

Hauseigentümerverband
Appenzell Ausserrhoden

HEV Appenzell A.Rh.

Kuratli Immobilien / Urban Kuratli

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Schätzer mit eidg. FA
Immobilien-Verwalter mit eidg. FA
Immobilien-Schätzungsexperte des HEV AR
Oberstofel, 9127 St. Peterzell
Oberdorfstrasse 14b, 9100 Herisau
Tel.: 071 377 16 26
Mail: info@kuratli-immo.ch

Konkursamt Appenzell Ausserrhoden
Frau Nordin Aemisegger
Paradiesweg 2
9410 Heiden

St. Peterzell, 11. November 2021

Marktwertschätzung

Auftraggeber: Konkursamt Appenzell Ausserrhoden
Frau Nordin Aemisegger
Paradiesweg 2
9410 Heiden

Eigentümer: Proxima Bad GmbH
Puppikonerstrasse 1
9565 Rothenhausen

Liegenschaft: **Grundstück-Nr. 333**
Wohnhaus Vers.-Nr. 1'007
92 m2 Gebäudegrundfläche, übrige befestigte Fläche
Gossauerstrasse 18
9100 Herisau

- I. **Auftrag** Schätzung des Marktwertes
Stichtag: 26. August 2021 / 10. November 2021
- II. **Grundlagen**
- Besichtigungen vom 26. August 2021 von aussen und vom 10. November 2021 von innen mit Herrn Vuissa
 - Grundbuchauszug vom 15. Juni 2021
 - Einsicht in diverse Dienstbarkeiten und Grundlasten
 - Amtliche Schätzung vom 19. Februar 2020
 - Assekuranzpolice
 - Auftrag vom 17. August 2021
 - Vollmacht vom 17. August 2021
 - 3 Mietverträge
 - Exposé Konkursamt
 - Situationsplan
 - Zonenplan
 - Auskünfte von Herrn Vuissa
 - Auskünfte von Behörden
- III. **Objektbeschreibung** *Ein Objektbeschreibung kann auf Verlangen erstellt und nachgereicht werden.*
- IV. **Kurzer Baubeschrieb**
- Ein Baubeschrieb kann auf Verlangen erstellt und nachgereicht werden.*
- V. **Raumangebote + Mietwerte**
- | | | |
|--|---|---------------|
| | <u>Untergeschoss</u> | |
| | Gang | Infrastruktur |
| | Waschküche | Infrastruktur |
| | Heizungsraum | Infrastruktur |
| | Tankraum | Infrastruktur |
| | <u>Erdgeschoss</u> | |
| | Eingang | Infrastruktur |
| | <u>Hochparterre</u> | |
| | 2 1/2-Zimmerwohnung
ca. 51 m ² à Fr. 200.00 | Fr. 10'200.00 |

1. Obergeschoss

3-Zimmerwohnung
ca. 62 m2 à Fr. 190.00 Fr. 11'780.00

2. Obergeschoss

3-Zimmerwohnung
ca. 62 m2 à Fr. 185.00 Fr. 11'470.00

3. Obergeschoss

1 1/2-Zimmerwohnung
ca. 41 m2 à Fr. 190.00 Fr. 7'790.00

Dachgeschoss

Estrich

Total Mietwert / Jahr **Fr. 41'240.00**
=====

VI. Ertragswert

Kapitalisierungssatz:
- Anlagekapitalzins 2,50 % geglätteter Zinssatz
- Betriebskosten, Abgaben, Vers. 0,25 %
- Unterhalt 1,00 %
- Abschreibung 0,25 %
- Mietzinsrisiko 0,25 %

Kapitalisierungssatz: 4,25 %
=====

Fr. 41'240.00 x 100

4,25

Ertragswert **Fr. 970'000.00**
=====

VII. Realwert

Neubauwert Wohnhaus 1'072 m ³ à Fr. 950.00	Fr. 1'018'000.00
Minderwert: 27 %	Fr. 275'000.00

Zeitbauwert Wohnhaus	Fr. 743'000.00
Umgebungskosten 5 % von Fr. 1'018'000.00	Fr. 51'000.00
./. Minderwert: 30 %	Fr. 15'000.00

