

# Grundstücksbewertung



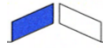
Grundstücke Nr. S10976 | M20646 | M20647 | M20648  
5 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung  
Dorfstrasse 38c  
9248 Bichwil

## Schätzungsmethodisches Vorgehen

1. Allgemeine Angaben
2. Beschrieb Makrolage
3. Beschrieb Mikrolage
4. Objektbeschreibung
5. Analyse Mietwert
6. Festlegung Kapitalisierungssatz
7. Berechnung Ertragswert
8. Ermittlung Lageklasse
9. Berechnung Reproduktionskosten / Realwert
10. Ermittlung Rückstellungsrate / Technische Entwertung
11. Festlegung Verkehrswert

## Wertelemente

- Vergleichswertmethode**
- WE 1 + Vergleichswert Wohnung (nicht entwertet)
  - WE 2 + Vergleichswert Nebenräume (nicht entwertet)
  - WE 3 - Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)
  - WE 4 - Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)
  - WE 5 + Vergleichswert Autoeinstellplätze



## 1. Allgemeine Angaben

---

Auftraggeber	Gemeinde Oberuzwil Manuela Staub Flawilerstrasse 3, 9242 Oberuzwil																										
Eigentümer	arex baumanagement AG Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil																										
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes																										
Bewertungszweck	Zwangsverwertung																										
Bewertungsmethode	Realwertmethode / Vergleichswertmethode																										
Bewertungsexperten	René Sproll / Hien Tran																										
Objekt	5 1/2-Zimmer-Wohnung C301 im Attikageschoss mit Keller und Waschräum im Untergeschoss sowie drei Tiefgaragenplätzen																										
Besichtigung	18. Dezember 2023 VWS 6_073_23																										
Gültigkeit	Die Bewertung gilt nur für den oben beschriebenen Auftrag / Zweck. Sie hat keine Gültigkeit für andere Verwendungen oder Personen.																										
Unterlagen	<table><tr><td>Grundbuchauszug</td><td></td><td>14.11.2023</td></tr><tr><td>Amtliche Grundstückschätzungen</td><td></td><td>17.11.2023</td></tr><tr><td>Versicherungsnachweis GVA</td><td></td><td>19.01.2023</td></tr><tr><td>Begründungspläne</td><td></td><td>25.02.2015</td></tr><tr><td>STWE-Reglement</td><td></td><td>nicht vorliegend</td></tr><tr><td>Betriebskostenabrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022</td><td></td><td>22.03.2023</td></tr><tr><td>Katasterplan</td><td></td><td>12.12.2023</td></tr><tr><td>Zonenplan</td><td></td><td>12.12.2023</td></tr></table>			Grundbuchauszug		14.11.2023	Amtliche Grundstückschätzungen		17.11.2023	Versicherungsnachweis GVA		19.01.2023	Begründungspläne		25.02.2015	STWE-Reglement		nicht vorliegend	Betriebskostenabrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022		22.03.2023	Katasterplan		12.12.2023	Zonenplan		12.12.2023
Grundbuchauszug		14.11.2023																									
Amtliche Grundstückschätzungen		17.11.2023																									
Versicherungsnachweis GVA		19.01.2023																									
Begründungspläne		25.02.2015																									
STWE-Reglement		nicht vorliegend																									
Betriebskostenabrechnung 01.01.2022 - 31.12.2022		22.03.2023																									
Katasterplan		12.12.2023																									
Zonenplan		12.12.2023																									
Amtliche Werte	gemäss amtlicher Grundstückschätzung - Schätzung vom 14.11.2017																										
	Neuwert	Vers.-Nr. 3062	Fr. 2'675'000.00																								
	<b>Grundstück Nr. S10976:</b>																										
	Mietwert	pro Jahr	Fr. 26'880.00																								
	Ertragswert		Fr. 565'000.00																								
	Realwert		Fr. 1'070'000.00																								
	Verkehrswert		Fr. 1'030'000.00																								
	<b>Grundstücke Nr. M20646   M20647   M 20648</b>																										
	Mietwert	je pro Jahr	Fr. 1'440.00																								
	Ertragswert	je	Fr. 28'792.00																								
	Realwert	je	Fr. 68'667.00																								
	Verkehrswert	je	Fr. 28'000.00																								
Grundbuchauszug	Parzellen-Nr.	Stammparzelle MFH	2600																								
		Stammparzelle Tiefgarage	2601																								
		5 1/2-Zimmer-Wohnung	<b>S10976</b>																								
		Tiefgaragenplätze	<b>M20646, M20647, M20648</b>																								
	Vers.-Nr.	Mehrfamilienhaus	3062																								
		Tiefgarage	3063																								
	Grundstücksfläche	GS-Nr. 2600	<b>1'377.0 m<sup>2</sup></b>																								



## 1. Allgemeine Angaben

---

5 1/2-Zimmer-Wohnung  
STWE-Nr. S10976  
Wertquote 258/1000

### Anmerkungen

. Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

### Vormerkungen

. Pfandverwertung

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

. keine

Tiefgaragenplätze  
ME-Nr. M20646 - M20648  
Wertquote je 1/24

### Anmerkungen

. Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

### Vormerkungen

. Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht  
. Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065  
. Pfandverwertung

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

. keine

Stammparzelle Nr. 2600  
Mehrfamilienhaus

### Anmerkungen

. Übernahme des fehlenden Grenzabstandes gegen Nr. 1123  
. Stockwerkeigentumsanteile verpfändet  
. Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. S10976, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG

### Vormerkungen

. keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

. R/L: Fuss- und Fahrwegrecht zL GS-Nr. 1121, 2601, zG GS-Nr. 2581  
. L: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht zG GS-Nr. 2601  
. R: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage  
. R: Mitbenützungsberechtigt an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht zL GS-Nr. 1121  
. R: Mitbenützungsberechtigt an Spielplatz zL GS-Nr. 2601  
. L: Ausschliessliches Benützungsberechtigt an Besucherparkplätzen zG GS-Nr. 2599  
. R: Mitbenützungsberechtigt an Containerplatz zL GS-Nr. 1121

Stammparzelle Nr. 2601  
Tiefgarage

### Anmerkungen

. Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. M20646, M20647, M20648, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG

### Vormerkungen

. keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

. R/L: Fuss- und Fahrwegrecht zL GS-Nr. 1121, zG GS-Nr. 2581, 2599, 2600  
. R: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht zL GS-Nr. 1121, 2599, 2600  
. L: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage zG GS-Nr. 2599, 2600  
. L: Ausschliessliches Benützungsberechtigt an Veloraum zG GS-Nr. 2599  
. R: Mitbenützungsberechtigt an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht zL GS-Nr. 1121  
. L: Mitbenützungsberechtigt an Spielplatz zG GS-Nr. 1121, 2599, 2600

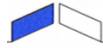
Die eingetragenen Dienstbarkeiten zeigen die heutige Situation, regeln nachbarschaftliche Verhältnisse und haben ihre Wirkung bereits entfaltet.



## 1. Allgemeine Angaben

---

<b>Gebäude</b>	Kubatur	GVA	MFH	Vers.-Nr. 3062	<b>4'774.0 m<sup>3</sup></b>
<b>Erstellungsjahr</b>	2017				
<b>Investition / Sanierung</b>	keine				
<b>Zone</b>	Wohn- und Gewerbezone WG2 (gemäss Geoportal)				
<b>Ausnützungsziffer</b> (gemäss Baureglement)	0.5 0.6 <sup>1)</sup> / 0.7 <sup>2)</sup> <sup>1)</sup> für kombinierte Wohn-/Gewerbebauten mit gewerblichem Anteil von mind. 25 % der zulässigen Ausnützung sowie für reine Gewerbebauten <sup>2)</sup> wird ein Untergeschoss dauernd für gewerbliche Zwecke genutzt, kann die erhöhte Ausnützung beansprucht werden				
<b>Schutzverordnung</b>	kein Eintrag (gemäss Geoportal)				
<b>Sondernutzungsplan</b>	kein Eintrag (gemäss Geoportal)				
<b>Gewässerschutz</b>	kein Eintrag (gemäss Geoportal)				
<b>Naturbedingte Risiken</b> (gemäss Geoportal)	Wassergefahren:	mittel bis Restgefahr			
	Lawinengefahren:	nicht betroffen			
	Rutschgefahren:	nicht betroffen			
	Sturzgefahren:	nicht betroffen			
<b>Altlasten</b>	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt (gemäss Geoportal).				
<b>Bemerkungen</b>	Auf einen Gebäudebescrieb (Konstruktion, Ausbau und Struktur) wurde gemäss Auftrag verzichtet. Die Bewertung umfasst deshalb im Wesentlichen die Berechnungen mit ergänzenden Bemerkungen, soweit diese notwendig und angezeigt sind.				



