

Schätzungsgutachten



Objekt: Wohnhaus mit Doppelgarage

Strasse: Bergstrasse 33
Assekuranz Nr.: 652
Parzelle Nr.: 766
PLZ, Ort: 9038 Rehetobel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auftrag	3
2 Datenblatt Zusammenfassung Ergebnisse	4
3 Allgemeine Daten	5
4 Realwert	Zeitwert Bauten Landwert
	12 13
5 Ertragswert	Mietwert Kapitalisierungssatz
	kein
6 Verkehrswert	14
7 Barwert	kein
8 Schlussbetrachtung Marktwert geschätzt	15

Anhang

- A. Situationsplan 1:7000
- B. Situationsplan 1:500
- C. Orthofoto
- D. Zonenplan
- E. Oberflächenabfluss
- F. Gefahrenkarte Rutschung
- G. Zonenplan Schutz
- H. Höhenkurven
- I. Grundbuchauszug
- J. Beleg Benützungsrecht Garage Parz. Nr. 1041
- K. Steuerschätzung
- L. Assekuranz
- M. Entwertung/Fertigstellungskosten
- N. Baueingabe Doppelgarage
- O. Fotodokumentation

1. Auftrag

Auftraggeber: Betreuungsbüro Appenzeller Vorderland
Herr M. Bischof
9410 Heiden

Grundeigentümer: Frau Rahel Heidi Fisch Brülisauer
Herr Benjamin Thomas Brülisauer
Bergstrasse 33, 9038 Rehetobel

Objekt: Wohnhaus Bergstrasse 33, Rehetobel
Parzelle Nr. 766

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert, aktueller Marktwert
Bewertungsgrund: Konkursamtliche Verwertung

Objektbesichtigung: 08.05.2023
Bewertungs-Stichtag: 14.03.2023 (Datum Auszug Grundbuch)

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

Grundlagen: Objektbesichtigung vom 08.05.2023
Situationsplan 1:500
Auszug Grundbuch vom 14.03.2023
Beilage Assekuranz/Steuerschätzung, Volumen-Angaben
Baureglement/Zonenplan Gemeinde Rehetobel

Bemerkungen: Bewertung im heutigen Zustand.
Das Haus befindet sich in einer Renovationsphase. Teile sind im Rohbau. Die Anbaute Ost ist nicht bewilligt, jedoch bewilligungsfähig. 2014 wurde ein Neubau für eine Doppelgarage bewilligt. Bis heute wurde nur der Rohbau erstellt, der Aufbau fehlt. Die bereits erstellten Bauteile entsprechen jedoch nicht der Bewilligung: zusätzliche Unterkellerung (zusätzlicher Raum), Frontgestaltung. Diese Teile sind jedoch bewilligungsfähig.
Vor weiteren Bautätigkeiten müsste für die Doppelgarage eine Projektänderung und für das Haus ein Baugesuch "Anbaute" eingereicht werden.

2. Datenblatt

Zusammenfassung Ergebnisse

4 <u>Realwert</u>	Fr.	595'600.00
Zeitwert Bauten	Fr.	300'300.00
Landwert	Fr.	295'300.00
5 <u>Ertragswert</u>	Fr.	kein
Mietwert p.a.	Fr.	-
Kapitalisierungssatz	%	0.00
6 <u>Verkehrswert Liegenschaft</u>	Fr.	641'000.00
7 <u>Barwert</u>	Fr.	kein
8 <u>Marktwert geschätzt</u>	ca. Fr.	<u><u>640'000.00</u></u>

3. Allgemeine Daten

Objekt: Wohnhaus mit Doppelgarage, Bergstrasse 33, 9038 Rehetobel

3.1 Grundstückdaten

Parzelle Nr. 766

Grundbuch: Rehetobel

Fläche: 1012 m²

Zone: W1

Ausnützungsziffer: 0.5

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

Vormerkungen: Keine

Anmerkungen: Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht

Dienstbarkeiten
(wertbeeinflussend): Recht: Benützungsrecht an einer Garage
Last: Quellenrecht

Immissionen: keine

Altlasten: Es besteht kein Verdachtsflächenkataster. Aufgrund der Nutzung sind kaum Altlasten zu erwarten.

Gefahren: Liegt im Perimeter Gefahren: mittlere Rutschung

Bemerkung: Last/Quellrecht; auf dieser und weiteren 2 Parzellen sollen 7 Quellen entspringen. Die örtliche Lage wurde nicht abgeklärt. Dies könnte bauliche Erweiterungen erheblich erschweren oder sogar verunmöglichen!

