Friedtalweg 20
CH-9500 Wil

Fon 071 913 70 80

info@mosima.ch
www.mosima.ch

MOSIMANN IMMOBILIEN TREUHAND AG

Immobilienbewertung

BASISDATEN				
		Auftraggeber	Remo Hutter, Betreibungsamt Flawil	
		Adresse, Telefon	Bahnhofstrasse 6, 9230 Flawil	
		Bewerter	Marcel Mosimann, Bewertungsexperte SVIT	
		Adresse, Telefon	Mosimann Immobilien Treuhand AG, 9500 Wil	
Strasse / Hausnr.:	Mühlebachstrasse 49	Zone:	Wohnzone W2, Ausnützungsziffer 0.5	
PLZ / Ort:	9230 Flawil	Grundstücksfläche:	602 m2	
Objektart:	Einfamilienhaus			
Eigentümer:	M40028, Blumenthal-Kircher Irmgard	Raumprogramm:	OG: 3 Zimmer, Bad/WC, offener Vorplatz, Balkon	
(je 1/2 Miteigentum)	Krankenhausstrasse 5, 9230 Flawil		EG: Entrée, Wohn-/Esszimmer, offene Küche,	
Adresse:	M40029, Blumenthal Andrea Susanne		Sitzplatz, Garten, Gartenhaus	
PLZ / Ort:	Bernstrasse 52, 3053 Münchenbuchsee		UG: WC, Waschküche/Dusche, Luftschutz-Keller,	
			Heizung, Tankraum, Garage, Parkplatz	
Grundbuch:	Flawil	Baujahr Liegenschaft:	Nebengebäude 1972	1967
Parzellen Nr.:	2547	Letzte grosse Renovation:	keine Angaben	
Plan Nr.:	64			
		Letzte Bewertung:	keine Angaben	
Bewertungszweck:	**Verkehrswertermittlung**	Gebäudeversicherung:	Neuwerte 496'000 / Zeitwerte 346'000	24.10.2017
		Amtl. Schätzung:	Verkehrswert 480'000	24.10.2017

Grundlagen:

Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	☑		23.4.2026
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	☑	Geoportal.ch	24.6.2026
Katasterplan/Geometerplan	☑	Geoportal.ch	24.6.2026
Gebäudeversicherungsausweis	☑	Angaben gemäss amtlicher Schätzung	3.11.2017
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	☐		
Pläne	☐		
Fotos	☑	anlässlich der Besichtigung	24.6.2026
Altlastenkataster	☑	Kataster der belasteten Standorte	24.6.2026
Baurechtsverträge	☐		
Stockwerkeigentümerreglement	☐		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	☐		
Besichtigung	☑		24.6.2026
Amtliche Schätzung	☑		3.11.2017
ÖREB-Auszug	☑	ÖREB-Kataster	24.6.2026
	☐		

Verkehrswert am:	**29. Juni 2026**	**CHF**	**650'000**

Ansicht von Süden

SVIT OSTSCHWEIZ

MITGLIED
DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
UND DER BEWERTUNGSEXPERTEN-KAMMER

Immobilienbewertung

Ansicht von Westen

Ansicht von Norden

Immobilienbewertung

Obergeschoss: Zimmer mit Einbauschränken / - möbel

Balkon

Zimmer

Zimmer

offener Vorplatz

Immobilienbewertung

Obergeschoss: Bad / WC

Erdgeschoss: Treppenbereich

offene Küche

Wohn- / Esszimmer mit Cheminée

Sitzplatz / Garten

Sitzplatz mit Cheminée

Immobilienbewertung

seitlicher überdachter Sitzplatz bei Küche

Aussentreppe zu Sitzplatz / Garten

Nebengebäude / Gartengerätehaus

Entrée

Aussentreppe zum Eingang

Untergeschoss: Vorraum

WC

Immobilienbewertung

Waschküche mit Duschkabine

Heizung

Tankraum

Garage

Luftschutz-Keller

Vor- / Parkplatz

Immobilienbewertung

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut | 2 gut | 3 mittel | 4 schlecht | 5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde
Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

3 Die Gemeinde Flawil zählt rund 10'700 Einwohner und weist eine recht gute Infrastruktur auf, welche durch die nahe gelegenen Städte Gossau, St. Gallen und Wil ergänzt werden. Die Schulen können bis zur Oberstufe im Ort besucht werden. Mit der Eisenbahn sind die Städte St. Gallen, Gossau und Wil erreichbar. Die nächste Autobahnanschlüsse befinden sich in Gossau und Uzwil und sind gut erreichbar.

Standortqualität in der Gemeinde
Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

3 Das Grundstück befindet sich südwestlich des Dorfzentrums in einem Wohn-/Einfamilienhausquartier am Dorfrand. Das Quartier weist geringen Quellverkehr auf. Das Wohnhaus selber ist jedoch kaum von Immissionen tangiert. Das Zentrum von Flawil und der Bahnhof sind rund eineinhalb Kilometer entfernt und können auch mit dem Bus erreicht werden. Eine Haltestelle befindet sich zirka zweihundert Meter entfernt. Das Gelände ist flach. Die Besonnung und die Aussicht sind durch die Topographie und die angebaute Liegenschaft eingeschränkt.

