



VWS A11937_25_4

**«Alt-» und «Neubau» mit
20 Kleinwohnungen und Garagenplätze
Herisauerstrasse 26
9107 Urnäsch AR**

**Verkehrs-/ Marktwert per 20.08.2025
für betriebsrechtliche Steigerung
CHF 3'400'000.00**

Inhaltsverzeichnis

1	Angaben zum Auftrag	1
2	Management Summary	2
3	Amtliche Werte / Kennzahlen	3
4	Lage-/Übersichtspläne	4
5	Lage-/Standortbeschrieb	5
6	Grundstückbeschrieb	6
7	Impressionen	7
8.	Gebäudebeschrieb	11
9	Sachwert	12
10	Mietwert / Raumprogramm	13
11	Ertragswert	15
12	Marktwert	16
13	Schlussbemerkungen	17

Kontakt



HEV Verwaltungs AG
Schätzungsabteilung
Poststrasse 10 | 9001 St. Gallen
www.hevsg.ch | schaetzung@hevsg.ch



Ihr Ansprechpartner

Milan Mudry
m.mudry@hevsg.ch
Telefon 071 227 42 76

1 Angaben zum Auftrag

1.1 Auftraggeber

Betreibungsamt Appenzeller Hinterland, Postrasse 6, Postfach, 9102 Herisau AR

1.2 Eigentümer

Nazmi Krasniqi, Katzenrütistrasse 81a, 8153 Rümlang ZH

1.3 Bewertungsobjekt(e)

Objektyp	zwei Wohnbauten mit Garagenhalle
Grundstück-Nr.	124
Gemeinde	Urnäsch AR
Adresse	9107 Urnäsch AR

1.4 Auftrag / Zweck

Ermittlung des Marktwertes per Stichtag, als Wertorientierung und als neutrale Marktwertgrösse für den Verkauf der Liegenschaft im freien Handel an Dritte, bzw. für die betreibungsrechtliche Steigerung.

Die Bewertung gilt nur für den oben beschriebenen Auftrag/Zweck. Sie hat keine Gültigkeit für andere Verwendungen oder Personen.

1.5 Bewertungsszenario

Kein spezielles. Auf einen Abschlag zufolge eines kurzfristigen Verkaufs (Steigerung) wurde verzichtet.

1.6 Experte / Stichtag / Besichtigung

Milan Mudry, am 20.08.2025 (Stichtag der Bewertung), in Anwesenheit von Herrn M. Bolzan mit Frau L. Gmünder (beide Betreibungsamt), sowie Frau S. Sivaramalingam (Verwaltung).

Es konnten drei leerstehende Wohnungen (gleicher Standard) und teils die Allgemeinräume besichtigt werden.

1.7 Schätzungsmethode / Standards

Substanzwert- und Ertragswertmethode auf der Basis der Gebäudekubatur und Nutzflächen, gemäss den Weisungen der Fachverbände sowie den HEV-Statistikwerten.

Bewertung der Liegenschaft im Ist-Zustand / Ist-Nutzung.

Unsere Bewertungen basieren auf in der Schweiz anerkannten Wertermittlungsmethoden, unter Beachtung der Grundsätze des Swiss Valuation Standard SVS.

1.8 Unterlagen

Grundbuchauszug	dat. 17.06.2025
Grundbuchbelege	diverse Beläge zu den Grundbucheinträgen
Amtliche Steuerschätzung	dat. 15.06.2023
Gebäudeversicherungsnachweis(e)	dat. 01.01.2025
Objektpläne	Fotos von Plänen dat. 28.07.2011
Investitionen Liste	keine
Mieterspiegel	dat. 20.08.2025 (für Monat Oktober 25)

2 Management Summary

2.1 Allgemeine Beurteilung

Renditeliegenschaft im ländlich geprägtem Dorf Urnäsch AR mit touristischer Ausrichtung. Die beiden zusammengebauten Gebäude sind direkt an der Hauptstrasse im nordöstlichen Dorfbereich situiert. Die 20 meist kleineren Wohneinheiten setzen sich zusammen aus: 4x 1,5-Zimmer-Wohnungen, 12x 2,5-ZW und 4x 3,5-ZW, nebst 8 Garageplätzen und diversen Aussenparkplätzen. Die ursprüngliche Gebäudenutzung war vor allem im «Neubau» gewerblich. Dies wurde um 2011/12 in reine Wohnnutzung umgewandelt.

Zwischen der Herisauerstrasse und dem Bahntrasse ist die Lage mit entsprechenden Immissionen behaftet. Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über einen ähnlichen Standardausbau, hat keine Balkone und hinterlassen einen emotionslosen Eindruck. Im «Neubau» sind die Raumhöhen mit 2,9 m etwas überdurchschnittlich.

Die Besonnungsverhältnisse sind hier intakt und die dörflichen Infrastrukturen sind in kurzer bis mittlerer Gehdistanz zu erreichen.

2.2 Besondere Aspekte

Vorzugslage / Region	Appenzeller Hinterland
Vorzugslage / Quartier	an der nordöstlichen Hauptausfallachse Richtung Waldstatt AR
Seesicht oder Aus-/Fernsicht	teilweise offenere Sicht gegen Südosten / Appenzeller Hügellandschaft
regionale oder Quartiereinflüsse	teils stark befahrenen Hauptstrasse (Richtung Schwägalp)
Ausbauten / Nebenbauten	Zwei Baukörper mit «Altbau» und «Neubau»
strukturell / konzeptionell	ursprüngliches Wohn-Gewerbeobjekt, zu reinem Wohnen umgenutzt
Einträge im Grundbuch	siehe GB-Auszug im Anhang
Altlasten, Schutzobjekt etc.	-

2.3 Qualitätsbeurteilung / Verkäuflichkeit

Lage	mässig
Zustand	schlicht - durchschnittlich
Komfortstandard	durchschnittlich, eher für einfachere Ansprüche
Verkäuflichkeit	etwas eingeschränkt / mittelmässig

2.4 Spezielles / Annahmen

Die Bezeichnung «Altbau» und «Neubau» dient der Gebäudeunterscheidung, jedoch nicht dem Alter.

2.5 Wichtiges / Kritische Punkte

Keine

2.6 Ermittelter Marktwert der Liegenschaft

**Verkehrs-/ Marktwert für eine betriebsrechtliche
Steigerung per 20.08.2025: CHF 3'400'000.00**

3 Amtliche Werte / Kennzahlen

3.1 Allgemeine Liegenschaftsdaten

Grundstückfläche				2'011 m ²
amtlicher Steuerwert	per 15.06.2023		CHF	3'319'000
Gebäudeversicherungs-Neuwert 2023	Vers.-Nr. 34	"Neubau"	CHF	4'002'858
	Vers.-Nr. 34	"Altbau"	CHF	1'418'273
Gebäudekubatur	Vers.-Nr. 34	"Neubau"	SIA 116	4'892 m ³
	Vers.-Nr. 34	"Altbau"	SIA 116	1'709 m ³
Baujahr	Vers.-Nr. 34	"Neubau"		keine Angabe
	Vers.-Nr. 34	"Altbau"		keine Angabe
Anzahl Untergeschosse				1
Anzahl Vollgeschosse				2
Anzahl Dachgeschosse		nur im "Altbau"		1

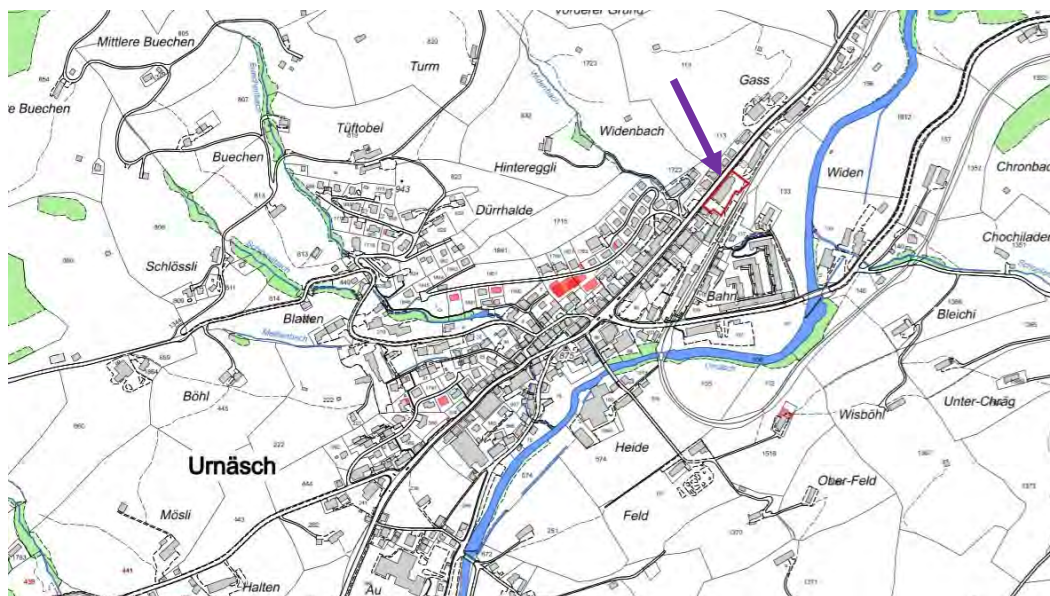
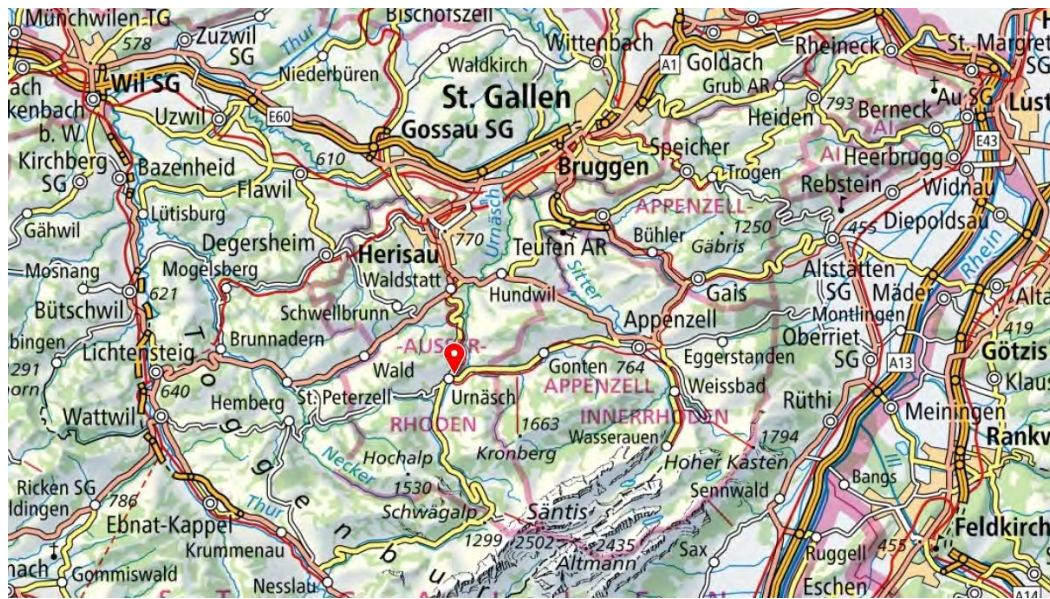
3.2 Nutzungen

total Nutzfläche (VMF)				1'014 m ²
davon Wohnfläche				1'014 m ²
Anzahl Wohneinheiten				20
	1.5-Zimmer-Wohnungen			4
	2.5-Zimmer-Wohnungen			12
	3.5-Zimmer-Wohnungen			4
Einstellplätze in Auto-Halle				8
Abstellplätze vermietbar	im Freien			12
Abstellplätze nicht vermietbar (Dienstbarkeiten)				4
Besucherparkplätze	im Freien			4

3.3 Werte / Erträge / Kosten

Mietertrag Soll	gemäss Mieterspiegel	CHF	194'364
aktueller Leerstand pro Monat		CHF	schwankend
Marktmiete Soll pro Jahr	(nachhaltig)	CHF	199'440
Mietzinsrisiko pro Jahr		CHF	-9'972
Ertragswert (Ist-Zustand)		CHF	3'397'000
Nutzungskosten	(Betrieb/Unterhalt/Verwaltung)	CHF	33'463
Kapitalisierungssatz netto			3.00%
Kapitalisierungssatz brutto			4.49%
Bruttorendite	(auf Mietertrag Ist - Basis Vollvermietung)		5.72%
Sachwert (Ist-Zustand)		CHF	4'609'000
Neuwert Bauten/Anlagen		CHF	4'377'000
Zeitwert Bauten/Anlagen		CHF	3'557'000
Technische Entwertung		CHF	820'000
Rückstellungen pro Jahr		CHF	29'353
Landwert		CHF	1'052'000
Landwert pro m ²		CHF	523
Lageklasse		Pt.	3.10
Marktwert pro m ² VMF		CHF	3'353

4 Lage-/Übersichtspläne



5 Lage-/Standortbeschreibung

5.1 Makrolage

Die Gemeinde Urnäsch ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 2'346 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.7%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 550. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Urnäsch im Jahr 2021 bei 21.7% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 47.4% (Schweiz: 37.0%).