3.2 Lage

Bewertung der Lageklasse

1 - 10

A Standort 3

Wirtschaft: örtliches Gewerbe, keine Industrie
Tourismus: kaum Angebote
Einwohner Gemeinde: ca. 1700
Steuerfuss Gemeinde: 4.20 (Kant. oberer Drittel)
Einkaufsmöglichkeiten: täglicher Bedarf ungenügend
Schulen: Primarschule / Sekundarschule in Trogen
Gesundheit: MAiH in Heiden oder kantonales Spital St. Gallen
Kultur und Sportangebot mässig

B Nutzung 5

Gehobene Wohnzone
Mittlere Ausnützungsziffer
Wohnnutzung

C Wohnlage 6

Topografie: stark nach Süden abfallend
Besonnung: sehr gut
Aussicht: schöne Weitsicht auf Appenzellerland und Alpstein
Wohnlage / Quartier: relativ zentrale Lage
Immissionen: keine

D Erschliessung 3

Öffentliche Verkehrsmittel (PTT): Haltestelle in 5 Fussminuten
Verkehrslage; Autobahn: 15 Minuten / Hauptstrasse: 450 m
Zufahrt: schmale Zufahrt, keine Zufahrt zum Haus!!
Parkmöglichkeiten: 30 m ob dem Haus (keine Zufahrt an das Haus!)

E Marktverhältnisse 7

Nachfrage: gross
Angebot: klein

Total 24

Individuelle Lageklasse

$\frac{A+B+C+D+E}{5}$	=	$\frac{24}{5}$	<u><u>4.8</u></u>
-----------------------	---	----------------	-------------------

3.31 Gebäude-Daten

Bezeichnung:	4 1/2 - Zimmer Wohnhaus		
Assekuranz Nr.:	652		
Baujahr:	Grundstock ca. 1930, wohl nur eingeschossig mit Blechdach. Aufstockung vor ca. 50 Jahren.		
Renovation:	Haus ist teilweise im Rohbau. Fertigstellungsarbeiten: Allseitig Fassade inkl. Isolation Dach Anbau Ausbau EG mit Eingang und Küche Allgemeine Arbeiten, Umgebungca. Fr. Fertigstellung Doppelgarageca. Fr.80'000.00		
Rauminhalt SIA:	Wohnhaus Bestand	513 m3	
	Wohnhaus Anbau unbewilligt	97 m3	
	Garage Benützungsrecht	70 m3	
	Doppelgarage Bestand	ca. 330 m3	
Bruttogeschossfläche:	BGF Wohnen	ca. 130 m2	
	BGF Nebenflächen	ca. 110 m2	
Nettonutzfläche:	NNF (Wohnen, beheizt)	ca. 105 m2	
	Nebenflächen	ca. 97 m2	
Nutzungsreserven:	Maximale Ausnützung = 506 m2 BGF Nutzungsreserve ca. 370 m2 BGF, vorbehältlich Einschränkung durch allfällige Quellrechte		
Konstruktion:			
EG/OG	Boden:	Beton	
	Aussenwand:	Einschalenmauerwerk	
	Decke:	Balkenlage/Sparrenlage	
Fassaden	Süd	Schalung in Holz oder Rohbau	
	West	Schalung in Holz oder Putz	
	Nord	Schalung in Holz, Putz oder Rohbau	
	Ost	Rohbau	
Fenster	EG/OG Fenster in Holz/Metall, Dreifachverglasung EG Anbau Fenster in Kunststoff, Dreifachverglasung		
Dacheindeckung	Ziegel in Ton, Doppelfalz Spenglerarbeiten in Blech verzinkt oder Kunststoff		

3.32 Komfortstandard

Grundrisseinteilung / Funktion: Raumeinteilung entspricht in etwa den heutigen Anforderungen weitestgehend.
Raumhöhen ca. 200 - 230 cm

Anzahl / Einheiten: 4 1/2 Zimmer

Wohnqualität: Freistehendes Gebäude, Hauptwohnseite Süd
sehr gute Besonnung, schöne Aussicht
eingeschränkte Zufahrt
nicht rollstuhlgängig

Komfortstufe Ausbau ☐ Luxuriös
☐ Gehoben
☒ Normal
☒ Einfach
☐ Sehr einfach (mit Einschränkungen bewohnbar)
☐ Unbewohnbar

Schalltechnische Bauqualität: wurde nicht geprüft

Wärmetechnische Bauqualität: wurde nicht geprüft

Erfüllung der geltenden

Vorschriften ☐ Besser
☐ Gemäss Vorschriften
☒ Schlechter (Isolationen/Aussenhülle)
☐ Keine

Garagen Einzelgarage über Benützungsrecht
Doppelgarage im Rohbau

Abstellplätze 3 PW jeweils vor den Garagen

Raumprogramm

Wohnhaus

Untergeschoss	Kein	
Erdgeschoss	Eingang	
	Küche/Essen/Wohnen	43 m2
	WC (WC/Dusche/Lavabo)	3 m2
	Zimmer 1	12 m2
	Zimmer 2	7 m2
	Korridor/Treppe	6 m2
	Heizung	4 m2
	Waschen	9 m2
Obergeschoss	Zimmer mit Cheminée	30 m2
	Bad (WC/Lavabo, Badewanne)	4 m2
	Estrichflächen Dachschräge < 1.5 m	

