

Marktbewertung

(Berechnungen, Bemerkungen und Erläuterungen soweit angezeigt und erforderlich)



Wohnung 1. Obergeschoss West

Marktwert (Verkehrswert) 275'000.00

**4.5-Zimmer-Wohnung (Grundstück Nr. S15416)
mit Autoabstellplatz (Sondernutzungsrecht)
Bildstrasse 16
9030 Abtwil**

Schätzungsmethodisches Vorgehen

1. Allgemeine Angaben
2. Makroökonomische Lage
3. Mikroökonomische Lage
4. Konstruktion
5. Ausbau
6. Mietwert
7. Kapitalisierungssatz
8. Ertragswert
9. Reproduktionskosten
10. Sachwert (Realwert)
11. Technisches Alter
12. Lageklasse
13. Erneuerungsrate
14. Technische Entwertung
15. Marktwert (Verkehrswert)

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Gemeinde Gaiserwald, Betreibungsamt Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil		
Eigentümer	Maloku Hysen Bildstrasse 16, 9030 Abtwil		
Auftrag	Ermittlung Marktwert (Verkehrswert)		
Auftragsumschreibung	Das Wohnung wird gegenwärtig durch den Eigentümer bewohnt. Es ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft nach einer allfälligen Veräusserung durch die neue Eigentümerschaft selbst genutzt wird. Als Bewertungsmethode kommt deshalb die Sachwertmethode (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz. Beim Stockwerkeigentum ist die Technische Entwertung für die gemeinschaftlichen Teile und das Stockwerkeigentum (Wohnung, Sonderrecht) je getrennt zu ermitteln und zu berechnen.		
Objekt	4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss West mit Kellerabteil Nr. 3 im Untergeschoss mit 91/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 858		
Besichtigung	1. September 2025		
Archiv-Nr.	S_25_10		
Unterlagen	Grundbuchauszug		07.07.2025
	Amtliche Schätzung		31.05.2018
	Katasterblätter Gebäude-Versicherung		28.06.2018
	Grundrisspläne (Aufteilungspläne mit teilweisem Ausmass)		undatiert
	Betriebskostenabrechnung		11.02.2025
	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft		undatiert
	Katasterplan		10.07.2025
	Zonenplan		10.07.2025
	Ortsplan		10.07.2025
	Orthofoto		10.07.2025
	Flächenblatt		10.07.2025
Amtliche Werte	gemäss amtlicher Schätzung vom 31.05.2018		
	Wohnfläche		65.0 m ²
	Mietwert	Fr.	12'350
	Ertragswert (EW)	Fr.	224'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	204'000.00
	Marktwert = Sachwert (Verkehrswert)	Fr.	204'000.00
Grundbuchauszug	Parzellen-Nr.	4.5-Zimmer-Wohnung	S15416
	Parzellen-Nr.	Stammgrundstück	858
	Versicherungs-Nr.	Mehrfamilienhaus Bildstrasse 16	1016
		Mehrfamilienhaus Bildstrasse 18	1017
		Mehrfamilienhaus Bildstrasse 20 (Teil)	1018
	Grundstücksfläche		1'450.0 m ²

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

1. Allgemeine Angaben (Fortsetzung)

Grundbuchauszug	Grundstück Nr. S15416	Wohnung	
	Anmerkungen . Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft		
	Vormerkungen . Pfändung für Fr. 73'717.00 plus Zinsen und Kosten . Pfändung für Fr. 132'739.35 plus Zinsen und Kosten		
	Dienstbarkeiten . keine		
	Grundstück Nr. 858	Stammgrundstück	
	Anmerkungen . Perimeter Giessenbach . Stockwerkeigentumsanteile verpfändet . Anteil S15416 gepfändet		
	Vormerkungen . keine		
	Dienstbarkeiten . L: Fusswegecht zG GB Nr. 692 . R: Benützungsrecht an Spielplatz zL GB Nr. 692 . L: Fuss- und Fahrwegrecht zG GB Nr. 857, 871 . L: Durchleitungsrecht für Gasleitungen zG Politische Gemeinde St. Gallen . L: Näherpflanzrecht zG GB Nr. 1949		
Nutzung	Gebäude	Vers.-Nr. 1016 Vers.-Nr. 1017 Vers.-Nr. 1018	166 m ² 138 m ² 1 m ²
	Gartenanlage		351 m ²
	befestigte Fläche		489 m ²
Gebäude	Kubatur	Vers.-Nr. 1016 Vers.-Nr. 1017	1'837.0 m ³ 1'559.0 m ³
Erstellungsjahr			1963
Zone			Wohnzone W4
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.		
Schutz	kein Schutz		
Bemerkungen	Auf einen Lage- und Objektbescrieb (makroökonomische Lage, mikroökono- mische Lage) wurde gemäss Auftrag verzichtet. Die Bewertung umfasst deshalb im Wesentlichen die Berechnungen mit ergänzenden Bemerkungen soweit diese notwendig und angezeigt sind.		

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

2. Makroökonomische Lage

Auf die Wiedergabe der makroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist dem Auftraggeber bekannt.

3. Mikroökonomische Lage

Auf die Wiedergabe der makroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist dem Auftraggeber bekannt.

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

4. Konstruktion

gemäss Augenschein vom 01.09.2025; ohne Gewähr

Gebäude	Unterbau	Mauerwerk, Beton
	Oberbau	Mauerwerk
	Dach	Flachdach: nicht beurteilbar
Gebäudehülle	Fassade	Mauerwerk verputzt
	Fenster	Wohnung: Doppelisolierverglasung Kunststoff
	Beschattung	Rollläden
	Dach	Flachdach
	Entwässerung	Kupfer
Gebäudetechnik	Heizung	Ölheizung
	Wärmeverteilung	Radiatoren
	Elektro	Kippsicherungen

5. Ausbau

gemäss Augenschein vom 01.09.2025; ohne Gewähr

1. Obergeschoss			Untergeschoss		
Wohnen	Boden	Laminat	Kellerabteil	Boden	Kies
Essen	Wände	Abrieb		Wände	Mauerwerk
	Decke	Weissputz		Decke	Beton
Zimmer 1	Boden	Laminat	Waschen	Boden	Beton gestrichen
	Wände	Abrieb	Trocknen	Wände	Mauerwerk gestrichen
	Decke	Weissputz		Decke	Beton gestrichen
Zimmer 2	Boden	Laminat	Heizung	Boden	kein Zugang
	Wände	Abrieb		Wände	kein Zugang
	Decke	Weissputz		Decke	kein Zugang
Zimmer 3	Boden	Laminat	Treppenanlage	Boden	Kunststein
	Wände	Abrieb		Wände	Abrieb
	Decke	Weissputz		Decke	Abrieb
Eingang	Boden	Keramikplatten			
Korridor	Wände	Abrieb			
	Decke	Weissputz			
Küche	Geräte	Kochherd Gas, Backofen Gas			
		Geschirrspüler, Kühlschrank			
	Boden	Keramikplatten			
	Wände	Keramikplatten, Abrieb			
	Decke	Weissputz			
Bad/WC	Geräte	Bad/WC/Lavabo	Balkon	Boden	Beton
	Boden	Keramikplatten		Brüstung	Beton
	Wände	Keramikplatten		Beschattung	Markise
	Decke	Abrieb			
Vorraum Bad	Boden	Keramikplatten			
	Wände	Abrieb			
	Decke	Weissputz			