Von Urnäsch aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 386'768 Einwohner und 237'804 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'034'827 Einwohner und 1'432'153 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 38'423 Einwohner und 22'829 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'068'690 Einwohner und 926'981 Beschäftigte). Quelle: WüestPartner

5.2 Mikrolage

Gelegen ist das Grundstück direkt zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie (Appenzeller-Bahn). Intakte Besonnung sowie teils offene Sicht gegen Südosten in die umliegende Hügellandschaft. Die Strassenimmissionen sind gut wahrnehmbar. Zum Dorfkern gelangt man in wenigen Gehminuten (Dorfzentrum ca. 400 m). Der Bahnhof ist in kurzer Gehdistanz.

Wir beurteilen die Lage innerhalb von Urnäsch als unterdurchschnittlich.

5.3 Marktlage

In Urnäsch gibt es total 1'447 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 45.0%. Von 2019 bis 2023 wurden jährlich im Mittel 3 neue Wohnungen gebaut, was 0.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 150 pro m² und Jahr, 38.3% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 243 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.5% (Schweiz: 3.7%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Urnäsch als Ort mit schlechter Standortqualität (1.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Urnäsch nicht verändert. Quelle: WüestPartner

Zurzeit werden auf den gängigen Internetplattformen keine vergleichbare Liegenschaften in Urnäsch zum Kauf angeboten. Wir erachten die Nachfrage nach Wohnraum im Segment der Mehrfamilienhäuser als mässig-vorhanden. Für dieses Objekt im speziellen halten wir die Verköflichkeit dennoch für etwas eingeschränkt.

5.4 Entfernungen (ca.)

Lebensmittelgeschäft	1 – 7 Gehminuten
Schulen	11 - 15 Gehminuten
Postautostation	4 – 5 Gehminuten
Bahnhof	3 – 4 Gehminuten
Autobahnanschluss A1	14 Km (St. Gallen-West)

5.5 Generelle Standortfaktoren

Infrastruktur	gängige Infrastruktur für kleine Ortschaft
Schulangebot	Kindergarten, Primarschule und Oberstufe
Steuerfuss	7,5 Steuerpunkte (kant. Ø: Gemeinde-/Kantonssteuer 2025: 7,11 Pt.)
Leerwohnungsziffer (BFS)	1.73% (Stand 06/2024; kant. Ø: 1.33%, Schweiz. Ø: 1.08%)

6 Grundstückbeschreibung

6.1 Topografie / Erschliessung

Längliche, etwas verwinkelte Grundstücksform im südöstlich abfallendem Gelände. Erschlossen wird die Liegenschaft auf der Nordwestseite durch die angrenzende Kantonsstrasse. Im Nordbereich der Parzelle erfolgt die Zufahrt zum südlicheren Teil mit den Garagen, wie auch Parkplätzen. Gegen die Trasse der Appenzellerbahnen besteht eine Böschung. In der Südwestecke findet sich eine Fusswegabkürzung mit Zugang über das Geleise zum Bahnhof Urnäsch.

Die Gebäude im Grundstück sind relativ mittig und gegen die Herisauerstrasse situiert. Die Besonnung erachten wir als intakt-gut und auch die süd-südostseitige Aussicht ins Appenzeller Hügelland ist gegeben. Wahrnehmbare Strasse- und Bahnimmissionen.

Geregelte gemeinsame Zufahrt mit Nachbar-GS Nr. 123. Weitere Regelungen bestehen mit der Bahn (GS Nr. 104). Die letzteren sind befristet und bis 31.03.2027 zu aktualisieren.

6.2 Zone / Nutzung

Zone	Wohn- Gewerbezone zweigeschossig WG2
Überlagerung	keine
Grenzabstände	6 m gross / 4 m klein
Strassenabstand	mind. 3 m gegenüber öffentlichen Strassen, Staatsstrasse 5 m
Gebäudelänge	30 m
Gebäudehöhe	8 m (First 12.5 m)
Dichteiffer	AZ = 0,55 / 0,65 (wenn 1 Vollgeschoss gewerblich)

6.3 Übrige Beeinflussungen

Schutzverordnung	kein Eintrag (Geoportal)
Altlastenkataster	kein Eintrag (Geoportal)
Naturgefahren	Wassergefahren: gering (Geoportal)

6.4 Grundbucheinträge

Anmerkungen	1 Eintrag (Mehrwert-Revers)
Vormerkungen	4 Einträge --> GB-Auszug im Anhang
Dienstbarkeiten/Grundlasten	6 Einträge --> GB-Auszug im Anhang
Details siehe Grundbuchauszug im Anhang. Die Einträge haben sich schon ausgewirkt und beeinflussen den Wert der Liegenschaft aus unserer Optik nicht oder nicht mehr. Eine Regelung ist mit den Appenzeller-Bahnen bis 31.03.2027 befristet.	

6.5 Erschliessungen

✓ Wasser	✓ Elektrisch
✓ Kanalisation	✓ Telefon/TV-Kabelanschluss
Gas	Glasfaseranschluss
✓ Fernwärme (Wärmeverbund)	

6.6 Parkierung

Einzelgarage / Carport	✓ Aussenplätze / Aussenabstellplatz
Doppelgarage	Aussenabstellplatz vor Garage
✓ Einstellhalle	Blaue Zone

7 Impressionen

Ansicht von Nordwesten / «Altbau» mit Anbau



Ansicht von Norden / «Altbau»



Ansicht von Osten / «Altbau»



Ansicht von Osten / «Neubau» und «Altbau»



Ansicht von Süden / «Neubau»



Ansicht von Westen / «Neubau»



Ansicht von Westen / «Altbau» und «Neubau»



Ansicht von Norden / «Neubau»



Parkierflächen mit Blick gegen Osten



Parkierflächen mit Blick gegen Südwesten



Parkplätze, Bord und Bahnlinie im Südosten



Zufahrtsbereich Nordost mit Nachbargrundstück Nr. 123



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wohnen-Essen-Küche / 2-ZW im EG (Nr.5)



Dusche-WC-Lav. / 2-ZW im EG



Küche / 3-ZW im EG (Nr. 9)



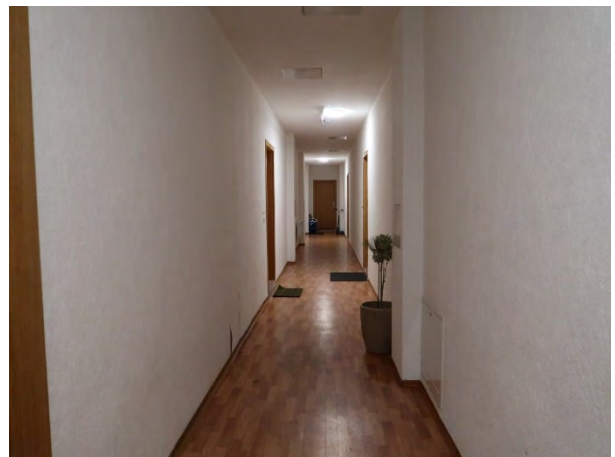
Du-WC-Lav. / 3-ZW im EG



Zimmer / 3-ZW im EG



Mittelgang mit Wohnungszugängen



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Du-WC-Lav. / 1 ½ - ZW im EG



Küche in 1 ½ - ZW im EG



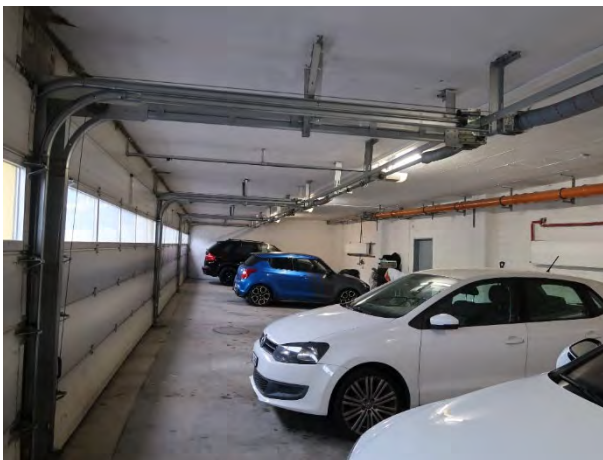
Wohnen-Essen-Schlafen-Küche / 1 ½ - ZW im 1.OG



Zimmer / in 2-ZW im DG «Altbau»



Einstell-Garagen im UG



Heizung-Technik (Fernwärme) mit Boiler im UG



Die Bildauswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

8. Gebäudebeschreibung

8.1 Wohnhaus «Altbau» Vers. Nr. 34 / Baujahr: vor 1920 / Teilsanierungen über die Jahre gemacht

8.1.1 Konstruktion / Gebäudehülle (Beschrieb rudimentär)

Mit «Neubau» zusammengebaut / Kellerwände in Bruchsteinmauerwerk / Keller- und OG-Decken in Holzbalkenlagen und mit Verkleidungen / Oberbau Umfassungswände vermutlich ursprüngliche Holzständerkonstruktion mit Ausmauerungen (Bruchsteine) und beidseitig verkleidet / innere Trennwände weitgehend in Holzbauweise oder als Trockenbau / Fassaden: Sockel verputzt und gestrichen; Oberbau mit Kleinternitschirm / IV-Kunststoffenster ca. 2011; Holzklappläden gestrichen / Satteldach mit Gauben, Zeigeleindeckung, Schindelunterdach, Wohnbereich mit Dämmung / Heizung ab «Neubau» (Fernwärme) / Elektro- und Sanitär- und Elektroinstallationen teilweise angepasst (Renovation 2011/12) / Treppenhaus angebaut im Nordosten (Holzbauweise) Nebenbaute: im EG der 1,5 ZW Nr. 3 besteht ein Containeranbau der zugehörig ist.