Umgebung / Infrastruktur
Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

3 Das Grundstück wird von Nordwesten her ab der Mühlebachstrasse erschlossen. Der Hauseingang wird über eine Aussentreppe erreicht und befindet sich auf der Nordostseite. Der Liegenschaft stehen eine Garage und ein Autoabstellplatz zur Verfügung. Auf der Südwestseite besteht eine ebene Gartenfläche mit Sitzplatz. Auf der Ostseite besteht ein kleines Gartenhaus, welches offenbar etwas über die Grundstücksgrenze hinaus ragt.

Wohnungsqualität
Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

3 Das einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde in traditioneller Architektur mit Flachdach errichtet. Die Hauptausrichtung erfolgt nach Südwesten. Die Grundrisse sind funktional. Das Raumangebot ist in Bezug auf die Sanitärbereiche für heutige Bedürfnisse knapp. Die Raumgrössen sind unterschiedlich bemessen. Die Liegenschaft weist eine durchschnittliche Raumhöhe auf. Der Innenausbau (Küche, Einbauschränke/-möbel) war ursprünglich hochwertig.

Nutzungsmix
Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

3 Einfamilienhaus ohne Zusatznutzung (Büro- / Praxisraum etc.). Dem Wohnhaus stehen mit einer Garagen und einem Parkplatz ein knappes Parkangebot zur Verfügung.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit
Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

2 Die Vermietung steht bei Einfamilienhäusern nicht im Vordergrund und ist aus wirtschaftlicher Sicht meist auch nicht sinnvoll. Bei diesem Objekt wäre sie nach einer Sanierung dennoch gut möglich. Die Verkäuflichkeit von einseitig angebauten Einfamilienhäusern wird im aktuellen Marktumfeld grundsätzlich als gut erachtet. Die besonderen Umstände dürften hier am ehesten einen "Handwerker" ansprechen.

Bauqualität
Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

3 Die Gebäude wurden in Massivbauweise erstellt. Die Bauqualität entspricht den damaligen Normen, welche gegenüber den heutigen hohen Standards (Minergie, etc.) deutliche Differenzen aufweisen. Aufgrund eines grossen Wasserschadens sind die Heizung defekt und der Oeltank ist ausser Betrieb genommen. Auch die übrigen Installationen dürften weitgehend im ursprünglichen Zustand und somit sechzig jährig sein.

Zustand des Gebäudes
Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

4 Da der Wasserschaden längere Zeit nicht festgestellt wurde, hat sich das Schadenbild massiv ausgeweitet. Es ist offenbar zu massiven Feuchtigkeitsschäden mit Schimmel und Geruchsbildung gekommen. Zusammen mit dem Gebäudealter ist daher eine umfassende Sanierung unumgänglich. Aufgrund des Alters sind auch gewisse Altlasten anzunehmen (Asbest, PCB, etc.).

Anzahl Stockwerke	3	Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)	1	4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)	2	OG: Bad/WC und UG: WC, zusätzlich Duschkabine in der Waschküche
Anzahl Aufzüge	0	Es ist kein Lift vorhanden.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	ja	Anmerkungen / Vormerkungen: ME-Anteile verpfändet / Pfandverwertung
		Dienstbarkeiten und Grundlasten: Durchleitungs-, Fuss- & Fahrwegrechte
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)		Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
	nein	Es sind auch keine naturbedingten Risiken bekannt.
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)		Im Rahmen der Bewertung ist keine vollständige Bauermittlung vorgenommen worden. Aufgrund der Situation ist jedoch kein wertrelevantes Potential erkennbar.
	nein	

Gesamtbeurteilung 2.75 (Gesamtnote)

- Gemeinde Flawil mit recht guter Infrastruktur und an der Bahnlinie Zürich - St. Gallen gelegen
- zwischen Gossau/St. Gallen und Uzwil/Wil mit jeweils reichhaltiger Ergänzung der Infrastruktur, Autobahnanschlüsse in Gossau und Uzwil
- in Wohn-/Einfamilienhausquartier gelegen, gute Wohnlage, eingeschränkte Besonnung und Aussicht, geringe Immissionen
- flaches Grundstück, Wohnzone W2, mittlere Ausnützung, Eckhaus einer Häuserzeile mit fünf Häusern, am Ende der Häuserzeile
- Massivbauweise, durchschnittliche Bauqualität, umfangreicher Sanierungsbedarf auf Grund des Alters und eines massiven Wasserschadens
- gute Verkäuflichkeit im aktuellen Marktumfeld

Immobilienbewertung

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines

	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	
a.) Basis Zinssatz		2.25		0.00		0.00	*langjähriges Mittel für Wohnbauten*
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.50		0.00		0.00	*Gemeinde Flawil*
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.10		0.00		0.00	*Wohn- / Aussenquartier*

d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt

	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF	
* - Betriebskosten	1'500	0.19	0	0.00	0	0.00
* - Unterhaltskosten	2'400	0.30	0	0.00	0	0.00
* - Verwaltungskosten	0	0.00	0	0.00	0	0.00
* - Mietzinsrisiko	0	0.00	0	0.00	0	0.00
- Rückstellungen	3'523	0.44	0	0.00	0	0.00
Total Zuschläge:	**7'423**	**0.94**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**
* **Für Baurecht- und Barwert-Berechnung**	**Total a.) Kosten CHF**		**Total b.) Kosten CHF**		**Total c.) Kosten CHF**	
Kap.- Satz total		**3.79**		**0.00**		**0.00**

Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes

Wohnen	...	...
5.00%	0.00%	0.00%
8.00%	0.00%	0.00%
0.00%	0.00%	0.00%
0.00%	0.00%	0.00%
0.62%	Geb.-Neuwert	565'800.00
Anteil Gebäude-Neuwert:		30%
Zinssatz:	Zyklus:	33 Jahre
2.25%	Rückstellung:	3'523

Begründungen, Bemerkungen

Basiszinssatz im Rahmen des längjährigen Mittels für Wohnbauten. Zuschlag im Bereich der Makrolage im gesamtschweizerischen Vergleich der Wohnattraktivität. Mittlerer Zuschlag bei der Mikrolage für diesen Standort. Durchschnittliche Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Bauqualität und des Zustandes der Liegenschaft. Keine Verwaltungskosten und kein Mietzinsrisiko für selbstbewohntes Wohneigentum. Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von 30 % bei einem Renovationsintervall von 33 Jahren.

1.2. Ertragswert auf der Basis — Mietwert / Ertrag effektiv: *Eigennutzung - leerstehend*

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3 — Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert BKP		%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0	**Grundstück**						
	Grundstück-Nr. 2547		602	500		301'000	
	(Gemeinde Flawil, Wohnzone W2, AZ 0.5, Wohnquartier,		0			0	
	ruhige Lage, eingeschränkte Besonnung und Ausnsicht)		0			0	
	* Total Grundstücke	(m2)	602	500	40%		301'000
1	**Vorbereitungsarbeiten**		1	20'000	3%		20'000
2	**Gebäude**						
	Wohnhaus Assek.-Nr. 2511		607	900		546'300	
	(Einfamilienhaus, Massivbauweise, unterkellert, einseitig angebaut,					0	
	mittlere Bauqualität, schlechter Zustand aufgrund Wasserschaden)					0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	43.00%				- -234'909	311'391
	Nebengebäude Assek.-Nr. 2722		30	650		19'500	
	(freistehender Baukörper, einfacher Zweckbau, missivbauweise,					0	
	nicht unterkellert, ordentlicher Zustand)					0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	50.00%				- -9'750	9'750
						0	
						0	
						0	
	- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				- 0	0
	Total Gebäude Neubauwert	(m3)	637			565'800	
	- Total Altersentwertung					- -244'659	
	Total Gebäude Zeitwert				43%		321'141
4	**Umgebung**						
	Umgebung, Zufahrt, Vor-/Parkplatz, Gartengestaltung,					0	
	Aussentreppe und Begrünung		520	200		104'000	
						0	
	- Altersentwertung	33.00%				- -34'320	
	Total Umgebung				9%		69'680
5	**Nebenkosten**						
	Nebenkosten 1-3	6.00%				40'188	
	Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
	Total Nebenkosten				5%		40'188
Realwert Total					100%		**752'000**
Wertquote StWE / Anteil ‰		0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total							**0**
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *			LK:	4.60	=	CHF 476	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
Wohnen	Ein-	(m2) /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
Einfamilienhaus	1	118		0		0	0		234	2'300	27'600	
- Wohn- / Esszimmer mit Cheminée				0		0	0		0		0	
- offene Küche				0		0	0		0		0	
- 3 Zimmer im OG				0		0	0		0		0	
- Bad / WC im OG, WC im UG & Dusche in Waschküche				0		0	0		0		0	
- Garten & Sitzplatz				0		0	0		0		0	
- Waschküche & Nebenräume im UG				0		0	0		0		0	
- Gartengerätehaus				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garagen	1						0			150	1'800	
Unterstände							0				0	
Parkplätze	1						0			50	600	
./.. Sockelleerstand in %											0	
Total p.a.	1	118	0	0	0	0	0	19	234	2'500	30'000	100%
Ertragswert Wohnen						Kapitalisierungssatz:	3.79 %				**792'200**	**100%**

b. Ertragswert	Anzahl	NF	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil
...	Ein-	(m2) /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze							0				0	
Unterstände							0				0	
Parkplätze							0				0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ertragswert ...						Kapitalisierungssatz:	0.00 %				**0**	**0%**

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

c. Ertragswert ...	Anzahl Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv CHF/m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/m2/p.	CHF p.a.	Mietwert nachhaltig CHF/m2/p.	CHF/m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.	Anteil %
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Autoeinstellplätze							0				0	
Unterstände							0				0	
Parkplätze							0				0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ertragswert ...							Kapitalisierungssatz:	0.00 %			**0**	**0%**

Nutzfläche total			m2	118	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.			**CHF**	**254**	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)			CHF	30'000	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)			CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz				**3.79%**	
Ertragswert			**CHF**	**792'200**	100%
./. aufgelaufene Rückstellungen von 43 **Jahren seit letzter Renovation**	Zinssatz:	2.25%	**CHF**	**-251'063**	
	jährliche Rückstellungen:	3'523			
Ertragswert Total			**CHF**	**541'137**	

Begründungen, Bemerkungen

Das Einfamilienhaus ist leerstehend. Für die Mietwertberechnung wird daher ein Marktmietwert festgelegt, wie er bei einer unabhängigen Vermietung und nach einer Sanierung erzielt werden könnte.

Die Wohnfläche wurde der amtlichen Schätzung entnommen und dient einer zusätzlichen Plausibilisierung. Eine unabhängige Vermessung ist nicht erfolgt.

