, 1. Obergeschoss, Büros



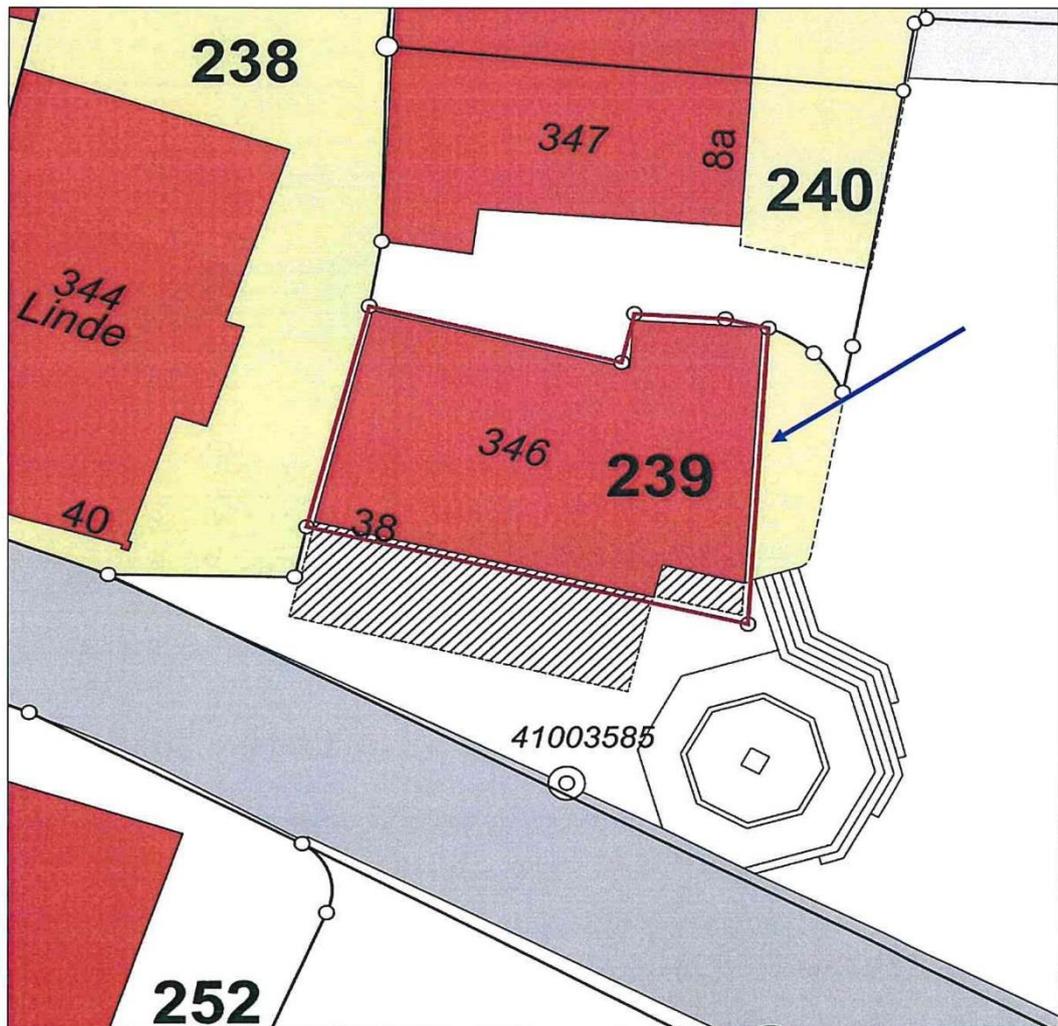
Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