8.1.2 Innenausbau (Beschrieb rudimentär)

Nur 1 Dachwohnung besichtigt: angepasster Standardausbau wie im «Neubau» / Zimmerböden Laminat; Zimmerwände und Decken Stemmstäbe, Bretter oder Werkstoffplatten gestrichen / Sanitär mit Plättliausbau / Kleinküchenkombination mit Kunstharzverkleidung und übliche Apparate, Boden- und Wandplättli

8.2 Wohnhaus «Neubau» Vers. Nr. 34 / Baujahr: nicht bekannt (ev. 1970-er) / Umnutzung zu Wohnen 2012

8.2.1 Konstruktion / Gebäudehülle (Beschrieb rudimentär)

Ursprünglich als gewerblicher Gebäudetrakt (Druckerei) erstellt, vermutlich in den 70-er oder 80-er Jahren / Umnutzung ca. 2012

Mit «Altbau» zusammengebaut / teilweise im Erdreich / Kellerwände in Beton, innere Kellertrennwände in Beton, KS-Mauerwerk, teils als Trockenbau / Keller- und OG-Decken in Beton / Oberbau Umfassungswände als Betonstützenbau mit Ausmauerungen und äussere verputzte Kompaktfassade (vermoost, verwittert) / innere Trennwände in Mauerwerk, Beton und teils Trockenbauweise / IV-Kunststoffenster ca. 2011; PVC-Rollläden / Flachdach als Foliendach saniert, Kiesdeckbelag / Heizung an Wärmeverbund angeschlossen (Fernwärme), Wärmeverteilung über Heizkörper, Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizanlage / stillgelegter Innenöltank / Elektro- und Sanitärinstallationen mit der Umnutzung zu Wohnbau im 2011/12 neu erstellt und angepasst / Betontreppen mit Kunststein / alter stillgelegter Warenlift

8.2.2 Innenausbau (Beschrieb rudimentär)

Unterschiedliche Kleinküchenkombinationen mit Kunstharzverkleidung; Glaskeramikherd, Dampfzug, Kühl-Gefrierschrank, Geschirrspüler; Boden und Rückwand mit Plättli / Sanitärräume je Wohnung mit Dusche-WC-Lav., Boden- und Wandplattenauskleidung / Zimmerböden Laminat, Wände Abrieb oder Raufasertapeten gestrichen; Decken Gipsstrich oder Weissputz / Waschraum im UG mit WA-Tumbler-Trog / Kellerräume zu Wohnungen mit Holzverschlag

8.3 Umgebung (Wege / Plätze / Pflanzen / u.a.)

Hartflächen mit älteren Asphaltbelag, teils Formsteine / einfache Rasenflächen, Ziersträucher und Bäume

8.4 Beurteilung des Zustandes

Der Hauptumbau/die Umnutzung erfolgte vor ca. 13 Jahren, sodass der Innenausbau vorwiegend eine mittlere Nutzungsdauer aufweist. Die Gebäudefassade ist vor allem im «Neubau» mit Moos befallen (unschön), was nicht gerade einladend wirkt. Das Flachdach wurde lt. Angabe zeitgemäss saniert.

Für eine nachhaltige Nutzung haben wir gewisse Instandstellungs- und Anpassungsinvestitionen einkalkuliert und in der Berechnung berücksichtigt. Aufgrund der Mehrzahl von Kleinwohnungen ist mit einer erhöhten Fluktuation zu rechnen, weshalb die Unterhaltsaufwendungen ebenfalls steigen.

Im «Neubau» sind die Raumhöhen mit ca. 2,9 m.i.L. überdurchschnittlich.

9 Sachwert

9.1 Bauwert

Kategorie	Neuwert	GND	RS	TA	%	Entwertung	Zeitwert
Total	4'377'000		29'353		19%	820'000	3'557'000

Zinssatz der Berechnung 4.00%

9.11 Vers.-Nr. 34	m³	KW	3'217'609		21'921	19	19%	598'304	2'619'305
Neubau Bauteilgruppe	4'892	580	2'837'360	50	18'726	18		475'027	2'362'333
Konstruktion	4'892	230	1'125'160	120	410	40		38'999	1'086'161
Hülle	4'892	100	489'200	50	3'204	25		133'448	355'752
Technik	4'892	100	489'200	40	5'148	15		103'083	386'117
Ausbau	4'892	150	733'800	35	9'963	15		199'496	534'304
	m²								
Umgebungskosten	1'409	141	198'120	41	2'002	26		87'752	110'368
Umgebung befestigt	886	200	177'200	40	1'865	25		77'660	99'540
Umgebung unbefestigt	523	40	20'920	50	137	35		10'093	10'827
Baunebenkosten (BKP 2, 4)		6.0%	182'129	50	1'193	20		35'525	146'604

9.12 Vers.-Nr. 34	m³	KW	1'159'386		7'432	20	19%	221'499	937'886
Altbau Bauteilgruppe	1'709	640	1'093'760	51	7'002	20		208'699	885'061
Konstruktion	1'709	250	427'250	120	156	60		37'089	390'161
Hülle	1'709	140	239'260	50	1'567	25		65'268	173'992
Technik	1'709	100	170'900	40	1'798	15		36'649	134'251
Ausbau	1'709	150	256'350	35	3'481	15		69'693	186'657
Baunebenkosten (BKP 2)		6.0%	65'626	50	430	20		12'800	52'825

9.2 Landwert relativ 1'052'000

Lageklassepunkte gemäss SVKG / SIV	3.10
Landanteil in Prozent vom Neuwert (exkl. technische Entwertung)	19.4%
entspricht einem relativen Bauwert vom Gesamt-Neuwert von	80.6%
Berechnung des relativen Landwertes (bebaute Parzelle)	19.4%
entspricht einem Landwert von	2'011 m²

9.3 Sachwert

Zeitwert marktorientiert, ohne Land (siehe Ziffer 9.1)	3'557'000
weitere Wertelemente	
Landwert gemäss Berechnung (siehe Ziffer 9.2)	1'052'000

Sachwert 4'609'000

Bemerkungen

Als Ausgangskriterium für die Sachwertberechnung werden die Reproduktionskosten zu Grunde gelegt. Diese entsprechen bei teuren oder speziellen Bauweisen oft nicht dem Marktwert. Ist dies erkennbar, wird eine wirtschaftliche Entwertung angewendet.

Wir halten die Gebäude-Neuwerte 2025 der Assekuranz AR für sehr hoch und haben diese nicht übernommen.

Der Landwert wurde relativ zum Bauwert hergeleitet. In Anbetracht der Ausnützung und der Lage beurteilen wir den Landwert als plausibel. Für unbebaute Grundstücke schätzen wir den Landwert an diesem Standort höher ein.

10 Mietwert / Raumprogramm

Etage	Nutzungen / Raumbeschreibung in m	VMF m²	Mietwert ist (Vertragsmiete netto)			Mietwert soll (Marktmiete netto neuwertig)		
			Ansatz m² / St.	Mietzins p.m.	Mietzins p.a.	Ansatz m² / St.	Mietwert p.m.	Mietwert p.a.
	Gewerbe							
	Wohnen							
	"Altbau" und "Neubau" Vers. Nr. 34							
UG	Lagerraum mit Aussenzugang, Keller			100	1'200		100	1'200
Alt+Neu- bau	Hauswartraum, Velorum, Abstellraum, stillgelegter Warenlift, Gangbereiche, Treppenhaus, Waschküche, Trockne, Keller mit Wohnungsabteilen, Tankraum stillgelegt, Heizraum (Technik) Garagenhalle (siehe unten)							
EG	Hauseingang mit Treppenhaus "Altbau"							
'(intern-Nr.)	sep. Hauszugänge zu "Neubau"							
■ (01)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 59	150	738	8'856	159	780	9'360
■ (02)	1 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 32	244	650	7'800	244	650	7'800
■ (03)	1 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L. Anb.	a 43	187	670	8'040	187	670	8'040
■ (04)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 49	185	755	9'060	184	750	9'000
■ (05)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	a 53	168	740	8'880	170	750	9'000
■ (06)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 50	168	700	8'400	175	730	8'760
■ (07)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 49	189	770	9'240	189	770	9'240
■ (08)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 49	180	735	8'820	184	750	9'000
■ (09)	3 1/2 ZW, Küche, Du-WC-L.	a 72	158	950	11'400	158	950	11'400
1.OG	Treppenhäuser im "Alt-" und "Neubau"							
'(intern-Nr.)	teils Abstellraum auf Podest							
■ (10)	3 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 67	152	850	10'200	161	900	10'800
■ (11)	1 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 32	195	520	6'240	244	650	7'800
■ (12)	1 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L., Bk.	a 43	187	670	8'040	187	670	8'040
■ (13)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 49	180	735	8'820	184	750	9'000
■ (14)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 53	170	750	9'000	170	750	9'000
■ (15)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 50	168	700	8'400	182	760	9'120
■ (16)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	v 49	180	735	8'820	189	770	9'240
■ (17)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	o 49	180	735	8'820	184	750	9'000
■ (18)	3 1/2 ZW, Küche, Du-WC-L.	v 72	175	1'050	12'600	175	1'050	12'600
DG Altb.	Treppenhaus im "Altbau", 2 Abstellräume							
'(intern-Nr.)	Terrasse über Teile von "Neubau"							
■ (19)	2 1/2 ZW, Kochen, Du-WC-L.	o 38	197	624	7'488	196	620	7'440
■ (20)	3 1/2 ZW, Küche, Du-WC-L.	v 56	133	620	7'440	139	650	7'800
Total		1'014	Ø 175	14'797	177'564	Ø 180	15'220	182'640

Parkierung									
UG	Einstellplätze in Auto-Halle	v + o	8	100	800	9'600	100	800	9'600
im Freien	Besucherparkplätze		4	-	-	-	-	-	-
im Freien	Abstellplätze vermietbar	v + o	12	50	600	7'200	50	600	7'200
im Freien	Abstellplätze nicht vermietbar (Dienstbarkeiten)		4	-	-	-	-	-	-
Total Parkplätze					1'400	16'800		1'400	16'800
Total Mietertrag / Mietwerte (netto)					16'197	194'364		16'620	199'440
Mietzinsrisiko							5.0%	-831	-9'972
Total Mietertrag / Mietwerte (netto)					16'197	194'364		15'789	189'468

Allgemeine Bemerkungen

Die Flächenangaben basieren auf den Nutzflächen (VMF) gemäss Fotos von Grundrissplänen und Angaben im Mieterspiegel. Konstruktionsflächen, Verkehrsflächen, Liftschacht, Treppenhaus, Keller- und Technikräume, Balkone sowie der Umschwung werden nicht zur Nutzfläche gezählt, sind jedoch im Mietwert inbegriffen.

Wir legen der Mietwertkalkulation nachhaltige Mieten (nach einer Sanierung des Gebäudes im Ist-Bestand) zu Grunde und berücksichtigen in einem späteren Schritt die Altersentwertung in Form der technischen Entwertung.

Aufgrund der grösseren Anzahl von Kleinwohnungen weist die Liegenschaft eine erhöhte Fluktuation auf und bedarf in der Folge auch eine intensivere Betreuung. Die Leerstände können hier stärker schwanken.

Die zu bewertende Grundstück ist als Anlage-/ Renditeobjekt einzustufen, weshalb die Rendite im Vordergrund steht.

Kleinzeichen = o, Leerstand, v vermietet, k in gekündigtem Mietverhältnis, a Mietverhältnis noch nicht begonnen.

Bemerkungen zur Raumeinteilung / Konzeption

Von den 20 Wohneinheiten sind 4 vom "Altbau" her erschlossen und über das nordöstliche Treppenhaus erreichbar. Die restlichen 16 Wohneinheiten sind nur über den "Neubau" zugänglich.

Die Bezeichnung "Neubau" versinnbildlicht nur den Altersunterschied zum "Altbau". Das Baujahr des "Neubaus" ist uns nicht bekannt - mutmasslich aus den 70-er Jahren. Die Umnutzung mit den Wohnungseinbauten erfolgte um 2012.

Es konnten nur wenige leerstehende Wohnungen und teils die Neberräume besichtigt werden.

Bemerkungen zum Mietertrag / Mietwert

Aufgrund der ländlich geprägten Lage einerseits, der etwas exponierten Strassenlage, sowie des Raumkonzeptes andererseits, sollten die Mietwerte unseren Erachtens preiswert bleiben, da ansonsten Leerstände zunehmen könnten. Fehlende Balkone, das äussere Erscheinungsbild, etc., können ebenfalls die Wohnungs-Nachfrage hemmen.

Die Verwaltung konnte, laut Mieterspiegel für den Oktober 2025, die Pendenzen aufarbeiten und Leerstände weitgehend beseitigen.