## 2. Makroökonomische Lage



Bichwil ist eine Ortschaft in Oberuzwil, das gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Wil (SG) ist. Diese zählt 77'628 Einwohner (2022) und 33'564 Haushalte (2022). Die Gemeinde Oberuzwil selber hat 6'536 Einwohner (2022), verteilt auf 2'702 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf -6 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 22.1% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (CH: 35.1%), 41.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (CH: 31.2%) und 36.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (CH: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Oberuzwil weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 442 Betriebe mit 2'256 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 41 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 175 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'689 vollzeitäquivalenten Stellen sind 117 (7%) im 1. Sektor, 655.9 (39%) im Industrie- und 916.5 (54%) im Dienstleistungssektor.

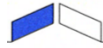
Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Oberuzwil aus erreichbaren Zentren sind Wil (SG) (13 Min.), Herisau (19 Min.) und St. Gallen (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wil (SG) (22 Min.), Herisau (37 Min.) und St. Gallen (42 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 3'007 Wohneinheiten auf, wovon 969 Einfamilienhäuser und 2'038 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 32.2% im landesweiten Vergleich (21.3%) stark überdurchschnittlich.

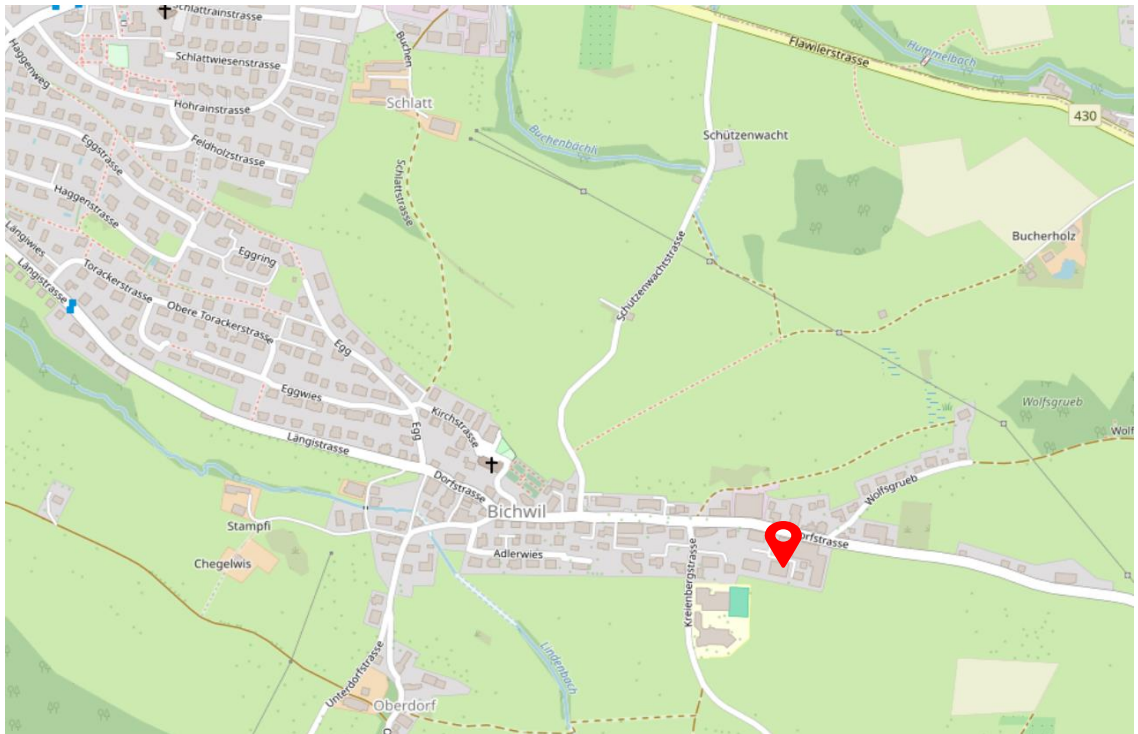
Bei einer mittleren Bautätigkeit von 40 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 1.39% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 0.13% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 4 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 31 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Oberuzwil von einer Zusatznachfrage von 526 Wohnungen (pro Jahr: 29) auszugehen.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Wil um 34.4% zugelegt (Bauland für EFH: 52.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 16% (Bauland für MFH mit EWG: 16.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 2.1% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -49%). Der Markt der Ortschaft Bichwil ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.



### 3. Mikroökonomische Lage



Bei der Adresse Dorfstrasse 38C im Quartier Bichwil, in der Gemeinde Oberuzwil handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat eingeschränkte Abendbesonnung und attraktive Weitsicht ins Grüne. Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 3.0 und 5.0 Grad.

Der Standort liegt in der Mischzone. Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1967 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 31%, Kinder mit 23% und junge Personen mit 14%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 53% (29% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 42% folgt die Mittelschicht und mit 6% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPPE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 1718 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 8.8 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 375 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz.

Der Standort ist sehr ruhig. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 13.12.2023 (autom. generierter Text)



## 4. Objektbeschreibung

---



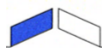
### Objekt

2017 erstelltes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen als Teil einer Überbauung mit insgesamt drei fast identischen Mehrfamilienhäusern und gemeinsamer Autoeinstellhalle. Anlässlich der Schätzung besichtigt wurde die Wohnung, die dazugehörigen Nebenräume sowie die allgemein zugänglichen Räume. Zeitgemässe Attikawohnung mit gutem Innenausbau und gutem Wohnkomfort. Wesentliche Mängel an Alter oder Abnutzung hinaus sind nicht ersichtlich.

Grundkonstruktion konventionell, Untergeschoss Beton, Obergeschoss einschalig gemauert mit Aussen-dämmung. Haustechnik zeitgemäss (Erdwärme), Wärmedämm- und Schallsolationswerte dem Nutzungszweck genügend.

### Grundstück

Rechteckiges, situativ ausgenütztes Grundstück ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Nord-/ Südausrichtung des Gebäudes mit guter Besonnung und verbaubarem Weitblick.



## 5. Mietwert

Stockwerk	Raumbeschrieb	Anzahl Fläche NF m <sup>2</sup>	Mietzins effektiv <sup>1)</sup> Fr.	Ansatz Mietzins Fr./m <sup>2</sup>	Ansatz Mietwert Fr./m <sup>2</sup>	Mietwert geschätzt <sup>2)</sup> Fr.
Attika	5 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung C301 Dorfstrasse 38c 9248 Bichwil Grundstück Nr. S10976 (Wertquote 258/1000)					
	Entrée / Garderobe / Korridor Wohnen / Essen / Küche Dusche / WC Zimmer kleines Büro Reduit Elternzimmer mit Ankleide und Bad / Dusche / WC Abstellraum Terrasse / gedeckter Sitzplatz					
	Mietwert (NNF gemäss Begründungsplan)	163.8	3'100.00	227.00	210.00	2'870.00
UG	Keller	10.4			0.00	0.00
	Waschküche	15.3			0.00	0.00
	Konsumtiver Nutzenszuschlag:	20.0%				574.00
	Mietzins/Mietwert	pro Monat	<b>3'100.00</b>			<b>3'444.00</b>
	Mietzins/Mietwert	pro Jahr	<b>37'200.00</b>			<b>41'328.00</b>

1) durch Eigentümer erzielt oder in Aussicht

2) nach Ansicht des Schätzers

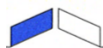
### Bemerkungen

Die ausgewiesenen Nutzflächen basieren auf dem uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgt ohne Gewähr. Kleinere Massabweichungen sind daher möglich, haben jedoch keine Wertrelevanz.

Mietwert relativ, primär Eigenmiete und für die Ermittlung des Verkehrswertes von untergeordneter Bedeutung. Nebenräume sind im Mietzins enthalten.

