



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage Obere Täschenstrasse 8 9410 Heiden
Eigentümer	Krebs René sel.
Bewertungsexperte	Brunner & Partner Immobilien AG Livia Laura Brunner Oberer Graben 16 9000 St. Gallen
Bewertungsstichtag	04.11.2025

Zusammenfassung	3
Basisdaten	4
Auftrag und Grundlagen	5
Makrolagebeschrieb	6
Mikrolagebeschrieb	7
Grundstückbeschrieb	8
Bautenbeschrieb	9
Vorbehalte und Beilagen	10
Ertragswert	11
Mietertrag / Mietwert	12
Nutzungskosten	13
Substanzwert	14
Definitionen	15
Glossar	16
Bilddokumentation	17

Verkehrswert

450'000 CHF

Zusammenfassung

Ein objektiver **Verkehrswert per Stichtag** von **CHF 450'000.--** für die 3 1/2-Zimmerwohnung inkl. Einzelgarage darf als realistisch betrachtet werden.

Annahmen / Bewertungsszenario

± Bewertung der Eigentumswohnung inkl. Einzelgarage unter Berücksichtigung der per Stichtag herrschenden Risiken und Einflüsse. Die festgelegte Miete wird nach erfolgtem Umbau erzielbar sein.

Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Ort, Datum und Unterschrift

St. Gallen, 20.11.2025

Die Expertin:



Livia Laura Brunner

Geschäftsführerin und Inhaberin

Bewertung

Anlageart	3 1/2-Zimmerwohnung (im Stockwerkeigentum) mit Einzelgarage
-----------	---

Eigentum

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigennutzung	ja, bis zum Tod

Grundbuch

Grundbuchamt	Heiden AR
Kataster Nr.	S5245 und S5249
GB-Lagebezeichnung	Obere Täschenstrasse 8

Planung / Recht

Gefahrenzone	Kein Eintrag
Altlastenverdacht	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Kein Eintrag

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherungswert	1'352'980 CHF
--------------------------	---------------

Baudaten

Baujahr	ca. 1999
Untergeschoss	2
Vollgeschosse	4

Nutzungen

Wohnflächen	97 m ²
3 - 3 1/2 Zi-Wohnungen	1 Stk
Garagenplätze	1 Stk

Schätzer / Experte

Livia Laura Brunner
Geschäftsführerin & Inhaberin / MAS REM Immobilienökonomin
Oberer Graben 16, 9000 St. Gallen
076 624 88 77
E-Mail: livia.brunner@brunnerundpartner.ch

Auftrag und Bewertungszweck

Die Brunner & Partner Immobilien AG wird vom Betreibungsamt Appenzeller Vorderland beauftragt, eine Marktwertbewertung der vorgenannten Stockwerkeigentumseinheiten vorzunehmen.

Besichtigung und Stichtag

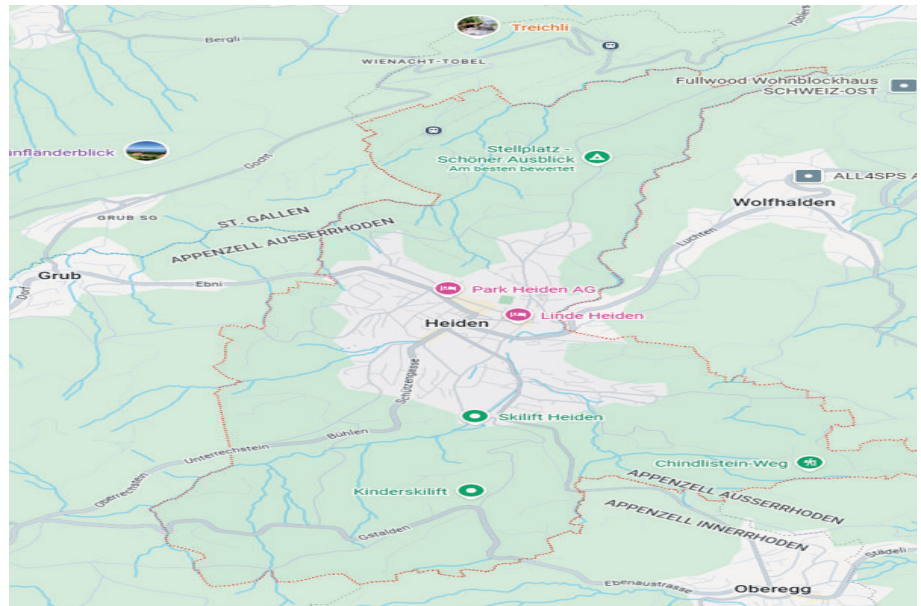
Die Bewerterin Livia Laura Brunner war zur Besichtigung am 03.11.2025 vor Ort.
Die Stockwerkeinheit wurde von aussen und innen besichtigt. Im Gebäude konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Bewertungsgrundlagen