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

6. Mietwert

Stockwerk	Raumbeschrieb	Fläche NF m ²	Anzahl	Mietzins: effektiv 1)	Ansatz Mietzins	Ansatz Mietwert	Mietwert geschätzt 2)
				Fr.	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr.
EG	4.5-Zimmer-Wohnung Bildstrasse 16, 9030 Abtwil Grundstück Nr. S15416 mit Kellerabteil im Untergeschoss Wertquote 91/1000						
	Wohnen, Essen, Küche, 3 Zimmer, Bad/WC, Entrée Nutzfläche (NF) gemäss amtlicher Schätzung	70.0 65.0		0.00	0.00	190.00	1'030.00
	Balkon						
UG	Kellerabteil			0.0	0.00	0.00	0.00
	Abstellplatz Nr. 6 Gemäss Art. 12.1 des Reglements wurden die Abstellplätze durch die Begründerin zugeteilt. Vergleiche E-Mail Grundbuchamt Gaiserwald vom 08.09.2025		1			80.00	80.00
	Mietzins/Mietwert	pro Monat		0.00			1'110.00
	Mietzins/Mietwert	pro Jahr		0.00			13'320.00

1) durch Eigentümer erzielt oder in Aussicht

2) nach Ansicht des Schätzers

Bemerkungen

Wir setzen den Mietwert aufgrund der Nettonutzfläche gemäss unserer Flächenanalyse fest. Die Nettonutzfläche gemäss amtlicher Schätzung liegt geringfügig tiefer. Der ermittelte Mietwert von monatlich Fr. 1'030.00 netto für die 4.5-Zimmer-Wohnung mit recht attraktivem Grundriss und aber insgesamt kleinen Raumgrössen beurteilen wir in Anbetracht der Grösse, der Struktur und Qualität sowie der Lage der Wohnung als marktgerecht und nachhaltig erzielbar.

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

7. Kapitalisierungssatz

	Anteil		Fr.	Ansatz	Ansatz
	%			%	%
Fremdkapital	80.00%	Zins	5'860	2.50%	2.00%
Eigenkapital	20.00%				
. Verzinsungsanspruch	Realzins			0.00%	
	käufertypische Erwartung			0.00%	
	regionale Marktsituation			0.00%	
. Objektrisiken	Immobilität			1.00%	
	Risiko (+)			1.00%	
	Chancen (-)			0.00%	
Eigenkapital	20.00%			2.00%	0.40%
Nettozinssatz					2.40%
Zuschläge für jährliche Kosten					
. Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			730	0.25%	
. Unterhaltskosten			2'200	0.75%	
. Mietzinsrisiko			0	0.00%	
. Verwaltung			590	0.20%	
Bewirtschaftungskosten			3'520	1.20%	1.20%
	Rückstellungsbedarf				
Erneuerungsrate gemeinschaftliche Teile	1'497		1'470		0.50%
Erneuerungsrate Ausbau	1'237		1'320		0.45%
Kapitalisierungssatz			15'690		4.55%

Bemerkungen

Bei selbstgenutzten Wohneigentum wird auf eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verzichtet. Ebenfalls wird für das Mietzinsrisiko kein Wert eingesetzt.

8. Ertragswert

		Fr.
		(gerundete Werte)
Mietertrag	0.00	
Mietwert	13'320.00	
Kapitalisierungssatz	4.55%	
WE 1 Ertragswert nicht entwertet (gerundet)		293'000.00

Bemerkungen

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

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

9. Reproduktionskosten

		Kubatur Fläche	Wert Fr.	Total Fr. (gerundete Werte)
BKP 2	Neuwert MFH Assek.-Nr. 1016	1'837.0 m ³	625.00	1'148'000.00
	Neuwert MFH Assek.-Nr. 1017	1'559.0 m ³	625.00	974'000.00
BKP 4	Grundstücksfläche	1'450.0 m ²		
	Grundfläche MFH Assek.-Nr. 1016	166.0 m ²		
	Grundfläche MFH Assek.-Nr. 1017	138.0 m ²		
	. befestigte Fläche	489.0 m ²	250.00	122'000.00
	. Gartenanlage	351.0 m ²	80.00	28'000.00
	Subtotal			2'272'000.00
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	8.00%		182'000.00
	Reproduktionskosten			2'454'000.00

10. Sachwert

				Fr. (gerundete Werte)
BKP 0	Grundstück			
	. Lageklasse	3.9 LK		
	. relativer Landwertanteil	24.375%		791'000.00
	. relativer Landwert pro m ²	1450.0 m ²	546.00	
BKP 0-5	Sachwert Mehrfamilienhaus nicht entwertet			3'245'000.00
WE 1	Sachwert Wohnung Nr. S15416	Anteil	91/1000	295'000.00
	Sachwert Wohnung nicht entwertet je m² Wohnfläche (gerundet)			4'215.00

Bemerkungen

Der Landwert erreicht nach der Lageklasse je m² Fr. 546.00. Dieser Wert ist aufgrund der Lage und eher bescheidenen Nutzung des Grundstückes durchaus plausibel. Der Sachwert der Wohnung liegt bei Fr. 295'000.00 (nicht entwertet) und liegt deutlich über dem amtlichen Schätzwert vom 31.05.2018 von Fr. 204'000.00.

11. Technisches Alter

Hauptgruppe	GLD	RND	TA
Baujahr	1963 Sanierung 2011	Jahre	Jahre
Konstruktion (gemeinschaftliche Teile)	100	60	40
Gebäudehülle (gemeinschaftliche Teile)	40	30	10
Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	40	30	10
Ausbau (Sonderrecht)	25	15	10
Umgebung	40	20	20

12. Lageklasse

gemäss Lageklassenschlüssel Wohnen "Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2019", Tabelle 118, Seite 403

. Standort	Dorf in wichtiger Region, Hauptstrasse	4.00
. Nutzung	einfache Wohnzone, geringe bis mittlere Ausnutzung	3.50
. Wohnlage	mittlere Wohnlage, vergleichsweise starke Immissionen	3.50
. Erschliessung	Öffentlicher Verkehr, Schulen und Einkauf in kurzer bis mittlerer Entfernung	4.50
. Marktverhältnisse	geringe bis mittlere Nachfrage bei bescheidenem Angebot	4.00
Lageklasse		3.90