Doppelgarage

Untergeschoss 2	Kellerraum	42 m2
Untergeschoss 1	Abstellraum/Werkstatt befenstert	42 m2
Erdgeschoss	Parkierung (Aufbau fehlt)	

3.33 Technische Installationen

Heizung / Lüftung System	Gasheizung mit Stehboiler, Wärmeverteilung über Radiatoren
Gerät / Baujahr	Gasheizung Elco Therm, 12 kW, 2005 Boiler EBH-KDW-1, 4 kW, 200 L, neuwertig Holzfeuerung mit Cheminée im OG, jedoch ohne Wärmeeinsatz (Abwärme direkt in Kamin)
Elektro-Installationen	Erdeinführung, Unterverteilung/Tableau Rohbau
Sanitär-Installationen	älter als 25 Jahre
Einbauküche	keine, Rohbau
Transportanlagen	keine
Betriebseinrichtungen	keine

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

3.34 Bauzustand

Bauschäden / Mängel	keine wesentlichen Schäden erkennbar keine Zentralheizung vorhanden	
Aufgestauter Unterhaltsbedarf	Flickstellen Fassade Div. Malerarbeiten	
Restnutzungsdauer	Grundsubstanz Innenausbau	ca. 50 Jahre ca. 10 bis 15 Jahre teilweise Rohbau/unfertig

3.35 Spezielles

Behördliche Auflagen	keine
Geschützte Objekte	Hecke West
Umnutzungsmöglichkeiten	keine

3.36 Versicherungswerte

Steuerschätzung Amtlicher Verkehrswert, im Jahre:	2014	Fr.	<u>496'000.00</u>
Kantonale Gebäudeversicherung Assekuranz Neuwert Gebäude	2023	Fr.	<u>466'475.00</u>

4. Realwert

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

Neuwert

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1% BKP 2 Fr.	7'000.00
BKP 2	Gebäudekosten; bestehende Bauqualität, Neuwert		
	Wohnhaus 610 m ³ à Fr.	900.00 Fr.	549'000.00
	Doppelgarage 455 m ³ à Fr.	400.00 Fr.	182'000.00
	Zuschlag: schlechter Bauzugang 10%	Fr.	54'900.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	keine
BKP 4	Umgebung	ca. Fr.	10'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	6 % BKP 2 Fr.	40'000.00
Total Neuwert Gebäude		Fr.	842'900.00

Wertminderung

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

BKP 1	20 % von	Fr.	7'000.00	Fr.	1'400.00
BKP 2	gemäss Beilage	Entwertung/Fertigstellung	Fr.		529'200.00
BKP 3	% von	Fr.		Fr.	keine
BKP 4	25 % von	Fr.	8'000.00	Fr.	2'000.00
BKP 5	25 % von	Fr.	40'000.00	Fr.	10'000.00
Total Wertminderungen				Fr.	542'600.00
Zeitwert Gebäude				Fr.	300'300.00

Landwert

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

Ermittlung Landwert über

- ☒ Relativer Landwert / Lageklassen-schlüssel
- ☒ Vergleichspreis

Lageklasse (gemäss 3.2)

A	Standort	Pkt	3
B	Nutzung	Pkt	5
C	Wohnlage	Pkt	6
D	Erschliessung	Pkt	3
E	Marktverhältnisse	Pkt	7
Durchschnitt Lageklasse		24 Pkt :	5 <u>4.8</u>
Landanteil in %		4.8 Pkt *	6.25 <u>30.00</u> %

Landwert in Fr.

Relativer Landwert	30.00 %	Fr.	235'300.00
(Neuwert Gebäude	70.00 %	Fr.	549'000.00)
Mehrumschwung	ca. 200 m2	Fr.	300.00 Fr. 60'000.00

Total Landwert Fr. 295'300.00

Zeitwert Gebäude Fr. 300'300.00
+ Landwert Fr. 295'300.00

= Realwert Wohnhaus Fr. 595'600.00

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert spiegelt den effektiven Wert einer Liegenschaft. Dieser sollte unter normalen Voraussetzungen bei einer Veräusserung erzielt werden können.

Je nach der Natur der Liegenschaft (Renditeobjekte, konsumtive Objekte) werden Real- und Ertragswert entsprechend gewichtet.