Für aufgelaufene Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Baujahres, der bisherigen Sanierungen und des Zustandes durchschnittlich dreiundvierzig Jahre oder rund CHF 250'000 in Abzug gebracht. Dabei sind die direkten Folgen des Wasserschadens nicht enthalten. Diese werden in der Folge direkt vom Verkehrswert abgezogen.

Die Vermietung von Einfamilienhäusern ist aus wirtschaftlicher Sicht meist nicht sinnvoll. Dem Ertragswert kommt daher auch eine untergeordnete Bedeutung zu.

Immobilienbewertung

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	***Einfamilienhaus / selbstbewohntes Wohneigentum***		**1** x Realwert	CHF	752'000
Ertragswert Total	Gewichtung			**0** x Ertragswert	CHF	541'137
Verkehrswert Gewichtet					**CHF**	**752'000**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
zusätzliche Entwertung aufgrund des Wasserschadens			**100'000**		**-CHF**	**100'000**
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert					**CHF**	**652'000**
Verkehrswert Baurecht				gemäss Anhang BR EW		**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)	**Verkehrswert Baurecht**				**CHF**	**0**
Variante: Verkehrswert Barwert				gemäss Anhang BW	**CHF**	**0**
Abzüge (CHF)	(Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt			0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht			0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge			0		CHF	0
Zuschlag (CHF)						
weitere Zuschläge			0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen			0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert					**CHF**	**0**
verwendeter Verkehrswert	*gerundet*				**CHF**	**650'000**
Bruttorendite						4.62%

Haftungsausschluss

Sämtliche Aussagen im Bericht, insbesondere zur Lage und zu Gebäuden, beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Die Bauqualität und der Zustand wurden lediglich optisch in Augenschein genommen und beurteilt. Es ist keine vertiefte Prüfung erfolgt. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Auch der Baugrund kann nicht näher beurteilt werden.
Der Bericht erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der erteilten Auskünfte. Die Berechnungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Eine Haftung wird nicht übernommen. Die Haftung ist maximal auf das mit der Bewertung verbundene Honorar und nur gegenüber dem Auftraggeber beschränkt. Gegenüber Dritten wird keine Haftung übernommen. Eine Haftung für Folgeschäden oder entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

Bemerkungen

Der Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter den momentanen Marktbedingungen bei einer normalen Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse lassen den Kaufpreis vom Verkehrswert abweichen. Der geschätzte Wert ist deshalb niemals als definitiv und endgültig zu betrachten.
Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertebeurteilung.

Ort: 9500 Wil

Datum: 29. Juni 2026

Unterschrift:

Der Bewerter Marcel Mosimann
eidg. dipl. Immobilientreuhänder / Bewertungsexperte SVIT

Immobilienbewertung

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse						Bewertung	Klasse	Durch-schnitt
gemäss Anhang LK W		gemäss Anhang LK B G V		gemäss Anhang LK G I				
Lageklassenschlüssel Wohnen		Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf		Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe				
A	Standort	A	Standort	A	Standort	1	3.00	
B	Nutzung	B	Nutzung	B	Nutzung	1	4.00	
C	Wohnlage	C	Geschäftslage	C	Lage	1	5.00	
D	Erschliessung	D	Erschliessung	D	Erschliessung	1	4.00	
E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	E	Marktverhältnisse	1	7.00	
Begründungen, Bemerkungen				Total			23.00	4.60
				Steigerungsfaktor	0.00		0.00	0.00
				Reduktionsfaktor	0.00		0.00	0.00
				Lageklasse			**4.60**	**4.60**

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Wohnhaus Assek.-Nr. 2511 (Einfamilienhaus, Massivbauweise, unterk mittlere Bauqualität, schlechter Zustand a		-	-	-	-	-	**0.00**
Nebengebäude Assek.-Nr. 2722 (freistehender Baukörper, einfacher Zweck nicht unterkellert, ordentlicher Zustand)		-	-	-	-	-	**0.00**
		-	-	-	-	-	**0.00**
Total							**0.00**

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebens-dauer GLD	Total
Wohnhaus Assek.-Nr. 2511 (Einfamilienhaus, Massivbauweise, unterk mittlere Bauqualität, schlechter Zustand a	Rohbau 1	60.0	1	60	100	
	Rohbau 2	50.0	2	100		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	45.0	4	180		
	Total		10	430	1.00	**43.00%**
Nebengebäude Assek.-Nr. 2722 (freistehender Baukörper, einfacher Zweck nicht unterkellert, ordentlicher Zustand)	Rohbau 1	50.0	1	50	100	
	Rohbau 2	50.0	2	100		
	Ausbau	50.0	3	150		
	Installation	50.0	4	200		
	Total		10	500	1.00	**50.00%**
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	**0.00%**

Immobilienbewertung

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung 1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	4.60 LK
A Standort											3.00
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								3.00
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											4.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				4.00
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					
C Wohnlage											5.00
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			5.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				5.00
D Erschliessung											4.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				4.00
E Marktverhältnisse											7.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			7.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