Wir haben die aktuelle Mietwerte für die Bewertung grossteils übernommen und nur moderate Anpassungen gemacht.

11 Ertragswert

11.1 Berechnung des Kapitalisierungssatzes

Zinssatz für Wohnen	3.00%	à	100%	3.00%	
Netto-Kapitalisierungssatz				3.00%	126'652

11.2 Liegenschaftskosten

	p. m² VMF / % MW	Kap.-Satzanteil	Mietwertanteil
Betriebskosten (Steuern, Versicherungen, Gebühren)	3.00%	0.14%	5'983
Verwaltungskosten	5.00%	0.24%	9'972
Instandhaltungskosten (laufender Unterhalt)	17.27	0.41%	17'508
Instandsetzungskosten (Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen)	28.95	0.70%	29'353
Zuschläge total		1.49%	62'816

11.3 Brutto-Kapitalisierungssatz und Mietwert

4.49% 189'468

11.4 Berechnung des Ertragswertes (neuwertiger Zustand)

Mietertrag netto nachhaltig p.a.				126'652
Berechnung Ertragswert	126'652	/	3.00% (netto-Kapitalisierung)	4'222'000

11.5 Technische Entwertung

Übertrag aus der Sachwertberechnung -820'000

11.6 Zuschläge, Abzüge

Sofortmassnahmen	
weitere Zu-/Abschläge	
Rundung	-5'000

Ertragswert 3'397'000

Bemerkungen

Bewertungstechnisch gehen wir davon aus, dass die Mietzinse auch nachhaltig beibehalten werden, da sie sich auf einem mittleren Marktniveau bewegen und u.E. nur einen kleineren Spielraum zulassen.

12 Marktwert

12.1 Zusammenfassung der Werte

Sachwert	4'609'000
Ertragswert	3'397'000
Vergleichswert	-

12.2 Basis für den Marktwert

Sachwert	0%	-
Ertragswert	100%	3'397'000
Mischwert		-

12.3 Zuschläge / Abzüge

Sofortmassnahmen	
weitere Zu-/Abschläge	
Rundung	3'000

Marktwert für eine betriebsrechtliche Steigerung	3'400'000
---	------------------

Bemerkungen

Für die renditeorientierte Liegenschaft sehen wir den Ertragswert als Basis für den Marktwert.

Wir halten derzeit eine erhöhte Bruttorendite für erforderlich, da Unterhaltes- und Anpassungsinvestitionen anfallen werden und diese weniger über Mietwertsteigerungen kompensiert werden können.

13 Schlussbemerkungen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Diese sowie von Seiten Dritter beigebrachte Informationen wurden von uns nicht vertieft überprüft. Pläne, Kartenmaterial sowie (Geo)Daten aus dem Geoportal des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie der Gemeindeplattformen stammen aus dem Zeitraum der Erstellung dieses Berichtes.

Die Gebäudebeurteilung basiert auf einem optischen Rundgang und schliesst verdeckte oder uns nicht bekannt-gegebene Mängel aus. Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängel sind. Das Gebäude wurde nicht auf mögliche Altlasten hin untersucht. 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.

An der Besichtigung waren weder Unzulänglichkeiten erkennbar noch bekannt gemacht worden.

In einem Schätzungsgutachten werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie negative. Das Gutachten dient als neutrale, objektive Orientierung und stellt kein Verkaufsdokument dar. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Verkehrs-/Marktwert) oder werden, wo notwendig, von uns ersichtlich ausgewiesen (szenarische Werte).

Diese Bewertung hat nach wie vor Schätzungscharakter. Der letztendlich resultierende Verkaufspreis wird durch Verhandlungen sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von unserem Wert ist möglich. Die Schätzung erfolgt deshalb ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

St. Gallen, 09. September 2025

HEV Verwaltungs AG

Milan Mudry

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder

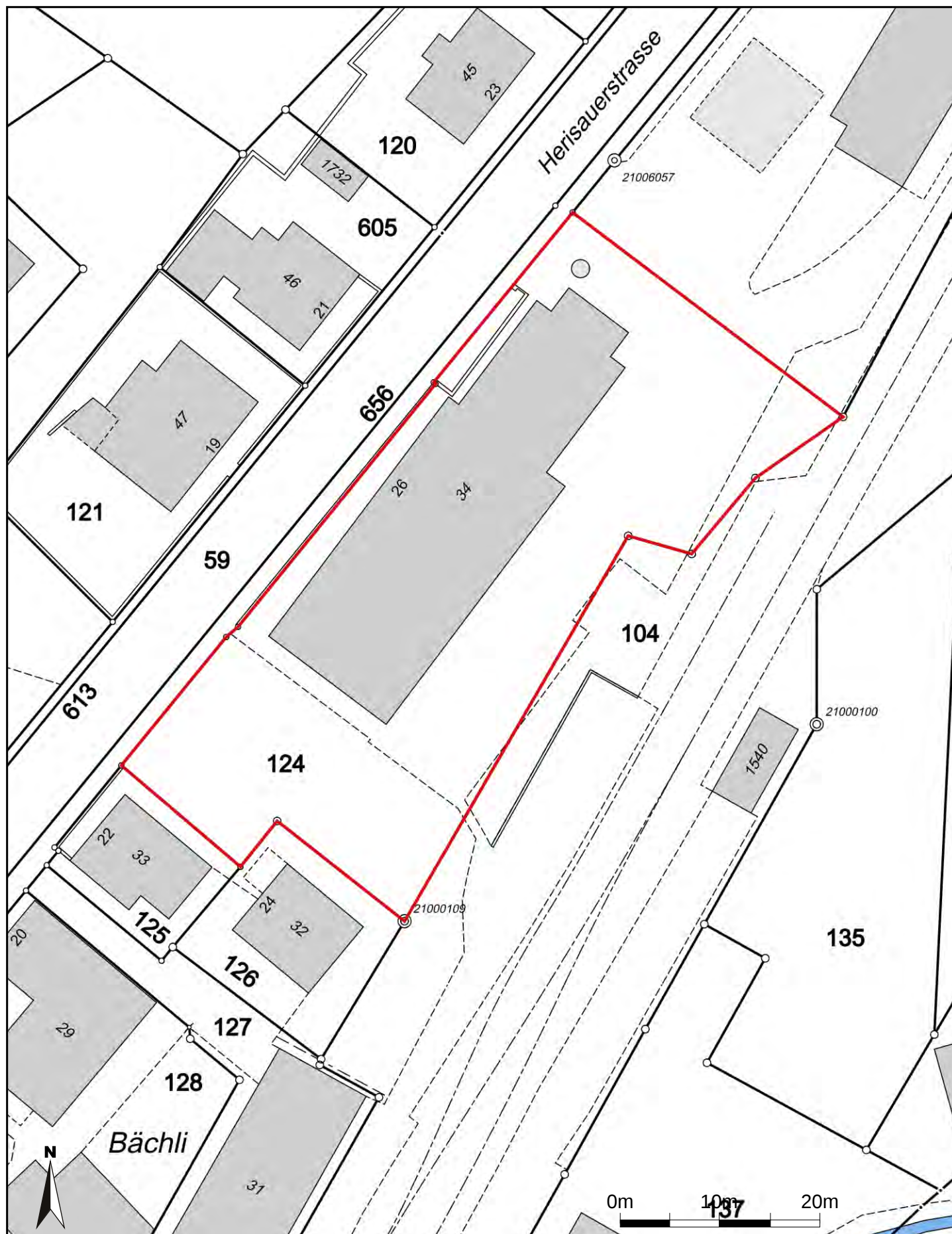
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Beilagen Situationsplan
 Orthofoto
 Zonenplan
 Gefahrenkarte Wasser (gering)
 Grundbuchauszug
 Mieterspiegel
 Grundrisspläne (Fotos)
 Dienstbarkeiten (Teilauszüge)

Situation Urnäsch AR

GS 124 Herisauerstrasse 26

Gemeinde GIS
Urnäsch



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'739'678, 1'242'559

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
19.08.2025
Quelle: Amtliche Vermessung



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

Massstab 1:1'000

Zentrumskoordinaten: 2'739'678, 1'242'559

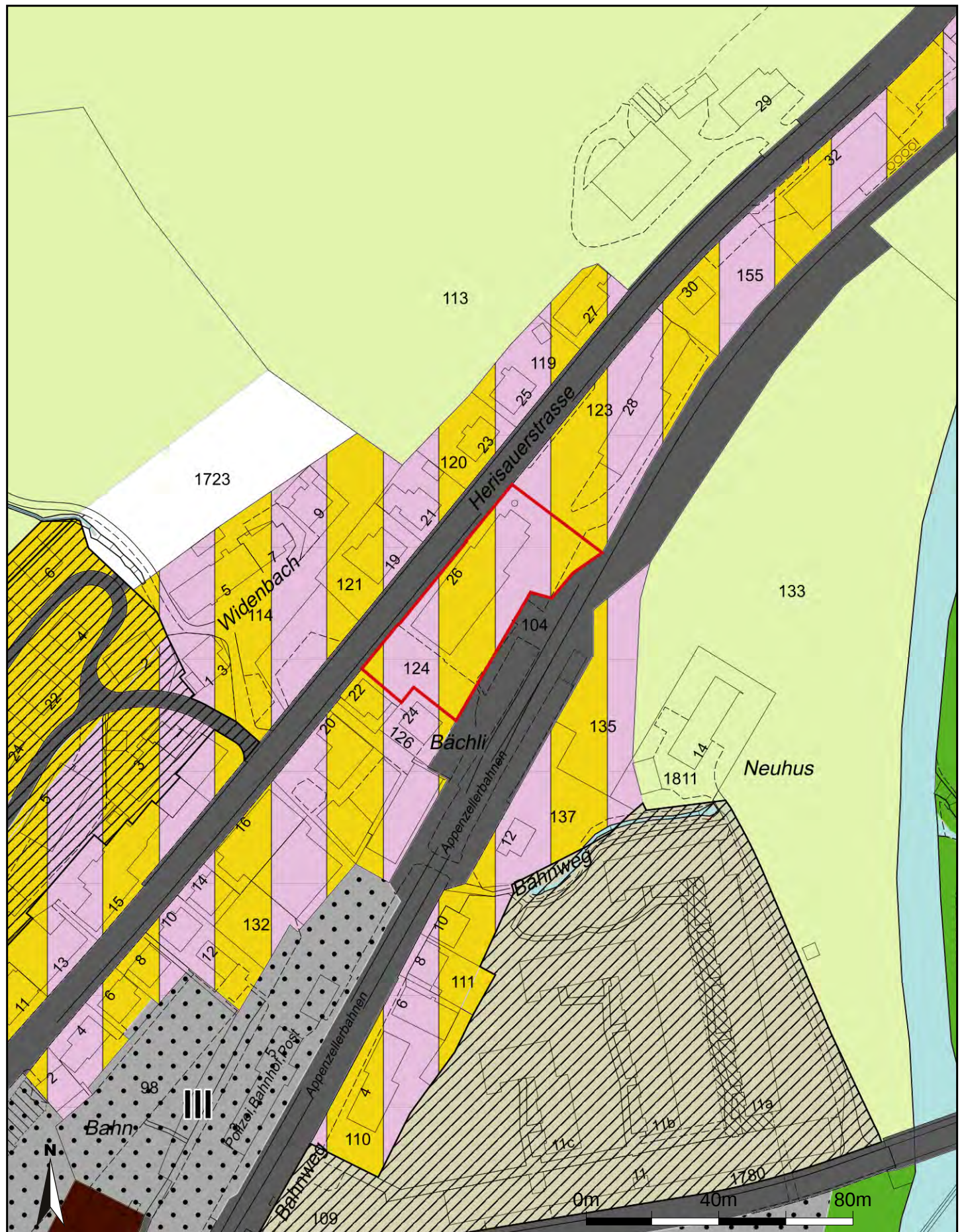
19.08.2025

Zonenplan, Urnäsch AR

GS 124 Herisauerstrasse 26

Gemeinde GIS

Urnäsch



Masstab 1:1'500
Zentrumskoordinaten: 2'739'678, 1'242'559

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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