Gewichtung	Realwert	1
	Ertragswert	0

<u>Verkehrswert</u>	<u>Realwert + Ertragswert</u>	=	Fr.	595'600.00
	1			
	Rundung		<u>Fr.</u>	<u>596'000.00</u>

Zuschlag:

Benützungsrecht Garage (Parz. Nr. 1041)

lxbxh: 8.0 x 2.5 x 2.2m

Fr. 45'000.00

Verkehrswert Wohnhaus

Fr. 641'000.00

8. Schlussbetrachtung

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

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

Positive Merkmale:

Sehr schöne und ruhige Wohnlage
Sehr gute Besonnung
Sehr schöne Aussicht auf Appenzellerland und Alpstein
Grosse Landfläche
Lage nahe an Zentrum und ÖV
Viele Gestaltungsmöglichkeiten

Negative Merkmale:

Hoher Fertigstellungsaufwand
Schlechter Zugang zu Wohnhaus
Keine Zufahrt mit dem Auto an das Haus
Wohnhaus Bestand mit schlechter Bausubstanz
EG teilweise mit knappen Raumhöhen (2 m)
Steile Parzelle, Aufwendige Umgebungsarbeiten
Liegt in Zone Rutschung / mittlere Gefährdung
Allfällige Einschränkungen durch Quellrechte
Gebäude mit kleinem Volumen

Wir erachten einen Marktwert von

ca. **Fr. 640'000.00**

für die Liegenschaft Bergstrasse 33, Rehetobel, als verhältnismässig.

Schlussbestimmungen:

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

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

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

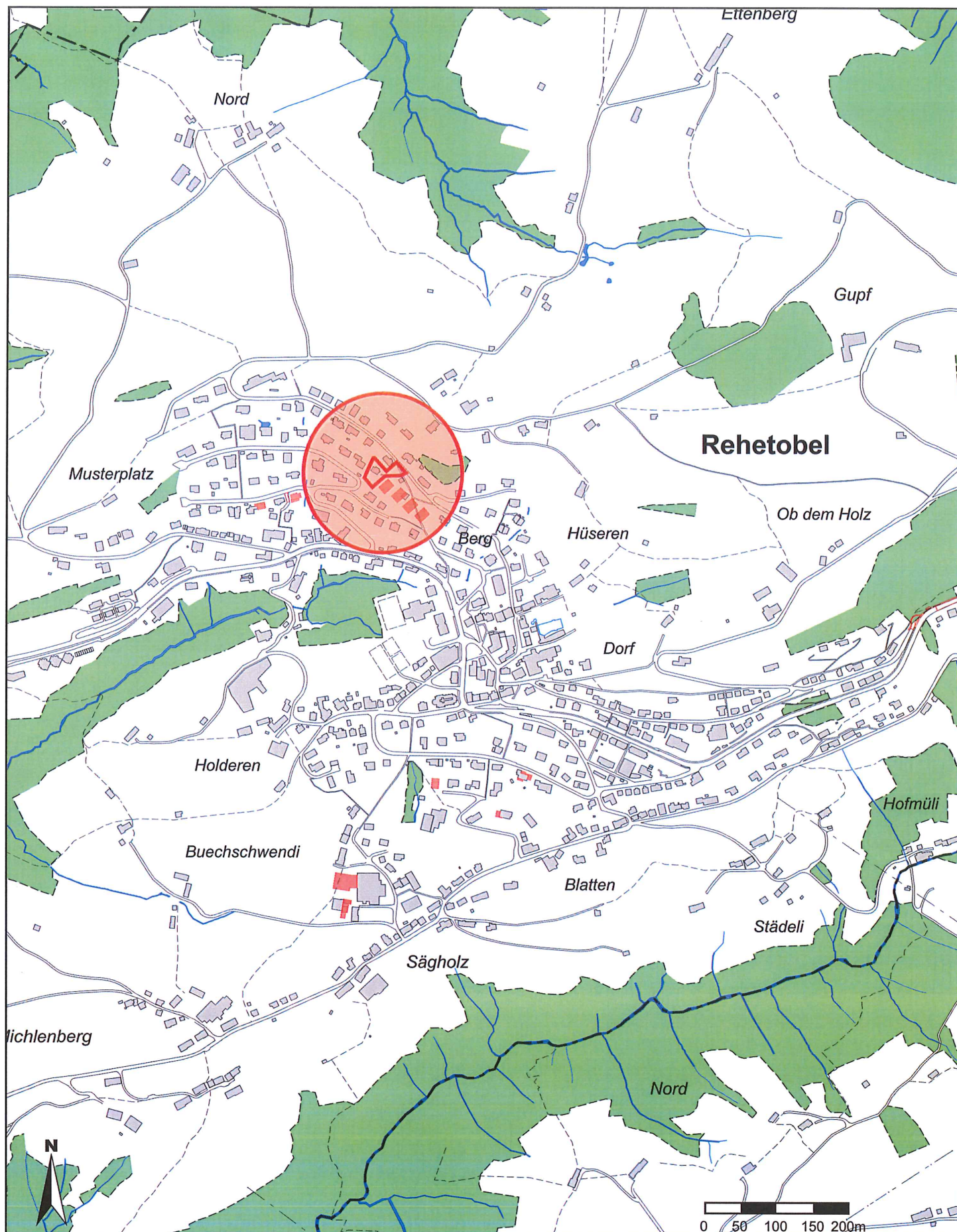
Die angewandten Berechnungen haben deshalb nach wie vor "Schätzungscharakter".