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

13. Erneuerungsrate

		Anteil BKP 2	Anteil inkl. BKP 5	Rückstellungs- bedarf
		%	Fr.	Fr.
BKP 2	Konstruktion (gemeinschaftliche Teile)	47.5%	1'088'600	2'689
BKP 2	Gebäudehülle (gemeinschaftliche Teile)	15.0%	343'800	5'215
BKP 2	Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	17.5%	401'100	6'084
BKP 2	Ausbau (mit Fenster)	20.0%	458'400	13'595
		100.0%	2'291'900	
BKP 5	Umgebung		162'000	2'457
			2'453'900	
	Total gemeinschaftliche Teile	80.00%		16'445
	Total Sonderrecht	20.00%		13'595
	Rückstellungsbedarf gemeinschaftliche Teile		9.10%	1'497
	Rückstellungsbedarf Ausbau		9.10%	1'237

14. Technische Entwertung

		TA	Rückstellungs- bedarf	Entwertung
		Jahre	Fr.	Fr.
Gemeinschaftliche Teile				
BKP 2	Konstruktion	40	2'689	177'295
BKP 2	Gebäudehülle	10	5'215	58'157
BKP 2	Haustechnik (gemeinschaftliche Teile)	10	6'084	67'849
BKP 5	Umgebung	20	2'457	62'142
				-188'148
	Stand Erneuerungsfonds per 12.08.2025			46'769
				-141'379
	Anteil gemäss Wertquote		9.10%	-12'865
WE 2	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile	gerundet		-13'000
Sonderrecht				
BKP 2	Ausbau	10	1'237	-13'797
WE 3	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)			-14'000

Bemerkungen

Die Technische Entwertung muss beim Stockwerkeigentum getrennt nach den Gemeinschaftlichen Teilen (Konstruktion, Gebäudehülle und Haustechnik) und des Sonderrechtes (Ausbau Wohnung) ermittelt werden. Bei dem Wert der Gemeinschaftlichen Teile wird zudem ein allfälliger Stand des Erneuerungsfonds in Abzug gebracht, sofern dieser für allfällige grosszyklische Sanierungsarbeiten entsprechend geöffnet wurde.

Die Technische Entwertung basiert, ausgehend vom der Gesamtlebensdauer (GLD), der Restnutzungsdauer (RND) und dem daraus resultierenden Technischen Alter (TA) der Bauteilgruppen auf Barwertberechnungen. Die Technische Entwertung erreicht insgesamt Fr. 27'000.00 (Fr. 13'000.00 + Fr. 14'000.00). Das Wohnung wurde nach dem Erwerb einer grosszyklischen Sanierung unterzogen. Neueren Datums sind die Fenster sowie gemäss Aussage des Eigentümers der Wohnung die Ölheizung. Sanierungsbedürftig ist mittelfristig die Gebäudehülle ohne Fenster.

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

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

15. Verkehrswert

			Fr.
Sachwertmethode			
WE 1	Sachwert (nicht entwertet)		295'000.00
WE 2	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)		-13'000.00
WE 3	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)		-14'000.00
WE 4	Abstellplatz	pauschal	8'000.00
Verkehrswert			276'000.00
Verkehrswert (gerundet)			275'000.00

Ertragswertmethode			
WE 1	Ertragswert (nicht entwertet)		293'000.00
WE 2	Technische Entwertung gemeinschaftliche Teile (Anteil)		-13'000.00
WE 3	Technische Entwertung Ausbau (Sonderrecht)		-14'000.00
Verkehrswert			266'000.00
Verkehrswert (gerundet)			265'000.00

Verkäuflichkeit

☐ sehr gut	☐ kurzfristig
☐ gut	☐ mittelfristig
☐ mittel	☐ langfristig
☐ schlecht	☐ Liebhaberobjekt
	☐ kaufpreisabhängig

Bemerkungen

Kleine 4.5-Zimmer-Wohnung mit soweit guter Grundrissgestaltung an zu den Hauptverkehrszeiten recht stark lärmbe-
lasteter Lage. Gute Besonnung jedoch ohne nennenswerte Weitsicht. Die Wohnung ist bezüglich Ausbau vor ca. 13 Jahren
zweckmässig renoviert worden und entspricht abgesehen von der bescheidenen Wohnfläche für eine 4.5-Zimmer-
Wohnung durchwegs heutigen Wohnansprüchen.

Wir schätzen den Verkehrswert der 4.5-Zimmer-Wohnung mit Abstellplatz auf **Fr. 275'000.00 (= Sachwert)**. Bei einer Ver-
äusserung müsste je nach Nachfrage mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden.

Der Ertragswert hat für die Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum eine untergeordnete Bedeutung.
Als Bewertungsmethode kommt die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zur Anwendung.

positive Aspekte

- . zweckmässige Sanierung von ca. 13 Jahren
- . rasche Erreichbarkeit Schule (Ebnet) und Einkaufsmöglichkeiten (Säntispark mit Migros und Denner, Spar)
- . gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel; Buslinien Nr. B 4 und Nr. B 158/B 3 Richtung Stadt St.Gallen
- . gute Besonnung
- . Eigener Autoabstellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht)

negative Aspekte

- . kleine Wohnfläche für 4.5-Zimmer-Wohnung
- . recht starke Verkehrslärmbealstung
- . schmaler, schlecht moblierbarer Balkon
- . keine nenneswerte Weitsicht
- . Mobile-Antennen auf Haus Bildstrasse Nr. 18

4.5-Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum (S15416), Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

St. Gallen, 8. September 2025

ImmoBrain GmbH
Bewertung - Beratung - Schulung



Werner Ramseyer
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien schätzer mit eidg. Fachausweis
Mitglied BEK/SVIT, SIV

Beilagen

Fotodokumentation	08.09.2025
Grundbuchauszug	07.07.2025
E-Mail Grundbuchamt Gaiserwald	08.09.2025
Amtliche Schätzung	31.05.2018
Katasterblätter Gebäude-Versicherung	28.06.2018
Grundrisspläne (Aufteilungspläne mit teilweisem Ausmass)	undatiert
Flächenanalyse	28.07.2025
Katasterplan	10.07.2025
Zonenplan	10.07.2025
Ortsplan	10.07.2025
Orthofoto	10.07.2025
Flächenblatt	10.07.2025

Fotodokumentation

4.5-Zimmer-STWE-Wohnung, 1. Obergeschoss Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