Der effektiv gebaute Grundriss stimmt mit dem Begründungsplan nicht überein (Sanitärbereich, Kinderzimmer, Küche), hat jedoch aber keinen Einfluss auf die Gesamtnutzfläche. Effektiv ist das Schätzungsobjekt eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung und nicht wie im Begründungsakt vorgesehen eine 5 1/2-Zimmer-Wohnung.





## 6. Kapitalisierungssatz

	Anteil	Fr.	Ansatz	Ansatz
	%		%	%
Fremdkapital	80.00%	20'620.00	2.50%	2.00%
Eigenkapital	20.00%			
. Verzinsungsanspruch	Realzins		1.00%	
	käufertypische Erwartung		0.00%	
	regionale Marktsituation		0.00%	
. Objekt Risiken	Immobilität		0.80%	
	Risiko (+) / Chancen (-)		-0.50%	
Eigenkapital	20.00%	2'680.00	1.30%	0.26%
<b>Nettozinssatz</b>		<b>23'300.00</b>		<b>2.26%</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
. Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben	3.00%	1'240.00	0.12%	
. Unterhaltskosten	9.97%	4'120.00	0.40%	
. Mietzinsrisiko	0.00%	0.00	0.00%	
. Verwaltung	1.26%	520.00	0.05%	
		<b>5'880.00</b>	<b>0.57%</b>	<b>0.57%</b>
Rückstellungskosten gemeinschaftliche Teile	13.96%	5'770.00		0.56%
Rückstellungskosten Ausbau	15.46%	6'390.00		0.62%
<b>Kapitalisierungssatz</b>		<b>41'340.00</b>		<b>4.01%</b>

## 7. Ertragswert

Mietertrag	37'200.00
Mietwert	41'328.00
Kapitalisierungssatz	4.01%

**WE 1 Ertragswert** nicht entwertet (gerundet) **Fr. 1'031'000.00**

Lageklasse	4.20	
Landwertanteil	26.250%	
<b>relativer Anteil Landwert (gerundet)</b>	26.250%	<b>271'000.00</b>
<b>relativer Anteil Bautenwert (gerundet)</b>	73.750%	<b>760'000.00</b>

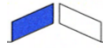
### Bemerkungen

Der Ertragswert wird über einen Kapitalisierungssatz, welcher sich an den tatsächlichen bzw. realistischen Liegenschaftskosten orientiert ermittelt. Der Minderwert für die seit der Bauvollendung eingetretene technische Entwertung (Altersentwertung) ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Der Ertragswert ist für selbstgenutztes Wohneigentum von absolut untergeordneter Bedeutung.

## 8. Lageklasse

		Wohnen
. Standort	Dorf, kleine Ortschaft, Zentrum	4.00
. Nutzung	Zonenkonforme Nutzung, geringe AZ, k. planungsrechtl. Nachteile	3.00
. Lage	Sehr gut, Schule in unmittelbarer Nähe, dörflicher Wohncharakter	4.50
. Erschliessung	Zufahrt sehr gut, ÖV schwach, autoabhängige Lage	4.00
. Marktverhältnisse	Gut verkäuflich	5.50
<b>Lageklasse</b>		<b>4.20</b>



## 9. Reproduktionskosten / Realwert

		Kubatur	Wert	Total
		Fläche	Fr.	Fr.
BKP 2	Neuwert MFH Vers.-Nr. 3062	4'774.0 m <sup>3</sup>	650.00	3'103'000.00
BKP 4	Grundstücksfläche	1'377.0 m <sup>2</sup>		
	Gebäudegrundfläche	-417.0 m <sup>2</sup>		
	Umgebung	960.0 m <sup>2</sup>	130.00	125'000.00
	Subtotal			3'228'000.00
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	5.00%		161'000.00
	<b>Reproduktionskosten (gerundet)</b>			<b>3'389'000.00</b>
BKP 0	Grundstück	1'377.0 m <sup>2</sup>		
	. Lageklasse	4.20 LK		
	. relativer Landwert	26.250%		1'206'000.00
	. relativer Landwert pro m <sup>2</sup>	1'377.0 m <sup>2</sup>	876.00	
<b>Realwert</b>	nicht entwertet (gerundet)	WQ	1000/1000	<b>4'595'000.00</b>
<b>WE 1</b>	<b>Realwert STWE-Nr. S10976 (nicht entwertet)</b>	WQ	258/1000	<b>1'186'000.00</b>



## 10. Technische Entwertung

	Anteil BKP 2	Anteil inkl. BKP 5	Rückstellungsrate
	%	Fr.	Fr.
BKP 2 Konstruktion	42.00%	1'368'423	3'706
BKP 2 Gebäudehülle	17.00%	553'886	7'220
BKP 2 Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	16.00%	521'304	9'932
BKP 2 Ausbau	25.00%	814'538	24'597
	<u>100.00%</u>		
BKP 4 Umgebung		131'250	1'442
Total gemeinschaftliche Teile			22'300
Total Sonderrecht (Wohnung)			24'597
Rückstellungsbedarf gemeinschaftliche Teile	WQ	25.80%	5'753
Rückstellungsbedarf Ausbau	WQ	25.80%	6'346

### Technische Entwertung

Gemeinschaftliche Teile	TA	Rückstellungsbedarf	Betrag
	Jahre	Fr.	Fr.
BKP 2 Konstruktion	100	3'706	1'368'423
BKP 2 Gebäudehülle	7	7'220	54'099
BKP 2 Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	7	9'932	74'416
BKP 4 Umgebung	10	1'442	15'979
			<u>-144'494</u>
Stand Erneuerungsfonds STWEG per 01.01.2023			55'037
			<u>-89'457</u>
Anteil gemäss Wertquote	WQ	25.80%	-23'080
<b>WE 2 Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (gerundet)</b>			<b><u>-23'100</u></b>

### Sonderrecht

BKP 2 Ausbau 1	7	6'346	-47'549
<b>WE 3 Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht) (gerundet)</b>			<b><u>-47'500</u></b>

### Technisches Alter

Hauptgruppe		GLD	RND	TA
Baujahr	2017	Jahre	Jahre	Jahre
Konstruktion		100	0	100
Gebäudehülle		45	38	7
Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)		35	28	7
Ausbau		25	18	7
Umgebung		50	40	10

WE = Wertelement, GLD = Gesamtlebensdauer, RND = Restnutzungsdauer, TA = Technisches Alter



## 11. Verkehrswert

Realwertmethode		Fr.
WE 1 +	Realwert Wohnung mit Nebenräumen (nicht entwertet)	1'186'000.00
WE 2 -	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)	-23'100.00
WE 3 -	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)	-47'500.00
Verkehrswert Wohnung mit Nebenräumen STWE-Nr. S10976 (gerundet)		<u>1'115'000.00</u>
WE 4 +	Zeitwert Autoeinstellplätze 3 PP Fr. 45'000.00	135'000.00
Verkehrswert Wohnung mit Autoeinstellplätzen		<u>1'250'000.00</u>
Verkehrswert Basis Realwert gesamt (gerundet)		<u>1'250'000.00</u>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche (gerundet, Wohnung mit Nebenräumen und ohne PP)		6'800.00

Vergleichswertmethode		Fr.
WE 1 +	5 1/2-Zimmer-Wohnung 163.8 m <sup>2</sup> Fr. 7'500.00	1'228'500.00
WE 2 +	Keller und Waschküche 25.7 m <sup>2</sup> Fr. 1'000.00	25'700.00
WE 3 -	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)	-23'100.00
WE 4 -	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)	-47'500.00
Verkehrswert Wohnung mit Nebenräumen STWE-Nr. S10976 (gerundet)		<u>1'184'000.00</u>
WE 5 +	Autoeinstellplätze 3 PP Fr. 45'000.00	135'000.00
Verkehrswert Wohnung mit Autoeinstellplätzen		<u>1'319'000.00</u>
<b>Verkehrswert Basis Vergleichswert gesamt (gerundet)</b>		<b><u>1'320'000.00</u></b>

### Verkäuflichkeit

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> sehr gut       | <input type="checkbox"/> kurzfristig                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> gut | <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig     |
| <input type="checkbox"/> mittel         | <input type="checkbox"/> langfristig                  |
| <input type="checkbox"/> schlecht       | <input type="checkbox"/> Liebhaberobjekt              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> kaufpreisabhängig |



## 11. Verkehrswert

---

### Bemerkungen

Attraktive Attikawohnung als Teil einer Gesamtüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Autoeinstellhalle. Verkäuflichkeit gut, Marktgängigkeit zumindest kaufpreisabhängig. Wir rechnen mit einem kurzfristigen Realisierungshorizont.