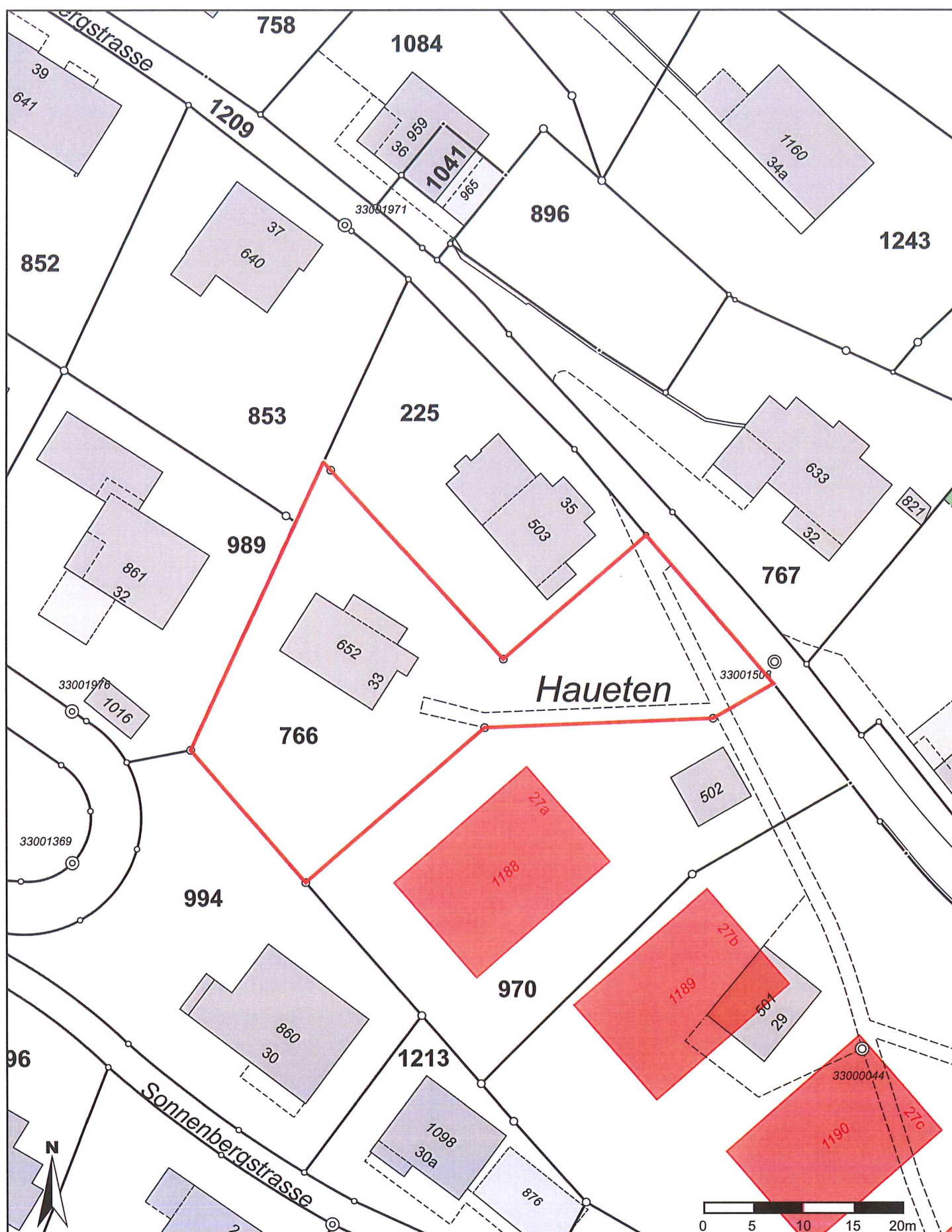
Diese Schätzung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Heiden, 09.05.2023



