

Schätzungsgutachten



Objekt: Wohnhaus mit Werkstatt

Strasse: Lachen 737
Assekuranz Nr.: 737 und 738
Parzelle Nr.: 606
PLZ, Ort: 9428 Walzenhausen

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1 Auftrag	3	
2 Datenblatt Zusammenfassung Ergebnisse	4	
3 Allgemeine Daten	5	
4 Realwert	Zeitwert Bauten Landwert	12 13
5 Variante Neubau MFH	Mögliche Bauten Landwert	15 16
6 Verkehrswert	kein	
7 Barwert	kein	
8 Schlussbetrachtung Marktwert geschätzt	18	

Anhang

- A. Situationsplan 1:1500
- B. Situationsplan 1:500
- C. Orthofoto 1:300
- D. Höhenkurven 1:500
- E. Zonenplan 1:1000
- F. Ortsbildschutz kommunal 1:1000
- G. Grundbuchauszug
- H. Assekuranz AR
- I. Steuerschätzung
- K. Projektstudie: Variante Neubau MFH mit Regelbauvorschriften
- L. Detaillierte Berechnung Altersentwertung Wohnhaus
- M. Fotodokumentation

1. Auftrag

Auftraggeber: Betriebsamt Appenzeller Vorderland
Frau Nordin Aemisegger
Paradiesweg 2, 9410 Heiden

Grundeigentümer: Baldur Johannes Stocker
Lachen 737, 9428 Walzenhausen

Objekt: Wohnhaus mit Werkstatt
Parz. Nr. 606, Lachen, Walzenhausen

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert, aktueller Marktwert

Bewertungsgrund: Auftrag Bewertung durch Betriebsamt

Objektbesichtigung: 18.10.2023

Bewertungs-Stichtag: 06.10.2023 (Datum Grundbuchauszug)

Experte: Heiri Heller
Eidg. Dipl. Schreinermeister
Immobilien­schätzer mit eidg. FA
Schätzungsexperte SEK/SVIT
Heller AG, Immo-Service, Heiden

Grundlagen: Objektbesichtigung vom 18.10.2023
Situationsplan 1:500
Auszug Grundbuch vom 06.10.2023
Beilage Assekuranz-Schätzung, Volumen-Angaben
Baureglement/Zonenplan Gemeinde Walzenhausen

Bemerkungen: Bewertung im heutigen Zustand.
Hinweis bezüglich der Anmerkung zur Planungszone:
Gemäss aktueller Planungszone der Gemeinde Walzenhausen,
sowie der Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde,
hat sich der Eigentümer für eine Auszonung von ca. 385 m² Bauzone
verpflichtet. Dafür ist der Status Planungszone nicht mehr relevant!
Dies wurde im Grundbuchauszug noch nicht nachgeführt.
Weiter konnte festgestellt werden, dass das Quellrecht zu Gunsten
Parz. Nr. 1225, vom 19.12.1952, Beleg E1505, nicht auf dem heutigen
Grundstück Nr. 606 liegt, sondern auf Parz. Nr. 1591 oder 1734.

2. Datenblatt

Zusammenfassung Ergebnisse

4 <u>Realwert</u>			Fr.	<u>587'000.00</u>
Zeitwert Bauten	Fr.	174'250.00		
Landwert	Fr.	437'673.20		
5 <u>Variante Neubau MFH</u>				
Erlös Bauten	Fr.	3'820'000.00		
Landwert			Fr.	<u>740'000.00</u>
6 <u>Verkehrswert Liegenschaft</u>			Fr.	<u>kein</u>
7 <u>Barwert</u>			Fr.	<u>kein</u>
8 <u>Marktwert geschätzt</u>			ca. Fr.	<u><u>740'000.00</u></u>

3. Allgemeine Daten

Objekt: Wohnhaus Lachen 737, Walzenhausen

3.1 Grundstückdaten

Parzelle Nr. 606

Grundbuch: Walzenhausen

Fläche: 1243 m²

Zone: Zone K2
Ortsbildschutz kommunal

Ausnutzungsziffer: keine

Erschliessung: Strasse
 Wasser
 Elektrisch (Erdeinführung)
q Telefon
 Gas
 Kanalisation
 Kabel R/TV

Vormerkungen: keine wertrelevant

Anmerkungen: keine wertrelevant

Dienstbarkeiten
(wertbeeinflussend): Eigene Quelle
(Fassung wurde nicht eingetragen)

Immissionen: angrenzend an Kantonsstrasse, schwache Immissionen

Altlasten: Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

Gefahren: keine

Bemerkung: keine

3.2 Lage

Bewertung der Lageklasse

1 - 10

<u>A</u>	<u>Standort</u>	3
	Lage ausserhalb Dorf, grösserer Weiler Wirtschaft: örtliches Gewerbe, etwas Industrie Tourismus: wenig Angebote Einwohner Gemeinde: ca. 2040 Steuerfuss Gemeinde: 3.20 (Kant. 2. tiefster Satz/2023) Einkaufsmöglichkeiten: täglicher Bedarf knapp möglich Schulen: Primarschule / Oberstufe im Ort Gesundheit: Kantonales Spital St. Gallen, Ambulatorium Heiden Kultur und Sportangebot mittel	
<u>B</u>	<u>Nutzung</u>	4.5
	Wohnen und Gewerbe	
<u>C</u>	<u>Wohnlage</u>	4.5
	Topografie: Nach Nord abfallend Besonnung: sehr gut Aussicht: etwas Weitsicht, nach Süden ins Grüne Wohnlage / Quartier: mittlere Wohnlage Immissionen: an Kantonsstrasse angrenzend, wenig Verkehr	
<u>D</u>	<u>Erschliessung</u>	3.5
	Öffentliche Verkehrsmittel (PTT): Haltestelle in 2 Fussminuten Verkehrslage; Autobahn: 10 Minuten / Hauptstrasse: angrenzend Zufahrt: flach, Wintersicherheit: sehr gut Parkmöglichkeiten: mehrere Parkplätze, erweiterbar	
<u>E</u>	<u>Marktverhältnisse</u>	5
	Nachfrage: mittel Angebot: gering	
	Total	<hr/> 20.5 <hr/>
	<u>Individuelle Lageklasse</u>	
	$\frac{A+B+C+D+E}{5} = \frac{20.5}{5}$	<hr/> 4.1 <hr/>

3.31 Gebäude-Daten

Bezeichnung: 6 1/2 Zi. Wohnhaus mit Werkstatt und Nebenflächen
Assekuranz Nr.: 737 und 738 (kleine Remise)
Baujahr: um 1900

Renovation: aktuell/Rohbau: Ausbau Werkstatt/Stallteil

Rauminhalt SIA: Wohnhaus 1120 m³
Remise 47 m³

Bruttogeschossfläche: BGF Wohnen 235 m²
BGF Nebenflächen 235 m²
Nettonutzfläche: NNF Wohnen ca. 180 m²

Nutzungsreserven: Gemäss Regelbauvorschriften Zone K2 (keine Ausnützung),
Neubauprojekt mit BGF ca. 800 m²

Konstruktion:

Keller Hausteil Boden: Stampflehm
Aussenwand: Bruchsteine
Decke: Balkenlage isoliert

Erdgeschoss Boden: Balkenlage isoliert, Stallteil Balkenlage
Aussenwand: Strickwand
Decke: Tillböden, Stallteil Massivholzboden

Obergeschoss Boden: Tillböden, Stallteil Massivholzboden
Aussenwand: Strickwand
Decke: Tillböden, Stallteil Balkenlage

Dachgeschoss Boden: Tillböden, Stallteil Balkenlage
Aussenwand: Strickwand
Decke: Sparrenlage, Schindelunterdach

Fassaden Süd Schindeln in Faserzement
West Schindeln in Faserzement
Nord Schindeln in Faserzement
Ost Schindeln in Holz

Fenster Fenster in Holz, Doppelverglasung zum Schrauben und
teilweise Einfachverglasung mit Vorfenster

Dacheindeckung Ostseite: Ziegel in Ton
Westseite: Platten in Faserzement
Spenglerarbeiten in verzinktem Blech

3.32 Komfortstandard

Grundrisseinteilung / Funktion: Raumeinteilung entspricht den heutigen Anforderungen knapp.
Raumhöhen ca. 1.90, Stallteil 2.45/2.20, Keller 1.70 cm
Haus ohne Zentralheizung, nur Kachelofen.

Anzahl / Einheiten: 6 1/2 Zi. Wohnhaus mit Werkstatt und Nebenflächen

Wohnqualität: Freistehendes Gebäude, Hauptwohnseite nach Osten, gute Besonnung, grosser Umschwung
nicht rollstuhlgängig
Teilw. schlechte Bausubstanz,
keine Zentralheizung,
aktuell nicht bewohnbar.