INKL. PLÄNE

Ortsplan

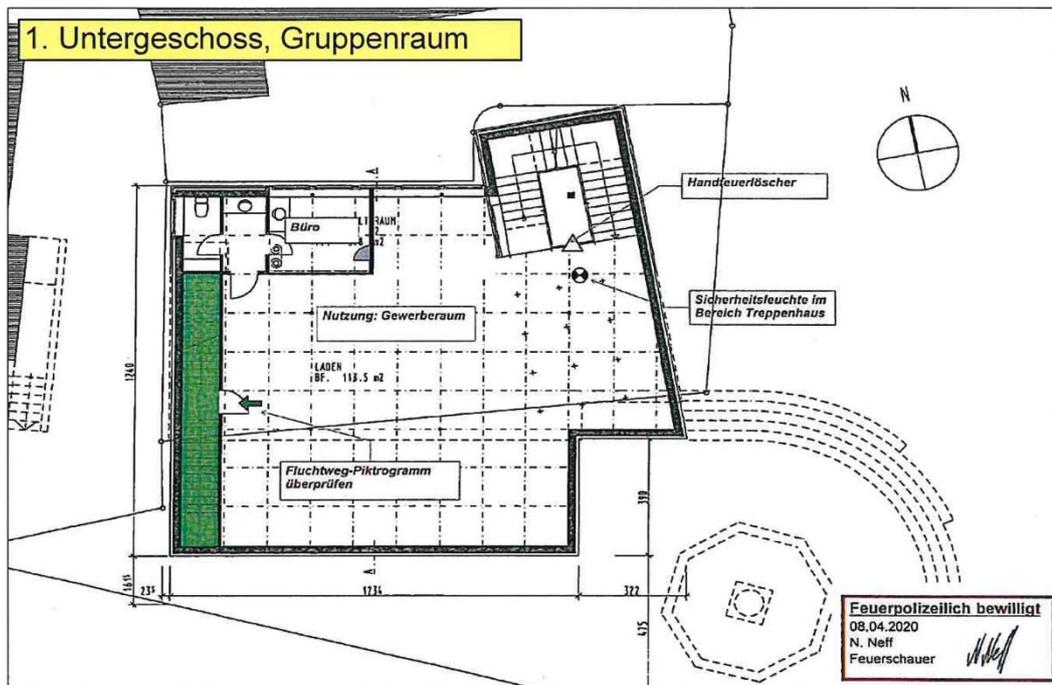
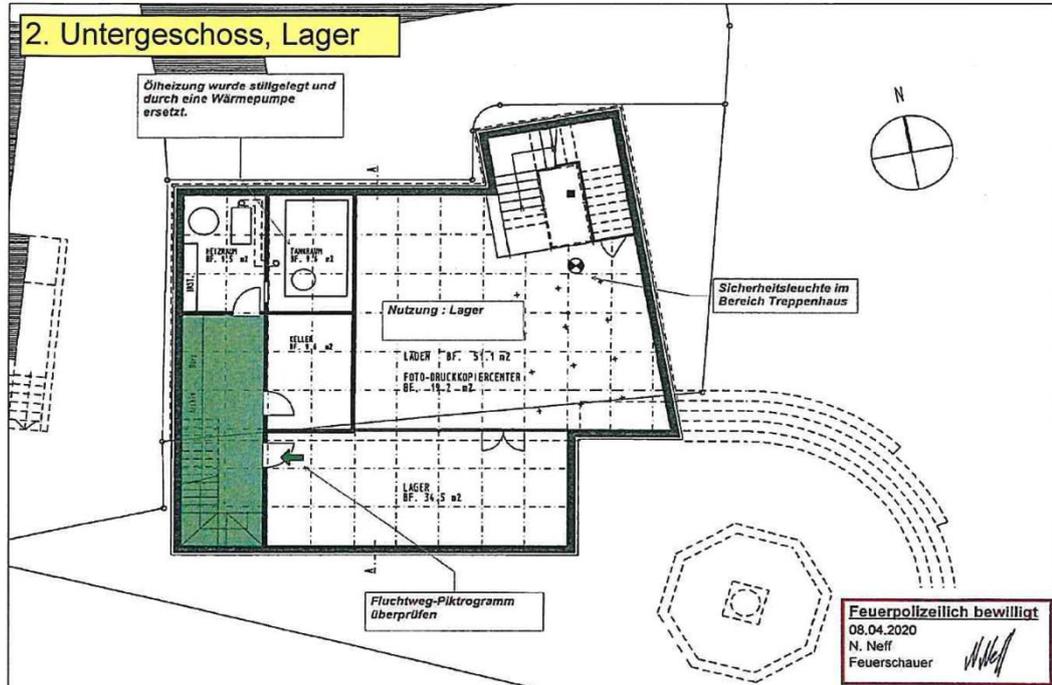