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





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

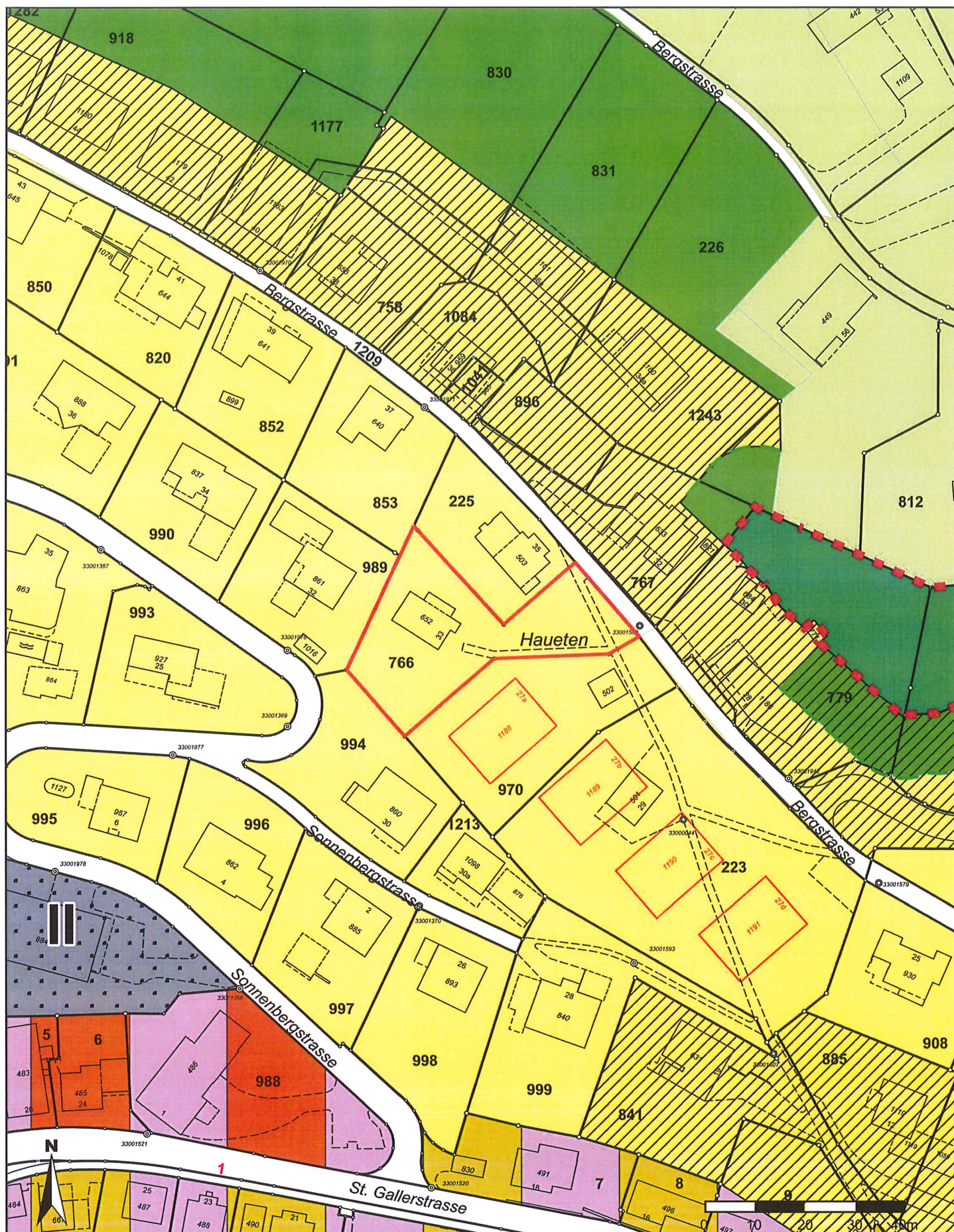
Massstab 1: 500

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Koordinaten 2'754'114, 1'255'155

08.05.2023





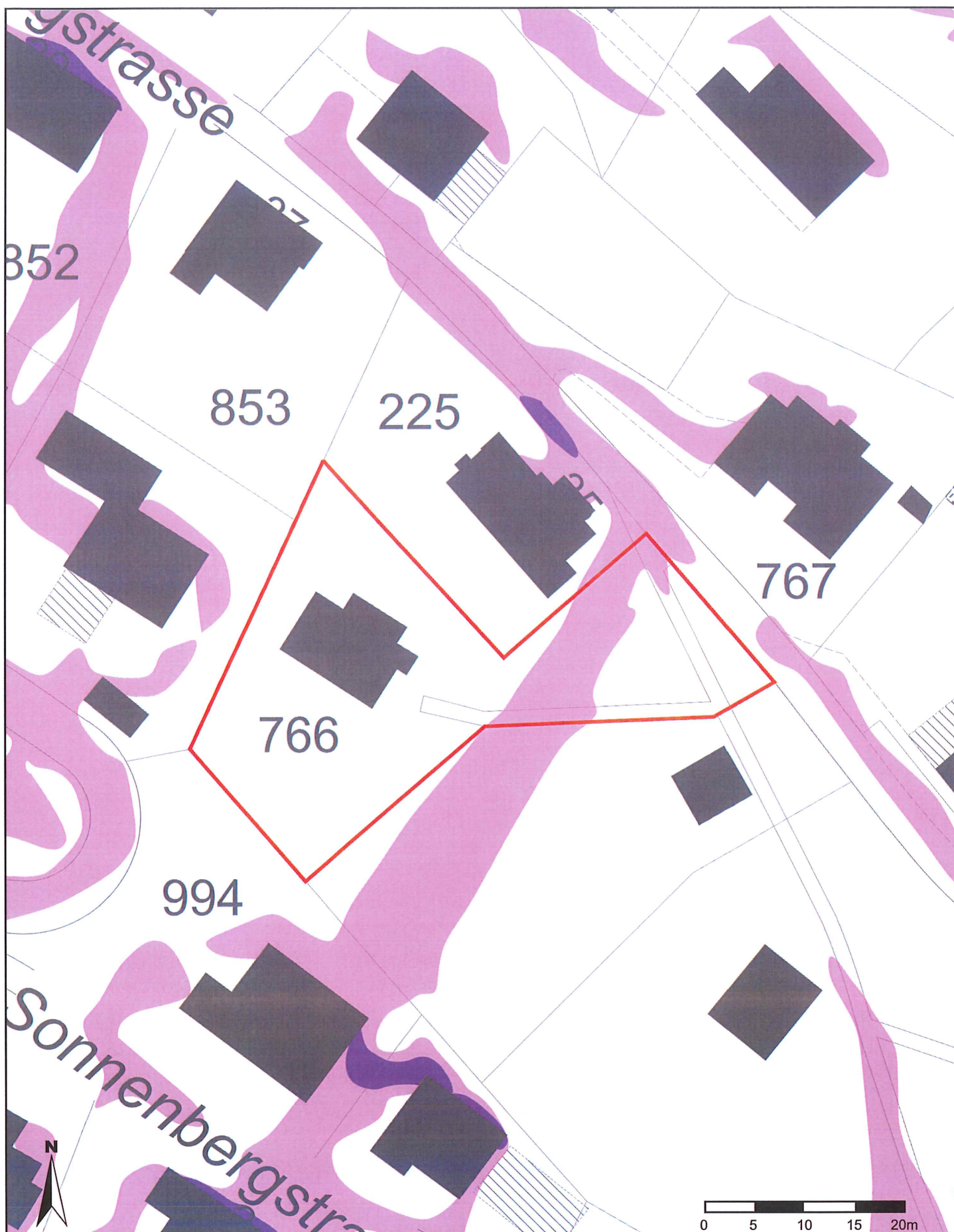
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.05.2023