Komfortstufe Ausbau

- Luxuriös
- Gehoben
- Normal
- Einfach
- Sehr einfach (mit Einschränkungen bewohnbar)
- Unbewohnbar

Schalltechnische Bauqualität: wurde nicht geprüft

Wärmetechnische Bauqualität: wurde nicht geprüft

Erfüllung der geltenden

Vorschriften

- Besser
- Gemäss Vorschriften
- Schlechter (Gebäudehülle, Isolationen)
- Keine

Garagen keine

Abstellplätze ca. 4 Parkplätze vor dem Haus

Raumprogramm

Hausteil

Keller	Natur- und Fasskeller Webkeller
Erdgeschoss	Haupteingang, Korridor Bad mit WC, Lavabo, Badewanne Vorraum mit Treppe zu OG Wohnen 1 Wohnen 2 Küche mit Essen Reduit, Vorräte
Obergeschoss	Zimmer 1 N/W Zimmer 2 N/O Zimmer 3 S/O Seitenestriche Vorraum mit Treppe zu DG
Dachgeschoss	Zimmer Ost

Stallteil

Erdgeschoss	Werkstatt Treppe zu Obergeschoss
Obergeschoss	Werkstatt oder evtl. neue Wohnung Treppe zu Obergeschoss
Dachgeschoss	grosser Estrich

3.33 Technische Installationen

Heizung / Lüftung System	Kachelofen, Holzfeuerung Stallteil mit neuem Kamin für Holzfeuerung Warmwasser Elektroboiler
Gerät / Baujahr	Kachelofen älter 40 Jahre, Funktion nicht geprüft Boiler älter 25 Jahre
Elektro-Installationen	Erdeinführung, Tableau Asbest
Sanitär-Installationen	Nasszellen nicht nutzbar, älter als 25 Jahre
Einbauküche	älter als 25 Jahre
Transportanlagen	keine
Betriebseinrichtungen	keine

P.S. Die technischen Anlagen wurden nicht auf deren Funktion überprüft!

3.34 Bauzustand

Bauschäden / Mängel	Keine wesentlichen Mängel vorhanden Strickwand teilweise in schlechtem Zustand Elektroinstallationen
Aufgestauter Unterhaltsbedarf	Dacheindeckung und Spenglerarbeiten Fassadenbekleidungen Fenster und Aussenisolationen Kompletter Innenausbau Komplette Hautechnik Komplette Umgebung Renovation oder Ersatz Remise
Restnutzungsdauer	Grundsubstanz ca. 30 Jahre Innenausbau Renovation notwendig

3.35 Spezielles

Behördliche Auflagen	Mehrwert-Revers Parkierung (kann ohne Probleme behoben werden)
Geschützte Objekte	keine, jedoch Ortsbildschutz kommunal
Umnutzungsmöglichkeiten	Wohnen und Gewerbe, Ersatzbau mit Mehrfamilienhaus

3.36 Versicherungswerte

Steuerschätzung Amtlicher Verkehrswert, im Jahre:	2021	Fr.	<u>314'000.00</u>
Kantonale Gebäudeversicherung Assekuranz Neuwert Gebäude	2010	Fr.	<u>720'918.00</u>

4. Realwert

Der Realwert einer Liegenschaft besteht aus dem Gebäudezeitwert, Umgebungskosten, Baunebenkosten, allfälligen festen Betriebseinrichtungen, sowie dem relativen Landwert.

Neuwert

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1% BKP 2 Fr.	9'000.00
BKP 2	Gebäudekosten 1120 m3 à Fr.	750.00 Fr.	840'000.00
	Remise 47 m3 à Fr.	600.00 Fr.	28'200.00
	(bestehende Bauqualität, Neuwert)		
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	keine
BKP 4	Umgebung	Fr.	keine
BKP 5	Baunebenkosten	5% BKP 2 Fr.	43'000.00
Total Neuwert Gebäude			Fr. 920'200.00

Wertminderung

Entwertung, Demodierung und Unterhaltsnachholbedarf durch Alterung, Abnutzung, Verwitterung und Beschädigungen
gemäss Beilage technische Wertminderung

BKP 1	75 % von	Fr.	9'000.00 Fr.	6'750.00
BKP 2	gemäss Beilage techn. Wertminderung		Fr.	722'000.00
BKP 3	% von	Fr.	Fr.	keine
BKP 4	% von	Fr.	keine Fr.	keine
BKP 5	40 % von	Fr.	43'000.00 Fr.	17'200.00
Total Wertminderungen			Fr.	745'950.00
Zeitwert Gebäude			Fr.	174'250.00

Landwert

Der Landwert ist abhängig von der Nutzung der Liegenschaft. Dabei wird die durch die bestehende Nutzung benötigte Fläche eingesetzt. Weitere Flächenteile werden als Mehrumschwung (=Nutzungsreserven) ausgewiesen, oder wenn diese abgetrennt und selbständig überbaut werden, können diese als Landreserven ausgewiesen werden. (Bei unbebauten Grundstücken wird eine maximal mögliche Nutzung angenommen)

Ermittlung Landwert über

<input checked="" type="checkbox"/>	Relativer Landwert / Lageklassenschlüssel	Wohnhaus
<input checked="" type="checkbox"/>	Vergleichspreis	Mehrumschwung

Lageklasse (gemäss 3.2)

A	Standort	Pkt	3
B	Nutzung	Pkt	4.5
C	Wohnlage	Pkt	4.5
D	Erschliessung	Pkt	3.5
E	Marktverhältnisse	Pkt	5
Durchschnitt Lageklasse		20.5 Pkt :	5 <u>4.1</u>
Landanteil in %		4.1 Pkt *	6.25 <u>25.6 %</u>

Landwert in Fr.

Relativer Landwert	25.6 %	Fr.	317'273.20
(Neuwert Gebäude	74.4 %	Fr.	920'200.00)
Zuschlag Mehrumschwung			
Zone K2	200.0 m2 à Fr.	500.00 Fr.	100'000.00
Zone Landwirtschaft	385.0 m2 à Fr.	40.00 Fr.	15'400.00
Eigene Quelle		Fr.	5'000.00
Total Landwert		Fr.	<u>437'673.20</u>
(Landwert pro m2	Fr.	348.00)	
Zeitwert Gebäude		Fr.	174'250.00
+ Landwert		Fr.	<u>437'673.20</u>
= Realwert		Fr.	<u>611'923.20</u>
	Rundung	Fr.	<u>612'000.00</u>

Abzüglich Sofortmassnahmen:

Räumung Umgebung	Fr.	12'000.00
Räumung Haus	Fr.	8'000.00
Diverses Unvorhergesehenes	Fr.	5'000.00

Realwert **Fr.** **587'000.00**

Anmerkung:

Eine Gesamtrenovation des bestehenden Hauses würde in etwa soviel wie ein Neubau kosten. Bei einer Renovation müssten die Geschosshöhen angepasst werden. Der Keller ist sehr feucht. Dies kann auch mittels Renovation nicht behoben werden. Bei der bestehenden Bausubstanz ist die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht. Auch ist die Parzelle relativ schlecht ausgenutzt. Zusätzlich müsste bei einer Renovation eine Garagierung eingeplant und realisiert werden.

Die Liegenschaft hat wohl die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht. Dies kann anhand einer Variante "Abbruch und Neubau" überprüft werden (siehe Variante Neubau MFH).

5. Variante Neubau MFH

Gemäss Projektskizze Neubau im Anhang:
 BGF Wohnen ca. 800 m²
 BGF Nebenflächen/Garage ca. 310 m²

Neuwert

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15'000.00
BKP 2	Gebäudekosten Neubau gemäss Projektskizze MFH 3500 m ³ à Fr. 700.00	Fr.	2'450'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	keine
BKP 4	Umgebung, Zufahrt	Fr.	100'000.00
BKP 5	Baunebenkosten (Mehrkosten zu Bestand)	ca. 5 % von BKP 2	Fr. 120'000.00
Total Neuwert Gebäude		Fr.	<u>2'685'000.00</u>

Wertminderung

Entwertung, Demodierung und Unterhaltsnachholbedarf durch Alterung, Abnutzung, Verwitterung und Beschädigungen
 gemäss Beilage technische Wertminderung

BKP 1	0 % von	Fr.	3'000.00	Fr.	-
BKP 2	Wohnhaus, gemäss Beilage techn.	Wertminderung		Fr.	-
BKP 3	0 % von	Fr.	-	Fr.	-
BKP 4	0 % von	Fr.	100'000.00	Fr.	-
BKP 5	0 % von	Fr.	120'000.00	Fr.	-
Total Wertminderungen				Fr.	<u>-</u>

Kosten Neubau **Fr. 2'685'000.00**

Landwert Variante Neubau

Der Landwert ist abhängig von der Nutzung der Liegenschaft. Dabei wird die durch die bestehende Nutzung benötigte Fläche eingesetzt. Weitere Flächenteile werden als Mehrumschwung (=Nutzungsreserven) ausgewiesen, oder wenn diese abgetrennt und selbständig überbaut werden, können diese als Landreserven ausgewiesen werden. (Bei unbebauten Grundstücken wird eine maximal mögliche Nutzung angenommen)

Ermittlung Landwert über

<input checked="" type="checkbox"/>	Relativer Landwert / Lageklassenschlüssel	Wohnhaus
<input checked="" type="checkbox"/>	Vergleichspreis	Mehrumschwung

Lageklasse (gemäss 3.2)

A	Standort	Pkt	3
B	Nutzung	Pkt	4.5
C	Wohnlage	Pkt	4.5
D	Erschliessung	Pkt	3.5
E	Marktverhältnisse	Pkt	5
Durchschnitt Lageklasse		20.5 Pkt :	5 <u>4.1</u>
Landanteil in %		4.1 Pkt *	6.25 <u>25.6 %</u>

Landwert in Fr.