### positive Aspekte

- . neuwertiger Zustand
- . Besonnung
- . Aussenräume
- . Parkierung
- . Image der Wohngegend

### negative Aspekte

- . autoabhängige Wohnlage

St. Gallen, 18. Januar 2024

TELAMON

AG für Immobilien-Management

René Spröll

Bewertungsexperte SVIT

Hien Tran

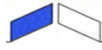
Immobilienbewerterin miteidg. FA



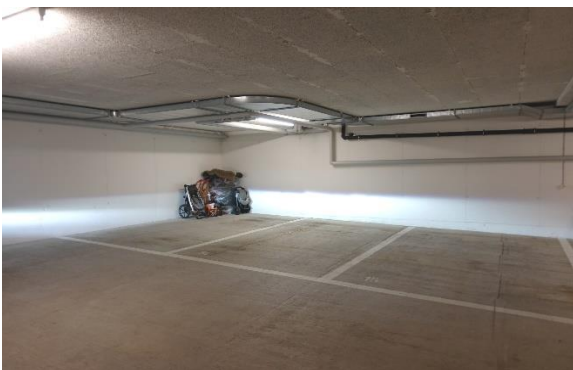


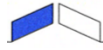
# Fotos





# Fotos





## Kontext

---

### Hinweise

Mit dem 2011 veröffentlichten Entwurf des Dokuments "Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien in Deutschland, Österreich und der Schweiz (NUWEL)" haben namhafte Verbände und Institutionen aus Wissenschaft und Praxis einen Leitfaden erarbeitet, welcher aufzeigt, wie Nachhaltigkeit in der Wertermittlung operationalisiert werden kann. Gemäss dem Economic Sustainability Indicator (ESI) werden dabei die Teilindikatoren Nutzungsflexibilität, Nutzerflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren und Gesundheit/Komfort unterschieden. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern enthalten) berücksichtigt.

Die von der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angegebenen Rauminhalte sowie die von Dritten beigebrachten Informationen wurden von uns nicht vertieft überprüft. Die in dieser Schätzung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung. Wir haben weder das Holzwerk noch andere Teile der Konstruktion geprüft und sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile in gutem Zustand sind. Ferner können wir keine Aussage darüber machen, ob im Bau Materialien eingebaut wurden, die nicht den heutigen Vorschriften oder Normen entsprechen. Wo der Ausbau und/oder Zustand nicht bekannt oder nicht ersichtlich ist, werden Annahmen getroffen. Zudem stützen wir uns auch auf die Aussagen der Kontaktpersonen und/oder Eigentümer.

### Disclaimer

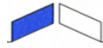
Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um eine im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelte Wert. Aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Marktwert erzielt werden. Die Preise werden letztlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

### COVID-19

Die vorliegende Immobilienbewertung wurde zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) erstellt, an dem der spezifische Immobilienmarkt, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, grösseren Unsicherheiten ausgesetzt ist. Sowohl die Nachfrage als auch das Angebot nach Flächen/Immobilien kann sich in der Veränderung begriffen sehen. In der Folge steigt auch die Bewertungsunsicherheit für Immobilien im Vergleich zu gefestigten/normalen Marktverhältnissen - die Schätzgenauigkeit nimmt ab. Aufgrund der stark verzögerten Anpassungsfähigkeit des spezifischen Immobilienmarktes, wegen nicht, beschränkt oder langsam verfügbaren Marktinformationen (z.B. wegen fehlender Freihandtransaktionen sog. <<Comparables>>) wird diese Bewertung in der Fortschreibung der am Bewertungsstichtag bisher und jetzt bekannten Informationslage erstellt. Künftige Auswirkungen der Krise auf Immobilienwerte können (noch) nicht hinreichend abgeschätzt werden. In dieser Bewertung ist diesbezüglich kein sonderlicher Wertabzug berücksichtigt. Bei normaler Informationslage liegt die übliche Schätzgenauigkeit bei  $\pm 10\%$ . In der aktuellen Situation liegt die Schätzgenauigkeit tiefer.





## Glossar

---

### Legende:

UG	Untergeschoss	MWG	Mietwohnung
SG	Sockelgeschoss	STWE	Stockwerkeigentum
HP	Hochparterre	ME	Miteigentum
EG	Erdgeschoss	NF	Nutzfläche, Nettonutzfläche
ZG	Zwischengeschoss	zG	zu Gunsten
OG	Obergeschoss	zL	zu Lasten
DG	Dachgeschoss	BGF	Bruttogeschossfläche
KB	Kehlgeschoss	NGF	Nettogeschossfläche
GS	Grundstück	NNF	Nebennutzfläche
PPI	Parkplatz innen	STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur
PPA	Parkplatz aussen	BFS	Bundesamt für Statistik
EFH	Einfamilienhaus	sotomo	Sozialforschungsinstitut in Zürich
MFH	Mehrfamilienhaus	FPRE	Fahrländer Partner AG
EWG	Eigentumswohnung	CH	Schweiz

**Absoluter Landwert:** Der absolute Landwert entspricht dem Kaufpreis, welcher für ein vergleichbares, unbebautes Grundstück unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann. Er richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung.

**Bruttorendite:** Die Bruttorendite gibt den tatsächlichen Prozentsatz der Grundstückserträge im Verhältnis zum Anlagewert oder Kaufpreis wieder. Liegt sie unter dem zur Deckung der ordentlichen Grundstückslasten samt der Fremdkapitalverzinsung notwendigen Satz, so verbleibt keine Eigenkapitalverzinsung.

**Ertragswert:** Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Der Ertragswert entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes nach Abzug der damit verbundenen Unkosten dauernd verzinst werden kann.

**Kapitalisierungssatz:** Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

**Konsumtiver Nutzenzuschlag:** Ein konsumtiver Nutzenzuschlag ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Nutzen im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet neben objektiven Gesichtspunkten somit subjektive Aspekte.

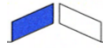
**Landwert:** Der Landwert samt Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

**Leerstand:** Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag des Mieterspiegels zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

**Neuwert:** Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Baute, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfüllen und die gleichen Nutzungen erbringen kann wie die zu schätzende Baute. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (wirtschaftliche Entwertung oder Aufwertung) abgezogen oder dazugezählt. Der Abzug resp. der Zuschlag wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt. Bei dieser Korrektur spielen Bewertungszweck, Objekttypologie und Szenario eine ausschlaggebende Rolle.

**Makrolage:** Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet.

**Mikrolage:** Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc.



## Glossar

---

**Miteigentum:** Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer.

**Mietwert:** Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten wie Heizung etc. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

**Realwert:** Der Realwert (auch Sachwert genannt) setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert.

**Relativer Landwert:** Der relative Landwert ist der Landanteil bei bebauten Grundstücken. Er drückt den Landwert in Bezug auf seine Überbaumungsmöglichkeiten aus.

**Reproduktionskosten:** Diese stellen die Kosten dar, welche heute für die Realisierung einer gleichwertigen Bauteile aufgewendet werden müssen, ohne Berücksichtigung einer Standard- und Komfortverbesserung. Die durch den Bewerter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen.

**Rückstellungen:** Die Rückstellungen werden über den Neuwert und die Gesamtlebensdauer (GLD) und das Technische Alter (TA) der Bauteile wie Konstruktion, Gebäudehülle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet.