Wohnung



Wohnen



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Küche



Bad/WC



Balkon



Wohnungstüre

Aussicht



Aussicht nach Süden



Aussicht nach Westen



Autoabstellplatz

Nebenräume

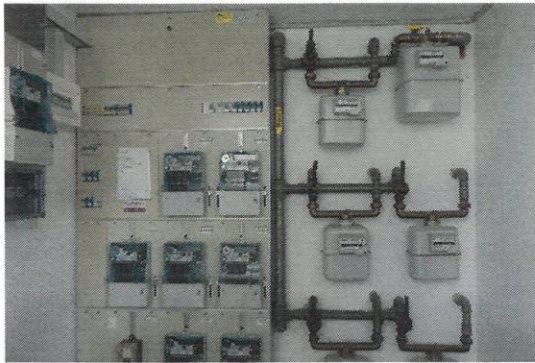


Keller



Waschen

Haustechnik



Elektroverteiler

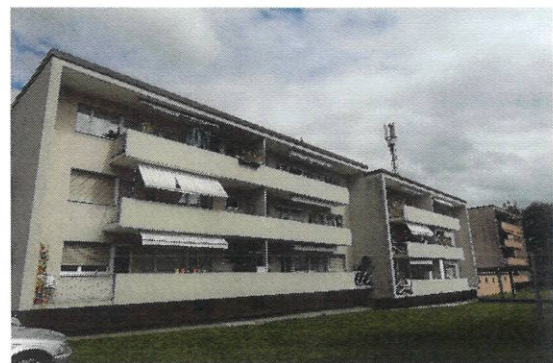


Wassereinspeisung

Aussenansichten



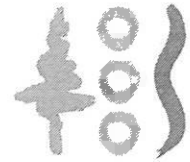
Wohnung



Hausfront vorne: Wohnung 1 Obergeschoss links



Ansicht rückseitige Hausfront



Grundbuchauszug

Grundbuch Gaiserwald Gemeinde Gaiserwald

Stockwerkeigentum Nr. S15416

91/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 858

Bildstr. 16, 9030 Abtwil SG

Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss West mit Kellerabteil Nr. 3
laut Begründungserklärung und Aufteilungsplan Beleg 94/1988

Eigentümer

Maloku Hysen, geboren 21.12.1972, verheiratet, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG

Erwerbstitel

Kauf 04.01.2010 Beleg 2

Anmerkungen

ID 1423

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

07.03.1988 Beleg 94

11.11.1992 Beleg 343

13.07.1993 Beleg 347

16.09.1993 Beleg 461

Vormerkungen

ID 919

Pfändung für Fr. 73'717.00 plus Zins und Kosten

09.12.2024 Beleg 567

ID 933

Pfändung für Fr. 132'739.35 plus Zins und Kosten

04.06.2025 Beleg 312

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 178'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 4545

Gläubiger: Migros Bank AG, mit Sitz in Zürich, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.841.533

Höchstzinsfuss 10 %, Besondere Bestimmungen

04.01.2010 Beleg 4

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Grundbuch Gaiserwald Gemeinde Gaiserwald

Liegenschaft Nr. 858

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S15416

Plan Nr. 35, Usserdorf

Gesamtfläche 1'145 m², übrige befestigte Fläche (489 m²), Gebäude (305 m²), Gartenanlage (351 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1016, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG (166 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1017, Bildstrasse 18, 9030 Abtwil SG (138 m²)

Mehrfamilienhaus (Teil) Vers.Nr. 1018, Bildstrasse 20, 9030 Abtwil SG (1 m² von 233 m²)

Mutationsnr. BB001584, 05.04.2023 Beleg 144

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15414, 89/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15415, 89/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15416, 91/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15417, 91/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15418, 92/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15419, 92/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15420, 75/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15421, 75/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15422, 76/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15423, 76/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15424, 77/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S15425, 77/1000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 07.03.1988 Beleg 33/22

Anmerkungen

ID 1005

Perimeter Giessenbach

29.08.1979 Beleg 667

05.05.2006 Beleg 118

24.09.2007 Beleg 367

01.04.2010 Beleg 134

01.04.2010 Beleg 136

01.04.2010 Beleg 139

01.04.2010 Beleg 140

01.04.2010 Beleg 142

01.04.2010 Beleg 143

01.04.2010 Beleg 144

29.04.2010 Beleg 166

29.04.2010 Beleg 167

21.02.2012 Beleg 71

ID 322

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

07.03.1988 Beleg 94

ID 2851

Anteil Nr. S15416 gepfändet, Zustimmungsvorbehalt Art. 23a VZG

09.12.2024 Beleg 568

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 06/153

Last: Fusswegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 692

18.07.1969 Beleg 631

ID 06/253

Recht: Benützungsrecht an Spielplatz

zulasten Grundstück Nr. 692

01.07.1970 Beleg 215

30.09.2014 Beleg 451

ID 06/319

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 857, 871

07.02.1972 Beleg 58

ID 10/016

Last: Durchleitungsrecht für Gasleitungen

zugunsten Politische Gemeinde St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen

10.06.1981 Beleg 302

Grundpfandrechte

Keine

Abtwil SG, 07.07.2025, 09:04 Uhr

Grundbuchamt Gaiserwald
Grundbuchverwalterin

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Eveline Eggenberger

Rg. Nr. 217927

Von: Manser Eliane GAISERWALD <Eliane.Manser@gaiserwald.ch>

Gesendet: Montag, 8. September 2025 15:01

An: Werner Ramseyer <werner.ramseyer@immobrain.swiss>

Betreff: AW: S15416 STWE-Wohnung Bildstrasse 16: Sondernutzungsrecht Autoabstellplatz im Freien

Sehr geehrter Herr Ramseyer

Gerne teile ich Ihnen mit, dass die Nachträge im Grundbuch wie folgt angemerkt wurden:

Auszug aus dem Nachtrag vom 13.07.1993, Beleg 347

Der Autoabstellplatz im Freien Nr. 1 ist gemeinschaftliches Eigentum und dient ausschliesslich als Besucher-Autoabstellplatz.

Die übrigen sieben Autoabstellplätze im Freien (Nr. 2 - 8) sowie der Motorrad-Abstellplatz Nr. 9 wurden wie folgt zugeteilt:

Platz Nr. 2	dem Eigentümer von Nr. 15'418
Platz Nr. 3	dem Eigentümer von Nr. 15'415
Platz Nr. 4	dem Eigentümer von Nr. 15'417
Platz Nr. 5	dem Eigentümer von Nr. 15'419
Platz Nr. 6	dem Eigentümer von Nr. 15'416
Platz Nr. 7	dem Eigentümer von Nr. 15'414
Platz Nr. 8	noch zur freien Zuteilung
Platz Nr. 9	den Eigentümer von Nr. 15'424

Der Autoabstellplatz Nr. 8 im Freien wird nach Bedarf zugeteilt. Die erstmalige Zuteilung dieses Abstellplatzes erfolgt durch die Begründerin von Stockwerkeigentum allein nach den Bedürfnissen eines Erwerbers. Dazu ist ein Reglementzusatz notwendig, welcher nach abgeschlossener Zuteilung im Grundbuch anzumerken ist. Dazu wird der Verwalter ermächtigt. Diese Zuteilung erfolgt ohne Zustimmung der Grundpfandgläubiger.

Auszug aus dem Nachtrag vom 16.09.1993 Beleg 461

2. Der Artikel 12.1 wird wie folgt ergänzt:

Der Autoabstellplatz Nr. 8 wird dem Eigentümer von Nr. 15'425 unter folgenden Bedingungen zugewiesen.

Ich hoffe, Ihnen damit weiterhelfen zu können und bin bei weiteren Fragen oder Unklarheiten für Sie da.

Freundliche Grüsse

Eliane Manser
Grundbuchverwalterin-Stv.

