

# Traditionelles Bündner Herrschaftshaus



Kronengasse 1, 7208 Malans

Grundstück Nr. 39

**CHF 2'600'000**

---

**Orgenta 1 GmbH | Churerstrasse 35 | 9470 Buchs SG**

Telefon: 079 759 44 71 | E-Mail: [info@orgenta1.ch](mailto:info@orgenta1.ch)

[www.orgenta1.ch](http://www.orgenta1.ch)

# Inhaltsverzeichnis

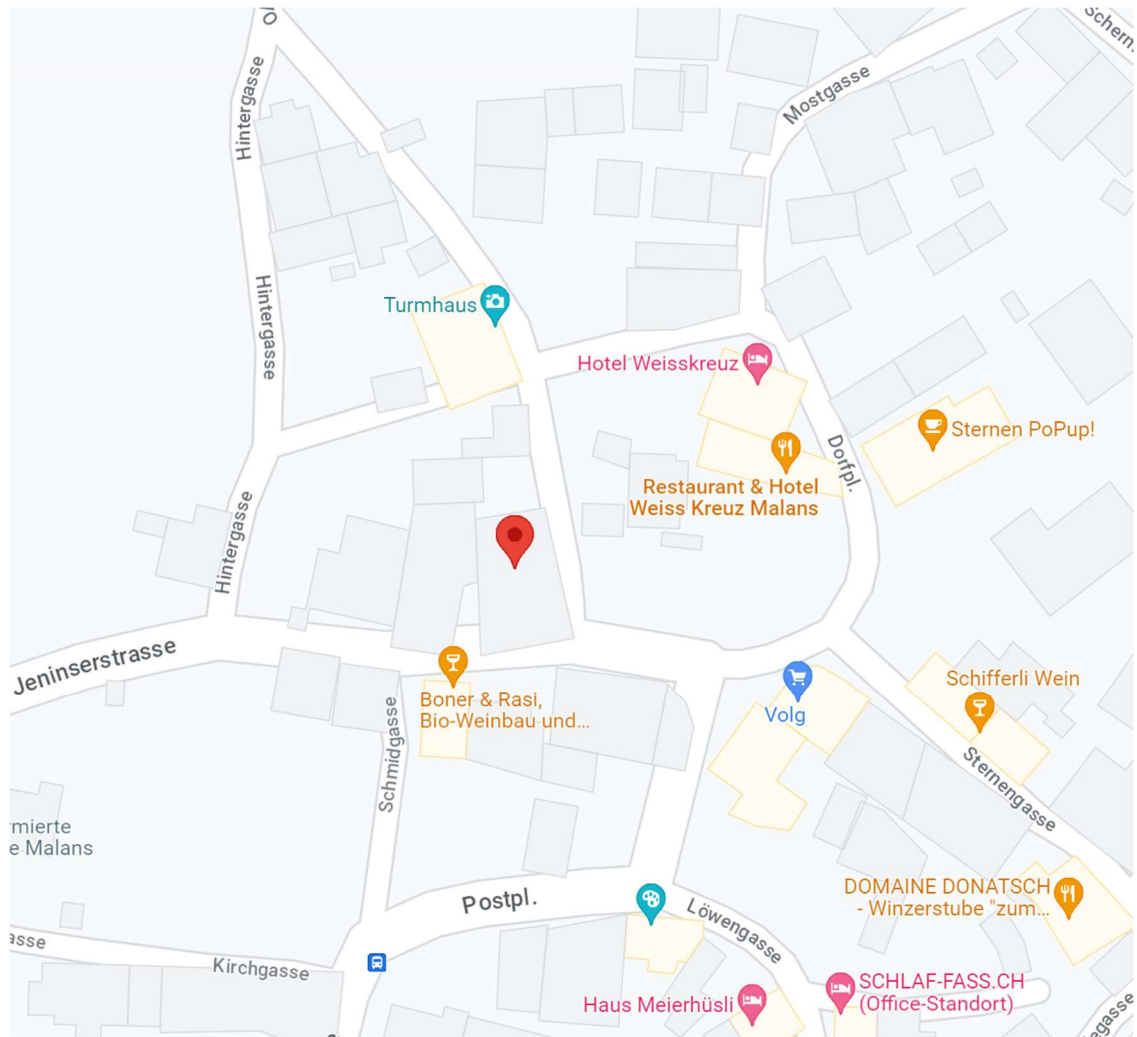
- Eckdaten
- Lage
- Mastrils
- Beschreibung
- Grundbuchauszug 26. August 2019
- Schätzung 17. Februar 2021
- Gebäudeversicherung Police Nr. 190-00039
- Bilder
- Ansprechpartner