**Stockwerkeigentum:** Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

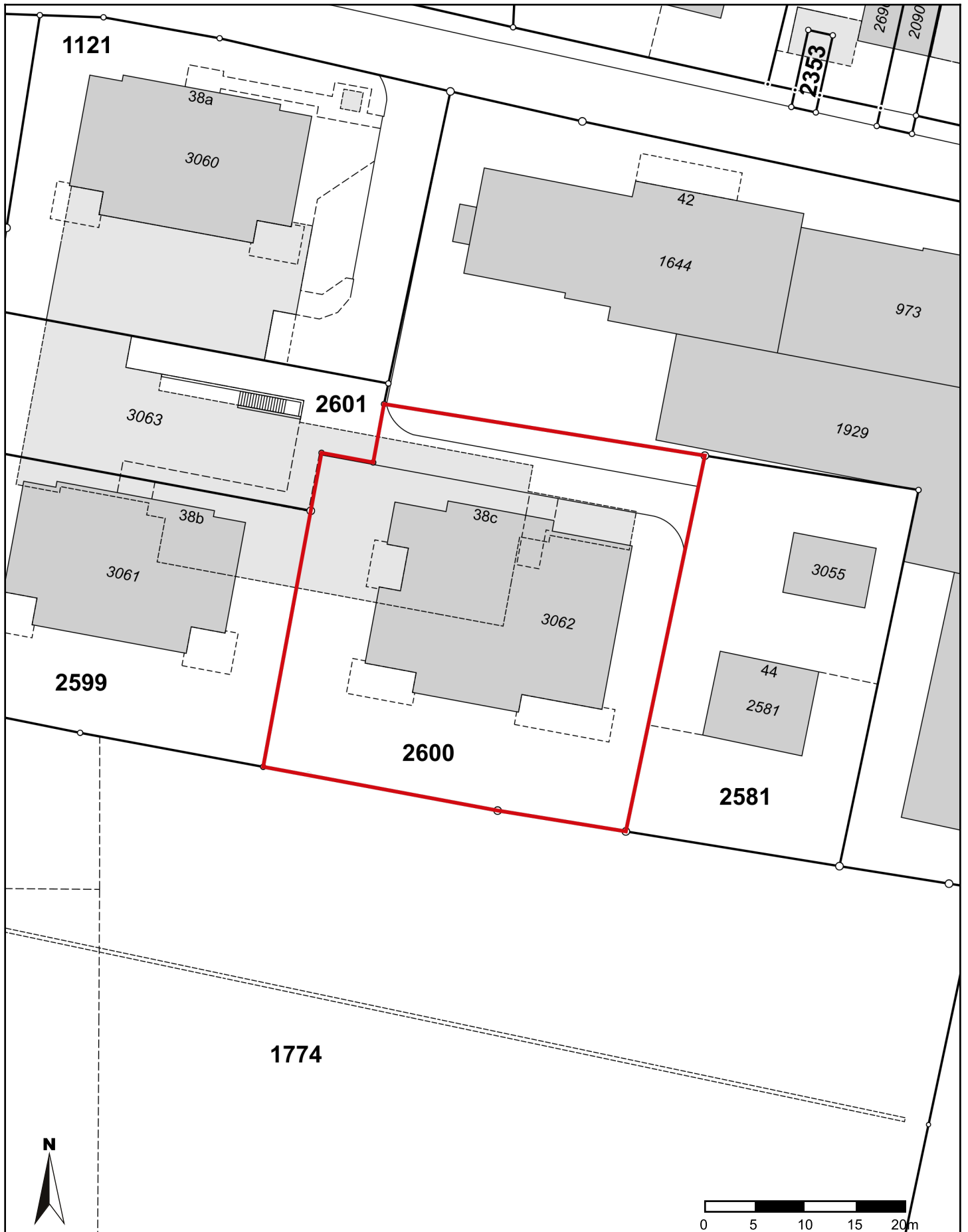
**Substanzwert:** Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

**Technische Entwertung:** Der Altersabzug ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenüber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

**Verkehrswert:** Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den ein beliebiger Käufer im Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

**Wohnfläche:** Nettowohnfläche: Bodenfläche in Quadratmetern jener Räume, die ganzjährig zu Wohnzwecken dienen (inkl. Küche, Korridore, wohnungsinterne Treppen sowie wohnungsinterne Nebennutzflächen wie Reduit, jedoch exkl. Balkon, Loggia, unbeheizter Wintergarten, externer Bastelraum). Bruttogeschossfläche: analog Nettowohnfläche, jedoch inkl. Mauerquerschnitte der Innen- und Aussenwände sowie Funktionsflächen wie Schächte (für Lüftung, Leitungen).





Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

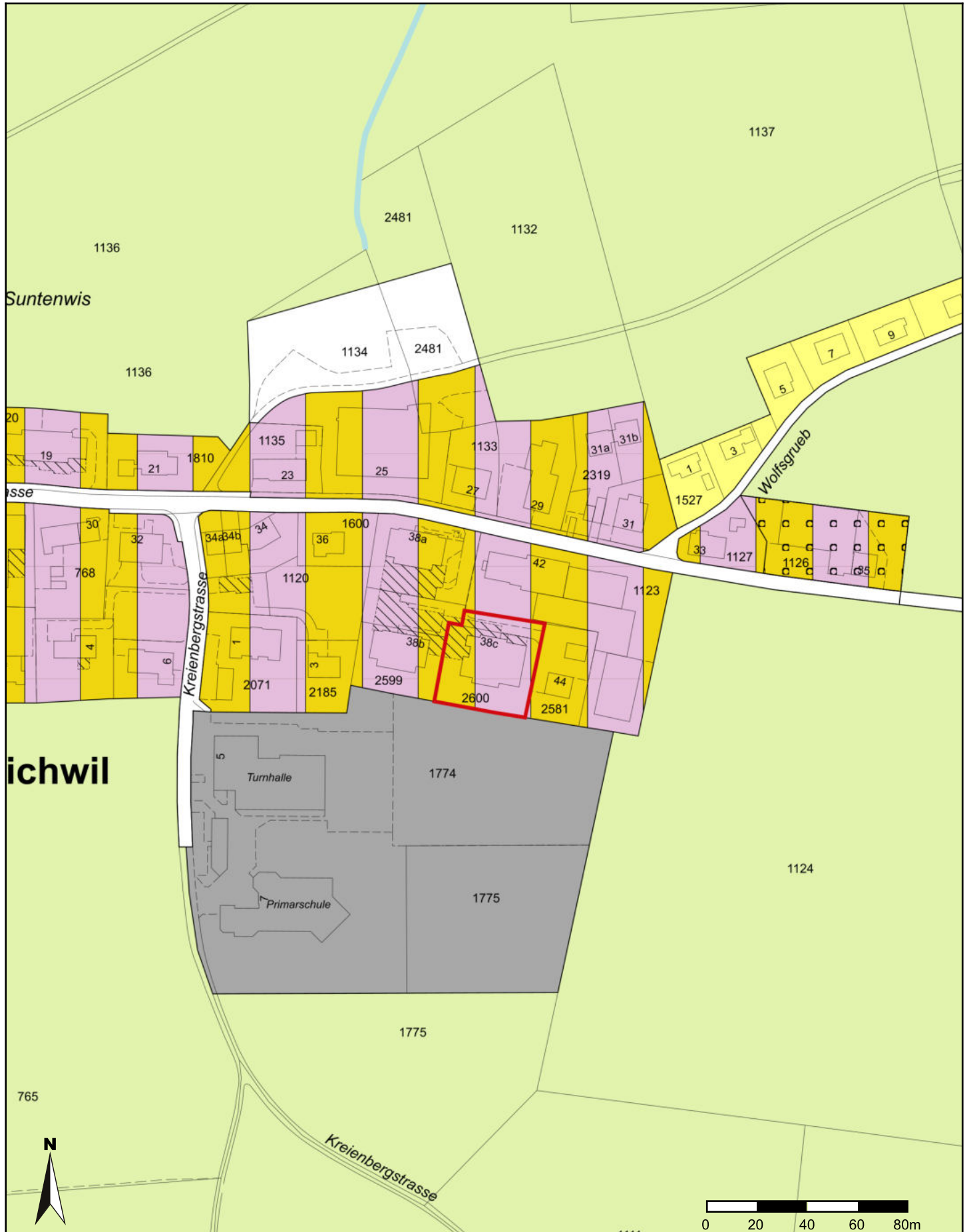
12.12.2023

Masstab 1: 500

Koordinaten 2'728'502, 1'253'502



# Zonenplan





Masstab 1: 2'000  
Koordinaten 2'728'500, 1'253'520

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
12.12.2023

# Legende - Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

## SG\_Nutzungsplanung\_gd\_V20\_ILI23\_LV95

### Überlagernde Linien SG

-  Hinweis eingedoltes Gewässer
-  Hinweis überlagerndes Gewässer

### Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone WE
-  Wohnzone W2a
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Wohnzone W4
-  Gewerbe-Industriezone GI A
-  Gewerbe-Industriezone GI B
-  Industriezone I A
-  Wohn-Gewerbezone WG2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Wohn-Gewerbezone WG4
-  Kernzone K3
-  Dorfkernezone DK2
-  Dorfkernezone DK3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
-  Intensiverholungszone IE
-  Grünzone GE, GF, GG, GN
-  Landwirtschaftszone L
-  Übriges Gemeindegebiet ueG, ueG B, ueG S
-  Hinweis Wald
-  Hinweis Gewässer