Gemeinde Gaiserwald
Grundbuchamt
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil

Direkt +41 71 313 86 63
Web www.gaiserwald.ch

**Grundbuchamt Gaiserwald**

Zuständig: Eveline Eggenberger
Tel.-Nr: +41 71 313 86 95
E-Mail: eveline.eggenberger@gaiserwald.ch
Datum: 7. Juli 2025

**Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen****Grundstück-Nr. 91-15416**

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

Eigentümerschaft (aktuell):	Maloku Hysen, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil SG		
Datum:	31.05.2018	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Gaiserwald	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Gaiserwald	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	91-15416	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Bildstrasse 16 9030 Abtwil SG		

Steuerwerte:**Mietwert
Fr. 12'350****Verkehrswert
Fr. 204'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Gaiserwald

Gemeinde: Gaiserwald
 Grundbuchamt/-kreis: Gaiserwald / 91 - Gaiserwald
 Grundstück-Nr.: 91-15416

Ersetzt Schätzung vom: 07.05.2008
 Fachschätzer: Peter Boppert
 Grundbuchamt: Mark Engeli
 Schätzungsdatum: 31.05.2018

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
91.01016	1. OG	4 1/2-Zimmerwohnung <i>Mietzinsangabe inkl. Nebenkosten</i>	Fläche	65m ²	×	190 Fr./m ²		selbstgen.	1'029	12'350
Total			Fläche	65m²					1'029	12'350
Total Mietwert										12'350

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.50	5'614
B	0.25	561
U	1.25	2'807
A	1.50	3'368
R	0.00	0
V	0.00	0
	5.50	12'350

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	12'350		12'350	5.50%	224'545
Total		12'350		12'350		224'545
Total Ertragswert						224'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 91-00858 (ohne Sonderausbau) **2'250'000**

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
91-15416	1. OG	4 1/2-Zimmerwohnung		2'250'000	91/1000	204'750
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 91-15416						204'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Sachwert Punktierung 100.0% **204'000**

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
91-15416	65m ²		0 Fr./m ²	204'000
Total Marktwert				204'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer: Peter Boppert
 Grundbuchamt: Mark Engeli

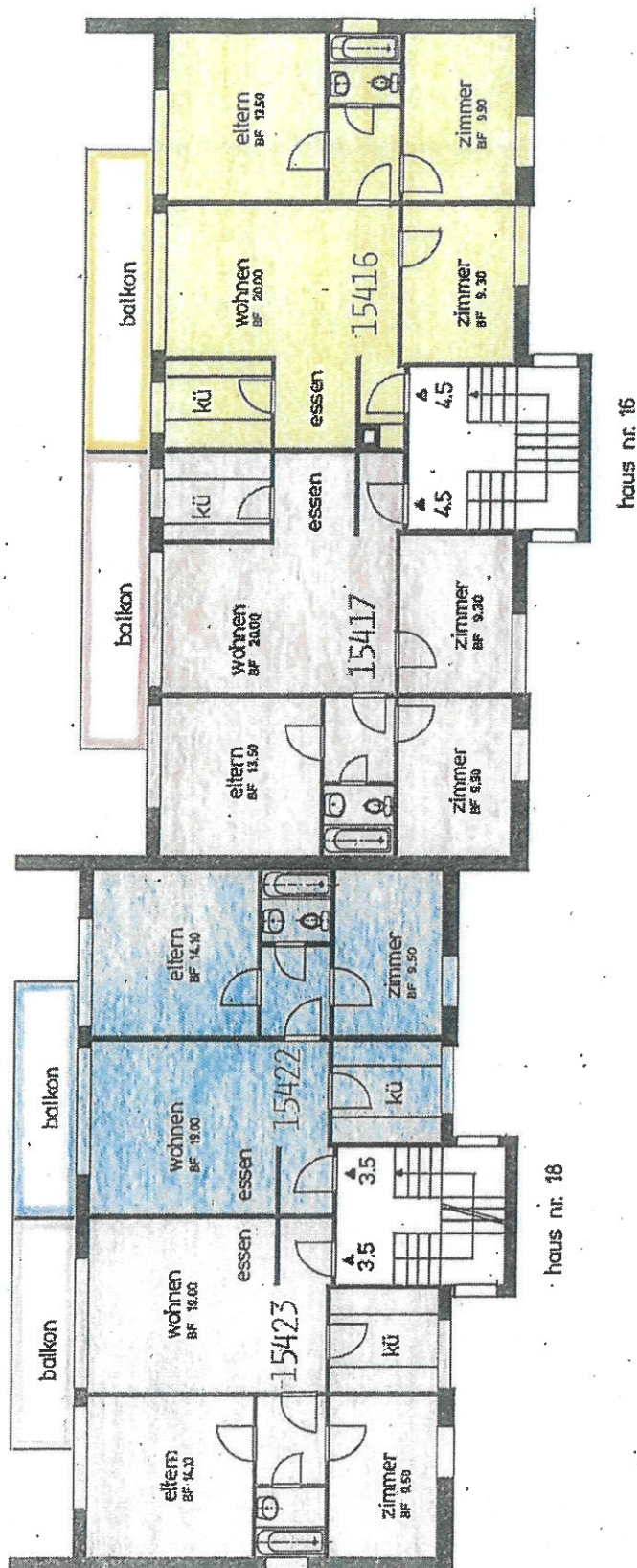
Telefon +41 79 419 48 84
 Telefon +41 71 313 86 95

Die Eigentümerin von Nr. 858

ANJA VERWALTUNGS-AG

Der einzelzeichnungsberechtigte
Verwaltungsratspräsident:

1. OBERGESCHOSS





Katasterblatt Gebäude Vers.-Nr. 91.01016 (Versichert)

Schätzung

Schätzungsdatum	31.05.2018	letzte Schätzung	07.05.2008
Eröffnungsdatum	28.06.2018	Fachschätzer	Peter Boppart
Schätzungsgrund	Neubeurteilung	Grundbuchamt	Mark Engeli

Adresse

Gemeinde	Gaiserwald	Grundstück-Nr.	91-00858
Grundbuch-Kreis	Gaiserwald		
Adresse	Bildstrasse 16 - 18 9030 Abtwil SG		

Personen

Beziehungstyp	Name / Firma	Adresse	Geburtsdatum	Eigentümer seit	Anteil	Art
Liegenschaftsverwalter	Oleg Mandic	Haldenstrasse 23 9200 Gossau SG	24.02.1971			

Versicherungswerte

Zweckbestimmung	umbauter Raum m³	gemäss Norm	Ansatz Fr./m²	Neuwert Fr.	Minderwert %	Minderwert Fr.	Zeitwert Fr.
Mehrfamilienhaus	1'837	SIA 116	510	936'000	42	394'000	542'000
Total	1'837			936'000		394'000	542'000
Wertanteil Gebäude	354'000						

Gebäudeklassierung

Bauart	massiv	Nachbarobjekte	mit Brandmauer zu Vers.-Nr. 91.01017
Gebäudeklasse	1		
freistehend	nein		

Brandrisiko

Zweckcode	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.
-----------	----	--