Relativer Landwert	25.6 %	Fr.	844'000.00
(Neuwert Gebäude	74.4 %	Fr.	2'450'000.00)
Mehrumschwung Zone L	385 m2 à	40.00	15'400.00
Eigene Quelle	pl		5'000.00
Total Landwert		Fr.	<u>864'400.00</u>
Zeitwert Gebäude		Fr.	kein
+ Landwert		Fr.	<u>864'400.00</u>
Abzüglich Vorleistungen:			
Abbruch und Entsorgung bestehende Bauten		Fr.	50'000.00
Räumung Haus und Umgebung		Fr.	20'000.00
Diverses		Fr.	5'000.00
= Realwert Land		Rundung	<u>Fr. 789'400.00</u>

Rückwärtsrechnung

Erträge Verkauf StWE-Einheiten				
4 Wohnungen 4 1/2 Zi, ca. NF 115 m2	à	650'000.00	Fr.	2'600'000.00
1 Attikawohnung 4 1/2 Zi, NF ca. 120 m2			Fr.	900'000.00
8 Garagen	à	40'000.00	Fr.	320'000.00

Total Erträge Variante Neubau MFH			ca. Fr.	3'820'000.00
--	--	--	----------------	---------------------

Abzüglich aller Aufwendungen:				
Baukosten BKP 2,4 und 5			Fr.	2'685'000.00
Abbruch bestehende Bauten etc.			Fr.	75'000.00
Bauzinsen und Vermittlungskosten			Fr.	120'000.00
Risiko und Gewinn			Fr.	200'000.00
Total Aufwendungen			Fr.	3'080'000.00

Total Landwert			Fr.	740'000.00
-----------------------	--	--	------------	-------------------

Durchschnittlicher Landwert: Fr. 639.00/m2

Anmerkung:

Diese Aufstellung zeigt, dass ein Abbruch der bestehenden Bauten und folgend ein Neubau eines MFH mit 5 Wohnungen den höchsten Wert ergeben. Der Wert einer Liegenschaft bemisst sich nach seiner optimalen Nutzung. Somit ergibt diese Betrachtungsweise den richtigen Immobilienwert.

8. Schlussbetrachtung

Der Marktwert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis einer Liegenschaft dar, wie er unter den momentanen Marktbedingungen bei einer raschen Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse lassen den Kaufpreis vom Marktwert abweichen.

Der geschätzte Wert ist deshalb niemals definitiv und endgültig zu beurteilen.

Positive Merkmale:

Gute Wohnlage
Aussenbereich nach Süden und Wiese/Wald
Hohe Dichte in Kernzone 2
Grosser Umschwung
Gute Zufahrt
Hoher Landwert bei Neubau MFH
Gute Geometrie für Neubau MFH

Negative Merkmale:

Sehr hoher Unterhaltsbedarf (Komplettrenovation)
Raumeinteilung nicht optimal
Raumhöhen Wohnhaus zu tief
Fassaden und Dach mit asbesthaltigem Material
Keine Garage vorhanden
Umgebung nicht gepflegt
Keller nieder und feucht
Renovationskosten entsprechen ca. Neubaukosten

Wir erachten einen Marktwert von

ca. **Fr. 740'000.00**

für die Liegenschaft Parzelle 606 als verhältnismässig.

Schlussbestimmungen:

Die vom Schätzungsexperten eingesetzten Werte entsprechen dem heute vorhandenen Raumangebot und berücksichtigt auch die momentane Angebotslage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Die erhaltenen Angaben betreffend Rauminhalt und Fläche werden als richtig angenommen und wurden nicht nachkontrolliert.

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Der Experte hat diese Schätzung nach bestem Wissen und auf Grund der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den erhaltenen Auskünften erstellt.

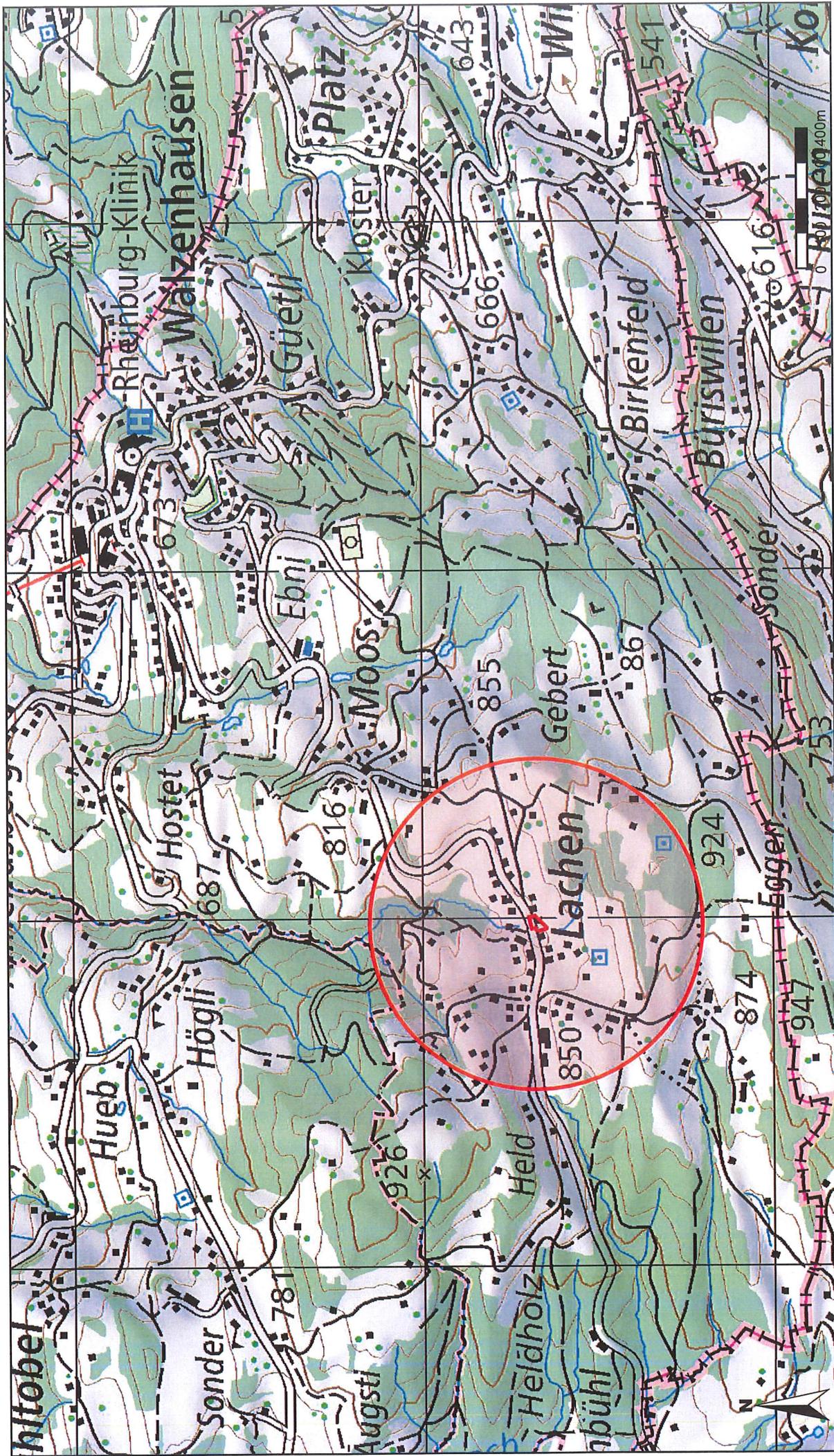
Die angewandten Berechnungen haben deshalb nach wie vor "Schätzungscharakter".