Zonen- und Situationsplan



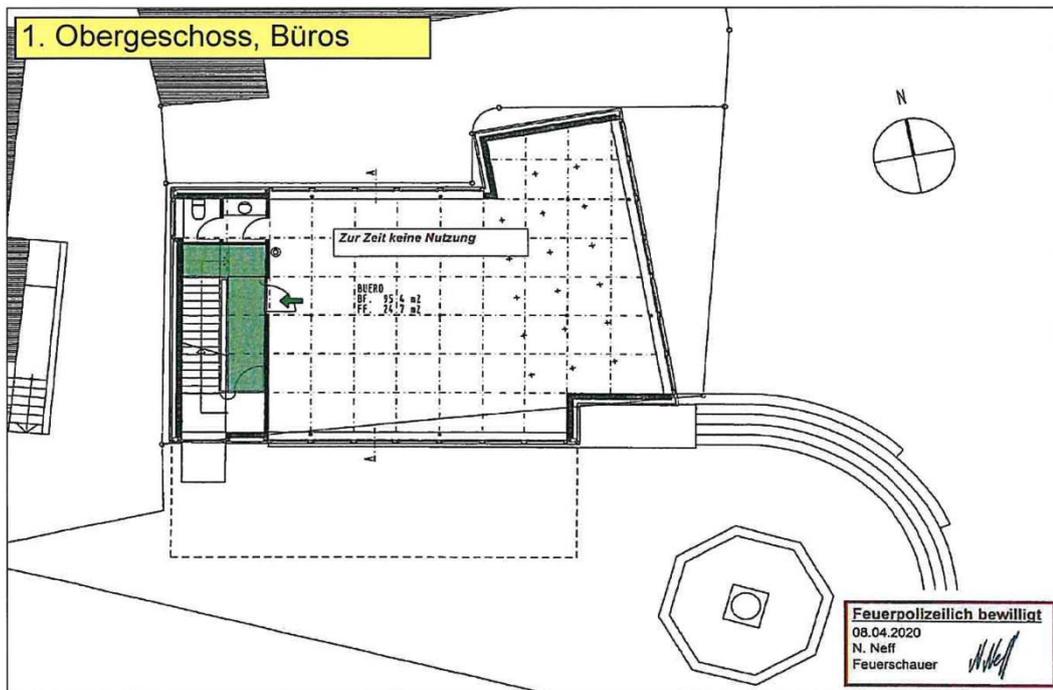
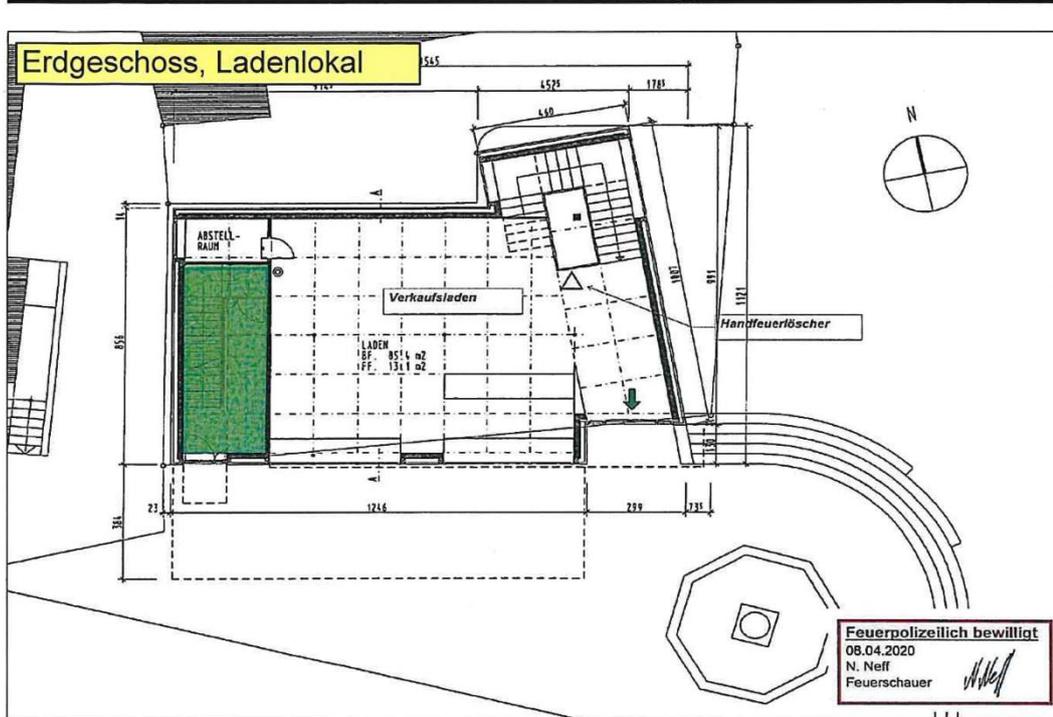
Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Grundrisse