Massstab 1: 1'000

Koordinaten 2'754'112, 1'255'152



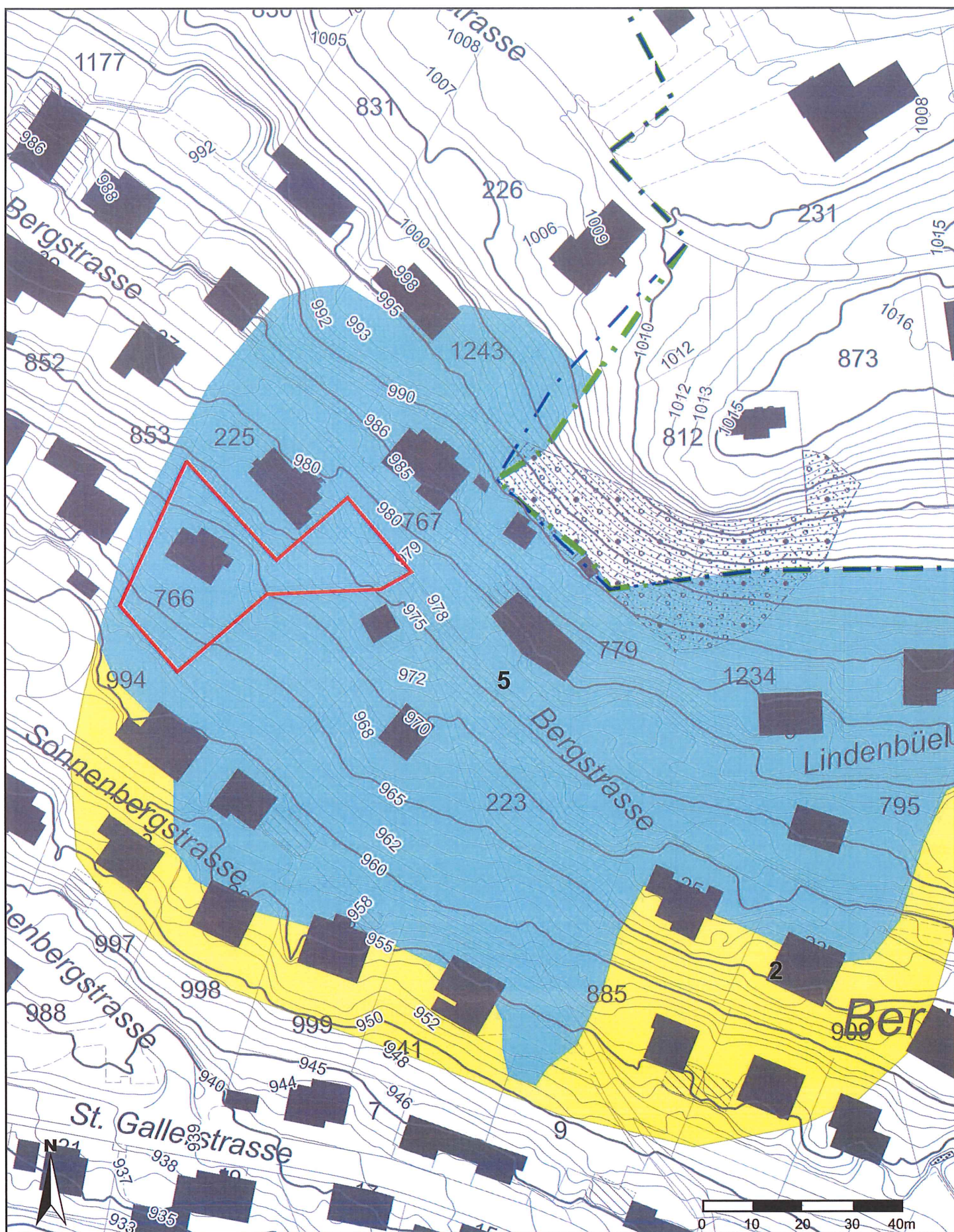
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.05.2023