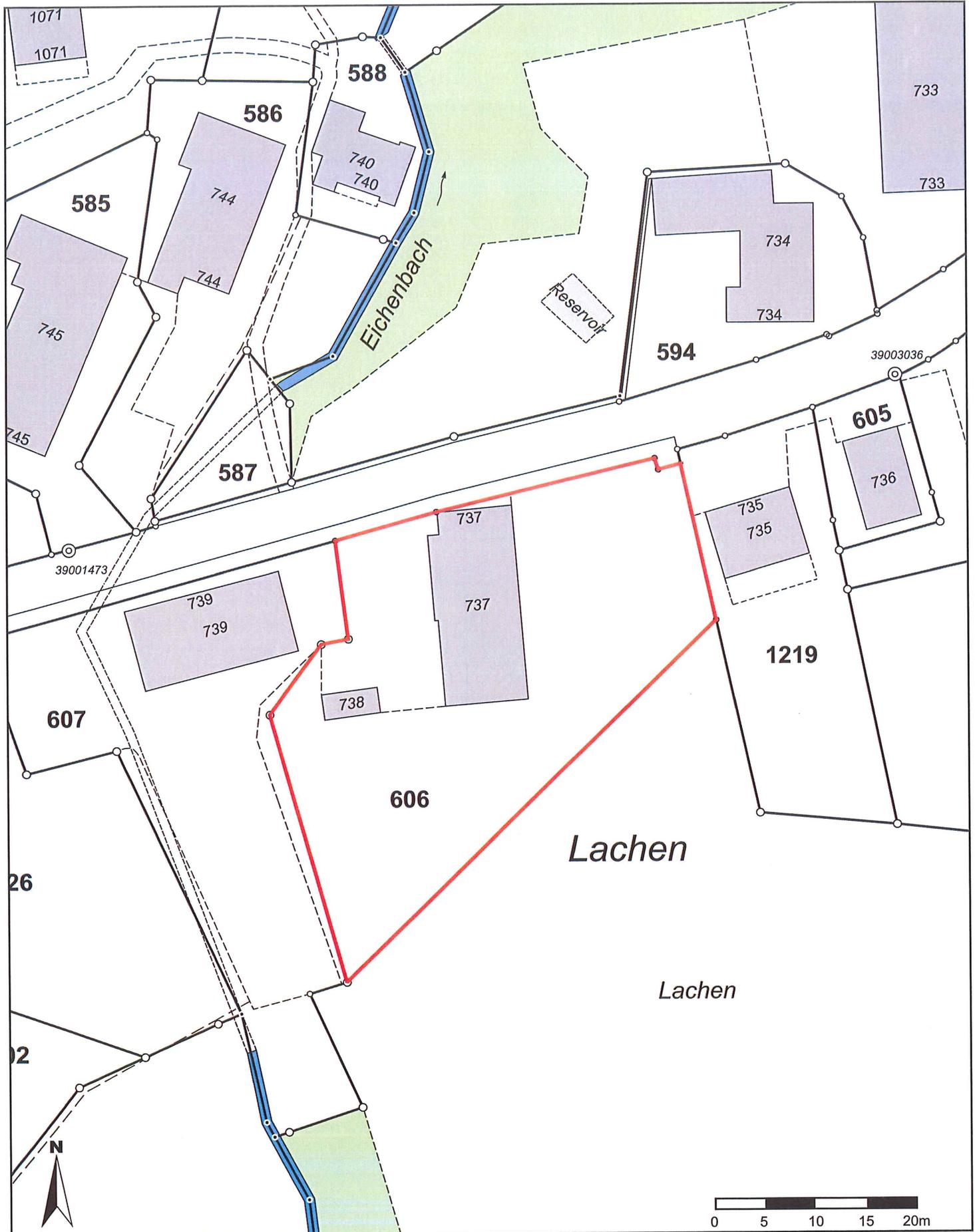
Diese Schätzung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Heiden, 02.11.2023