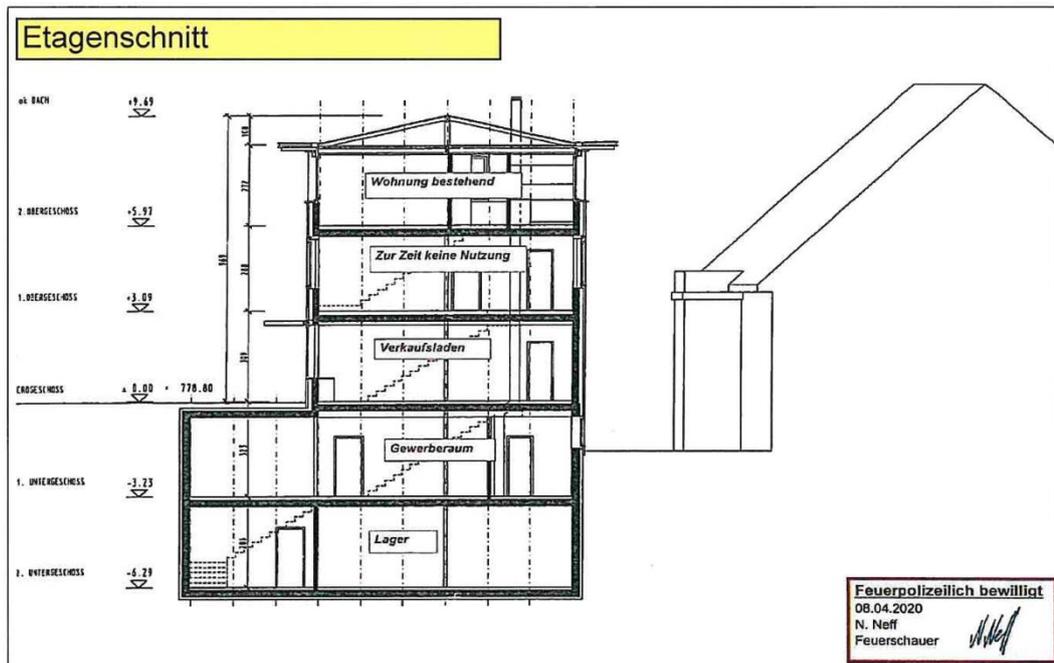
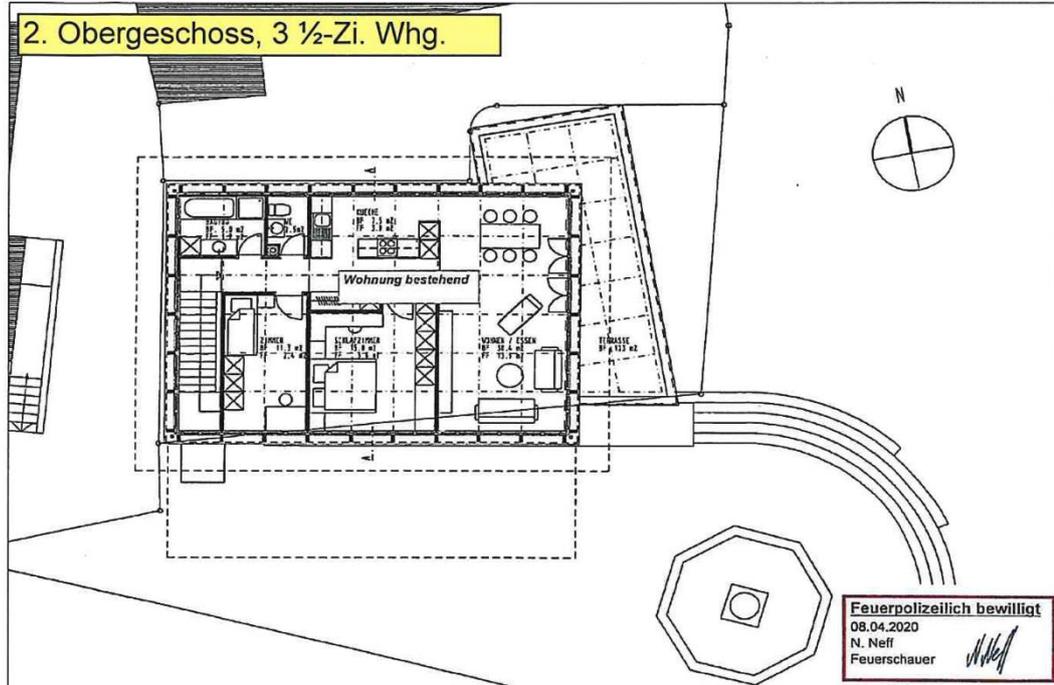
Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Grundrisse



Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

Grundrisse



Appenzell, Hauptgasse 38, Appenzellerland Tourismus, ARO

INKL. GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Appenzell

Landeskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon 071 788 94 31



KANTON
APPENZELL INNERRHODEN

Grundbuchauszug

Grundbuchkreis Appenzell

Liegenschaft Nr. 239 (kantonales Grundbuch)

(Kat.-Nr. 182A.1; 2/12), Hauptgasse, Plan Nr. 6

Gesamtfläche 149 m²

Wohn- und Gewerbegebäude Nr. 346, Hauptgasse 38 (135 m²)

Gartenanlage (2 m²), Platz (12 m²)

Verkehrswert: CHF 1'431'000.00

Schätzungsdatum: 30.09.2010

Grenzen gemäss Grundbuchplan.

Eigentümer

Formulavital AG, mit Sitz in Gais AR, UID CHE-101.534.227,
Zwislenstrasse 15, 9056 Gais

Erwerbstitel

Kauf 19.12.2017 Beleg 1257

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Deren Bereinigung bleibt vorbehalten.

- | | | |
|----------------|--------------|--|
| 1877 Febr. 26. | | Grenzmauerrecht und Grenzmauerpflicht mit Kat. Nr. 187/146 "am Gemeindeplatz" (P. 240). Reg. Nr. 263. |
| 1877 Febr. 26. | <u>R.</u> | Zugangsrecht, Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht, Hagerstellungsrecht z. Lst. von Kat. Nr. 182/142 "Linde" (P. 238). Reg. Nr. 876. |
| 1920 Febr. 23. | | Hat das Recht, soweit der zugekaufte Boden an Kat. Nr. 187/146 grenzt, auf die Grenze zu bauen und mag bei Reparaturen den Weg des letzteren Grundstückes mitbenützen. S.P.S. 107. |
| 19930497 | <u>R.</u> | Näherbaurecht
und Überbaurecht
Zulasten Nr. 240
06.07.1993 Beleg 0601
06.07.1993 Beleg SP497.1 |
| 19930498 | <u>R./L.</u> | Grenzbaurecht
für unterirdische Bauten
Zugunsten und zulasten Nr. 240
06.07.1993 Beleg 0601
06.07.1993 Beleg SP498.1 |

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug betr.: Grundstück Nr. 239 (Kat. Nr. 182A.1), Hauptgasse, Bezirk Appenzell

19930499	<u>L.</u>	Baubeschränkung Zugunsten Nr. 240 06.07.1993 Beleg 0601 06.07.1993 Beleg SP499.1
19930500	<u>R.</u>	Gerüst- und Leiternstellungsrecht Zulasten Nr. 240 06.07.1993 Beleg 0601 06.07.1993 Beleg SP500.1
19930501	<u>L.</u>	Überbaurecht und Anbaurecht für Autounterstand Zugunsten Nr. 240 06.07.1993 Beleg 0601 06.07.1993 Beleg SP501.1