### Überlagernde Flächen SG

-  Eingedoltes Gewässer



## Grundbuchamt

Flawilerstrasse 3, CH-9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 60 Telefax 071 950 48 09 E-mail grundbuchamt@oberuzwil.ch

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Oberuzwil

#### Stockwerkeigentum Nr. S10976

Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil

258/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2600

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung C301 im Attikageschoss mit Keller und Waschraum im Untergeschoss lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplänen Beleg 201/2015

13.04.2015 Beleg 201

#### Eigentümer

arex baumanagement AG, mit Sitz in Uzwil, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-112.007.110, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

#### Erwerbstitel

Kauf 06.11.2015 Beleg 584

#### Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

13.04.2015 Beleg 202

01.04.2016 Beleg 155

10.05.2016 Beleg 204, ID 3781

#### Vormerkungen

Pfandverwertung

13.11.2023 Beleg 407, ID 1652

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 900'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 4482, Höchstzinsfuss 10 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate

Gläubiger: WIR Bank Genossenschaft, mit Sitz in Basel, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.814.217

mitverpfändet: Grundstück Nr. M20646, M20647, M20648

06.11.2015 Beleg 585



---

**Grundbuchamt**

Flawilerstrasse 3, CH-9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 60 Telefax 071 950 48 09 E-mail grundbuchamt@oberuzwil.ch

**Grundbuch Gemeinde Oberuzwil****Miteigentumsanteil Nr. M20646**

Dorfstrasse, 9248 Bichwil

1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601

13.04.2015 Beleg 204

**Eigentümer**

arex baumanagement AG, mit Sitz in Uzwil, Unternehmens-Identifikationsnummer  
CHE-112.007.110, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

**Erwerbstitel**

Kauf 06.11.2015 Beleg 584

**Anmerkungen**

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

13.04.2015 Beleg 205, ID 3785

**Vormerkungen**

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

13.04.2015 Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065

13.04.2015 Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung

13.11.2023 Beleg 407, ID 1652

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1

Fr. 900'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 4482, Höchstzinsfuss 10 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf  
3 Monate

Gläubiger: WIR Bank Genossenschaft, mit Sitz in Basel, Unternehmens-  
Identifikationsnummer CHE-105.814.217

mitverpfändet: Grundstück Nr. S10976, M20647, M20648

06.11.2015 Beleg 585

---

**Grundbuchamt**

Flawilerstrasse 3, CH-9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 60 Telefax 071 950 48 09 E-mail grundbuchamt@oberuzwil.ch

**Grundbuch Gemeinde Oberuzwil****Miteigentumsanteil Nr. M20647**

Dorfstrasse, 9248 Bichwil

1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601

13.04.2015 Beleg 204

**Eigentümer**

arex baumanagement AG, mit Sitz in Uzwil, Unternehmens-Identifikationsnummer

CHE-112.007.110, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

**Erwerbstitel**

Kauf 06.11.2015 Beleg 584

**Anmerkungen**

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

13.04.2015 Beleg 205, ID 3785

**Vormerkungen**

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

13.04.2015 Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065

13.04.2015 Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung

13.11.2023 Beleg 407, ID 1652

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1

Fr. 900'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 4482, Höchstzinsfuss 10 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf  
3 Monate

Gläubiger: WIR Bank Genossenschaft, mit Sitz in Basel, Unternehmens-  
Identifikationsnummer CHE-105.814.217

mitverpfändet: Grundstück Nr. S10976, M20646, M20648

06.11.2015 Beleg 585

## **Grundbuch Gemeinde Oberuzwil**

### **Miteigentumsanteil Nr. M20648**

Dorfstrasse, 9248 Bichwil

1/24 Miteigentum an Grundstück Nr. 2601

13.04.2015 Beleg 204

### **Eigentümer**

arex baumanagement AG, mit Sitz in Uzwil, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-112.007.110, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil

### **Erwerbstitel**

Kauf 06.11.2015 Beleg 584

### **Anmerkungen**

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

13.04.2015 Beleg 205, ID 3785

### **Vormerkungen**

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

13.04.2015 Beleg 204, ID 1307

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 13.04.2065

13.04.2015 Beleg 204, ID 1309

Pfandverwertung

13.11.2023 Beleg 407, ID 1652

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

### **Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1

Fr. 900'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 4482, Höchstzinsfuss 10 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate

Gläubiger: WIR Bank Genossenschaft, mit Sitz in Basel, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.814.217

mitverpfändet: Grundstück Nr. S10976, M20646, M20647

06.11.2015 Beleg 585

---

**Grundbuchamt**

Flawilerstrasse 3, CH-9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 60 Telefax 071 950 48 09 E-mail grundbuchamt@oberuzwil.ch

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S10976****Grundbuch Gemeinde Oberuzwil****Liegenschaft Nr. 2600**

Plan Nr. 79, Bichwil

1'377 m<sup>2</sup>, Gebäude (417 m<sup>2</sup>), Strasse/Weg (125 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (94 m<sup>2</sup>),  
Gartenanlage (741 m<sup>2</sup>)

Einzelobjekt Vers.-Nr. 3063 (unterirdisch) (371 m<sup>2</sup> von 842 m<sup>2</sup>)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 3062, Dorfstrasse 38c, 9248 Bichwil (417 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BBPNF017, 03.11.2021 Beleg 484

**Eigentümer**

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10970, 133/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10971, 139/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10972, 110/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10973, 122/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10974, 116/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10975, 114/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10976, 258/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S10977, 8/1000 Miteigentum

**Erwerbstitel**

Begründung von Stockwerkeigentum 13.04.2015 Beleg 201

**Anmerkungen**

Uebernahme des fehlenden Grenzabstandes gegen Nr. 1123

24.01.1975 Beleg 14, ID 1192

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

13.04.2015 Beleg 203, ID 3783

Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. S10976, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG

13.11.2023 Beleg 415

14.11.2023 Beleg 416, ID 4573

**Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1121, 2601,  
zugunsten Grundstück Nr. 2581  
13.04.2015 Beleg 206, ID 11/44

Last: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 2601  
13.04.2015 Beleg 207, ID 11/45

Recht: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage  
zulasten Grundstück Nr. 2601  
13.04.2015 Beleg 208, ID 11/46

Recht: Mitbenützungsrecht an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1121  
13.04.2015 Beleg 210, ID 11/48

Recht: Mitbenützungsrecht an Spielplatz  
zulasten Grundstück Nr. 2601  
13.04.2015 Beleg 211, ID 11/49

Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Besucherparkplätzen  
zugunsten Grundstück Nr. 2599  
13.04.2015 Beleg 212, ID 11/50

Recht: Mitbenützungsrecht an Containerplatz  
zulasten Grundstück Nr. 1121  
13.04.2015 Beleg 213, ID 11/51

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Rangverschiebungen**

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/50 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/45 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/45 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/44 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/50 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/44 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

---

**Grundbuchamt**

Flawilerstrasse 3, CH-9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 60 Telefax 071 950 48 09 E-mail grundbuchamt@oberuzwil.ch

**Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20646, M20647, M20648****Grundbuch Gemeinde Oberuzwil****Liegenschaft Nr. 2601**

Plan Nr. 79, Bichwil

520 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (42 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (118 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (360 m<sup>2</sup>)

Einzelobjekt Vers.-Nr. 3063 (unterirdisch) (324 m<sup>2</sup> von 842 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BBPNF017, 03.11.2021 Beleg 484

**Eigentümer**

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M20634, Miteigentumsanteil Nr. M20635, Miteigentumsanteil Nr. M20636, Miteigentumsanteil Nr. M20637, Miteigentumsanteil Nr. M20638, Miteigentumsanteil Nr. M20639, Miteigentumsanteil Nr. M20640, Miteigentumsanteil Nr. M20641, Miteigentumsanteil Nr. M20642, Miteigentumsanteil Nr. M20643, Miteigentumsanteil Nr. M20644, Miteigentumsanteil Nr. M20645, Miteigentumsanteil Nr. M20646, Miteigentumsanteil Nr. M20647, Miteigentumsanteil Nr. M20648, Miteigentumsanteil Nr. M20649, Miteigentumsanteil Nr. M20650, Miteigentumsanteil Nr. M20651, Miteigentumsanteil Nr. M20652, Miteigentumsanteil Nr. M20653, Miteigentumsanteil Nr. M20654, Miteigentumsanteil Nr. M20655, Miteigentumsanteil Nr. M20656, Miteigentumsanteil Nr. M20657, je 1/24 Miteigentum