 **ORGENTA1**

## Eckdaten

Adresse	Kronengasse 1, 7208 Malans
Objekt	Gasthaus Krone, Nebengebäude und Baulandreserve
Baujahr	1801/1802 (Quelle: Siedlungsinventar der Gemeinde Malans)
Grundstücksnummer	39
Plannummer	1
Grundstücksfläche	1'375 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	1'880 m <sup>2</sup>
Gebäude:	Hotel Krone, Vers.-Nr. 69, Torkel, Vers.-Nr. 69-A, Gebäulichkeit (Büttigemach), Vers.-Nr. 69-B, Gebäulichkeit (Brennerei mit Keller), Vers.-Nr. 69-C, Garage, Vers.-Nr. 69-D)
Inventar	Komplette Einrichtung inkl. Küche - zahlreiche antike Möbel und Einrichtungsgegenstände in sehr gutem Zustand
Zustand	Renovationsbedürftig
Parkplätze	min. 10 Aussenparkplätze
Besonderheiten	Die Maria Schaeppi Stiftung mit Sitz in Malans unterstützt die Renovation denkmalgeschützter oder sonst erhaltenswerter Bauten in der Gemeinde Malans. Präsidentin: Susanna Krättli-Lori, Telefonnummer: 081 300 00 20

## Lageplan



## Lage

- Einkaufsladen: 0.06 Kilometer
- Primarschule: 0.04 Kilometer
- Autobahn: 2.8 Kilometer
- Skigebiet Davos: 44.1 Kilometer
- Skigebiet Flumserberg: 35.0 Kilometer
- Golfplatz: 8.5 Kilometer



## Malans

Aufgrund des vergleichsweise milden Klimas, wird Malans zusammen mit den Gemeinden Maienfeld, Jenins und Flasch als „Garten Graubündens“ bezeichnet. Die Weinproduktion blickt auf eine Jahrhunderte alte Tradition zurück und gilt auch heute noch als wichtigsten Wirtschaftszweig, welcher am jährlichen Weinfest gebührend gefeiert wird. Wein war jedoch längst nicht die einzige Handelsware in Malans, zwischen 1800 und 1850 entwickelte sich das Dorf zu einem zentralen Markt- und Handelsplatz innerhalb der Verkehrsader zwischen dem St. Galler Rheintal und dem Prättigau. Das Gasthaus „Krone“ gilt als architektonisches Wahrzeichen für diesen wirtschaftlichen Wandel und symbolisiert gleichzeitig die Ablösung des sog. „Ancien Régime“.



## Beschreibung

Für den neuen Eigentümer der „Krone“ bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Das Grundstück besteht aus dem Haupthaus mit mehreren Stuben und Übernachtungszimmern, einem perfekt erhaltenen Torkel, einer grosszügigen Garage, mehrere Aussenparkplätze, ein Personalhaus und diverse Nebenräume und Keller. Das Haupthaus verfügt zudem über einen Lift vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss. Speziell hervorzuheben ist die vorhandene Baulandreserve, auf welcher eine Bruttogeschossfläche von bis zu 1'000m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Vom Hotel-/Restaurantbetrieb über eine gemischte Wohn-Gewerbe-Nutzung (bspw. Betreutes Wohnen) bis hin zur Umnutzung in reinen Wohnraum- dieses Grundstück bietet dem neuen Eigentümer einen sehr grossen und individuell gestaltbaren Spielraum.





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



**P.P.** CH-7001  
Chur

Post CH AG  
**A-PRIORITY**

Fopp Hans  
Sertigstrasse 37  
7272 Davos Clavadel



Datum Verfügung	17.02.2021
Bewertungsgrund	Revision
Adresse Grundstück	Malans / Malans, Heerengasse
Grundstücksnummer	39
Objekt	Hotel Krone mit Nebenbauten
Eigentumsart	Alleineigentum
Eigentümer/in	Fopp Hans

## Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	<b>Total CHF</b>
Neuwert	5'159'073
Zeitwert	3'212'050
Mietwert	72'000
Ertragswert	930'536
Verkehrswert	1'600'000

### Rechtsmittelbelehrung

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

Amt für Immobilienbewertung  
Hartbertstrasse 10  
7001 Chur

Tel. 081 257 38 83  
chur@aib.gr.ch  
www.aib.gr.ch





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

Neu- und Zeitwert							SIA Norm 116
Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m <sup>3</sup>	Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF
69	Hotel Krone	1800	1990	4'883	3'685'603	38	2'285'074
69	Historische Bausubstanz				723'000	37	455'490
69-A	Torkel	1800	1990	693	298'894	41	176'347
69-B	Büttigmach	1800	1982	475	220'289	41	129'971
69-C	Brennerei mit Lagerkeller	1976	1984	673	145'134	23	111'753
69-D	Garage	1976		333	86'153	38	53'415
<b>Total</b>					<b>5'159'073</b>		<b>3'212'050</b>

Die ergänzenden Bestimmungen zur Verordnung zum Gesetz über die GV im Kanton Graubünden legt fest welche Gebäudeteile versichert sind. Folgende Positionen sind im Neu- und Zeitwert nicht enthalten und nicht versichert.