19.08.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

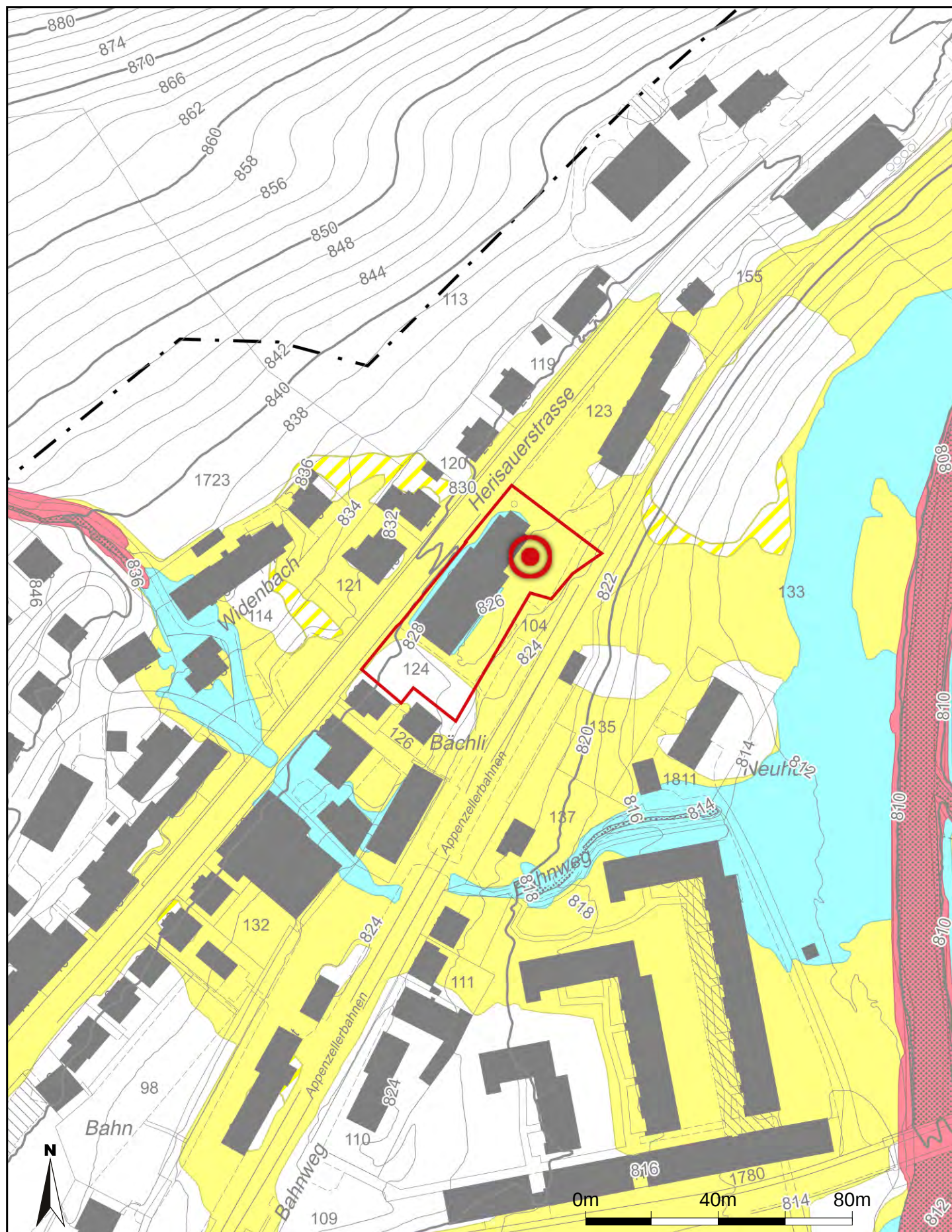
Gefahrenkarte Wasser Urnäsch ARKt

GS 124 Herisauerstrasse 26

gering

Gemeinde GIS

Urnäsch



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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Masstab 1:1'500

Zentrumskoordinaten: 2'739'678, 1'242'559

19.08.2025

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Urnäsch (AR) / CH357949775429 / 124 / - / 3006 / -
Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung	
Politische Gemeinde / BIS-Nr.	Urnäsch / 3006
Grundbuchname	Urnäsch
Grundstück-Nr.	124 / - / 3006 / -
E-GRID	CH357949775429
Beschreibung	
Fläche	2011 m2
Plan-Nr.	3
Lagebezeichnung	Gass
Bodenbedeckung	Gebäude, 602 m2
	übrige befestigte Fläche, 886 m2
	Acker/Wiese/Weide, 455 m2
	übrige humusierte Fläche, 68 m2
Gebäude/Bauten	Geschäftshaus, EGID: 2003750, Nummer: 34, Flaechenmass: 602 m2, Anteil auf Grundstück: 602 m2
	Adresse: EDID: 0, Herisauerstrasse 26 9107 Urnäsch
	Silo, Flaechenmass: 3 m2, Anteil auf Grundstück: 3 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2090
Dominierte Grundstücke	
Keine	
Eigentum	
1/1, Alleineigentum	
Naenzi Kraschqi, EGBPID: CH680849547795, männlich,	27.06.2022 174 Kauf
Rümlang ZH, 24.09.1972	
Anmerkungen	
07.11.2011 261	Mehrwert-Revers
1276.3006	
Dienstbarkeiten	
17.09.1981 S680	Last: Durchleitungsrecht für Kabelleitungen
19810917.0	Zugunsten Wasserversorgungskorporation Hinterland, EGBPID: CH134977548975
15.12.1981 S681	Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht
19811215.2	Zulasten und Zugunsten Urnäsch / CH345449777981 / 123 / - / 3006 / -
06.01.1982 S695	Last: Durchgangsrecht für Geleiseanlage
19820106.1	Zugunsten Urnäsch / CH345449777981 / 123 / - / 3006 / -
09.04.2002 S2911	Recht: Benützungsrecht an Wiesboden, Frist bis: 31.03.2027
20020409.0	Zulasten Urnäsch / CH394977735481 / 104 / - / 3006 / -
20.07.2007 S3038	Last: Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte, übertragbar
20070720.0	Zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, CH-035.3.016.930-9, EGBPID: CH915486497767, mit Sitz in Ittigen BE
03.02.2025 S3458	Last: Baurecht für Abfall-Halbunterflurcontainer mit öffentlichem Zugangsrecht

20250203.0	Zugunsten Einwohnergemeinde Urnäsch, EGBPID: CH415479497709
Grundlasten	
Keine	
Vormerkungen	
05.09.2022 231	Nachrückungsrecht zugunsten Pfandrecht Nr. 4181
367.3006	
12.12.2024 262	Nachrückungsrecht zugunsten Pfandrecht Nr. 4278
407.3006	
12.03.2025 78	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 11.03.2025 über Fr. 45'442'000.00 nebst Zins und Kosten
410.3006	
13.06.2025 141	Verfügungsbeschränkung infolge definitiver Pfändung vom 09.06.2025 über Fr. 18'360'000.00 nebst Zins und Kosten
413.3006	
Grundpfandrechte	
18.10.2013 223	EREID: CH8772727675, Errichtungsdatum: 18.10.2013
3589.3006	Register-Schuldbrief, CHF 2'625'000.00, max. 10%
	Pfandstelle 1
	Gläubiger: Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, CHE-485.653.649, EGBPID: CH615408497795, mit Sitz in Vaduz; 27.06.2022, 175
05.09.2022 231	EREID: CH87721314284, Errichtungsdatum: 05.09.2022
4181.3006	Register-Schuldbrief, CHF 255'000.00, max. 10%
	Pfandstelle 2
	Gläubiger: SIGMA Bank AG, FL-0001.541.083-9, EGBPID: CH880949547797, mit Sitz in Schaan FL; 05.09.2022, 231
05.02.2024 20	EREID: CH87721353065, Errichtungsdatum: 05.02.2024
4235.3006	Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 2'000'000.00, max. 10%
	Pfandstelle 3
12.12.2024 262	EREID: CH87721385070, Errichtungsdatum: 12.12.2024
4278.3006	Register-Schuldbrief, CHF 2'000'000.00, max. 10%
	Pfandstelle 4
	Gläubiger: Ruben Juan Müller, EGBPID: CH884977015430, männlich, Basel BL, 25.04.1990; 12.12.2024, 262

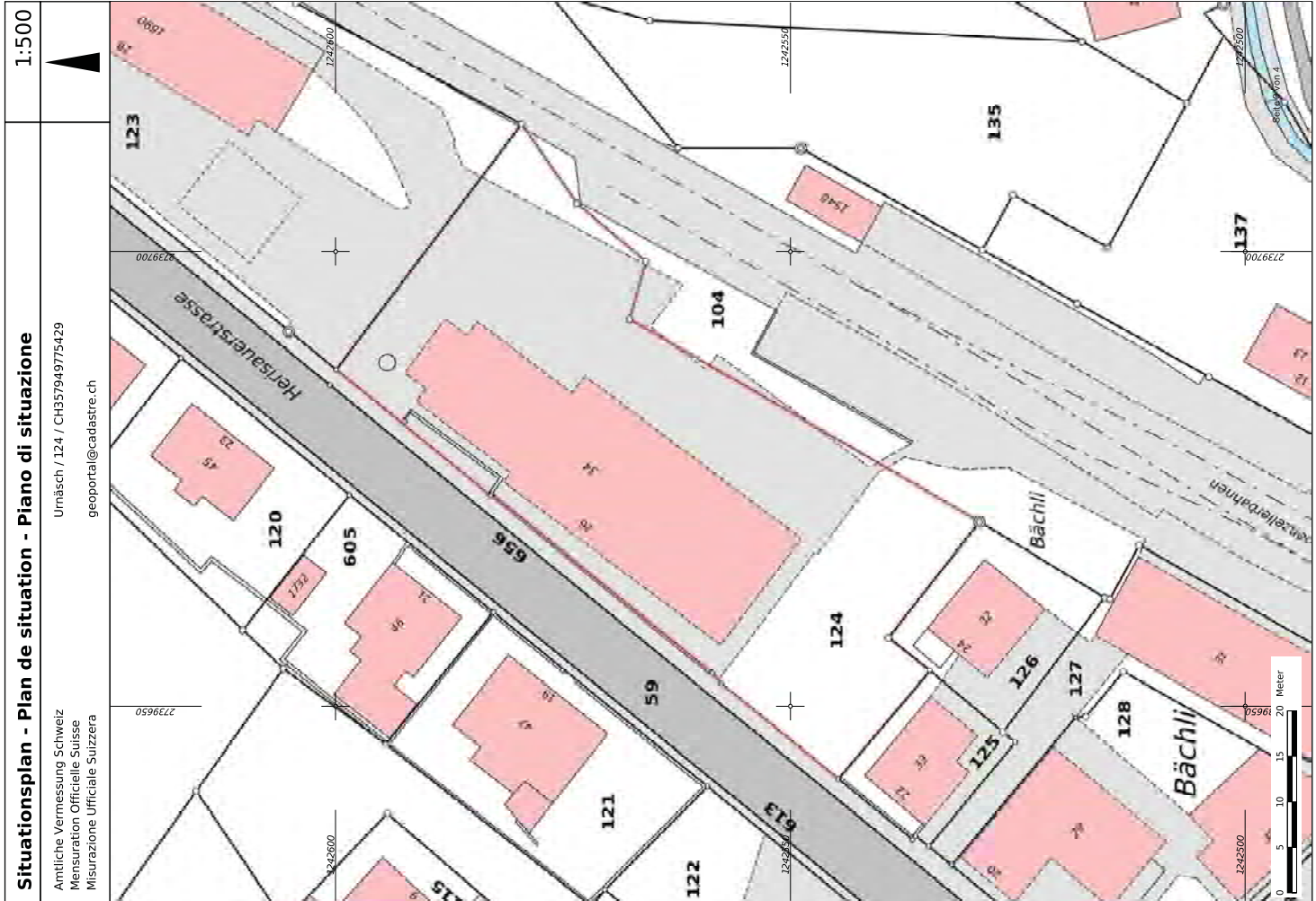
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 17.06.2025