Allgemeine Angaben

Baujahr	1963
---------	------



Katasterblatt Gebäude Vers.-Nr. 91.01017 (Versichert)

Schätzung

Schätzungsdatum	31.05.2018	letzte Schätzung	07.05.2008
Eröffnungsdatum	28.06.2018	Fachschätzer	Peter Boppart
Schätzungsgrund	Neubeurteilung	Grundbuchamt	Mark Engeli

Adresse

Gemeinde	Gaiserwald	Grundstück-Nr.	91-00858
Grundbuch-Kreis	Gaiserwald		
Adresse	Bildstrasse 18 9030 Abtwil SG		

Personen

Beziehungstyp	Name / Firma	Adresse	Geburtsdatum	Eigentümer seit	Anteil	Art
Liegenschaftsverwalter	Oleg Mandic	Haldenstrasse 23 9200 Gossau SG	24.02.1971			

Versicherungswerte

Zweckbestimmung	umbauter Raum m³	gemäss Norm	Ansatz Fr./m³	Neuwert Fr.	Minderwert %	Minderwert Fr.	Zeitwert Fr.
Mehrfamilienhaus	1'559	SIA 116	510	795'000	42	334'000	461'000
Total	1'559			795'000		334'000	461'000

Wertanteil Gebäude 302'000

Gebäudeklassierung

Bauart	massiv	Nachbarobjekte	mit Brandmauer zu Vers.-Nr. 91.01016
Gebäudeklasse	1		
freistehend	nein		

Brandrisiko

Zweckcode	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.
-----------	----	--

Allgemeine Angaben

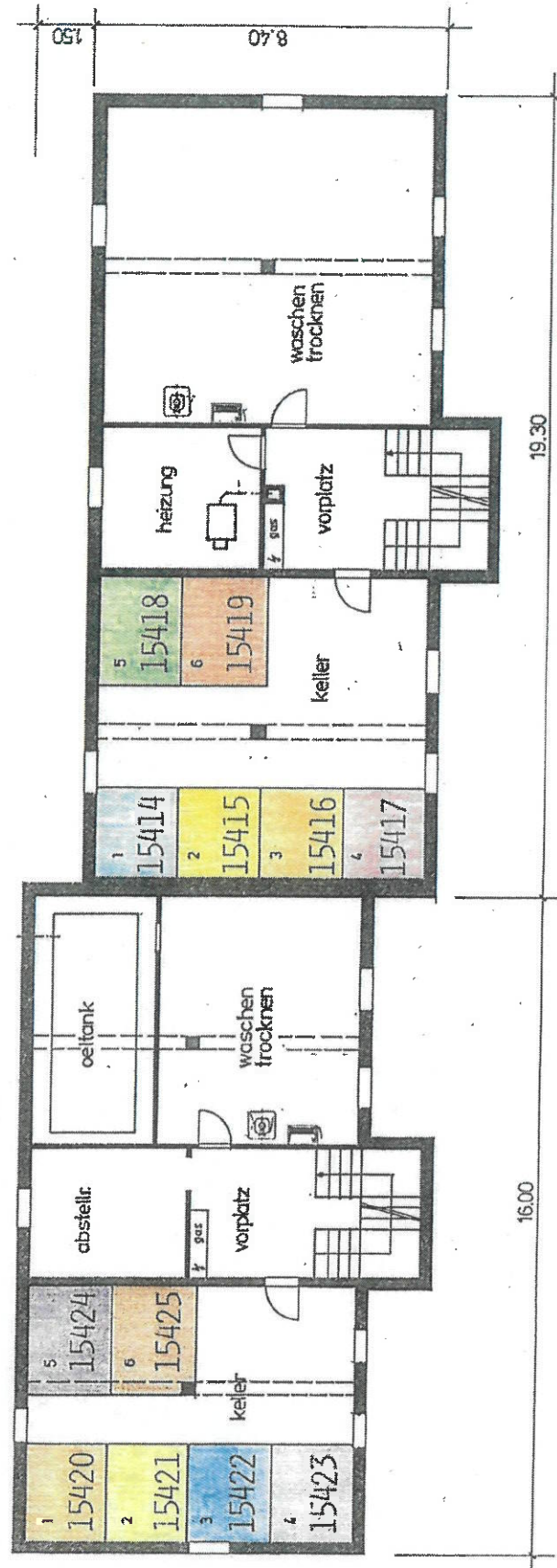
Baujahr	1963
---------	------

Die Eigentümerin von Nr. 858

ANJA VERWALTUNGS-AG

Der einzelzeichnungsberechtigte
Verwaltungsratspräsident:

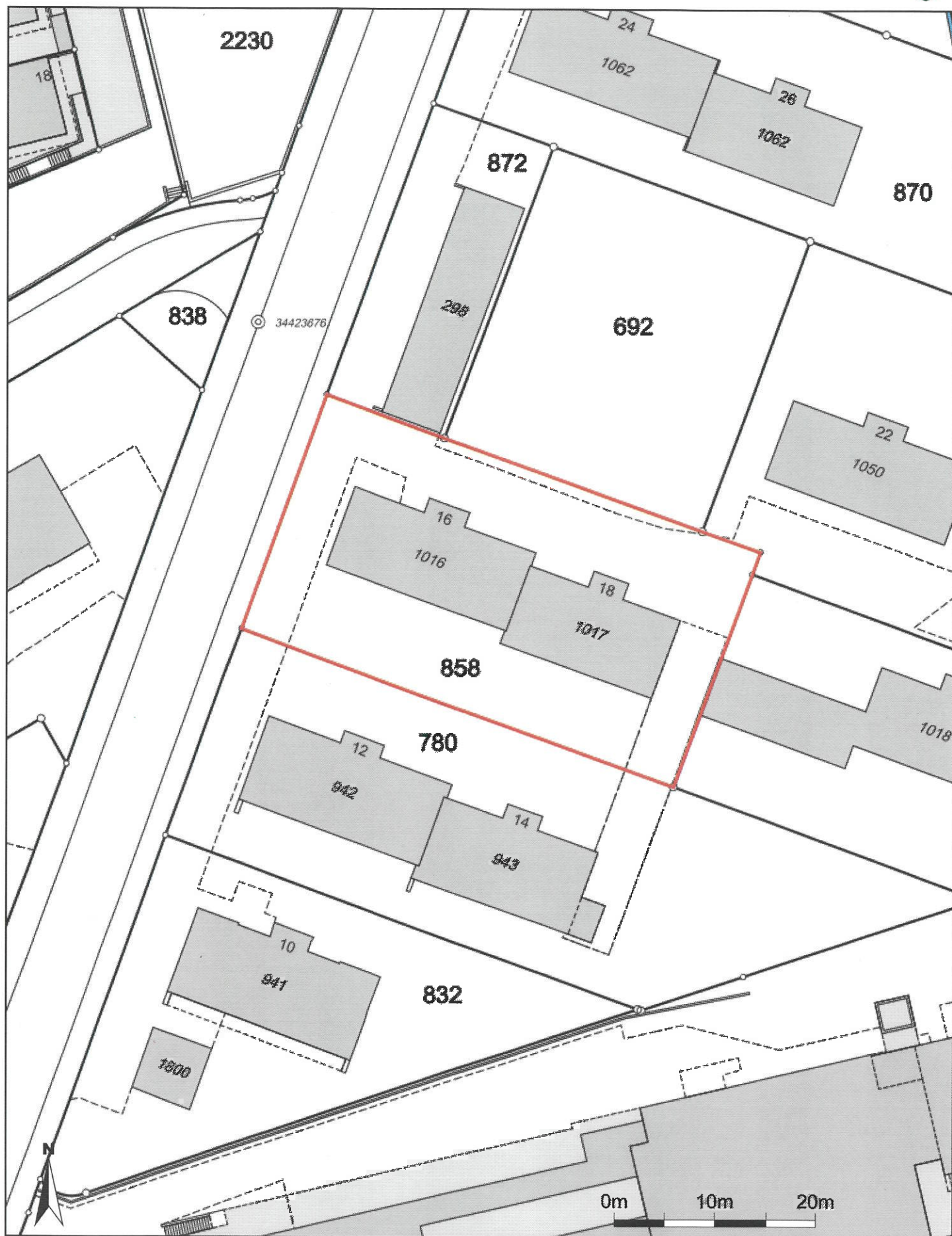
UNTERGESCHOSS



4.5-Zimmer Wohnung Stockwerkeigentum S15416, Bildstrasse 16, 9030 Abtwil

Flächenanalyse

Stock	Lage	Wohnung	Raum	Länge	Breite	Fläche
				m	m	m ²
1. OG	West	4.5-Zimmer-Wohnung	Wohnen			20.0
			Essen	2.0	1.9	6.0
			Zimmer 1			13.5
			Zimmer 2			9.9
			Zimmer 3			9.3
			Küche	2.4	2.0	4.8
			Bad/WC	3.9	1.5	6.0
			Balkon	7.0	1.5	6.0
Total		mit Balkon				75.5
Total		ohne Balkon				69.5
		Kontrolle		9.7	5.6	54.3
		(inklusive Inntentrennwände)		7.6	2.6	19.8
						74.1
Vergleich		Amtliche Schätzung				65.0



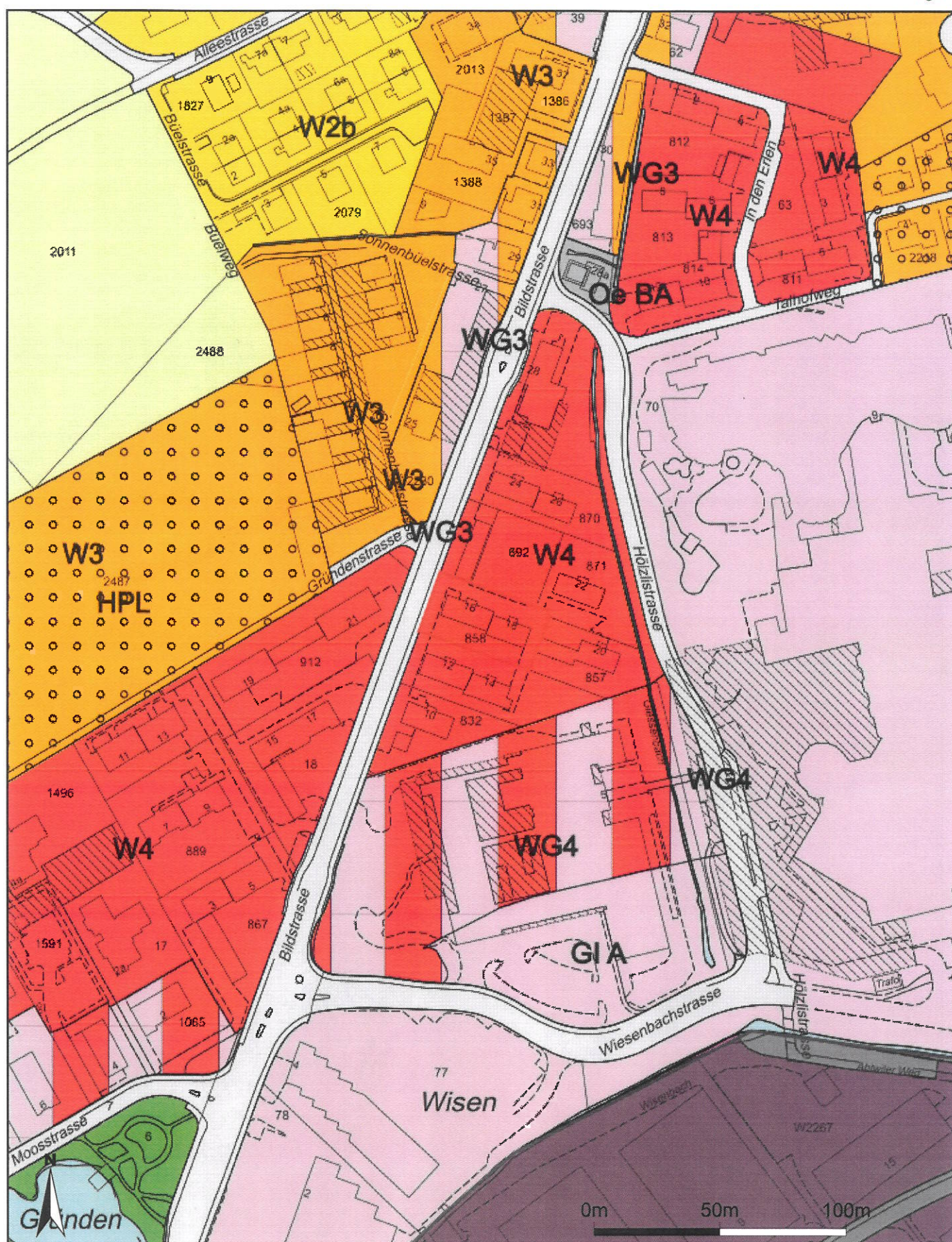
Masstab 1:500

Zentrumskoordinaten: 2'741'499, 1'253'613

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

10.07.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



Masstab 1:2'000

Zentrumskoordinaten: 2'741'499, 1'253'613

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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

10.07.2025

Quelle Grundlagendaten: Amtliche Vermessung

Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

SG_Nutzungsplanung_gd_V20_ILI23_LV95

Überlagernde Linien SG

-  Baulinie Gewässerabstand
-  Baulinie Waldabstand
-  Baulinie weitere
-  Hinweis eingedoltes Gewässer
-  Hinweis Anlagegrenzwert NISV
-  Hinweis überlagerndes Gewässer
-  Hinweis geschlossene Bauweise