H. Heller
Immobilien­schätzer mit eidg. FA
Schätzungsexperte SEK/SVIT

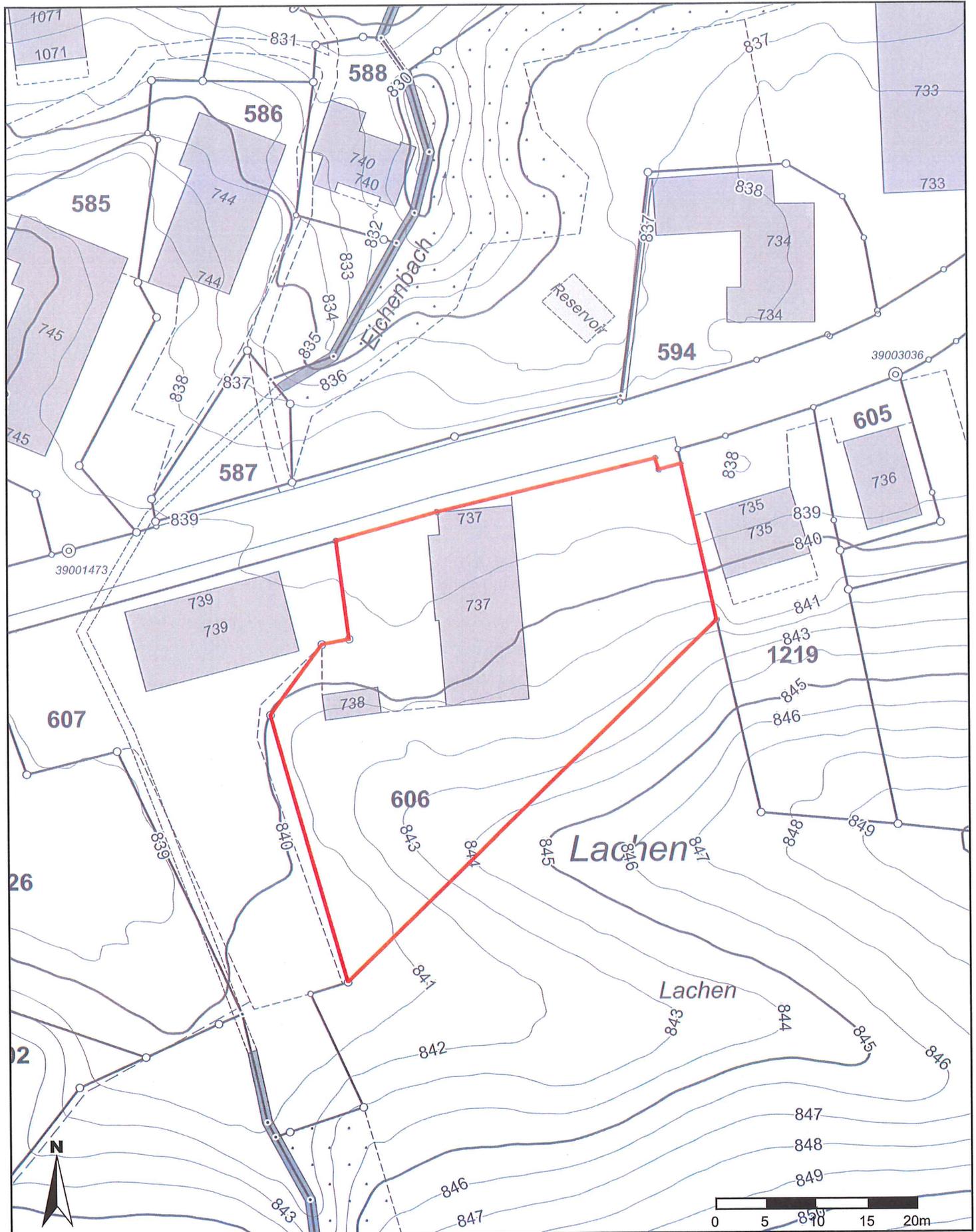




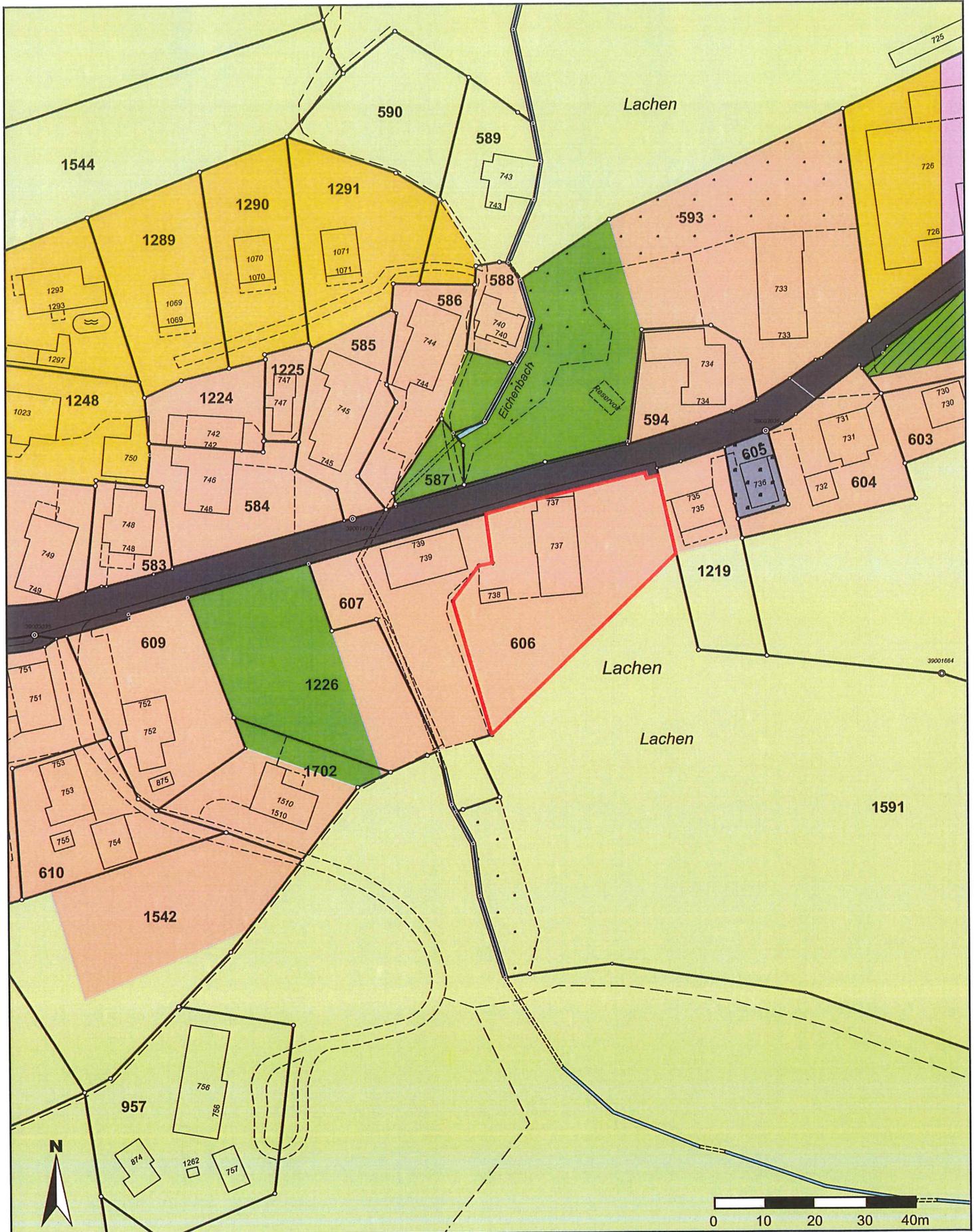
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.



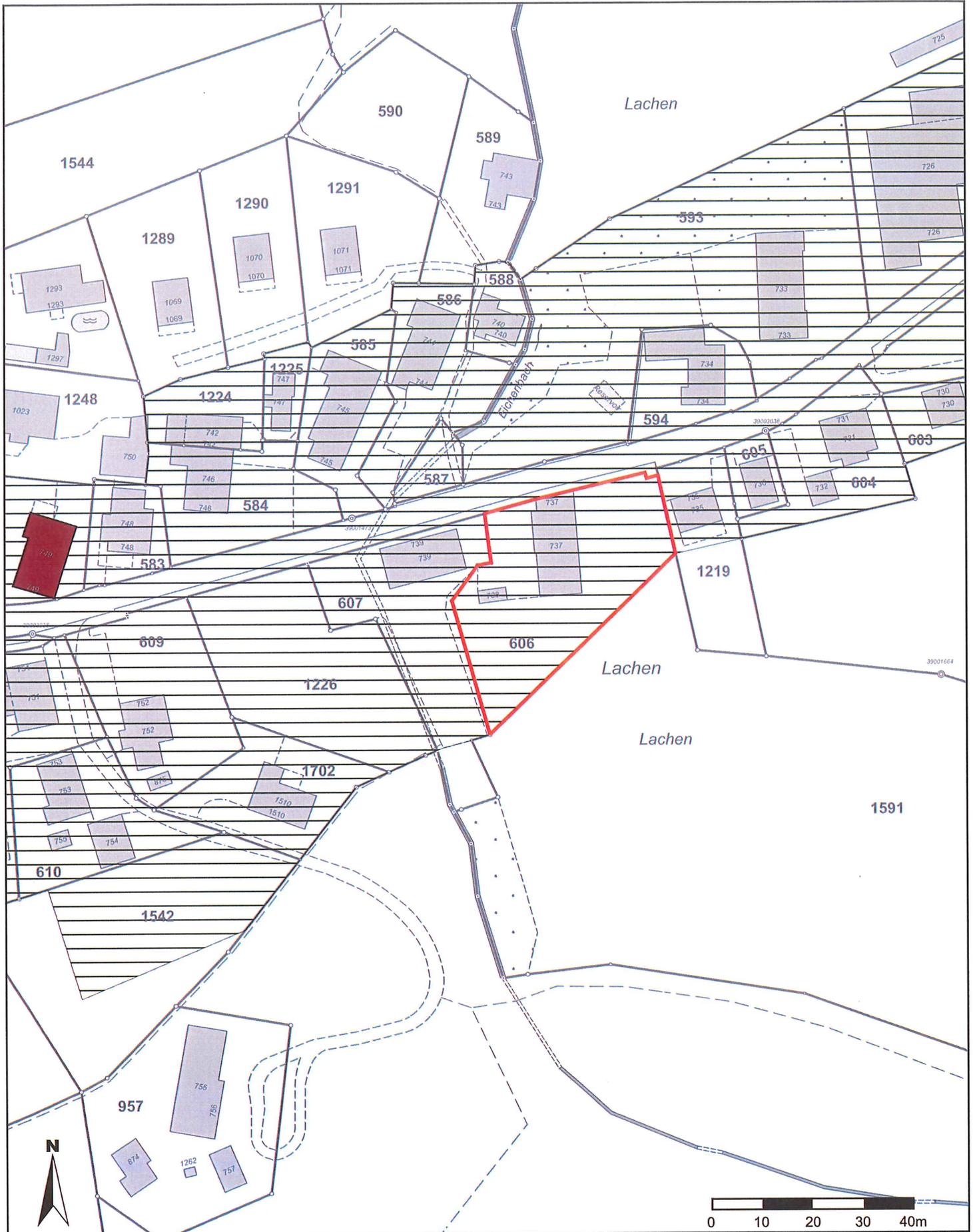
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.



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



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



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

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Eigentümer

Baldur Johannes Stocker, geboren 15.09.1983, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Cham ZG, Adresse unbekannt

Liegenschaft Nr. 606

Lachen, Plan Nr. 21

Gesamtfläche: 1'243 m²

Remise Vers.Nr. 738

Wohnhaus mit Scheune Vers.Nr. 737, Lachen 737

Wiese, Weide, Gartenanlage

Verkehrswert: Fr. 314'000.00

Schätzungsdatum: 26.01.2021

Mutationsnr. 2119, 29.08.2014 Beleg 186

Erwerbstitel

Kauf 04.09.2012 Beleg 224

Anmerkungen

Mehrwert-Revers betr. Längsparkplatz

28.07.2014 Beleg 157, ID 3233

Planungszone gemäss Art. 54 und 55 Baugesetz AR

24.09.2018 Beleg 275, ID 3393

Vormerkungen

Pfandverwertung

06.10.2022 Beleg 233, ID 952

Pfändung für Fr.

285.25, zuzüglich Zinsen und Kosten

13.12.2022 Beleg 275, ID 954

Pfändung für Fr.