Keine



Mieterspiegel nach Periode

von 01.10.2025 bis 31.10.2025

Liegenschaft: 21001, Herisauerstrasse 26, 9107 Umäsch

Objekt	Bezeichnung	Mieter	Name	O	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Preisnachlass	MWST	Total
31	Lager 1. UG	2000501	Vidakovic Goran		01.11.2023	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00
10001	2,5-ZWG Nr. 1 EG	1000101	Roduner Nicole		01.02.2022	12	738,00		100,00			838,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			738,00		100,00			838,00
10101	3-ZWG Nr. 10 1. OG	1010101	Fernandes Melo Valter		01.07.2013	12	850,00		150,00			1'000,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			850,00		150,00			1'000,00
10201	2,5-ZWG Nr. 19 DG	9999999	LEERSTAND		01.06.2025	12	624,00		130,00			754,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			624,00		130,00			754,00
10202	3,5-ZWG Nr. 20 DG	1020201	Gemeindeverwaltung Umäsch		16.04.2025	12	620,00		170,00			790,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			620,00		170,00			790,00
20001	1,5-ZWG Nr. 2 EG	1020102	Appenzeller Huus AG		16.09.2025	12	650,00		100,00			750,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			650,00		100,00			750,00
20002	1,5-ZWG Nr. 3 (Balkon) EG	1020102	Appenzeller Huus AG		16.09.2025	12	670,00		110,00			780,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			670,00		110,00			780,00
20003	2,5-ZWG Nr. 4 EG	2000301	Fontana Martin		01.11.2022	12	755,00		135,00			890,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			755,00		135,00			890,00
20004	2,5-ZWG Nr. 5 EG	1020102	Appenzeller Huus AG		16.09.2025	12	740,00		150,00			890,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			740,00		150,00			890,00
20005	2,5-ZWG Nr. 6 EG	2000501	Vidakovic Goran		01.04.2023	12	700,00		160,00			860,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			700,00		160,00			860,00
20006	2,5-ZWG Nr. 7 EG	2000601	Reichert Simon		01.10.2017	12	770,00		100,00			870,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			770,00		100,00			870,00

Mieterspiegel nach Periode

von 01.10.2025 bis 31.10.2025

Liegenschaft: 21001, Herisauerstrasse 26, 9107 Umäsch

Objekt	Bezeichnung	Mieter	Name	O	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Preisnachlass	MWST	Total
20101	2,5-ZWG Nr. 8 1. OG	2010102	Demchuk Oleksandr und Demchuk Natalia		01.05.2025	12	735,00		150,00			885,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			735,00		150,00			885,00
20102	3,5-ZWG Nr. 9 1. OG	1020102	Appenzeller Huus AG		16.09.2025	12	950,00		150,00			1'100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			950,00		150,00			1'100,00
20103	1,5-ZWG Nr. 11 1. OG	2010301	Eisenberger Tibor		01.10.2021	12	520,00		100,00			620,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			520,00		100,00			620,00
20104	1,5-ZWG Nr. 12 (Balkon) 1. OG	1020102	Appenzeller Huus AG		16.09.2025	12	670,00		110,00			780,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			670,00		110,00			780,00
20105	2,5-ZWG Nr. 13 1. OG	2010501	Gemeindeverwaltung Umäsch		01.07.2023	12	735,00		150,00			885,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			735,00		150,00			885,00
20106	2,5-ZWG Nr. 14 1. OG	2010601	Oswald Roman		01.09.2020	12	750,00		130,00			880,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			750,00		130,00			880,00
20107	2,5-ZWG Nr. 15 1. OG	2010701	Gemeindeverwaltung Umäsch		01.11.2023	12	700,00		135,00			835,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			700,00		135,00			835,00
20108	2,5-ZWG Nr. 16 1. OG	2010801	Bruchez André		01.09.2023	12	735,00		150,00			885,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			735,00		150,00			885,00
20109	2,5-ZWG Nr. 17 1. OG	9999999	LEERSTAND		01.04.2025	12	735,00		135,00			870,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			735,00		135,00			870,00
20110	3,5-ZWG Nr. 18 1. OG	2011001	Perun Tetiana		15.03.2025	12	1'050,00		150,00			1'200,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			1'050,00		150,00			1'200,00
30001	Motorradplatz Nr. 1 1. UG	9999999	LEERSTAND									
30002	Einstellplatz Nr. 2 1. UG	1010101	Fernandes Melo Valter		01.01.2013	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00

Mieterspiegel nach Periode

von 01.10.2025 bis 31.10.2025

Liegenschaft: 21001, Herisauerstrasse 26, 9107 Urmäsch

Objekt	Bezeichnung	Mieter	Name	O	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Preisnachlass	MWST	Total
30003	Einstellplatz Nr. 3 1. UG	3000301	Vogel Sascha		01.12.2022	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00
30004	Einstellplatz Nr. 4 1. UG	2000601	Reichert Simon		01.10.2017	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00
30005	Einstellplatz Nr. 5 1. UG	2010601	Oswald Roman		01.04.2022	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00
30006	Einstellplatz Nr. 6 1. UG	9999999	LEERSTAND									
30007	Einstellplatz Nr. 7 1. UG	9999999	LEERSTAND									
30008	Einstellplatz Nr. 8 1. UG	3000801	Celenk Oguz		01.06.2015	12	100,00					100,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			100,00					100,00
40001	Parkplatz Nr. 1 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.12.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40002	Parkplatz Nr. 2 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.06.2025	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40003	Parkplatz Nr. 3 1. UG	4000301	Landi									
40004	Parkplatz Nr. 4 1. UG	4000301	Landi									
40005	Parkplatz Nr. 5 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.01.2020	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40006	Parkplatz Nr. 6 1. UG	2010801	Bruchez André		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40007	Parkplatz Nr. 7 1. UG	4000701	Odnoroh Maksym & Anna		01.05.2025	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40008	Parkplatz Nr. 8 1. UG	1000101	Roduner Nicole		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00

erstellt durch aro immo ag

20.08.2025 11:53

Seite 3

Mieterspiegel nach Periode

von 01.10.2025 bis 31.10.2025

Liegenschaft: 21001, Herisauerstrasse 26, 9107 Urmäsch

Objekt	Bezeichnung	Mieter	Name	O	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Preisnachlass	MWST	Total
40009	Parkplatz Nr. 9 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.07.2022	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40010	Parkplatz Nr. 10 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40011	Parkplatz Nr. 11 1. UG	2000501	Vidakovic Goran		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40012	Parkplatz Nr. 12 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40013	Parkplatz Nr. 13 1. UG	3000801	Celenk Oguz		01.02.2021	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40014	Parkplatz Nr. 14 1. UG	3000801	Celenk Oguz		01.02.2021	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40015	Parkplatz Nr. 15 1. UG	2000301	Fontana Martin		01.11.2022	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40016	Parkplatz Nr. 16 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40017	Parkplatz Nr. 17 1. UG	2010301	Eisenberger Tibor		01.10.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40018	Parkplatz Nr. 18 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.09.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40019	Parkplatz Nr. 19 1. UG	9999999	LEERSTAND		01.02.2021	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00
40020	Parkplatz Nr. 20 1. UG	4002001	Beat Zähler		01.09.2024	12	50,00					50,00
		Monate:	1	01.10.2025 - 31.10.2025			50,00					50,00

erstellt durch aro immo ag

20.08.2025 11:53

Seite 4

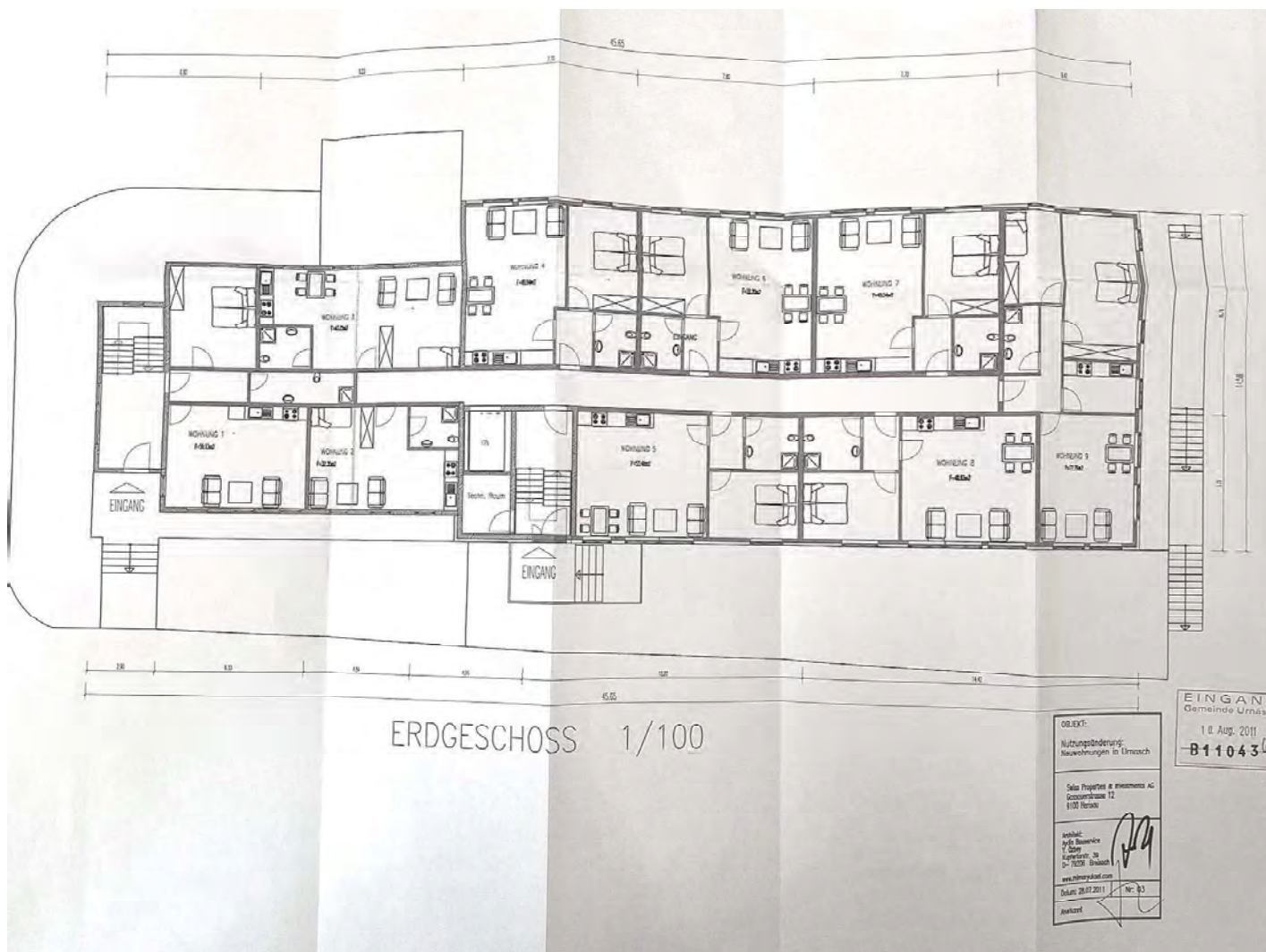
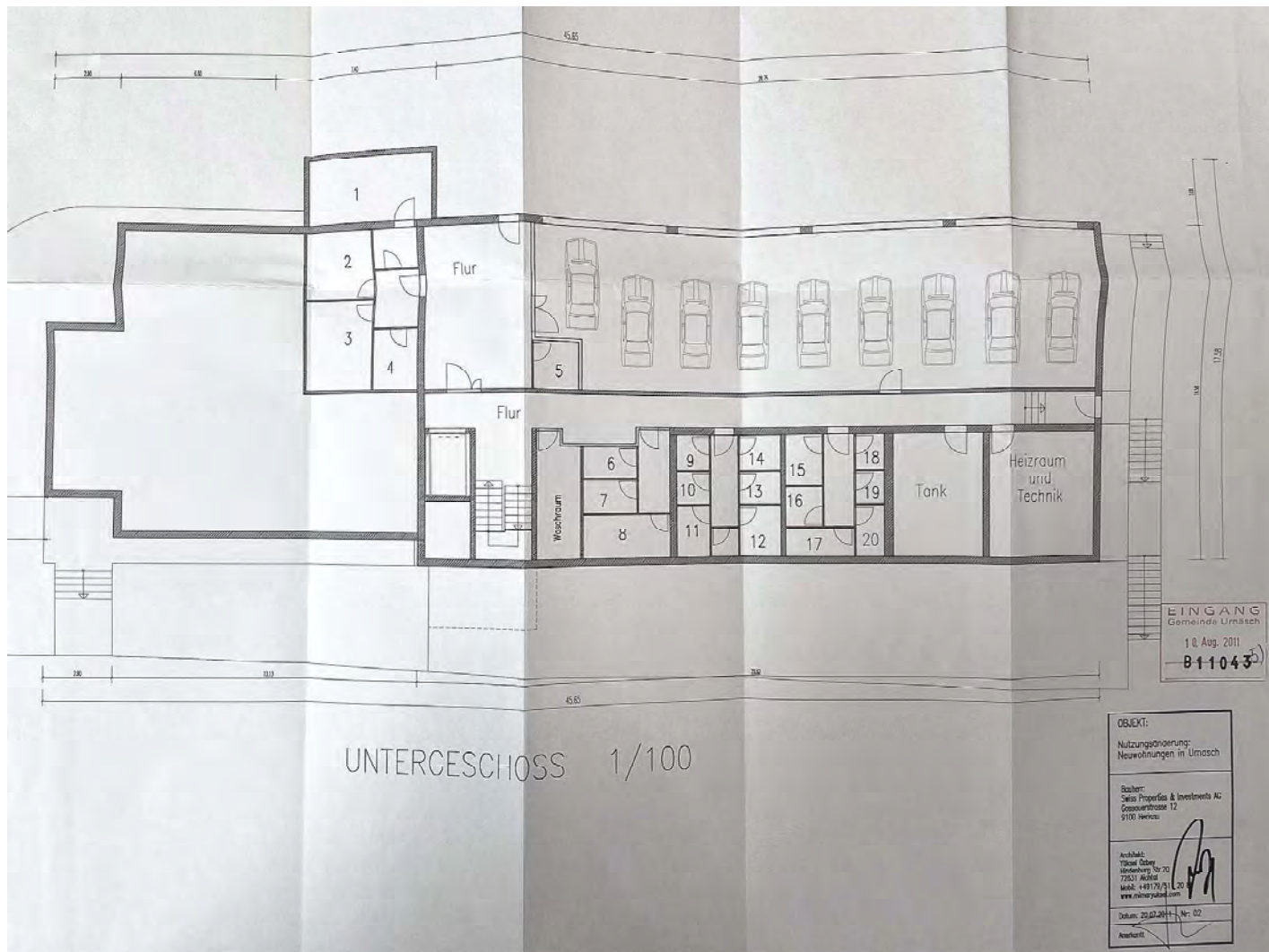
Mieterspiegel nach Periode