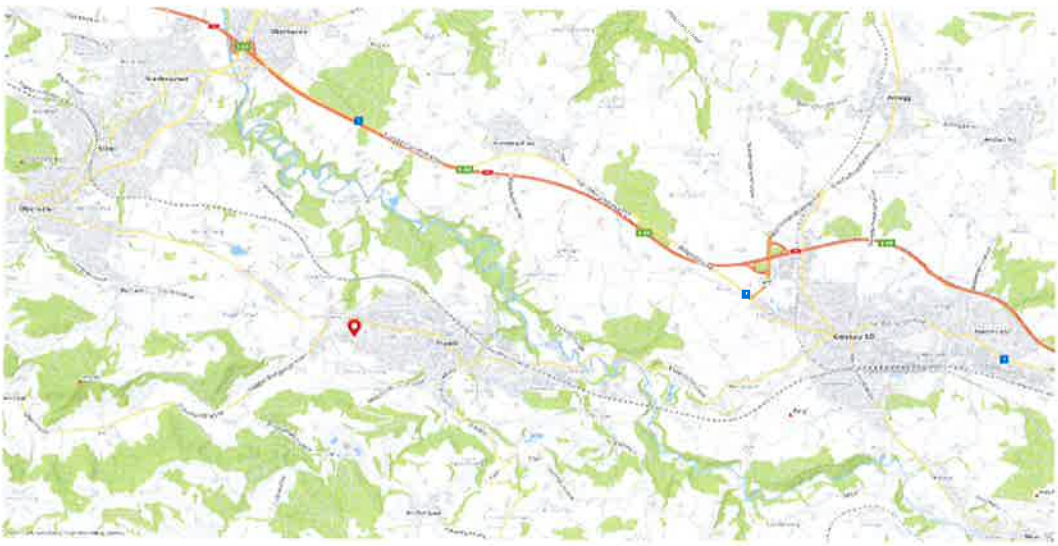
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf" beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Immobilienbewertung

Lageplan

Mühlebachstrasse 49
9230 Flawil



Orthofoto

Gemeinde GIS
flawil.ch

Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'730'749, 1'253'030

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
24.06.2026

Amtliche Vermessung Gde

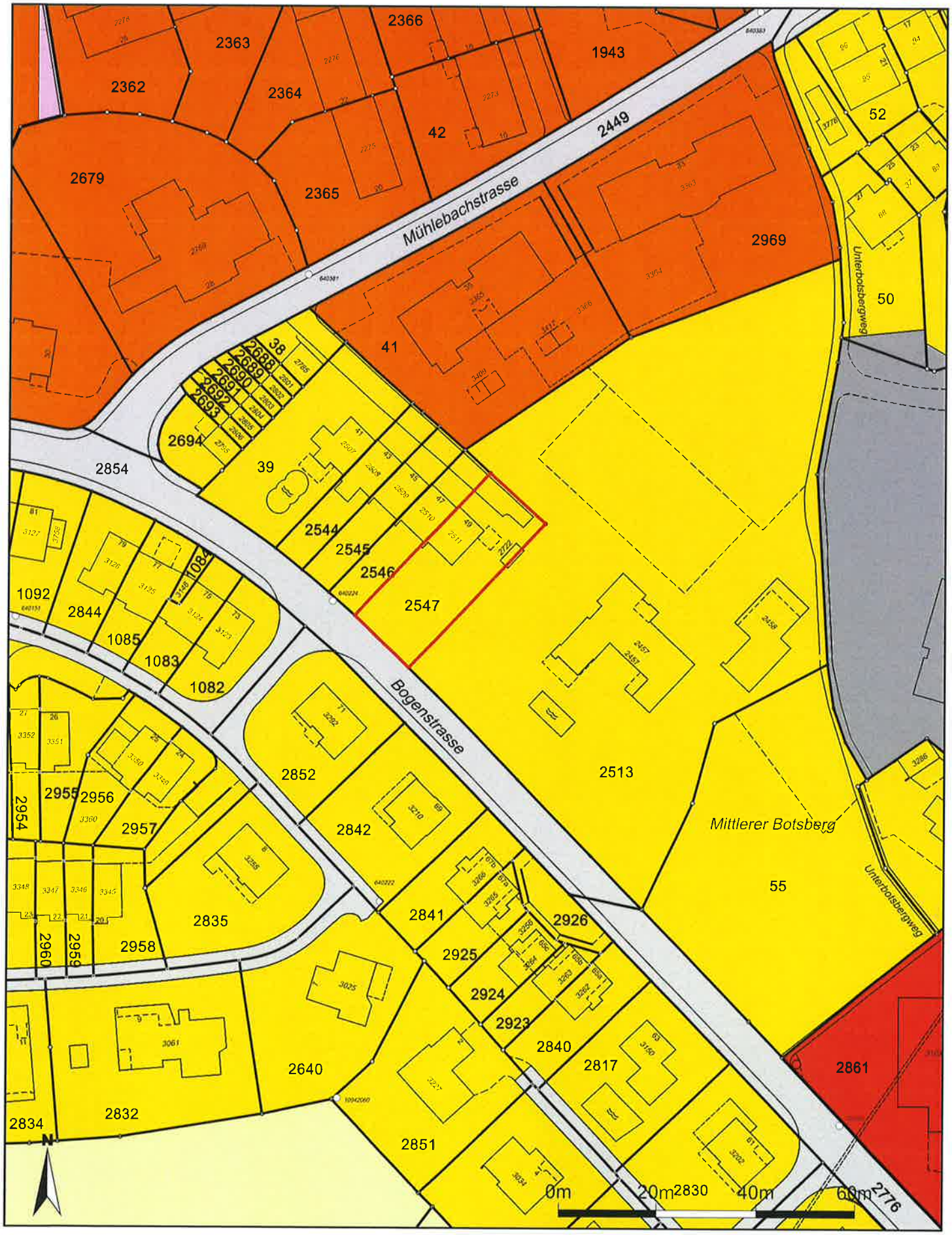
Gemeinde GIS
flawil.ch

Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'730'742, 1'253'032

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
24.06.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