**Erwerbstitel**

Begründung von Miteigentum 13.04.2015 Beleg 204

Eröffnung Miteigentumsgrundstücke 13.04.2015 Beleg 204

**Anmerkungen**

Pfandverwertung betreffend Anteil Nr. M20646, M20647, M20648, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG

13.11.2023 Beleg 415

14.11.2023 Beleg 416, ID 4574

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1121,

zugunsten Grundstück Nr. 2581, 2599, 2600

13.04.2015 Beleg 206, ID 11/44

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage mit beschränktem Zugangsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1121, 2599, 2600  
13.04.2015 Beleg 207, ID 11/45

Last: Zufahrts- und Zugangsrecht durch die Tiefgarage  
zugunsten Grundstück Nr. 2599, 2600  
13.04.2015 Beleg 208, ID 11/46

Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an Veloraum  
zugunsten Grundstück Nr. 2599  
13.04.2015 Beleg 209, ID 11/47

Recht: Mitbenützungsrecht an Abwartraum inkl. Zugangs- und Zufahrtsrecht  
zulasten Grundstück Nr. 1121  
13.04.2015 Beleg 210, ID 11/48

Last: Mitbenützungsrecht an Spielplatz  
zugunsten Grundstück Nr. 1121, 2599, 2600  
13.04.2015 Beleg 211, ID 11/49

### **Grundpfandrechte**

Keine

### **Rangverschiebungen**

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/49 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/47 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/49 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/46 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/46 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/44 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

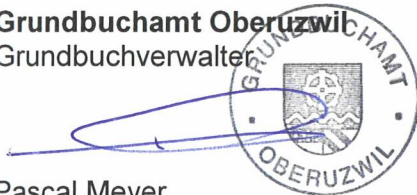
Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/49 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/44 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/47 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/44 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Die Dienstbarkeit/Grundlast 11/47 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 11/46 im Rang nachgestellt,  
13.04.2015 Beleg 214

Oberuzwil, 14.11.2023, 16.22 Uhr

**Grundbuchamt Oberuzwil**  
Grundbuchverwalter



Pascal Meyer



**Grundbuchamt Oberuzwil**

Zuständig: Pascal Meyer  
Tel.-Nr: +41 71 950 48 60  
E-Mail: pascal.meyer@oberuzwil.ch  
Datum: 17. November 2023

**Information über die Grundstückschätzung  
Berechnungsgrundlagen**

**Grundstück-Nr. 78-10976**

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	<b>arex baumanagement AG, Bahnhofstr. 128, 9244 Niederuzwil</b>		
Datum:	<b>14.11.2017</b>	Schätzungsgrund:	<b>Neubeurteilung</b>
Gemeinde:	<b>Oberuzwil</b>	Anzahl Gebäude:	<b>0</b>
GB-Kreis:	<b>Oberuzwil</b>	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	<b>78-10976</b>	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	<b>0</b>
Adresse:	<b>Dorfstrasse 38c 9248 Bichwil</b>		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 26'880</b>	<b>Verkehrswert Fr. 1'030'000</b>
---------------------	--------------------------------	---------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Oberuzwil



## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Ertragswert

#### Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
78.03062	AG	5½ Zimmerwohnung	Fläche	192m <sup>2</sup>	×	140 Fr./m <sup>2</sup>		vermietet	2'240	26'880
<b>Total</b>			<b>Fläche</b>	<b>192m<sup>2</sup></b>					<b>2'240</b>	<b>26'880</b>

**Total Mietwert**

**26'880**

#### Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

MFH	%	Fr.
K	2.50	14'147
B	0.25	1'415
U	0.75	4'244
A	0.75	4'244
R	0.25	1'415
V	0.25	1'415
	<b>4.75</b>	<b>26'880</b>

#### Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	MFH		26'880	26'880	4.75%	<b>565'895</b>
<b>Total</b>			26'880	26'880		<b>565'895</b>

**Total Ertragswert**

**565'000**

### Sachwert

**Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 78-02600 (ohne Sonderausbau)**

**3'801'000**

#### Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
78-10976	AG	5½ Zimmerwohnung	Sachwert Sonderausbau	3'801'000	258/1000	980'658 90'000

**Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 78-10976**

**1'070'000**

### Marktwert

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
78-10976	192m <sup>2</sup>	×	5'400 Fr./m <sup>2</sup>	1'030'000
<b>Total Marktwert</b>				<b>1'030'000</b>

### Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:  
 Grundbuchamt:

Reto Fontana  
 Pascal Meyer

Telefon 071 912 52 28  
 Telefon +41 71 950 48 60



**Grundbuchamt Oberuzwil**

Zuständig: Pascal Meyer  
Tel.-Nr: +41 71 950 48 60  
E-Mail: pascal.meyer@oberuzwil.ch  
Datum: 17. November 2023

**Information über die Grundstückschätzung  
Berechnungsgrundlagen**

**Grundstück-Nr. 78-20646**

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	<b>arex baumanagement AG, Bahnhofstr. 128, 9244 Niederuzwil</b>		
Datum:	<b>14.11.2017</b>	Schätzungsgrund:	<b>Neubeurteilung</b>
Gemeinde:	<b>Oberuzwil</b>	Anzahl Gebäude:	<b>0</b>
GB-Kreis:	<b>Oberuzwil</b>	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	<b>78-20646</b>	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	<b>0</b>
Adresse:	<b>Dorfstrasse 9248 Bichwil</b>		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 1'440</b>	<b>Verkehrswert Fr. 28'000</b>
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Oberuzwil

Gemeinde: Oberuzwil  
Grundbuchamt/-kreis: Oberuzwil / 78 - Oberuzwil  
Grundstück-Nr.: 78-20646

Ersetzt Schätzung vom: 09.06.2015  
Fachschatzer: Reto Fontana  
Grundbuchamt: Pascal Meyer  
Schätzungsdatum: 14.11.2017

### **Berechnungsgrundlage Steuerwerte**

#### **Werte ab Stammgrundstück**

Stammgrundstück	78-02601	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
<b>Mietwert</b>	<b>34'560</b>	1/24	1'440	0	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>1'648'000</b>	1/24	68'667	-	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'000</b>

#### **Marktwert**

Miteigentumsanteil	78-20646
<b>Mietwert</b>	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>28'000</b>

#### **Auskünfte zur Schätzung**

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Reto Fontana  
Pascal Meyer

Telefon 071 912 52 28  
Telefon +41 71 950 48 60



**Grundbuchamt Oberuzwil**

Zuständig: Pascal Meyer  
Tel.-Nr: +41 71 950 48 60  
E-Mail: pascal.meyer@oberuzwil.ch  
Datum: 17. November 2023

**Information über die Grundstückschätzung  
Berechnungsgrundlagen**

**Grundstück-Nr. 78-20647**

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	<b>arex baumanagement AG, Bahnhofstr. 128, 9244 Niederuzwil</b>		
Datum:	<b>14.11.2017</b>	Schätzungsgrund:	<b>Neubeurteilung</b>
Gemeinde:	<b>Oberuzwil</b>	Anzahl Gebäude:	<b>0</b>
GB-Kreis:	<b>Oberuzwil</b>	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	<b>78-20647</b>	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	<b>0</b>
Adresse:	<b>Dorfstrasse 9248 Bichwil</b>		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 1'440</b>	<b>Verkehrswert Fr. 28'000</b>
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Oberuzwil

Gemeinde: Oberuzwil  
Grundbuchamt/-kreis: Oberuzwil / 78 - Oberuzwil  
Grundstück-Nr.: 78-20647

Ersetzt Schätzung vom: 09.06.2015  
Fachschatzer: Reto Fontana  
Grundbuchamt: Pascal Meyer  
Schätzungsdatum: 14.11.2017

### **Berechnungsgrundlage Steuerwerte**

#### **Werte ab Stammgrundstück**

Stammgrundstück	78-02601	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
<b>Mietwert</b>	<b>34'560</b>	1/24	1'440	0	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>1'648'000</b>	1/24	68'667	-	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'000</b>