Total Umgebungskosten	Fr. 36'000.00
Nebenkosten 9 % von Fr. 1'018'000.00	Fr. 92'000.00

Total Zeitwert	Fr. 871'000.00
(Total Neubauwert	Fr. 1'161'000.00)
Boden: Lageklasse 4,0 33,33 % von Fr. 1'161'000.00	Fr. 387'000.00

Realwert	Fr. 1'258'000.00
	=====

* Lageklassenschlüssel

Wo sich der Bodenwert nicht aufgrund von Vergleichspreisen feststellen lässt oder wo es angezeigt erscheint, wird er nach der Lageklassen-Methode festgelegt. Die Lageklassen-Methode ruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an gleicher Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Bodenwert und Gesamtwert aufweisen.

Lagenklassenschlüssel nach SVKG (Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten) und SEK (Schweiz. Schätzungsexpertenkammer)

VIII. Verkehrswert: Gewichtungszahl: 1,00

1,00 x 970'000.00 + 1'258'000.00

2,00

Fr. 1'114'000.00

Verkehrswert

Fr. 1'114'000.00
=====

* Gewichtungszahl

Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung der beiden Elemente Ertrags- und Realwert für den Verkehrswert wird durch den Gewichtungskoeffizienten mitbestimmt. Entsprechend der Bedeutung des Ertragswertes wird er je nach dem Verhältnis mit einer höheren Gewichtungszahl gewertet.

IX. **Marktwert**

Grundsätzlich bringt erst eine Ausschreibung zum freien Verkauf den effektiven Marktwert zu Tage. Die nachstehende Angabe ist daher als Schätzung zu verstehen. Aufgrund der Marktbeobachtung und den Erfahrungen des Schätzers beträgt der **MARKTWERT Fr. 1'115'000.00**

X. **Schlussbemerkungen**

1. Der Rauminhalt (m³) berechnet durch die Assekuranz AR sowie die Nettonutzfläche (m²) berechnet durch das Konkursamt Heiden werden als richtig angenommen. Es wurde keine Vermessung des Gebäudes vorgenommen.
2. Inbezug auf die in der Schätzung erwähnten Begriffe wird auf die Beilage verwiesen.
3. Bauteile, die verdeckt oder anderswie unzugänglich sind, können nicht beurteilt werden (wie zB Teile der Konstruktion, Isolation etc.).
4. Die Vermietbarkeit sowie die Verkäuflichkeit dieses Objektes werden als mittel beurteilt. Die Vermietbarkeit ist eingeschränkt, da keine Parkplätze für Autos auf dem Grundstück vorhanden sind (evtl. 1 PP für ein kleines Auto).
5. Vorbehalten bleibt eine Abklärung beim AFU (Amt für Umweltschutz) betr. allfälligen Altlasten.
6. Die in dieser Expertise ermittelten Schätzungswerte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung dieses Berichtes und sind nur für den Auftraggeber, resp. die Eigentümerschaft bestimmt. Ein weiteres Kopieren oder Aushändigen an Dritte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Schätzungsbeauftragten erlaubt.

7. Der Schätzer erstattet den Bericht nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und der erteilten Auskünfte. Die angewandten Berechnungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Eine Haftung für die Wertbeurteilung wird nicht übernommen.

Der Schätzungsexperte:



Urban Kuratli
Immobilien-Schätzer mit eidg. FA

Beilagen

- Fotos
- Situationsplan
- Zonenplan
- Grundrisspläne
- Amtliche Schätzung
- Assekuranzpolice
- Grundbuchauszug
- Begriffserläuterungen