Gemeinde GIS
flawil.ch

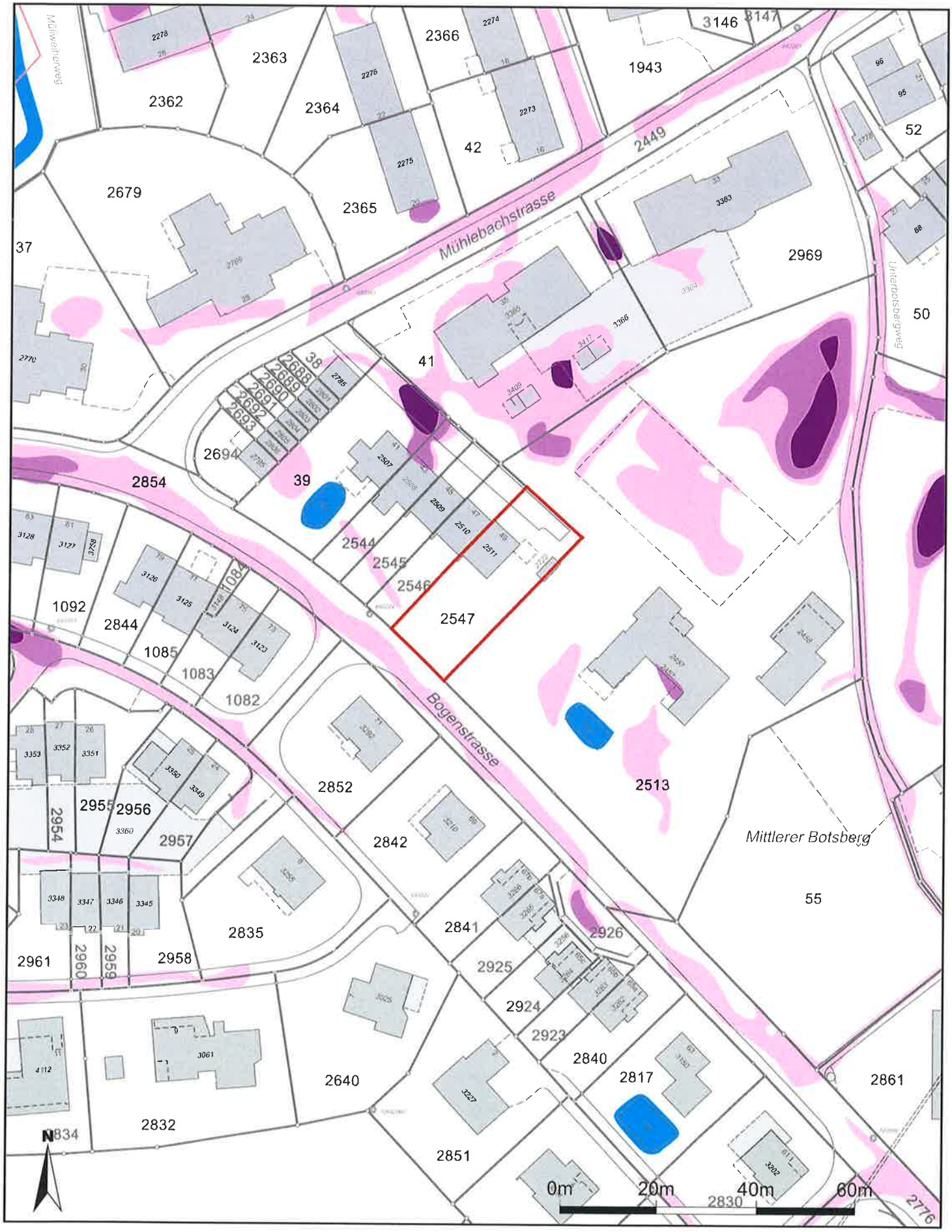


Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'730'745, 1'253'029

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
24.06.2026
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss CH

Gemeinde GIS
flawil.ch



Massstab 1:1'000
Zentrumskoordinaten: 2'730'738, 1'253'032

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
24.06.2026
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 2547

Plan Nr. 64, Flawil
Gesamtfläche 602 m², Gebäude (76 m²), Strasse/Weg (47 m²), Gartenanlage (479 m²)
Nebengebäude Assek.Nr. 2722 (8 m² von 11 m²)
Wohnhaus Assek.Nr. 2511, Mühlebachstrasse 49, 9230 Flawil (68 m² von 71 m²)
Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M40028, 1/2 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M40029, 1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Schenkung 06.07.1987 Beleg 338
Namensänderung 02.09.1998 Beleg 553
Schenkung 04.02.2010 Beleg 50
Eröffnung Miteigentumsgrundstücke 23.05.2017 Beleg 294