Für die Bewertung lagen folgende Unterlagen vor:

- amtliche Steuerwerte vom 11.03.2025 bzw. 01.09.2020
- Grundbuchauszug vom 29.10.2025
- Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum vom 19.06.1996
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Unterlagen Gebäudeversicherung AR
- Unterlagen seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft

Makro-Lagekarte



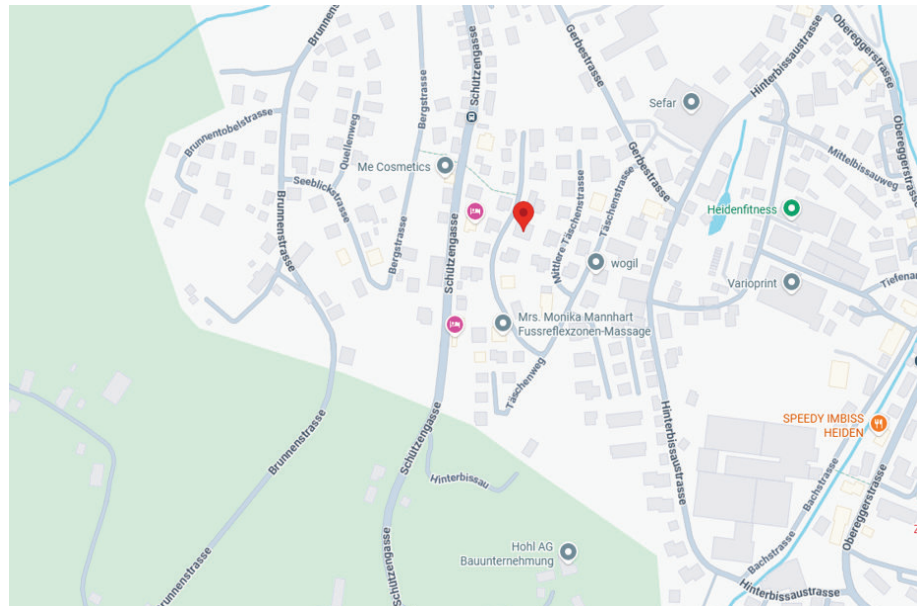
Makro-Lagebeschrieb

Die Gemeinde Heiden liegt im Appenzeller Vorderland auf rund 800 m ü. M. und zählt rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der traditionsreiche Kurort ist bekannt für seine markante Lage auf einer Sonnenterrasse oberhalb des Bodensees sowie für sein charakteristisches Dorfbild mit klassizistischer Architektur. Heiden bietet eine hohe Lebensqualität mit ländlicher Ruhe, intakter Natur und dennoch guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Die Gemeinde ist Teil der Agglomeration St. Gallen und verkehrstechnisch gut erschlossen: In rund 20 Autominuten erreicht man St. Gallen, Rorschach oder Rheineck; die PostAuto-Verbindungen sind regelmässig und sichern den Anschluss an das Bahnnetz. Die Infrastruktur ist vollständig ausgebaut – Schulen (Primar und Sekundar), Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung (Spital Heiden) und vielfältige Freizeitangebote (Wanderwege, Vita-Parcours, Schwimmbad, Skilift) befinden sich direkt im Ort.

Heiden weist eine stabile Nachfrage nach Wohnraum auf. Das Angebot reicht von historischen Liegenschaften über sanierte Mehrfamilienhäuser bis hin zu Neubauprojekten mit Aussichtslage. Dank der hohen Wohnqualität und der Nähe zu wirtschaftlich starken Regionen gilt Heiden als attraktive Wohngemeinde im Appenzellerland mit moderatem Preisniveau und solidem Entwicklungspotenzial.

Mikro-Lagekarte



Mikro-Lagebeschrieb

Die Liegenschaft an der Oberen Täschenstrasse 8 befindet sich in einem ruhigen, sonnigen Wohnquartier am südöstlichen Dorfrand von Heiden. Das Quartier ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit gepflegten Gärten und einer lockeren Bebauungsstruktur. Die Lage zeichnet sich durch eine schöne Weitsicht Richtung Bodensee und die umliegende Hügellandschaft aus.