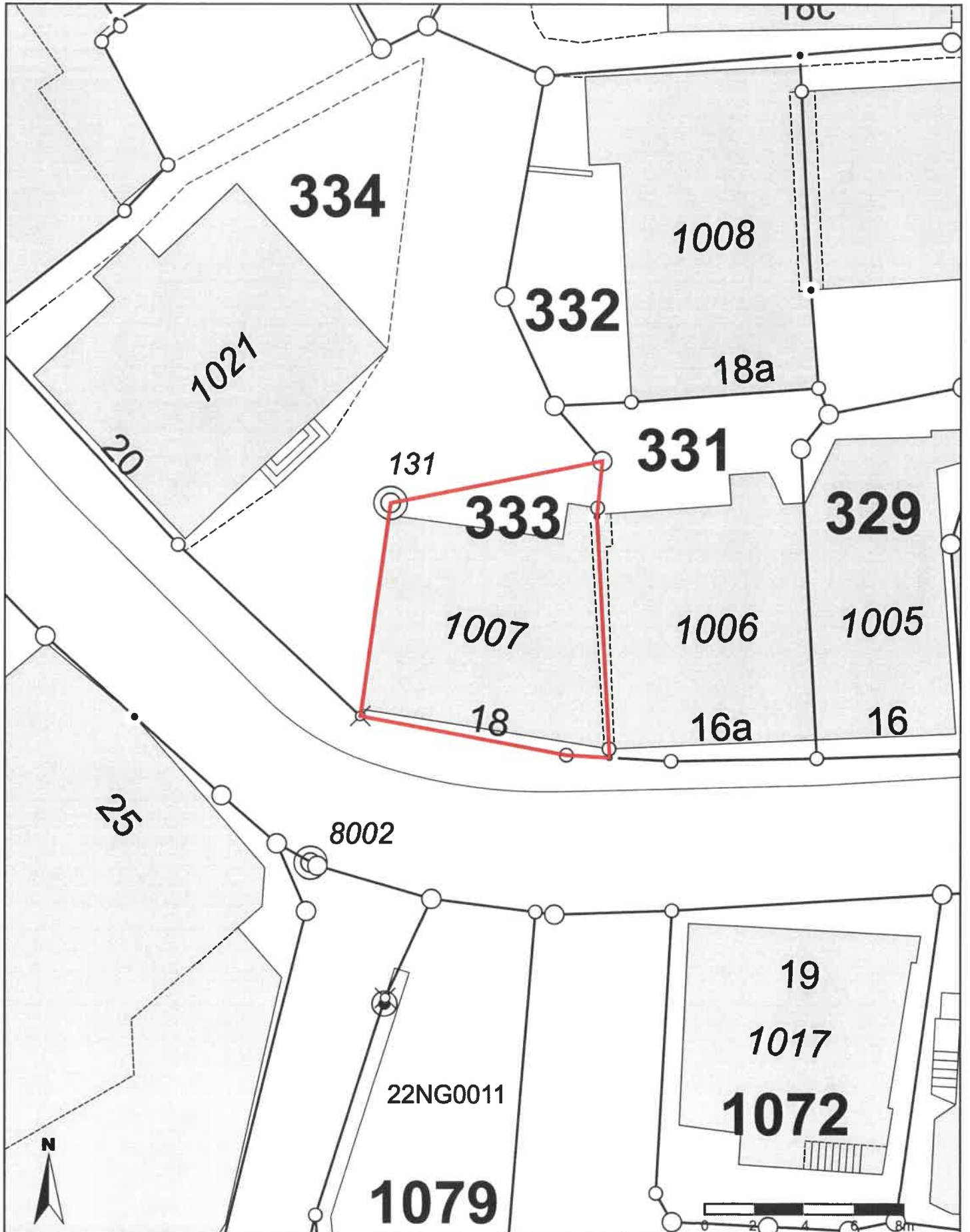


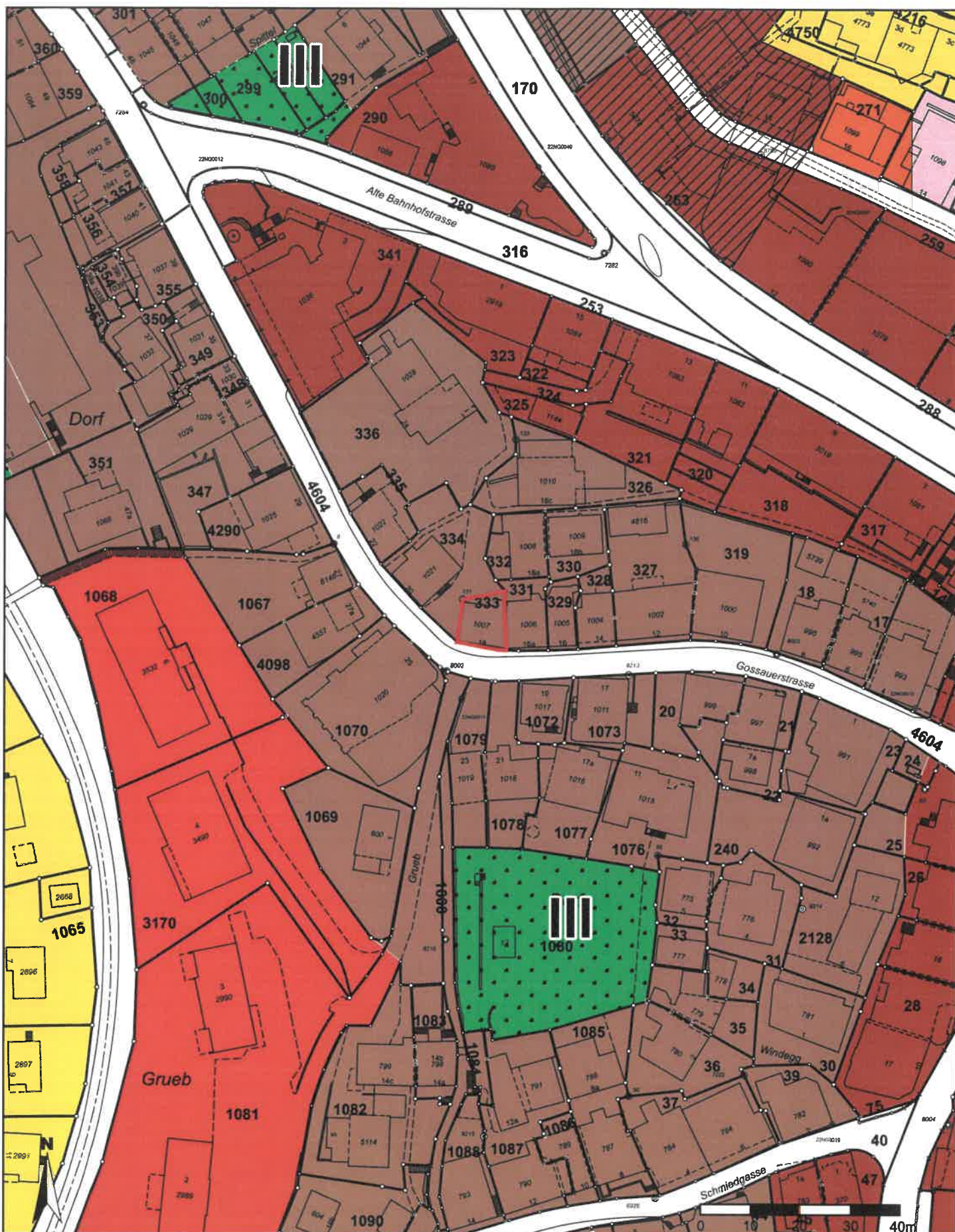












Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Baugebiet



Baugebiet

Statische Waldgrenzen AR



Statische Waldgrenzen

Grundnutzungsfläche AR



Abweichende Empfindlichkeitsstufe



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5+



Gewerbezone 1



Gewerbezone 2



Gewerbezone 3



Gewerbezone 4



Industriezone 1



Industriezone 2



Industriezone 3



Wohn- und Gewerbezone 2



Wohn- und Gewerbezone 3



Wohn- und Gewerbezone 4



Wohn- und Gewerbezone 5+



Kernzone 2



Kernzone 3



Kernzone 4



Weitere Kernzonen



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE



Grünzone GR / GRI / GRiE / GRIF / GRiS / GRiG













Kurzzone KU








Intensiverholungszone IE





Verkehrsfläche im Baugebiet VFi

-  Landwirtschaftszone L
-  Speziallandwirtschaftszone SL
-  Gewässer
-  Weilerzone WZ
-  Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFa
-  Übriges Gemeindegebiet ÜG /ÜG Bahn / ÜG Rest / ÜG Strasse / ÜG Fels
-  Wald
-  Abbauzone
-  Deponiezone
-  Energiezone

überlagerte Festlegung AR

-  Zone für Wintersport WS
-  Grünzone im Nichtbaugebiet
-  Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
-  Weitere überlagernde Flächenfestlegung
-  Weitere überlagernde Hinweisfläche