19930796	<u>R.</u>	Näherbaurecht Zulasten Nr. 247 30.10.1993 Beleg 0965 30.10.1993 Beleg SP796.1
19930797	<u>R.</u>	Näherbaurecht und Überbaurecht Zulasten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP797.1
19930798	<u>R./L.</u>	Grenzbaurecht für unterirdische Bauten Zugunsten und zulasten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP798.1
19930799	<u>R.</u>	Gerüst- und Leiternstellungsrecht Zulasten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP799.1
19930800	<u>L.</u>	Recht zur Anbringung Beleuchtungspot Zugunsten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP800.1
19930801	<u>R.</u>	Durchleitungsrecht für Kanalisation Zulasten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP801.1
19930802	<u>L.</u>	Immissionsrecht Zugunsten Nr. 238 30.10.1993 Beleg 0967 30.10.1993 Beleg SP802.1

AI 153.7-25-454785

2-3

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug betr.: Grundstück Nr. 239 (Kat. Nr. 182A.1), Hauptgasse, Bezirk Appenzell

Vormerkungen

Keine.

Anmerkungen

Keine.

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF 2'300'000.-- Franken zwei drei null null null null 00/100
Inhaber-Schuldbrief Nr. 13347.1
Gläubigerin: Appenzeller Kantonalbank (öffentl.-rechtl. Anstalt),
mit Sitz in Appenzell, UID CHE-108.954.702, Appenzell,
Höchstzinsfuss 10 %
15.12.2004 Beleg 1408

CHF 2'300'000.-- Total eingetragene Grundpfandrechte

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen be-
rechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

9050 Appenzell, 10. Juni 2020

Für einen getreuen Auszug aus dem
Grundbuch des Bezirkes **Appenzell**:

Grundbuchamt Appenzell

Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin:

E. Inauen

Elisabeth Inauen



AI 153.7-25-454785

3-3

BILDER DER WOHNUNG IM 2. OBERGESCHOSS



ANTRAG DES VORSTANDES

Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 9. November 2022 einstimmig entschieden, den Mitgliedern des Vereins den Kauf der Liegenschaft Hauptgasse 38 am Landsgemeindeplatz in der Höhe von CHF 2.85 Mio. zu empfehlen und die nötigen Investitionen für einen optimalen Betrieb mit einem Kostendach von 1 Mio. freizugeben.