Das Zentrum von Heiden mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Zufahrt erfolgt über eine gut ausgebaute Quartierstrasse; der Verkehr ist gering, was zur Wohnqualität beiträgt. Öffentliche Parkierungs- und Naherholungsmöglichkeiten (z. B. Wanderwege Richtung Kaienspitz und Wolfhalden) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt handelt es sich um eine beliebte, familienfreundliche und ruhige Wohnlage mit guter Besonnung, gepflegtem Umfeld und Nähe zum Dorfkern – ideal für dauerhaftes Wohnen oder als Anlageobjekt mit stabiler Vermietbarkeit.

Grundbucheintragungen

Die konkursamtliche Liquidation ist hängig und angemerkt. Ansonsten gibt es keine wertrelevanten Grundbucheinträge oder hängige Grundbuchgeschäfte.

Bauzone

Wohnzone W2b

Risiken / Belastungen

Es sind keine Risiken oder Belastungen bekannt.

Räumlichkeiten / Nutzung

Das Wohnhaus wurde ca. 1999 (gemäss Gebäude- und Wohnungsregister GWR) in solider Bauweise mit Doppelschalenmauerwerk erstellt und befindet sich grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand. Die Ausführung entspricht einem hohen Qualitätsstandard der Bauzeit mit wertigen Materialien und einer gepflegten Grundstruktur.

Die Bodenbeläge bestehen in den Schlafzimmern aus Laminat, während in den Wohn- und Nassräumen keramische Steinplatten verlegt sind. Fassade und Dachaufbau wirken auf den ersten Blick intakt und zeigen keine Hinweise auf substanzielle Mängel.

Aktuell ist ein Schimmelbefall feststellbar, welcher nach Einschätzung oberflächlich bedingt und vermutlich auf unzureichendes Lüftungs- und Heizverhalten zurückzuführen ist. Die Gebäudesubstanz selbst erscheint unversehrt; es bestehen keine Anzeichen, dass die Feuchtigkeit von aussen eindringt.

Zur Werterhaltung und Verbesserung des allgemeinen Zustands wird eine fachgerechte Schimmelbeseitigung sowie anschliessend eine umfassende Grundreinigung empfohlen. Damit kann der gute Gesamtzustand des Gebäudes nachhaltig gesichert und das Wohnklima verbessert werden. Diese Sofortmassnahme ist als übriges Wertelement berücksichtigt und wird vom Gesamtwert in Abzug gebracht.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit nach den Sofortmassnahmen als gut eingestuft, für die Vermietbarkeit zum aufgeführten Mietzins werden weitere Investitionen empfohlen, damit der empfohlene Mietzins erzielt werden kann.

Konstruktion / Bauqualität

Die Bausubstanz sowie Konstruktion werden anhand der Begehung beurteilt – nicht zugängliche Materialien werden nicht freigelegt und entsprechend nicht geprüft. Die Bewerterin geht davon aus, dass beim Bau Materialien verwendet wurden, die den SIA Normen entsprechen und von ausreichender Qualität sind. Es erfolgt keine statische Beurteilung und für versteckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Haftung übernommen werden.

Vorbehalte

Die in dieser Bewertung abgelieferten Zahlen gelten zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags und sind so lange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändern. Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen wird vorausgesetzt. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte ein höherer Preis erzielt werden, da sich die Preise auch aus Nachfrage und Angebot ergeben. Die vorliegende Bewertung wird auf Auftrag des Auftraggebers erstellt und ist ausdrücklich nur für diesen Zweck zu verwenden. Sie darf ohne Zustimmung der Bewerterin nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Beschaffenheit des Grundstücks wird mittels Kataster der belasteten Standorte (Geoportal) geprüft, es besteht weder ein Grundbucheintrag, noch ist das Grundstück im entsprechenden Kataster eingefärbt. Eine weitere Überprüfung des Baugrundes findet nicht statt.

Nachhaltigkeitsaspekte wie Nutzungsflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren, Gesundheit und Komfort, Baumaterialien und Energiebedarf, usw. werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern) berücksichtigt.