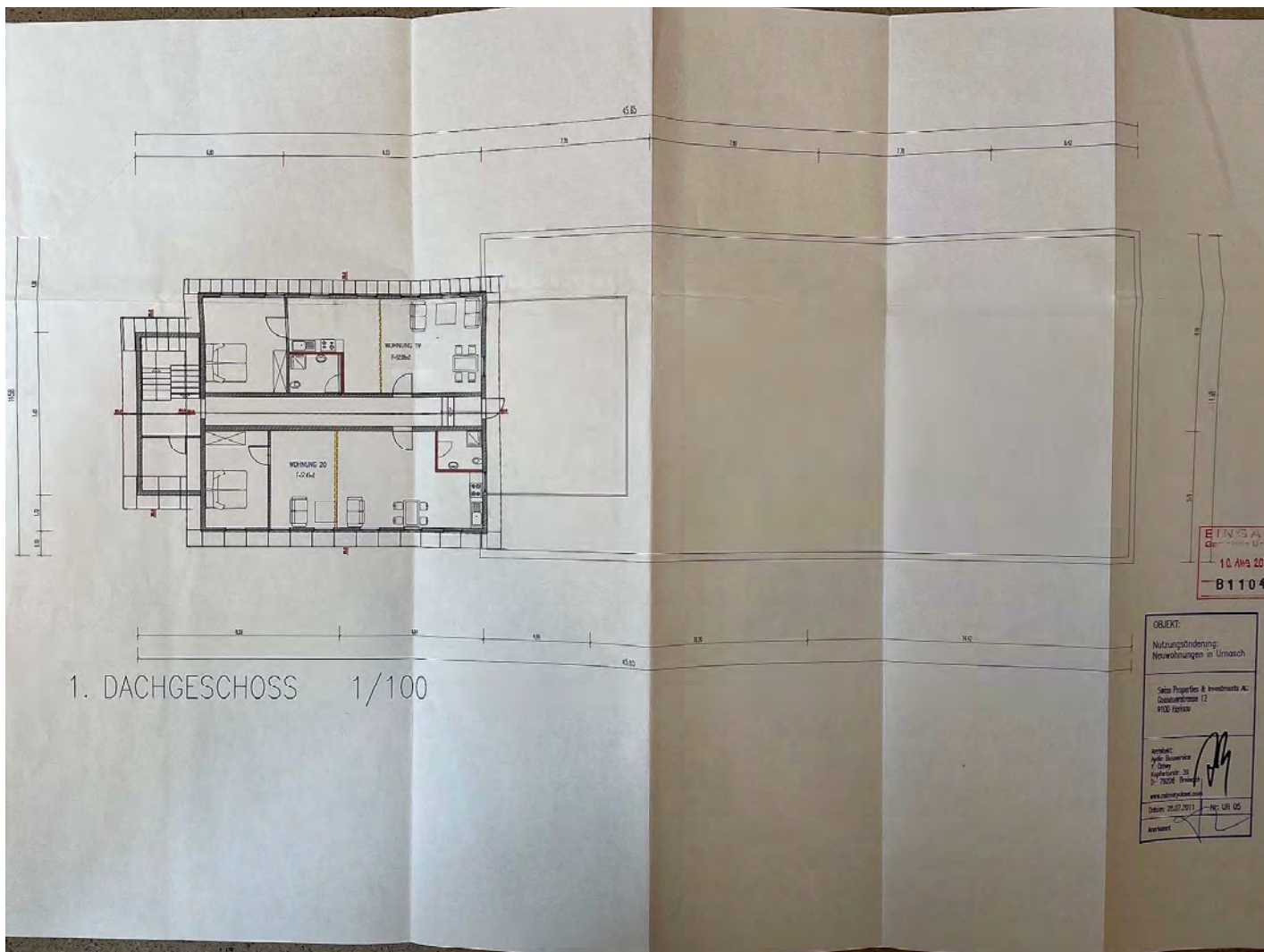
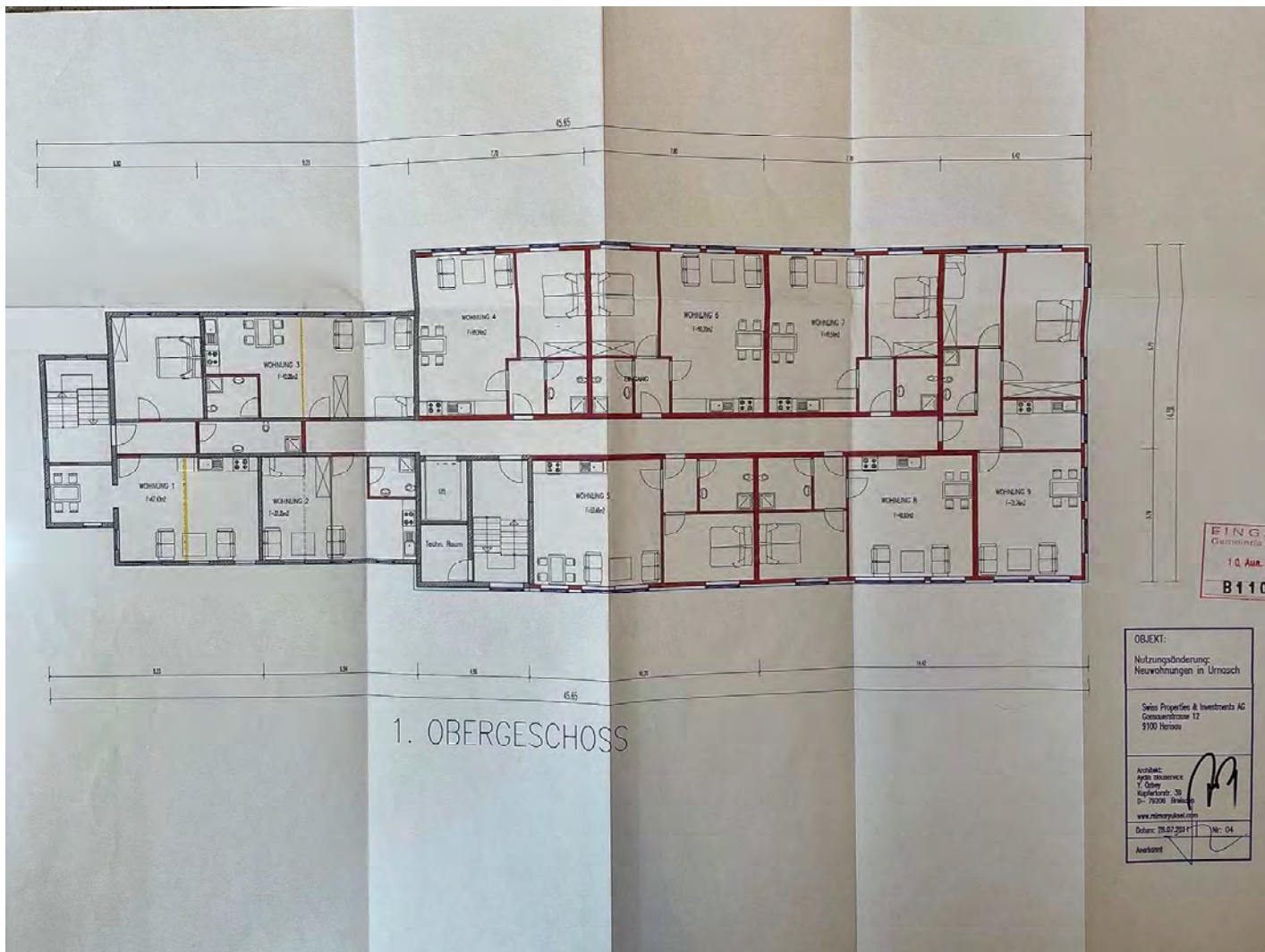
von 01.10.2025 bis 31.10.2025

Liegenschaft: 21001, Herisauerstrasse 26, 9107 Urnäsch
Objekt Bezeichnung Mieter Name

21001 Herisauerstrasse 26, 9107 Urnäsch

O	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Preisnachlass	MWST	Total
Total Liegenschaft			16'197.00	0.00	2'665.00	0.00	0.00	18'862.00
Total Vermietet/Periode			14'388.00	0.00	2'400.00	0.00	0.00	16'788.00
Total Leerstand/Periode			1'809.00	0.00	265.00	0.00	0.00	2'074.00
Leerstandsquote			11.17%		9.94%			11.00%





Fuss- und Fahrwegrecht
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke GB-Nr. 123 "Gass" und GB-Nr. 124 "Gass" besitzen gegenseitig ein Fuss- und Fahrwegrecht.
Dieses besteht aus dem Fuss- und Fahrweg, der die Grundstücke in die Strasse einmündet. Jeder dieser Grundstücke ist als Fuss- und Fahrweg zu bezeichnen, d.h. für jede Nutzungszwecke, beiderseits der Einfahrt, zu überfahren, zu betreten, die Nutzungszwecke ihrer Grundstücke, beiderseits der Einfahrt, zu überfahren, wie für Wandern, Überfahren und dergleichen.
Die Einfahrt ist im beiliegenden Situationsplan braun eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil des Rechtsbeschreibes.
Der unterste dieser Einfahrt (inkl. Schneedecke) wird durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke GB-Nr. 123 und GB-Nr. 124 gemeinsam je zur Hälfte besetzt. Sie müssen sicherstellen, dass sie mit dem Schneedecke darüber besetzt werden kann.