Anmerkungen

ID 2742
Miteigentumsanteile verpfändet
23.05.2017 Beleg 294

Vormerkungen

ID 1361
Pfandverwertung
16.04.2026 Beleg 248

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 09/286
Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung
zugunsten Technische Betriebe Flawil (TBF), mit Sitz in Flawil SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.918.790, öffentlich-rechtliche Anstalt
03.05.1961 Beleg 204

ID 11/071
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546
zugunsten Grundstück Nr. 2513
02.11.1967 Beleg 466

ID 11/072
Recht/Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zulasten Grundstück Nr. 38, 39, 2544, 2545, 2546
zugunsten Grundstück Nr. 2513
02.11.1967 Beleg 467

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 150'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. D/584
Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.845.146
Höchstzinsfuss 8.00 %, Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 150'000.--, 9.7.1975, Bel. 230
Pfandvermehrung von Nr. 2690, 2691, 9.7.1975, Bel. 230
09.10.1968 Beleg 371

Pfandstelle 2
Fr. 100'000.--
Inhaber-Papierschuldbrief Nr. E/238
Höchstzinsfuss 8.00 %, Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 100'000.--, 24.3.1981, Bel. 184
Pfandvermehrung von Nr. 2690, 2691, 9.7.1975, Bel. 230
20.03.1974 Beleg 77

Pfandstelle 3
Fr. 70'000.--
Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4392
Faustpfandgläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.845.146
Höchstzinsfuss 10.00 %, Besondere Bestimmungen
17.02.2010 Beleg 66

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

Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Miteigentumsanteil Nr. M40028

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2547
Mühlebachstrasse 49
23.05.2017 Beleg 294

Eigentümer

Blumenthal-Kircher Irmgard, geboren 23.09.1944, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Winterthur ZH und Degen GR, Krankenhausstrasse 5, 9230 Flawil (Zusatzinfo: Gestorben am 31.12.2025 in Flawil SG)

Erwerbstitel

Schenkung 04.02.2010 Beleg 50

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Miteigentumsanteil Nr. M40029

1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. 2547
Mühlebachstrasse 49
23:05.2017 Beleg 294

Eigentümer

Blumenthal Andrea Susanne, geboren 10.11.1969, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Winterthur ZH, Lumnezia GR und Grabs SG, Bernstrasse 52, 3053 Münchenbuchsee

Erwerbstitel

Schenkung 06.07.1987 Beleg 338
Namensänderung 02.09.1998 Beleg 553

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 500'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 5263
Gläubiger: Ramseier Hans, geb. 14.03.1957, männlich, von Rüderswil BE
Höchstzinsfuss 10.00 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 23.05.2017 Beleg 294

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

Flawil, 23.04.2026, 14:22 Uhr

Grundbuchamt Flawil-Degersheim
Grundbuchverwalterin

Cornelia Bohl Hofstetter

Grundbuchamt Flawil-Degersheim

flawil.ch

Kanton St.Gallen

Grundbuchamt Flawil

Zuständig: Armin Baumann
Tel.-Nr.: 071 394 17 50
E-Mail: armin.baumann@flawil.ch
Datum: 3. November 2017

Schätzung der Steuerwerte Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 80-02547

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

Datum:	**24.10.2017**	Schätzungsgrund:	**Neubeurteilung**
Gemeinde:	**Flawil**	Anzahl Gebäude:	**2**
GB-Kreis:	**Flawil**	Vers.Nr.:	**80.02511, 80.02722,**
Grundstück:	**80-02547**	GS Fläche in m^2:	**602**
Adresse:	**Mühlebachstrasse 49 9230 Flawil**		

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 20'280	**Fr. 480'000**

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Flawil

Gemeinde:	Flawil	Ersetzt Schätzung vom:	07.02.2012
Grundbuchamt/-kreis:	Flawil / 80 - Flawil	Fachschätzer:	Werner Schwarz
Grundstück-Nr.:	80-02547	Grundbuchamt:	Armin Baumann
		Schätzungsdatum:	24.10.2017

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m²	Summe m²	Zimmer	Typ
80.02511	EG	Garage				0	EFH
80.02722	EG	Nebengebäude				0	EFH
80.02511	UG-1.OG	Wohnhaus					
	UG	Keller			118	5	EFH
	UG	Dusche					
	UG	WC					
	EG	Küche, Essen, Wohnen					
	EG	Sitzplatz (gedeckt)					
	EG	Sitzplatz (gedeckt)					
	1.OG	Zimmer					
	1.OG	Zimmer					
	1.OG	Zimmer					
	1.OG	Diele					
	1.OG	Bad					
	1.OG	Balkon (ungedeckt)					
Anzahl Einheiten		**3**			**118**	**5**	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	*Wert*	×	*Ansatz*	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
80.02511	EG	Garage	Fläche					selbstgen.	90	1'080
80.02722	EG	Nebengebäude	Fläche					selbstgen.		
80.02511	UG-1.OG	Wohnhaus	Fläche	118 m²	×	163 Fr./m²		selbstgen.	1'600	19'200
Total			**Fläche**	**118 m²**					**1'690**	**20'280**
Total Mietwert										**20'280**

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.50	11'267
B	0.25	1'127
U	0.75	3'380
A	1.00	4'507
R	0.00	0
V	0.00	0
	4.50	**20'280**