135.55, zuzüglich Zinsen und Kosten

13.12.2022 Beleg 276, ID 955

Pfändung für Fr.
280.00, zuzüglich Zinsen und Kosten
13.12.2022 Beleg 277, ID 956

Pfändung für Fr.
165'000.00, nebst Zins und Kosten
27.04.2023 Beleg 77, ID 961

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: beschränktes Überlaufwasserbezugsrecht
zugunsten Nr. 593
03.11.1949 Beleg E493, ID 19491103

Last: Quellenrecht
zugunsten Nr. 1225
19.12.1952 Beleg E1505, ID 195212ah

Recht: Quellenrecht
zulasten Nr. 957, 1748
20.12.1952 Beleg E1510
04.08.2020 Beleg 159, ID 1952122f

Last: Mitbenützungsberechtigung
am Brunnen
zugunsten Nr. 607
20.12.1952 Beleg E1510, ID 1952122r

Last: Näherbaurecht
zugunsten Nr. 1219
23.10.1967 Beleg 197, ID 19671023

Recht: Bauverbot
beschränkt
zulasten Nr. 1219
23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102a

Recht: beschränktes Baumpflanzverbot
zulasten Nr. 1219
23.10.1967 Beleg 198, ID 1967102b

Recht: Fahrwegrecht
landwirtschaftlich
zulasten Nr. 607
05.11.1985 Beleg 280, ID 19851105

Recht: Durchleitungsrecht
für Quelleitung
zulasten Nr. 1591
07.11.2000 Beleg 251, ID 19970260

Last: Leitungsbaurecht für Erdgasleitung
zugunsten Gravag Erdgas AG, St. Margrethen SG
05.09.2005 Beleg 206, ID 19970440

Grundpfandrechte

- Fr. 70'000.-- Pfandstelle 1
Inhaberschuldbrief Nr. 5661
Gläubiger: UBS AG, mit Sitz in Zürich + Basel, UID CHE-101.329.561, Zürich
Höchstzinsfuss 10 %
07.04.2011 Beleg 72
- Fr. 205'000.-- Pfandstelle 2
Register-Schuldbrief Nr. 5712
Gläubiger: Biene Bank im Rheintal Genossenschaft, mit Sitz in Altstätten SG,
UID CHE-105.810.946, Altstätten SG
Höchstzinsfuss 10 %
04.09.2012 Beleg 225
- Fr. 60'000.-- Pfandstelle 3
Register-Schuldbrief Nr. 5714
Gläubiger: Hoffmann Traore Renata Gertrud, 28.08.1962, weiblich, von St.
Gallen SG, Wolfhalden
Höchstzinsfuss 10 %, Vorgangsänderung
17.09.2012 Beleg 244

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

Walzenhausen, 06.10.2023

GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Grundbuchverwalter

Reto Herzig



Police 37-00606

Eigentümerschaft: Baldur Stocker, Lachen 737, 9428 Walzenhausen
 Verwalter: Betriebsamt Appenzeller Vorderland, Paradiesweg 2, Postfach 42, 9410 Heiden

Parzelle 606 Lachen, Walzenhausen

	Fläche in m ²	Tarifcode
kultivierte Fläche	1'243	0080
Total	1'243	

Assekuranz Nr. 738 Remise, Lachen, 9428 Walzenhausen
 Schätzung vom 16.04.2010

	Rauminhalt in m ³	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Remise	47	NW	24'312	0021
Total	47		24'312	

Assekuranz Nr. 737 Wohnhaus mit Scheune, Lachen, 9428 Walzenhausen
 Schätzung vom 16.04.2010

	Rauminhalt in m ³	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Scheune	445	NW	154'002	0021
Wohnhaus	675	NW	542'604	0021
Total	1'120		696'606	

14418752.2/1501/3-5/K/1/12/21





Grundbuchamt Walzenhausen, 9428 Walzenhausen

Herrn
Baldur Stocker
Lachen 737
9428 Walzenhausen

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt(e):

Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	<input checked="" type="checkbox"/>	allgemeine Grundstücke
		<input type="checkbox"/>	landwirtschaftliche Grundstücke
606	Lachen, Plan Nr. 21 Gesamtfläche: 1'243 m ² Remise Vers.Nr. 738 [14 m ²] Wohnhaus mit Scheune Vers.Nr. 737, Lachen 737 [161 m ²] Wiese, Weide [866 m ²], Gartenanlage [202 m ²]		

Grund der Neuschätzung:
Revision im 10-Jahresturnus

Verkehrswert	Fr.	314 000.00
Mietwert pro Jahr	Fr.	12 000.00

Schätzungsdatum: 26.01.2021
Eröffnungsdatum: 11.02.2021

Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Dorf 84, 9428 Walzenhausen

(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	Stocker Baldur		Gemeinde:	Walzenhausen AR
Adresse	Lachen 737, 9428 Walzenhausen		Grundstückfläche m ² :	1'243
Grundstück (Nr.Lage):	606	Lachen 737	Schätzungsdatum:	26.01.2021
		Baujahr	1965	

1) Realwert		Gebäude, Umgebung, Nebenkosten und Landwert				
Baukostenindex Ostschweiz	101.6					
Gebäude Nr.	Baubeschrieb / Gebäudetyp	Umb. Raum m ³	je m ³ Fr.	Neuwert Fr.	Minderwert %	Zeitwert Fr.
737	Wohnhaus	675	580	391'500	70	117'000
737	Anbau Scheune	445	250	111'300	70	33'000
738	Remise	47	330	15'500	70	5'000
				-		-
Gebäudewert				518'300		155'000
Umgebung und Nebenkosten % vom Neuwert				8	41'000	14'350
Total				559'300		169'350

Bodenwert						
			0.00%			-
Bodenwert						169'000
700	m ²	à Fr.	150	K2, Kernzone		105'000
						-
Bodenwert						105'000
Realwert/Sachwert						274'000

2) Mietwert		Marktmiete		Mietzinse / Pachtzinse		
Beschrieb		m ² / HNF	Zins je Monat	je m ²	Jahr / Fr.	
Appenzellerhaus, 5.5 Zi						-
leichte Bauweise, mittlere Qualität, einfacher Ausbau						-
UG	2 Naturkeller					-
EG	Wo/K-of, einf Kü, Wa, Abst, Sipl, Eing, Bad/WC					-
OG	3 Zimmer, Diele					-
DG	1 Zimmer, Diele, 2 Seitenstriche	HNF	160	800	60	9'600
				Mietwert 1		9'600
EG/OG	Scheune als Abstellraum			80		960
EG	3 Parkplätze			120		1'440
EG	Remise					-
				Mietwert 2		2'400
				Mietwert		12'000
3) Ertragswert		Mietwert 1	9'600 Fr.	Kapitalisierung	6.00%	Ertragswert 1
		Mietwert 2	2'400 Fr.	Kapitalisierung	6.00%	Ertragswert 2
				Ertragswert		200'000

4) Verkehrswert		Gewichtung des Realwerts		1	182'667	
		Gewichtung des Ertragswertes		0.5	66'667	249'000
				1.5		
Spezielle Objekte						
		Gewichtung des Realwertes				-
Verkehrswert ohne zusätzlichen Boden						249'000

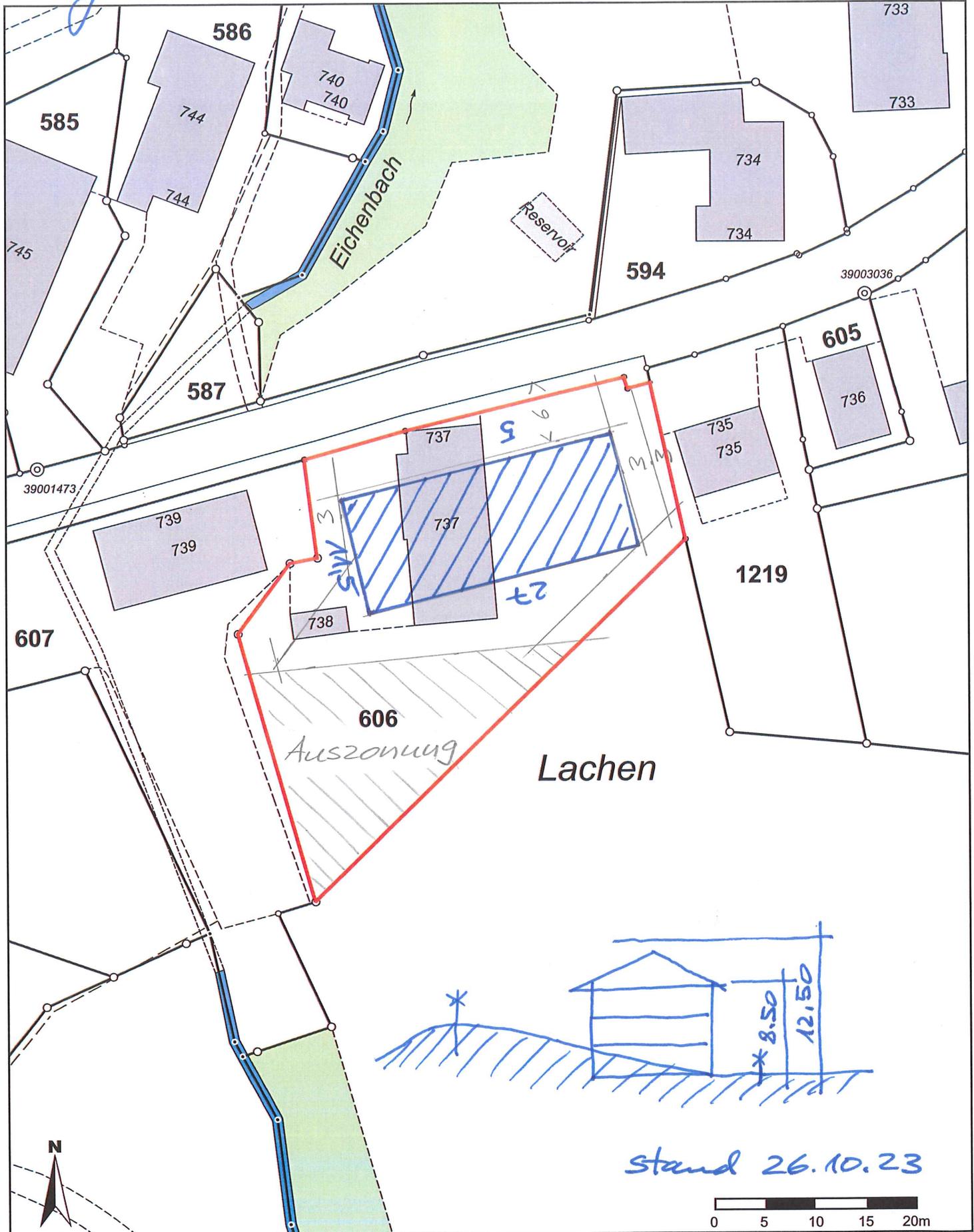
Zusätzlicher Boden		Zone	K2	543	m ²	à Fr.	120.0	65'160
		Zone			m ²	à Fr.		-
		Zone			m ²	à Fr.		-
		zusätzlicher Boden						65'000
		Verkehrswert						314'000