Beilagen

Für die Bewertung lagen folgende Unterlagen vor:

- amtliche Steuerwerte vom 11.03.2025 bzw. 01.09.2020
- Grundbuchauszug vom 29.10.2025
- Erklärung zur Begründung von Stockwerkeigentum vom 19.06.1996
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Unterlagen Gebäudeversicherung AR
- Unterlagen seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft

3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage
Kapitalwert als ewige Rente

Position	2025(0)
Ertrag	22'560
3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage	22'560
Nutzungskosten	-5'372
Betriebskosten	-1'805
Verwaltungskosten	-1'128
Instandhaltungskosten	-2'439
Erneuerungsrate	-5'706
Total I	11'482
Basis Kapitalisierung	11'482
Zinssatz KAP	2.00%
Exit Total Kapitalwert Objekt	574'099
Technische Entwertung	-125'428
Total II	-125'428
Übrige Wertelemente	5'090
Total III	-120'338
Total IV	453'761
Ertragswert	453'761
Bruttorendite (Ertrag / Ertragswert)	4.97%
Nettorendite (Total I / Ertragswert)	2.53%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
Fremdkapital				2.00%	11'482
Fremdkapital	80% FK à 2.5%	2.50%	80.00%	2.00%	11'482
Eigenkapital				0.00%	0
Eigenkapital	20% EK à 0%	0.00%	20.00%	0.00%	0
Total				2.00%	11'482

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
temporärer Minderwert Sofortmassnahmen	2026	-10'000		-10'000
Saldo Anteil Erneuerungsfonds	2026	15'090		15'090
Total				5'090

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage	VMF	97 m²				233	1'880	22'560
3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage	VMF	97 m²				233	1'880	22'560
3 1/2 Zimmerwohnung	VMF	97 m ²				210	1'700	20'400
Einzelgarage	PPI	1 St				2'160	180	2'160

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert Ist	Kosten/Jahr Ist	% Bezugswert Soll	Kosten/Jahr Soll	Jahr
3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage	22'560	23.81%	5'372	23.81%	5'372	
Betriebskosten	22'560	8.00%	1'805	8.00%	1'805	
Grundkosten (z.L. Eigentümer)	22'560	4.00%	902	4.00%	902	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	22'560	4.00%	902	4.00%	902	
Verwaltungskosten	22'560	5.00%	1'128	5.00%	1'128	
Verwaltungskosten	22'560	5.00%	1'128	5.00%	1'128	
Instandhaltungskosten	487'827	0.50%	2'439	0.50%	2'439	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	487'827	0.50%	2'439	0.50%	2'439	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
3 1/2 Zimmerwohnung mit Einzelgarage				487'827	50	5'706	18	26%	125'428	362'399
Vorbereitungsarbeiten	CHF			12'050	20	496	20	100%	12'050	
Leitungen pauschal	50'000 CHF	1.00	0.24	12'050	20	496	20	100%	12'050	
Bauwerk	424'546 CHF	1.00		424'546	52	4'703	18	24%	101'053	323'493
Konstruktion	424'546 CHF	0.40		169'818	100	544				169'818
Grundsubstanz	424'546 CHF	0.40	1.00	169'818	100	544				169'818
Hülle	424'546 CHF	0.60		254'727	40	4'159	20	40%	101'053	153'675
Gebäudehülle	424'546 CHF	0.20	1.00	84'909	50	1'004	20	29%	24'392	60'517
Installationen im Sonderrecht	424'546 CHF	0.10	1.00	42'455	40	703	20	40%	17'078	25'377
Installationen gemeinsam	424'546 CHF	0.20	1.00	84'909	40	1'406	20	40%	34'156	50'753
Ausbau im Sonderrecht	424'546 CHF	0.10	1.00	42'455	30	1'047	20	60%	25'427	17'027
Umgebung	m²			40'000	50	473	20	29%	11'491	28'509
Parkplätze	40'000 St	1.00	1.00	40'000	50	473	20	29%	11'491	28'509
Umgebung (unbearbeitet)	m²			10'720	100	34	20	8%	834	9'885
Umgebung	556 m²	80.00	0.24	10'720	100	34	20	8%	834	9'885
Baunebenkosten	487'315 %RA	0.10%		512						512
Baunebenkosten	424'546 CHF	0.01	0.24	512						512

Definition Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre. Der Verkehrswert wird gemäss den Swiss Valuation Standards (SVS) ermittelt.

Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug).

Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Definition Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktkomponenten und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potentiell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder - Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die betroffenen Verhältnisse ermittelt.

Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND), der Lebenszyklen der Bauteile, jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten (Neuwert), der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu Ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

Landwert:

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung.

Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Reproduktionskosten/Entwertung

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)

Mengen

BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m3, m2, m1)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summiertem Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts

Ertrag / Mietwert

Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)
Ist/Me	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m2, St, Umsatz etc.)