Baulinie AR

-  Baulinie
-  Gewässerabstandslinie
-  Waldabstandslinie
-  Weitere Abstandslinie
-  Weitere überlagernde Linienfestlegung
-  Weitere überlagernde Hinweislinie



Grundbuchamt Herisau, 9102 Herisau

Proxima Bad GmbH
Puppikonerstrasse 1
9565 Rothenhausen

Grundstückschätzungs-
Kommission
Amt für Immobilien
Markus Nef
Langenacker 2
9056 Gais

Tel. +41 77 451 65 02
markus.nef@ar.ch

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt:

Gemeinde Herisau

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	<input checked="" type="checkbox"/>	allgemeine Grundstücke
		<input type="checkbox"/>	landwirtschaftliche Grundstücke
333	Plan Nr. 2, Dorf Gesamtfläche: 92 m ² Wohnhaus Vers.Nr. 1007, Gossauerstrasse 18 [74 m ²] übrige befestigte Flächen [18 m ²]		

Grund der Neuschätzung:
Handänderung

Verkehrswert	Fr.	675 000.00
Mietwert pro Jahr	Fr.	27 000.00

Schätzungsdatum: 19.02.2020

Eröffnungsdatum: 12.03.2020

Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT HERISAU
Poststrasse 15, 9102 Herisau

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Schätzungsprotokoll

Grundstück - Schätzungskommission



Appenzell Ausserrhoden

Eigentümer

Proxima Bad GmbH

Adresse

Puppikonerstrasse 1

Grundstück (Nr.Lage):

333

Gossauerstrasse 18

Gemeinde:

Herisau

Grundstückfläche m2 :

92

Schätzungsdatum :

19.02.2020

Baukostenindex Ostschweiz

Baujahr

ca. 1800

100,5

Gemäss der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (Art. 6 GSV, bGS 621.21) wird jedes Grundstück mindestens alle 10 Jahre neu geschätzt. Zudem ist eine Neuschätzung vorzunehmen, wenn das Grundbuchamt oder die kantonale Steuerverwaltung feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Mass überholt ist oder bei Neu-, Um und Anbauten.

Gemäss der Weisung Nr. 1 zur GSV gilt eine Schätzung als erheblich überholt, wenn der Kaufpreis bzw. die Neuinvestitionen 20% des aktuellen amtlichen Verkehrswertes übersteigt.

Bei einem Kauf eines Grundstückes über dem erwähnten Mehrwert erfolgt eine Anpassung der Schätzwerte im administrativen Verfahren nach Art. 22 GSV.

Der neue Verkehrswert wird auf 90% des Kaufpreises festgelegt.

Die Marktmiete wird gemäss Weisung der Staatssteuerkommission mit dem entsprechenden %-Satz des Verkehrswertes festgelegt.

Die angepassten Schätzwerte gelten von Amtes wegen bis zur nächsten Neuschätzung.

letzte Schätzung

15.05.2018

Marktmiete/Jahr
Verkehrswert

19'845
441'000

Handänderung

01.03.2019

Kaufpreis

750'000

Bemerkungen

Marktmiete/Jahr

27'000

Verkehrswert

675'000

90% vom KP

nächste Schätzung im 10 Jahresturnus

2028

Der / die Vorsitzende

Markus Nef

P1803

21.02.2020

Police 01-00333

Eigentümerschaft: Proxima Bad GmbH, Puppikonerstrasse 1, 9565 Bussnang
Verwalter: Proxima Bad GmbH, Puppikonerstrasse 1, 9565 Bussnang

Parzelle 333	Dorf, Herisau		
	Fläche in m ²		Tarifcode
kultivierte Fläche	92		0080
Total	92		

Assekuranz Nr. 1007	Wohnhaus mit Büro, Gossauerstrasse 18, 9100 Herisau Schätzung vom 29.08.2017			
	Rauminhalt in m ³	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Wohnhaus mit Buero	1'072	NW	943'360	0021
Histor. Mehrwert		NW	100'200	0061
Total	1'072		1'043'560	

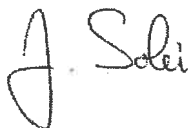
Obligatorischer Selbstbehalt: 10 % (min. CHF 300 / max. CHF 2'000)

Index: Die Berechnung der Werte basiert auf dem Index der Assekuranz AR von 122 Punkten.