Bisheriger Verkehrswert	281'000			P 3
Verkehrswert ohne zus.Boden in % d.Realwertes	91%	*		<i>A. Stiefel</i>

Bemerkungen:	Der / die Vorsitzende: Alfred Stiefel	P1803a
	Gemeindevertretung: Oliver Scheiwiler	02.02.2021



Projektstudie Neubau MFH



Stand 26.10.23

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

Massstab 1: 500
Koordinaten 2'761'987, 1'256'672

18.10.2023

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Weilerzone (Art. 29 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet
	K2*)	K3*)	W1	W2	W3	WG 2	WG 3	GE I	GE II	WZ	GRI	L / ÜG	
Ausnutzungsziffer 1 maximal (herkömmliche Bauten):	---	---	0.4	0.5	0.6	0.5 / 0.55 3)	0.6 / 0.65 3)	---	---	---	---	---	
Ausnutzungsziffer 2 maximal (energieoptimierte Bauten):	---	---	0.45	0.55	0.65	0.55 / 0.6 3)	0.65 / 0.7 3)	---	---	---	---	---	
Anzahl Vollgeschosse maximal	2	3	1	2	3	2	3	---	---	2	---	---	
Talseitig sichtbare Geschosse maximal	3	4	2	3	4	3	4	---	---	3	---	---	
Gebäudehöhe maximal	8.5 m	11.0 m	5.5 m	8.0 m	10.5 m	8.5 m	11.0 m	9.0 m	---	8.5 m	---	---	
Firsthöhe maximal	12.5 m	15.0 m	9.5 m	12.0 m	14.5 m	12.5 m	15.0 m	13.0 m	16.0 m	12.5 m	---	---	
Gebäuelänge maximal:													
Für Hauptbauten	24.0 m	24.0 m	18.0 m	24.0 m	30.0 m	24.0 m	30.0 m	---	---	24.0 m	---	---	
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	31.0	31.0	25.0	31.0	37.0	31.0 m	37.0 m	---	---	31.0 m	---	---	
Grenzabstand:													
- klein mindestens	3.0 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	3.0 m	5.0 m	
- gross mindestens			6.0 m	6.0 m	7.5	6.0 m	7.5 m	8.0 m 1)	10.0 m 1)		---	---	
Mehrlängenzuschlag 2)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---	---	---	
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III	II 4)	III	

Legende

- *) sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert
- + findet Anwendung
- findet keine Anwendung
- 1) gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem ÜG gilt der grössere Grenzabstand
- 2) vergleiche Art. 11
- 3) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt sind.

Technische Wertminderung Gebäude

Neuwert Gebäude BKP 2

868'200.00

Bauteil	Anteil GK (Neuwert)	GLD	Alter 1900/2023	Bemerkungen	Minderwert % (A*100)/GLD	Minderwert Fr.
Rohbau	13.50%	153	123		80.39215686	94'225.24
Dach						
Montagebau	38.00%	153	110		72	237'194.51
Spengler/Bedachung	8.00%	40	38		95	65'983.20
Fassade						
Fenster	3.00%	40	40		100	26'046.00
Maler	2.00%	15	15		100	17'364.00
Verkleidung	8.00%	50	45		90	62'510.40
Elektro-Inst.	2.00%	40	35		87.5	15'193.50
Heizung	2.00%	25	25		100	17'364.00
Sanitär						
Installation	1.50%	40	35		88	11'395.13
Apparate	1.00%	20	20		100	8'682.00
Küche						
Möbel	1.00%	25	25		100	8'682.00
Geräte	1.00%	10	10		100	8'682.00
Ausbau						
Gipser, div.	1.00%	40	40		100	8'682.00
Metallbau/Div.	1.00%	40	40		100	8'682.00
Schreiner	10.00%	40	35		88	75'967.50
Bodenbeläge	2.00%	20	18		90	15'627.60
Wandbeläge	1.00%	25	25		100	8'682.00
Hafner	3.00%	40	35		87.5	22'790.25
Maler	1.00%	15	15		100	8'682.00
	100.00%					

Total Minderwert in Fr.
Rundung

Fr. 722'435.32
-435.32

Renovationen wertvermehrend
Bemerkungen

Fr.
inkl.
keine

Heller AG Wohnbauten
9410 Heiden

Wertminderung bereinigt

Fr. **722'000.00**

Fassaden



Ost



Süd



West



Remise Südwest



Remise/Brunnen (eigene Quelle)