Anerkannt als integrierender Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages betr. "Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten der Grundstücke GB-Nr. 123 Gass und GB-Nr. 124 Gass".

9107 Urnäsch, 15. Dezember 1981

Die Eigentümerin des Grundstückes GB-Nr. 123 "Gass";
Land- und Alpwirtschaftliche Genossenschaft Urnäsch
Der Präsident: *W. R. R. R.*

Die Eigentümerin des Grundstückes GB-Nr. 124 "Gass";
Ernst Schoop AG

4.8.81

Eintrag vom 9. April 2002

Beleg-Nr. 108

Benützungsrecht an Wiesboden

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes GB-Nr. 104 "Bahnanlage" räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes GB-Nr. 124 "Gass" ein Benützungsrecht an zwei Teilflächen von insgesamt ca. 50 m² Wiesboden ein. Demzufolge ist der Berechtigte befugt, auf diesen Teilflächen Parkplätze zu erstellen, fortzusetzen zu lassen, zu unterhalten, zweckgemäss zu benützen und nötigenfalls zu erneuern. Die mit diesem Recht belasteten Teilflächen sind im beiliegenden Situationsplan rot eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil des Rechtsbeschriebes.

Das Benützungsrecht wird auf eine Dauer von 25 Jahren, d.h. bis 31. März 2027, vereinbart. Zwecks allfälliger Verlängerung haben sich die Parteien vor Ablauf dieser Frist zu verständigen. Sofern das Recht nicht erneuert oder verlängert wird, ist der benutzungsrechte Boden wieder ordnungsgemäss instand zu stellen.

Der Grundbuchverwalter:



Anerkann als integrierenden Bestandteil des Rechtsverschriebes betr. Dienstbarkeit "Benützungsrecht an Wiesboden".

9107 Urnäsch, - 9. April 2002

Die Eigentümerin des Grundstückes
GB-Nr. 104 "Bahngelände"
APPELZELLER BAHNEN AG

Die Eigentümerin des Grundstückes
GB-Nr. 124 "Gass"
SANTISPRINT AG, URNÄSCH



*Gillert
Kerisch*

Eintrag vom 6. Januar 1982

Beleg Nr. 12

Durchgangsrecht für Geleiseanlage

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes GB-Nr. 123 "Gass" ist jederzeit berechtigt, durch den östlichen Teil des Grundstückes GB-Nr. 124 "Gass" einen Geleiseanschluss an die Appenzeller-Bahn zu führen und diesen alsdann zweckgemäss zu benützen. Ferner ist der Berechtigte befugt, auf seine Kosten im Grundstück GB-Nr. 124 die notwendigen Bauten zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Der Geleiseanschluss und sämtliche dazugehörenden Bauten sind vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes GB-Nr. 123 "Gass" stets einwandfrei zu unterhalten.

Der Bereinigungsbeamte:

P. Zellweger

Legende

UG	Untergeschoss	MW	Mietwert	VMF	vermietbare Fläche	GS	Grundstück
SG	Sockelgeschoss	EW	Ertragswert	GND	Gesamtnutzungsdauer	Eb	Ebene
HP	Hochparterre	BW	Barwert	RS	Rückstellungsrate	N	Niveau
EG	Erdgeschoss	SW	Sachwert	TA	Technisches Alter	StW	Stockwerk
ZG	Zwischengeschoss	NW	Neuwert	KW	Kennwert	StWE	Stockwerkeinheit
ZP	Zwischenpodest	GVA	Gebäudeversicherungs- ausweis	RBF	Rentenbarwertfaktor	ME	Miteigentumseinheit
OG	Obergeschoss			AZF	Abzinsfaktor		
DG	Dachgeschoss						
DS	Dachstock						

Begriffserklärungen im Schätzungswesen

Aktuell

Zum Bewertungszeitpunkt/Stichtag gültige Werte/Annahmen/Parameter.

Barwert

Der Barwert ist eine Nettokapitalisierungsmethode und sie entspricht in ihrer Art dem Ertragswert. Es gelten die gleichen Parameter wie beim Ertragswert. Mit dieser Methode können auch zeitlich limitierte Erträge und die auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten (abgezinsten) Sanierungskosten/Investitionen abgebildet werden. Er kann auch als Kontrollwert zum klassischen Ertragswert dienen.

Betriebskosten

Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht auf die Mieter überwältzt werden können (z.B. Liegenschaftsteuer, Versicherungsprämien, Gebühren u.a.).

DCF-Wert

Der DCF-Wert ist eine dynamische Bewertungsmethode, bei der in der Regel die ersten (10) Jahre als Einzelwerte und danach der Restwert (Residualwert) berechnet wird. Diese Methode wird vor allem dann eingesetzt, wenn in absehbarer Zeit wesentliche planbare Veränderungen stattfinden wie Erneuerungen, Mietzinzbewegungen, Nutzungsänderungen etc.

Ertragswert

Der Ertragswert (Barwert einer ewigen Rente) repräsentiert jene Kapitalsumme, die aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen eines Grundstückes mit den sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen resultiert. Er wird auf der Basis eines neuwertigen oder erneuerten Zustands der Gebäulichkeiten abgestützt. In der Folge werden dann über die technische Entwertung die Alterung und der Verschleiss separat ermittelt und in Abzug gebracht.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung (Umwandlung eines laufenden Ertrages in einen einmaligen Betrag) des Mietertrages mit einem angemessenen Zinssatz.

Fachverbände / Standards

BEK	Schweizerische Bewertungsexperten-Kammer SVIT
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SIV	Schweizer Immobilienschätzer-Verband
SVKG	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
SVS	Swiss Valuation Standards

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als „ordentlicher/laufender Unterhalt“ bezeichnet. Als Instandhaltung gelten alle Massnahmen, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Reparaturen, Service-Arbeiten, etc.) dienen.

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung umfasst alle Investitionen, die substanzielle Bauteile vollständig ersetzt und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergeht (siehe auch "Technische Entwertung"). Sie wird vielfach auch als "grosszyklische Sanierung" bezeichnet.

Konsumtiver Nutzwert

Ein konsumtiver Nutzwert ist ein Wert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie, den der einzelne Eigentümer individuell höher gewichtet als den möglichen Nutzen/Ertrag im Vermietungsfall. Dieser Wert beinhaltet nebst objektiven Gesichtspunkten somit subjektive Aspekte. Der konsumtive Charakter begründet teilweise auch die Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert einer Liegenschaft.

Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag der Bewertung zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

Makrolage

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

Marktwert-Definition

Der „Marktwert“ hat als zentraler Begriff der Immobilienbranche Einzug in die europäische Normierung gefunden. Er ist ein Konsens im internationalen Sachverständigenwesen und wird vom SVS verbindlich übernommen. Die einheitliche IVS/TEGoVA/RICS-Definition lautet: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Mietertrag Ist (netto)

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Jahres-Soll-Mietertrag (ohne Heiz-/Nebenkosten), abzüglich Ertragsausfällen.

Mietertrag Soll (netto)

Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Netto-Mieterträge pro Jahr inkl. Leerstände, jedoch ohne Heiz-/Nebenkosten.

Mietwert nachhaltig (netto)

Der Mietwert ist der geldwerte Betrag, der aus der konstanten, nachhaltigen Vermietung im Jahr aus den Nutzungseinheiten erzielbar ist. Es wird ein neuwertiger oder erneuerter Zustand zu Grunde gelegt. In der Bewertung wird der Nettoertrag ohne die auf den Mieter überwälzbaren Kosten (Nebenkosten) gem. Art. 257 a-b OR angewendet.

Mikrolage

Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstücks (z.B. Hanglage), Infrastruktureinrichtungen vor Ort, Steuerniveau etc.

Miteigentum

Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen oder ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art. 646-651).

Reproduktionskosten

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

Standard

Als Standard wird die Einschätzung des Gebäudes bezüglich Bauqualität, Raumverhältnisse, Materialisierung sowie installierter Haustechnik verstanden.

Standortqualität

Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es verkörpert in einer Quote den verselbständigten Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes Sonderrecht (zB. Wohnung, Hobbyraum, Einzelgarage, u.a.) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (ZGB Art. 712a-712t). Die gemeinschaftlichen Teile einer Liegenschaft (zB. Gebäude-Konstruktionsteile, Treppenhaus, Lift, Heizanlage, etc.) gehören nicht zum Sonderrecht. Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sind in einem Reglement festgelegt.

Sachwert

Die Ermittlung des Sachwertes (ehemals Realwert/Substanzwert) ist eine sachwertorientierte Methode. Im Sachwert werden auch Marktfaktoren wie wirtschaftliche Einflüsselemente, zB. infolge Demodierung (nicht zeitgemässer Ausbau- und Komfortstandard etc.), mitberücksichtigt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten und Anlagen inkl. Umgebungs- und Bau-nebenkosten sowie dem Landwert.

Stichtag

Als Stichtag der Bewertung gilt üblicherweise das Datum der Besichtigung der Liegenschaft.

Technische Entwertung und Rückstellungen

Die technische Entwertung stellt den Wertabzug vom Neuwert eines Gebäudes infolge Alter, Abnutzung oder Schäden/Mängel dar, unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Renovationen/Sanierungen oder Umbau. Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden Bauteilgruppen gebildet, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen. Aus dem Ertrag werden dabei Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Baute gewährleistet bleibt. Das sichert die Nachhaltigkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung.

Vermietbare Fläche (VMF)

Die vermietbare Fläche ist diejenige Fläche, die effektiv vermietet (oder verkauft) werden kann. Diese wird bei abgeschrägten Wänden ab einer lichten Höhe von ca. 1.5 m berechnet.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist dem Marktwert gleichzusetzen. Definition "Marktwert" siehe oben.

Wir freuen uns
auf Sie!

Kontakt



Hauptsitz St. Gallen

HEV Verwaltungs AG
Poststrasse 10 | 9001 St. Gallen
Tel. 071 227 42 42 | info@hevsg.ch



Niederlassung Linthgebiet

HEV Verwaltungs AG
Halsgasse 25 | 8640 Rapperswil
Tel. 055 220 59 59 | rapperswil@hevsg.ch



Immoshop Wil-Toggenburg

HEV Verwaltungs AG
Bahnhofstrasse 16 | 9630 Wattwil
Tel. 071 913 50 90 | wattwil@hevsg.ch



Immoshop Wil-Toggenburg

HEV Verwaltungs AG
Bronschhoferstrasse 14 | 9500 Wil
Tel. 071 913 50 90 | wil@hevsg.ch



Immoshop Werdenberg-Sarganserland

HEV Verwaltungs AG
Kirchgasse 5 | 9470 Buchs
Tel. 081 566 77 88 | buchs@hevsg.ch