Rechtliche Grundlagen: Gesetz, Verordnung, Wegleitungen, Abgrenzungsrichtlinien der Assekuranz AR.

Rechtsmittel: Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 20 Tagen schriftlich und mit Begründung beim Verwaltungsrat der Assekuranz AR, Poststrasse 10, 9102 Herisau, Einsprache erhoben werden.

Herisau, 18.06.2019



Jürg Solèr
Direktor

Die Gebäudeversicherung Appenzell Ausserrhoden.

Assekuranz AR | Poststrasse 10 | 9102 Herisau | Tel. 071 353 00 53 | info@assekuranz.ch | www.assekuranz.ch



Grundbuchamt

9102 Herisau

Postfach 1160

Telefon 071 354 55 41

Telefax 071 354 54 12

G E M E I N D E H E R I S A U

Grundbuchauszug

Grundbuch Herisau

Eigentümer

Proxima Bad GmbH, Sitz in Bussnang TG, Puppikonerstrasse 1,
9565 Rothenhausen
UID CHE-167.348.974

Kauf 01.03.2019 Beleg 242

Liegenschaft Nr. 333

Plan Nr. 2, Dorf

Gesamtfläche: 92 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 1007, Gossauerstrasse 18

übrige befestigte Flächen

Verkehrswert: Fr. 675'000.00

Schätzungsdatum: 19.02.2020

Mutationsnr. 7355, 13.01.2016 Beleg 29

Anmerkungen

Konkurs

07.05.2021 Beleg 444, ID 8544

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Laß: Fahrrecht (SP 1/299)

zugunsten Grundstück Nr. 319

15.10.1896 Beleg 0, ID 18961015.1

Recht/Last: Dachwasserableitungsrecht (SP 1/354)
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 331
17.11.1896 Beleg 0, ID 18961117

- | Last: Platzrecht (SP 1/354)
zugunsten Grundstück Nr. 334
17.11.1896 Beleg 0, ID 18961117.1

Recht: Ableitungsrecht für Abwasser (SP 1/351)
zulasten Grundstück Nr. 334
01.09.1909 Beleg 0, ID 19090901

- | Recht: Zugangs- und Zufahrtsrecht (SP 1/374)
zulasten Grundstück Nr. 334
28.08.1946 Beleg 814, ID 19460828
 - | Recht/Last: Zugangs- und Zufahrtsrecht (SP 1/374)
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 327, 328, 329, 330, 331
28.08.1946 Beleg 814, ID 19460828.1
 - | Last: Überbaurecht (SP 1/375)
zugunsten Grundstück Nr. 331
28.08.1946 Beleg 810, ID 19460828.2
- Last: Anbaurecht für Kabelverteilkabine
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, Sitz in St. Gallen, St. Gallen
07.06.1962 Beleg 368
15.05.2009 Beleg 595, ID 19620607
- | Last: Recht für Aufhängevorrichtung
zugunsten Einwohnergemeinde Herisau, Herisau
04.12.1978 Beleg 1256, ID 19781204.18
 - | Last: Gehwegbenützungsberechtigung (SP 22/52)
zugunsten Kanton Appenzell Ausserrhoden, Herisau
11.11.1992 Beleg 834, ID 19921111

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF1'020'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 13899

Gläubiger: Raiffeisenbank Neukirch-Romanshorn Genossenschaft,
Sitz in Egnach TG, Neukirch (Egnach)

Höchstzinsfuss 10 %

07.12.2018 Beleg 1026

12.03.2019 Beleg 277

10.11.2020 Beleg 900

Herisau, 15.06.2021

GRUNDBUCHAMT HERISAU
Der Grundbuchverwalter-Stv.

[Handwritten Signature]



Beilage zum Schätzungsbericht

Begriffe

Hauptwerte

Als Hauptwerte gelten die am Schluss des Schätzungsberichtes ausgesetzten Gesamtwerte. Diesen kommt folgende Bedeutung zu:

1. Der Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht einem **bei gleich bleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Grundstückspreis**. Er wird dabei unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft im Verhältnis zu deren Anlagewert ermittelt und ist daher abhängig vom Verhältnis zwischen Ertrags- und Realwert. Entsprechend der grösseren Bedeutung des Ertragswertes wird er je nach diesem Verhältnis mit einer Gewichtungszahl aus diesen beiden Hilfswerten errechnet.