#### Bestandteil/Zugehör

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF
69	Die gesamte betriebliche Einrichtung, die betriebliche Elektroinstallation und sämtliches Zugehör. Gastroküche, Kühlzellen, Buffet, El. Installation	435'000	51	213'150
<b>Total</b>		<b>435'000</b>		<b>213'150</b>

#### Sachwert

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Landwert CHF/m <sup>2</sup>	Sachwert CHF
Gebäude			3'212'050
Zusatzkosten			392'674
Bestandteil/Zugehör			213'150
Landwert, absolut	1'231	800.00	984'800
Mehrumschwung	144	400.00	57'600
<b>Total</b>	<b>1'375</b>		<b>4'860'274</b>

#### Miet- und Ertragswert

Geb.-Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF
69	Hotel Restaurant	UG-DG			Eigenmiete	54'900	8.00	686'250
69-B	Wohnung	OG	3	47	Eigenmiete	5'700	7.00	81'429
69-C	Brennerei mit Lagerkeller	EG		152	Eigenmiete	6'000	7.00	85'714
69-D	Garage	EG	2		Eigenmiete	2'400	7.00	34'286
	Parkplatz	im Freien	5		Eigenmiete	3'000	7.00	42'857
<b>Total</b>				<b>199</b>		<b>72'000</b>		<b>930'536</b>

#### Verkehrswert

Bezeichnung	Verkehrswert CHF
Hotel Krone mit Nebenbauten	1'600'002
Zuschlag/Abzug:	-2



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

Bezeichnung

Verkehrswert  
CHF

**Total**

**1'600'000**

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung



GEBÄUDEVERSICHERUNG GRAUBÜNDEN  
ASSICURANZA D'EDIFIZI DAL GRISCHUN  
ASSICURAZIONE FABBRICATI DEI GRIGIONI

Zuständig  
Versicherung

T direkt +41 (0)81 258 90 10  
versicherung@gvg.gr.ch

Ottostrasse 22, 7001 Chur  
T direkt +41 (0)81 258 90 00  
info@gvg.gr.ch, www.gvg.gr.ch

Chur, 30.01.2019

### Police 190-00039

Ausgestellt infolge: Indexanpassung

Übersicht versicherte Gebäude und nicht versicherte Objekte

#### Grundstück

Gemeinde:	Malans	Grundstück:	190-00039
		EGRID:	
Eigentümer/-in:	Hans Fopp-Weishaupt, Edenstrasse 20, 7270 Davos Platz (1/1)		
Verwaltung:	Hans Fopp-Weishaupt, Edenstrasse 20, 7270 Davos Platz		

#### Übersicht versicherte Gebäude

##### 190-0069 – Hotel Krone, Kronengasse 1

Versicherungswert:	CHF 3'617'241	Gebäudeklasse:	A
Baujahr:	1800	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	4'883 m <sup>3</sup>	Bewertungsdatum:	28.09.2010

##### 190-0069-A – Torkel, Kronengasse

Versicherungswert:	CHF 293'350	Gebäudeklasse:	A
Baujahr:	1800	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	693 m <sup>3</sup>	Bewertungsdatum:	28.09.2010

##### 190-0069-B – Büttigmach, Kronengasse

Versicherungswert:	CHF 216'203	Gebäudeklasse:	A
Baujahr:	1800	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	475 m <sup>3</sup>	Bewertungsdatum:	28.09.2010

##### 190-0069-C – Brennerei mit Lagerkeller, Kronengasse

Versicherungswert:	CHF 142'442	Gebäudeklasse:	A
Baujahr:	1976	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	673 m <sup>3</sup>	Bewertungsdatum:	28.09.2010

##### 190-0069-D – Garage, Kronengasse

Versicherungswert:	CHF 84'555	Gebäudeklasse:	A
Baujahr:	1976	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	333 m <sup>3</sup>	Bewertungsdatum:	28.09.2010

Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich ist.

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.















## Ihr Ansprechpartner

Hugo Birchler

**Adresse:** Churerstrasse 35, CH-9470 Buchs SG

**Telefon:** 079 693 27 51

**E-Mail:** [info@orgenta1.ch](mailto:info@orgenta1.ch)