#### **Marktwert**

Miteigentumsanteil	78-20647
<b>Mietwert</b>	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>28'000</b>

#### **Auskünfte zur Schätzung**

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Reto Fontana  
Pascal Meyer

Telefon 071 912 52 28  
Telefon +41 71 950 48 60



**Grundbuchamt Oberuzwil**

Zuständig: Pascal Meyer  
Tel.-Nr: +41 71 950 48 60  
E-Mail: pascal.meyer@oberuzwil.ch  
Datum: 17. November 2023

**Information über die Grundstückschätzung  
Berechnungsgrundlagen**

**Grundstück-Nr. 78-20648**

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	<b>arex baumanagement AG, Bahnhofstr. 128, 9244 Niederuzwil</b>		
Datum:	<b>14.11.2017</b>	Schätzungsgrund:	<b>Neubeurteilung</b>
Gemeinde:	<b>Oberuzwil</b>	Anzahl Gebäude:	<b>0</b>
GB-Kreis:	<b>Oberuzwil</b>	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	<b>78-20648</b>	GS Fläche in m <sup>2</sup> :	<b>0</b>
Adresse:	<b>Dorfstrasse 9248 Bichwil</b>		

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 1'440</b>	<b>Verkehrswert Fr. 28'000</b>
---------------------	-------------------------------	------------------------------------

Freundliche Grüsse  
Grundbuchamt Oberuzwil

Gemeinde: Oberuzwil  
Grundbuchamt/-kreis: Oberuzwil / 78 - Oberuzwil  
Grundstück-Nr.: 78-20648

Ersetzt Schätzung vom: 09.06.2015  
Fachschatzer: Reto Fontana  
Grundbuchamt: Pascal Meyer  
Schätzungsdatum: 14.11.2017

## **Berechnungsgrundlage Steuerwerte**

### **Werte ab Stammgrundstück**

Stammgrundstück	78-02601	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
<b>Mietwert</b>	<b>34'560</b>	1/24	1'440	0	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>1'648'000</b>	1/24	68'667	-	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>691'000</b>	1/24	28'792	0	<b>28'000</b>

### **Marktwert**

Miteigentumsanteil	78-20648
<b>Mietwert</b>	<b>1'440</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>28'792</b>
<b>Sachwert</b>	<b>68'667</b>
<b>Marktwert</b>	<b>28'000</b>

### **Auskünfte zur Schätzung**

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Reto Fontana  
Pascal Meyer

Telefon 071 912 52 28  
Telefon +41 71 950 48 60

St.Gallen, 19. Januar 2023

## Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude						
<b>Vers.-Nr.</b>	<b>78.03062</b>	<b>Verwaltung</b>	VID AG Verwaltungen - Immobilien Dienstleistungen			
<b>Baujahr</b>	2017		Henauerstrasse 20			
<b>Zweckbestimmung</b>	Mehrfamilienhaus		9244 Niederuzwil			
<b>Strasse</b>	Dorfstrasse 38c	<b>Kunden-Nr.</b>	241549			
<b>Grundbuchkreis</b>	Oberuzwil					
<b>Grundstück-Nr.</b>	78-02600	<b>Eigentümer/-in</b>	StWE Dorfstrasse 38.			
Versicherungswerte						
<b>Schätzung vom</b>	14. November 2017	<b>Baupreisindex</b>	121.3			
<b>Neuwert</b>	<b>Zeitwert</b>	<b>Minderwert</b>	<b>in %</b>	<b>Gebäude- klasse</b>	<b>Volumen in m<sup>3</sup></b>	
CHF	CHF	CHF				
2'675'000	2'675'000	0	0.0	1	4'774	
Hinweise und Informationen						



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).





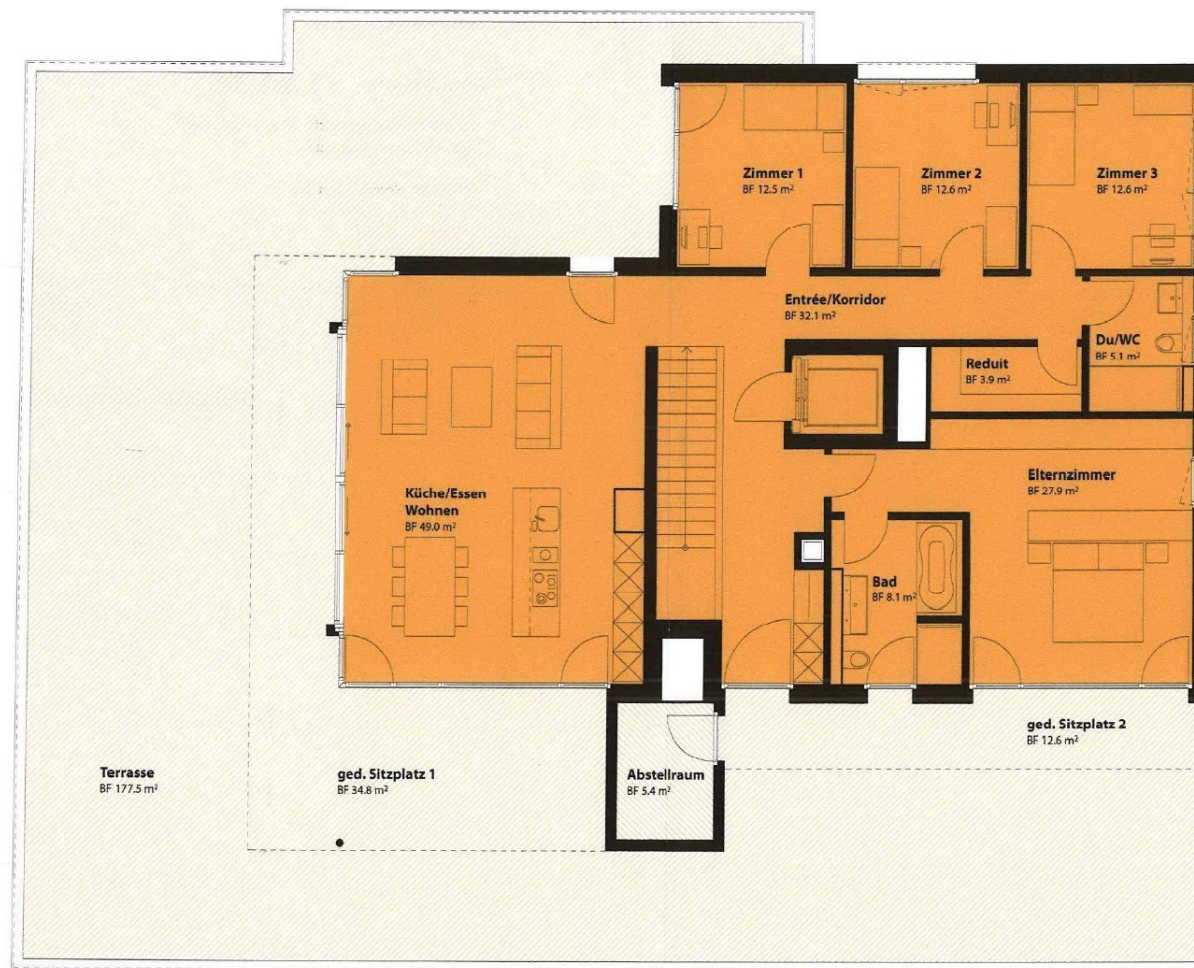
2600



**HAUS C  
UNTERGESCHOSS**  
M 1:100

Dorfstrasse - Oberuzwil, 25.02.2015 yz

**arex**  
BAUMANAGEMENT  
bahnhofstrasse 128 - 9244 niederuzwil  
tel. 071 246 01 51 - fax 071 246 01 54



<b>C301</b>	<b>GB-Nr. S10976</b>
<b>5.5 Zimmer-Wohnung</b>	
Wohnfläche:	174.9 m <sup>2</sup>
NWF:	163.8 m <sup>2</sup>
Waschen/Keller/ Abstellraum:	31.1 m <sup>2</sup>
Terrasse/Sitzplatz:	224.9 m <sup>2</sup>

**HAUS C**  
**ATTIKAGESCHOSS**  
M 1:100

Dorfstrasse - Oberuzwil, 25.02.2015 yz

**arex**  
**BAUMANAGEMENT**  
bahnhofstrasse 128 - 9244 niederuzwil  
tel. 071 246 01 51 - fax 071 246 01 54