Überlagernde Flächen SG

-  Naturgefahrengebiet (kommunale Festlegung)
-  Naturgefahrengebiet (kommunaler Hinweis)
-  Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski
-  Bestimmte Nutzungsarten (Art. 28octies BauG)
-  Hinweis Planungswert Lärm
-  Hinweis Genehmigung
-  Hinweis eingedoltes Gewässer
-  Hinweis Anlagegrenzwert NISV
-  Hinweis laufende Beschwerdeverfahren
-  Hinweis Zonenanpassung in Erarbeitung
-  Hinweis überlagerndes Gewässer
-  Hinweis überlagernder Wald
-  Hinweis Grundwasserschutzzone
-  Hinweis weitere
-  weitere überlagerte Zone

Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Schwerpunktzone
-  Wohnzone WE/W2a (1 - 2 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W2/W2b/W2c (2 Vollgeschosse)

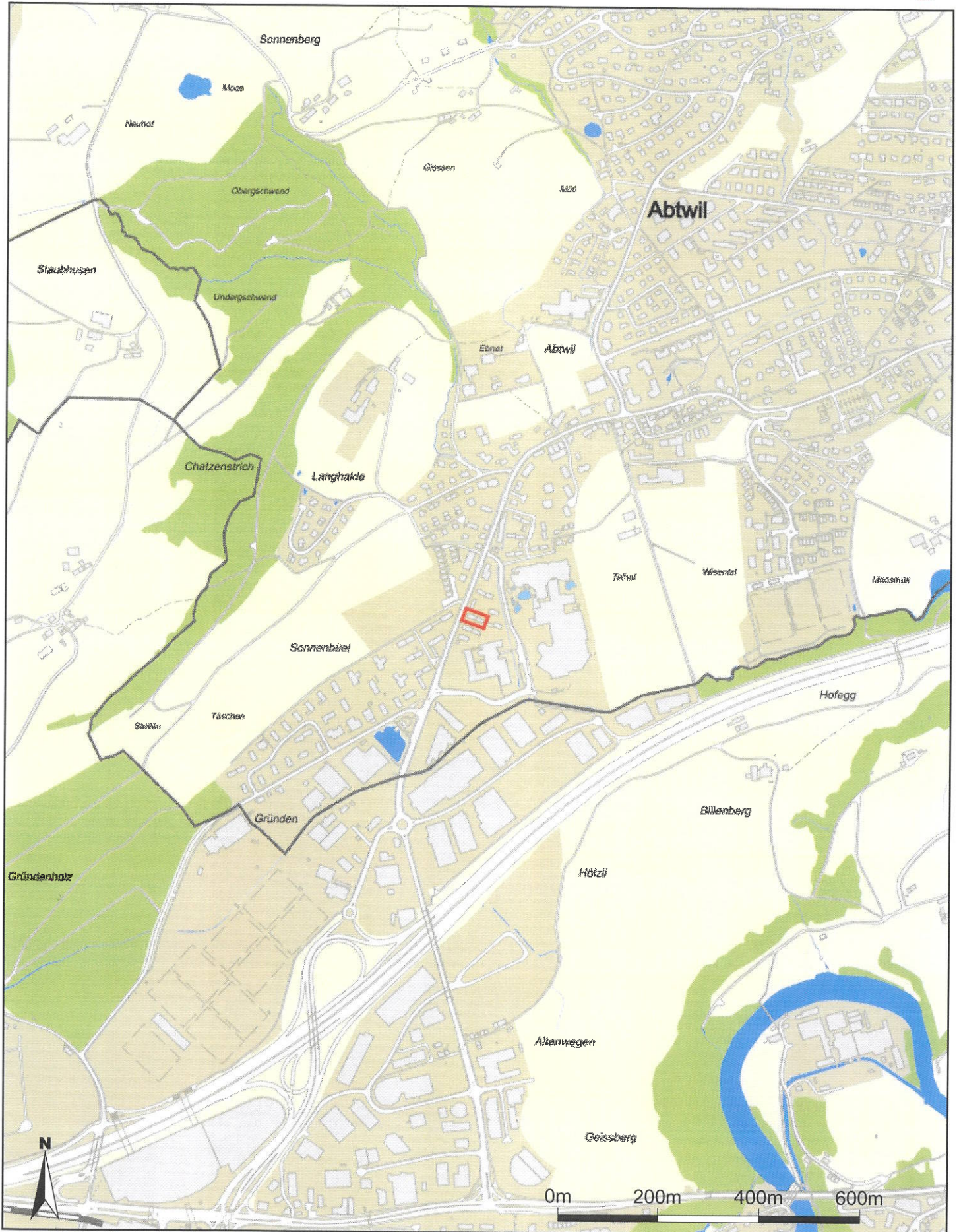
-  Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W4 (4 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W5 (5 Vollgeschosse)
-  Gewerbe-Industriezone GIA
-  Gewerbe-Industriezone GIB
-  Gewerbe-Industriezone GIC
-  Industriezone I A
-  Industriezone I B
-  Industriezone I C
-  Wohn-Gewerbezone WG2 (2 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG3 (3 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG4 (4 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG5 (5 Vollgeschosse)
-  Kernzone K2 (2 Vollgeschosse)
-  Kernzone K3 (3 Vollgeschosse)
-  Kernzone K4 (4 Vollgeschosse)
-  Kernzone K5 (5 Vollgeschosse)
-  Kernzone Altstadt KA, KE
-  Dorfkernzone DK2
-  Dorfkernzone DK3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Intensiverholungszone S/R (Sportanlage / Reitsport)
-  Grünzone (vor II Nachtrag)
-  Grünzone a (Freihaltung)
-  Grünzone b (Erholung)
-  Grünzone c (Naturschutz)
-  Grünzone d (Gewässerschutz)
-  Intensiverholungszone C/T/TB/FR (Camping / Transportanlage / Transportanlage-Beherbergung / Freizeit)
-  Kurzone Kur
-  Kurzone Kur A
-  Kurzone Kur B
-  Hinweis Verkehrsfläche iB

-  Weilerzone WL
-  Hinweis keine rechtsgültige Zonierung iB
-  Landwirtschaftszone L
-  Intensivlandwirtschaftszone LI
-  Intensivlandwirtschaftszone LI
-  Hinweis Gewässer
-  Hinweis Verkehrsfläche aB
-  Übriges Gemeindegebiet ueG (Verkehr)
- Übriges Gemeindegebiet ueG
-  Hinweis Wald
-  Hinweis keine rechtsgültige Zonierung aB

SG_Waldgrenzen_kt_V1_0_0

statische Waldgrenzen SG

-  statische Waldgrenze, rechtskräftig
-  statische Stockgrenze, rechtskräftig
-  Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone





Gemeinde	Gaiserwald	Plan	35
Grundstück	☞ 858	Mutation	0
Fläche	1145 m²	EGRID	CH287566027774
Lokalname	Usserdorf		
Strasse	Bildstrasse 16, Bildstrasse 18, Bildstrasse 20		

Bodenbedeckung

Art	Kulturart	EGID	Assek.Nr.	Flächenblatt ...
	☞ Gartenanlage			351
	☞ Gebäude	1063894	1016	166
	☞ Gebäude	1063900	1017	138
	☞ Gebäude	1063895	1018	1
	☞ übrige befestigte			489