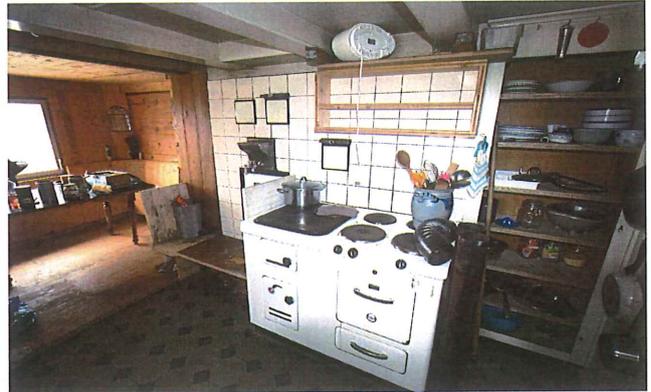


Aussicht Südseite

Innenausbau



Wohnzimmer



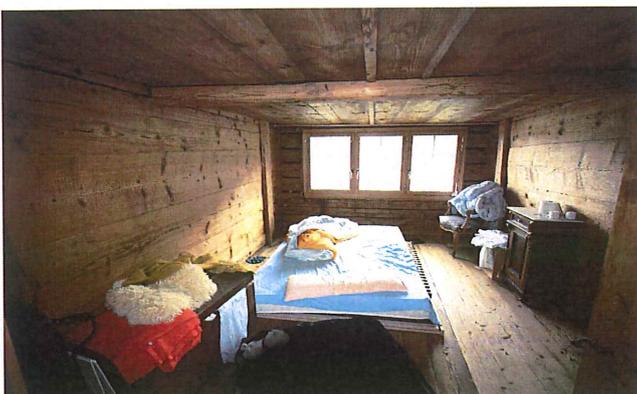
Küche/Essen



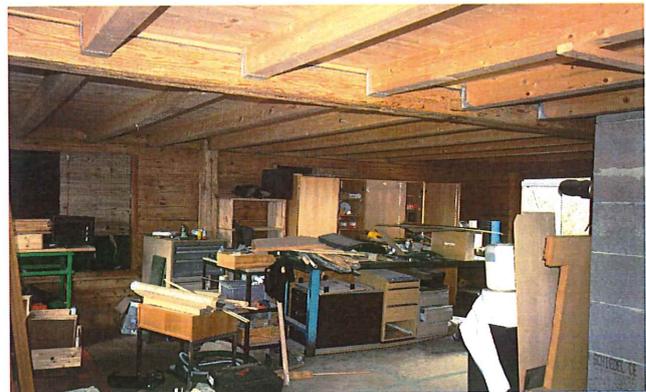
Bad EG



Zimmer OG

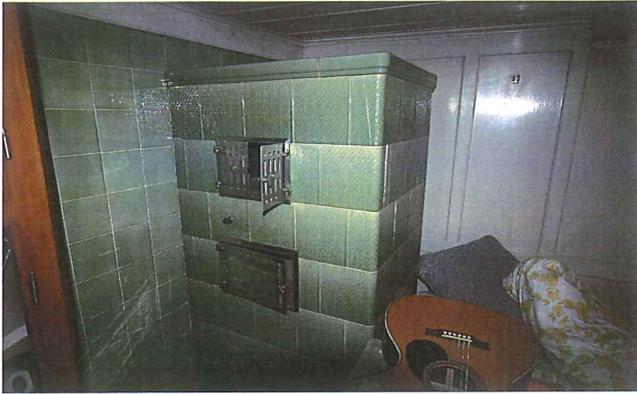


Zimmer OG

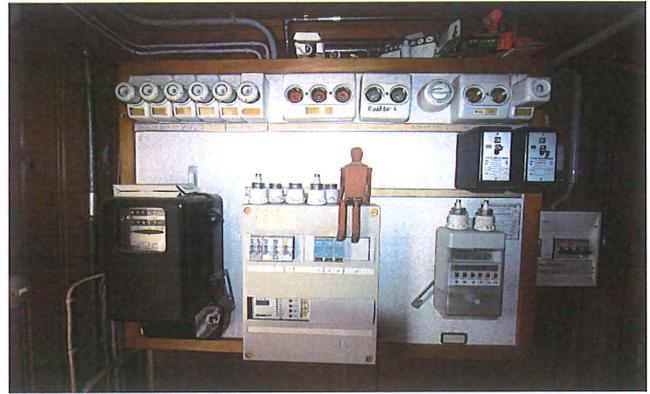


Werkstatt OG

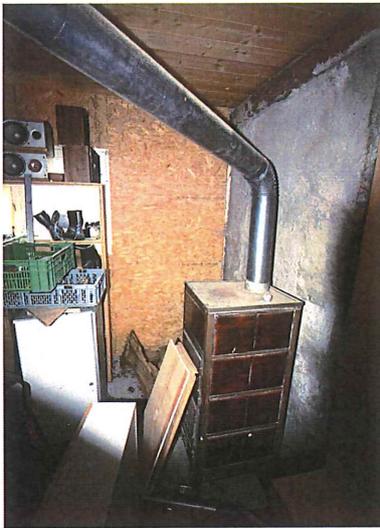
Technik



Kachelofen Wohnen



Elektrotabelleau



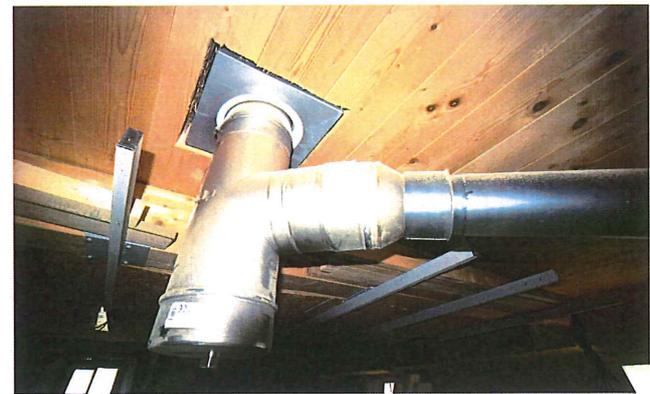
Ofen Werkstatt



Boiler Keller

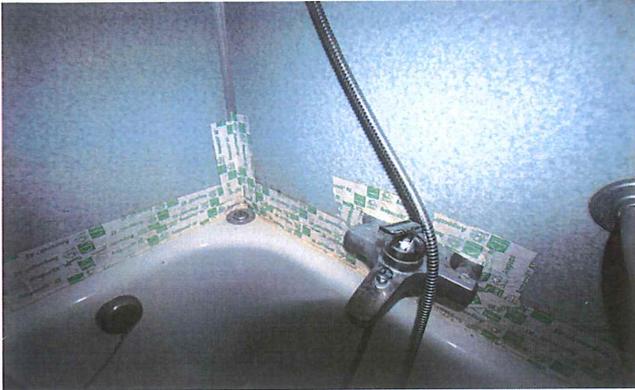


Einführungen

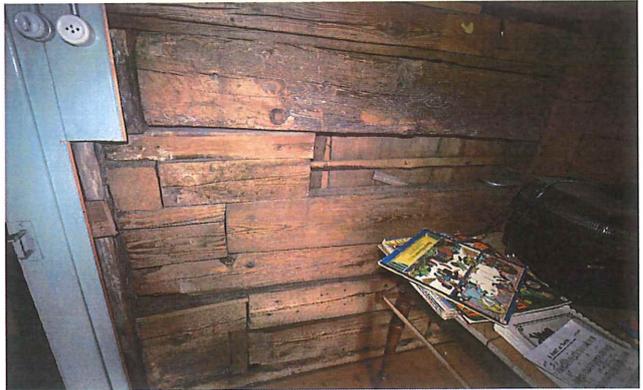


Neuer Kamin Werkstatt

Unterhalt 1



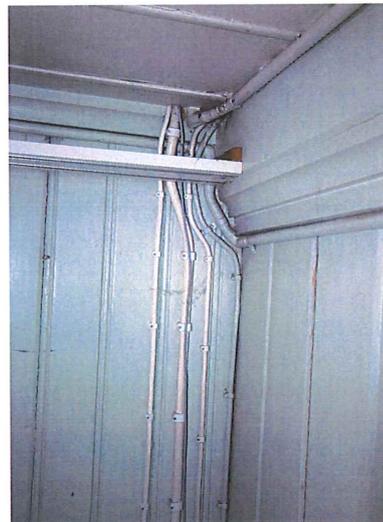
bad EG



Strickwand Wohnen



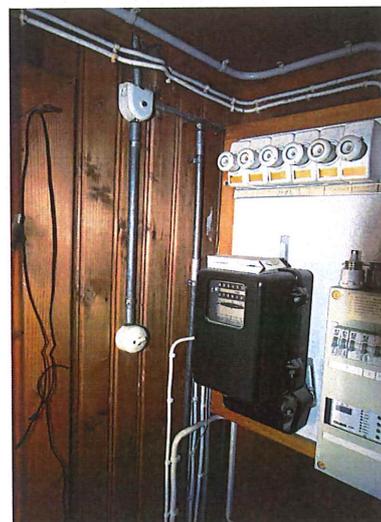
Strickwand Wohnen



Elektroinstallationen

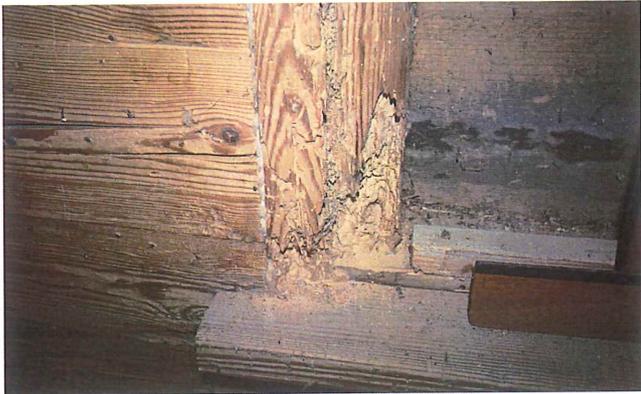


Kreuzstöcke/Zugläden Ost

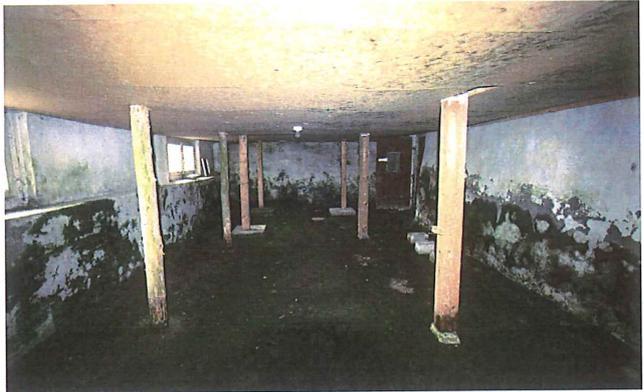


Elektroinstallationen

Unterhalt 2



Strick Werkstatt



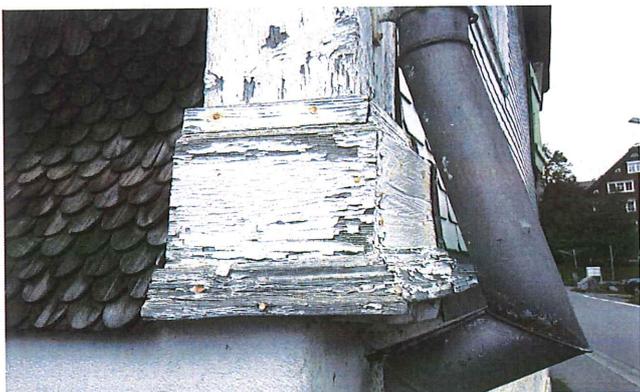
Feuchtigkeit ehemals Webkeller



Fassade West



Fenster/Futter West



Fassade Ost



Schindeln Fassade Ost