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	1'080		1'080	4.50%	**24'000**
Wohnen	EFH					
Wohnen	EFH	19'200		19'200	4.50%	**426'667**
Total		20'280		20'280		**450'667**
Total Ertragswert						**450'000**

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
80.02511	Wohnhaus	607	787	478'000	30%	144'000	334'000
80.02722	Nebengebäude	30	600	18'000	33%	6'000	12'000
Gebäude Total				**496'000**	**30%**	**150'000**	**346'000**
Umgebungskosten				45'000	25%	11'250	34'000
Baugrubenaushub				10'000	0%	0	10'000
Zwischentotal				**551'000**	**29%**	**161'000**	**390'000**
Baunebenkosten		prozentual	6%	vom Neuwert			29'000
Total Sachwert ohne Land							**419'000**

Landwert

Gemeinde:	Flawil	Ersetzt Schätzung vom:	07.02.2012
Grundbuchamt/-kreis:	Flawil / 80 - Flawil	Fachschätzer:	Werner Schwarz
Grundstück-Nr.:	80-02547	Grundbuchamt:	Armin Baumann
		Schätzungsdatum:	24.10.2017

Landausnutzung			Fläche m²					
Grundstückfläche	Zone	W2 - Wohnzone	602					
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet			**602**					
Landbewertung			**Fläche m²**		**Ansatz Fr./m²**			
Landwert nach Vergleichspreis			602		300			181'000
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal			**602**	**Ø**	**301**	Landanteil	0%	**0**
Total								**600'000**
Total Sachwert								**600'000**

Marktwert

Berechnungsvariante:	Mischwertmethode (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	3.90		480'000
Total Marktwert					**480'000**

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m³-Variante	Wertanteil
80.02511	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	478'000	1967	607	GVA	238'000
80.02722	90	Kleinbauten und Nebengebäude	18'000	1972	30	GVA	8'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:	Fachschätzer:	Werner Schwarz	Telefon	058 229 70 65
	Grundbuchamt:	Armin Baumann	Telefon	071 394 17 50

flawil.ch

Kanton St.Gallen

Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Zuständig: Justin Müller
Tel.-Nr: +41 71 394 17 51
E-Mail: justin.mueller@flawil.ch
Datum: 22. April 2026

Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 80-40028

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

Eigentümerschaft (aktuell):	**Blumenthal Irmgard, Auswärts, 9230 Flawil**		
Datum:	**24.10.2017**	Schätzungsgrund:	**Neubeurteilung**
Gemeinde:	**Flawil**	Anzahl Gebäude:	**0**
GB-Kreis:	**Flawil**	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	**80-40028**	GS Fläche in m²:	**0**
Adresse:	**Mühlebachstrasse 49 9230 Flawil**		

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 10'140	**Fr. 240'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Gemeinde:	Flawil	Ersetzt Schätzung vom:	
Grundbuchamt/-kreis:	Flawil-Degersheim / 80 - Flawil	Fachschätzer:	Werner Schwarz
Grundstück-Nr.:	80-40028	Grundbuchamt:	Armin Baumann
		Schätzungsdatum:	24.10.2017

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	80-02547	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	**20'280**	1/2	10'140	0	**10'140**
Ertragswert	**450'000**	1/2	225'000	0	**225'000**
Sachwert	**600'000**	1/2	300'000	-	**300'000**
Marktwert	**480'000**	1/2	240'000	0	**240'000**

Marktwert

Miteigentumsanteil	80-40028
Mietwert	**10'140**
Ertragswert	**225'000**
Sachwert	**300'000**
Marktwert	**240'000**

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Werner Schwarz	Telefon	+41 79 399 21 02
Grundbuchamt:	Armin Baumann	Telefon	+41 71 394 17 51

flawil.ch

Kanton St.Gallen

Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Zuständig: Justin Müller
Tel.-Nr: +41 71 394 17 51
E-Mail: justin.mueller@flawil.ch
Datum: 22. April 2026

Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 80-40029

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

Eigentümerschaft (aktuell):	**Blumenthal Andrea Susanne, Bernstrasse 52, 3053 Münchenbuchsee**		
Datum:	**24.10.2017**	Schätzungsgrund:	**Neubeurteilung**
Gemeinde:	**Flawil**	Anzahl Gebäude:	**0**
GB-Kreis:	**Flawil**	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	**80-40029**	GS Fläche in m²:	**0**
Adresse:	**Mühlebachstrasse 49 9230 Flawil**		

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 10'140	**Fr. 240'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Gemeinde:	Flawil	Ersetzt Schätzung vom:	
Grundbuchamt/-kreis:	Flawil-Degersheim / 80 - Flawil	Fachschätzer:	Werner Schwarz
Grundstück-Nr.:	80-40029	Grundbuchamt:	Armin Baumann
		Schätzungsdatum:	24.10.2017

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	80-02547	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	**20'280**	1/2	10'140	0	**10'140**
Ertragswert	**450'000**	1/2	225'000	0	**225'000**
Sachwert	**600'000**	1/2	300'000	-	**300'000**
Marktwert	**480'000**	1/2	240'000	0	**240'000**

Marktwert

Miteigentumsanteil	80-40029
Mietwert	**10'140**
Ertragswert	**225'000**
Sachwert	**300'000**
Marktwert	**240'000**

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Werner Schwarz	Telefon	+41 79 399 21 02
Grundbuchamt:	Armin Baumann	Telefon	+41 71 394 17 51