2. Markt- oder Handelswert

Der Markt- oder Handelswert zielt auf jenen **mutmasslichen Grundstückspreis**, welcher im Grundstücksverkehr **unter Dritten** aufgrund einer kurzfristigen Nachfrage und Markterfahrung realisierbar erscheint. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleich bleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr wird der Markt- oder Handelswert geprägt durch die allgemeinen momentanen Renditeverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen sowie den Realwert mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Besonders im Eigenheimbereich wird dem Anlagewert grössere Bedeutung zugemessen.

Die Preisbestimmung für ein Grundstück erfolgt schlussendlich immer durch die Parteien im Rahmen von Angebot und Nachfrage. Der geschätzte Wert darf daher niemals als definitiv beurteilt werden. Für die Schätzung sind aber im Rahmen der allgemeinen Bewertungsgrundsätze folgende Kriterien von Bedeutung:

Lage des Objektes, Einteilung, Konstruktion, Isolation, Ausbau, Zustand und bauliche Struktur von Gebäuden, bauliche Ausnutzungsmöglichkeit von Unüberbauten oder nur teilweise überbauten Grundstücken, tatsächliche Renditeverhältnisse oder Renditeerwartungen im Zusammenhang mit notwendigen oder wünschbaren Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen.

Die Würdigung dieser Kriterien erfolgt nach allgemeiner Anschauung, während einseitige, persönliche Objektinteressen sachbezogen sind und nicht Bestandteil der Bewertung sein können.

Hilfswerte

Grundlage für die Hauptwerte sind die nachstehend erläuterten Hilfswerte:

1. Ertragswert

1.1. Mietwert

Der Mietwert entspricht dem durchschnittlich erzielbaren Mietzins einer Liegenschaft. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt dazugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Betriebs- und Nebenkosten wie Heizung usw. Der Mietwert ist jene Ertragssumme der Liegenschaft, welche für die Deckung aller dauerhaften Grundstückslasten samt Kapitalverzinsung zur Verfügung steht.

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.

1.2. Ertragswert

Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den Erträgen eines Grundstückes nebst der Deckung der üblichen Grundstückslasten verzinst werden kann. Er ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwertes zu einem von der Art und dem Zustand des Objektes sowie von den Geldmarktverhältnissen abhängigen Kapitalisierungssatz.

2. Real-Anlagewert

Der Realwert entspricht dem Sachwert für ein Grundstück im Zeitpunkt der Schätzung. Er setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert samt Gebäudenebenkosten und dem Bodenwert.

2.1. Gebäudewert

Als Gebäudewert gilt der Zeitbauwert. Das ist der geschätzte Geldbetrag, der für die Erstellung eines gleichen Gebäudes aufzuwenden wäre (Neubauwert), jedoch nach Abzug des Minderwertes. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

2.2. Minderwert

Der Minderwert stellt den Wertabzug vom Neubauwert eines Gebäudes dar, für die seit der Erstellung eingetretene technische und wirtschaftliche Alterung. Der verbleibende Restwert ist der Zeitbauwert.

2.3. Der Bodenwert

Der Bodenwert überbauter Grundstücke richtet sich grundsätzlich nach den Bodenpreisen für unüberbaute Grundstücke in ähnlicher Lage unter Berücksichtigung der vorhandenen Überbauung und deren wirtschaftliche Ausnutzungsmöglichkeiten.

Da der Landwert überbauter Grundstücke vorab durch die vorhandene Überbauung und deren wirtschaftliche Ausnutzung sowie durch die Lage des Grundstückes mitbestimmt wird, erfolgt die Bewertung in der Regel durch Anwendung der Lageklassen-Methode.

Die Lageklassen-Methode beruht u.a. auf der Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zu Realwert (Gesamtwert) steht. Die Höhe des Anteils bestimmt die Lageklasse und wird in einer Verhältniszahl „Bodenwert-Realwert“ ausgedrückt.