Massstab 1: 500

Koordinaten 2'754'114, 1'255'155



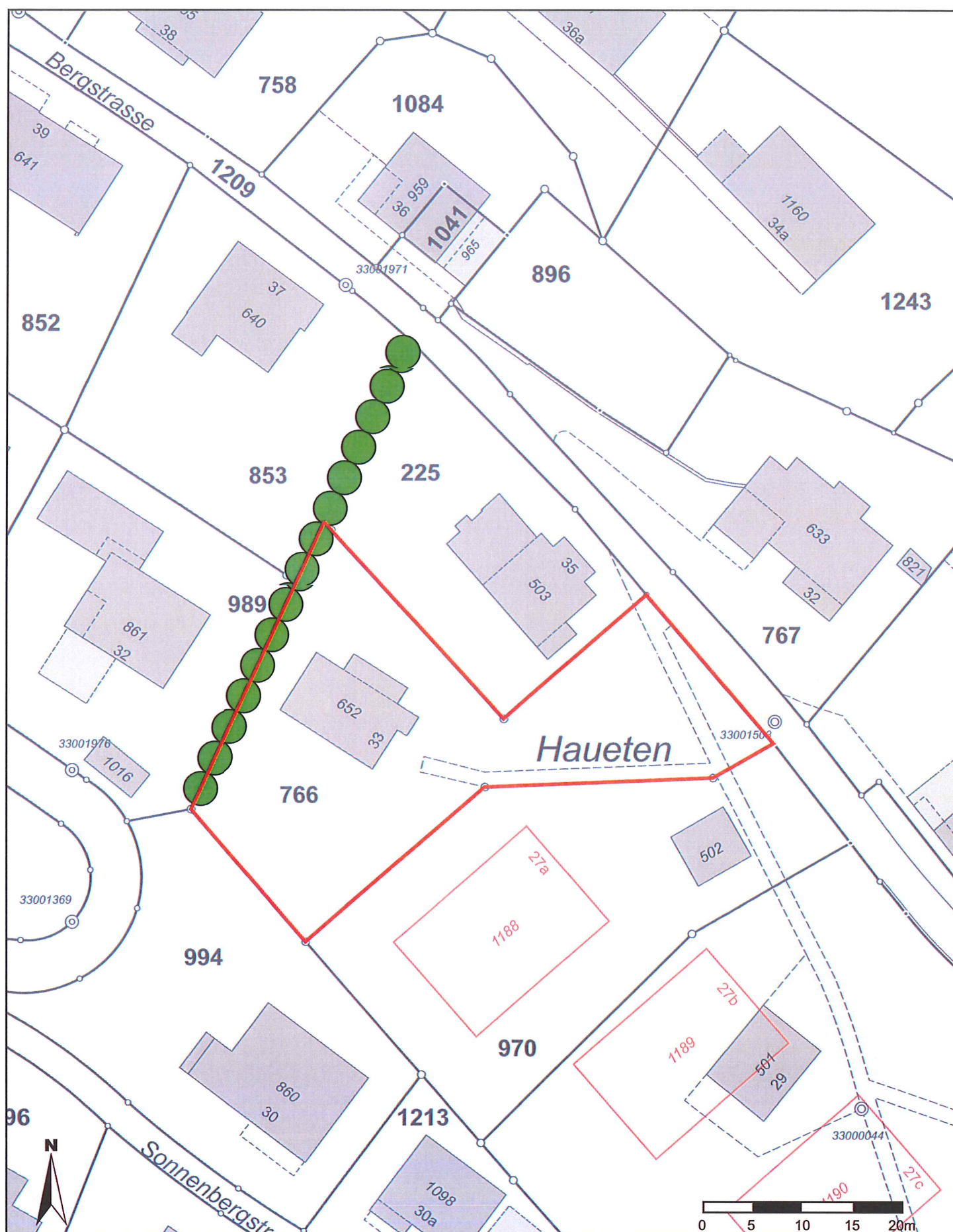
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.05.2023

Massstab 1: 1'000

Koordinaten 2'754'157, 1'255'139



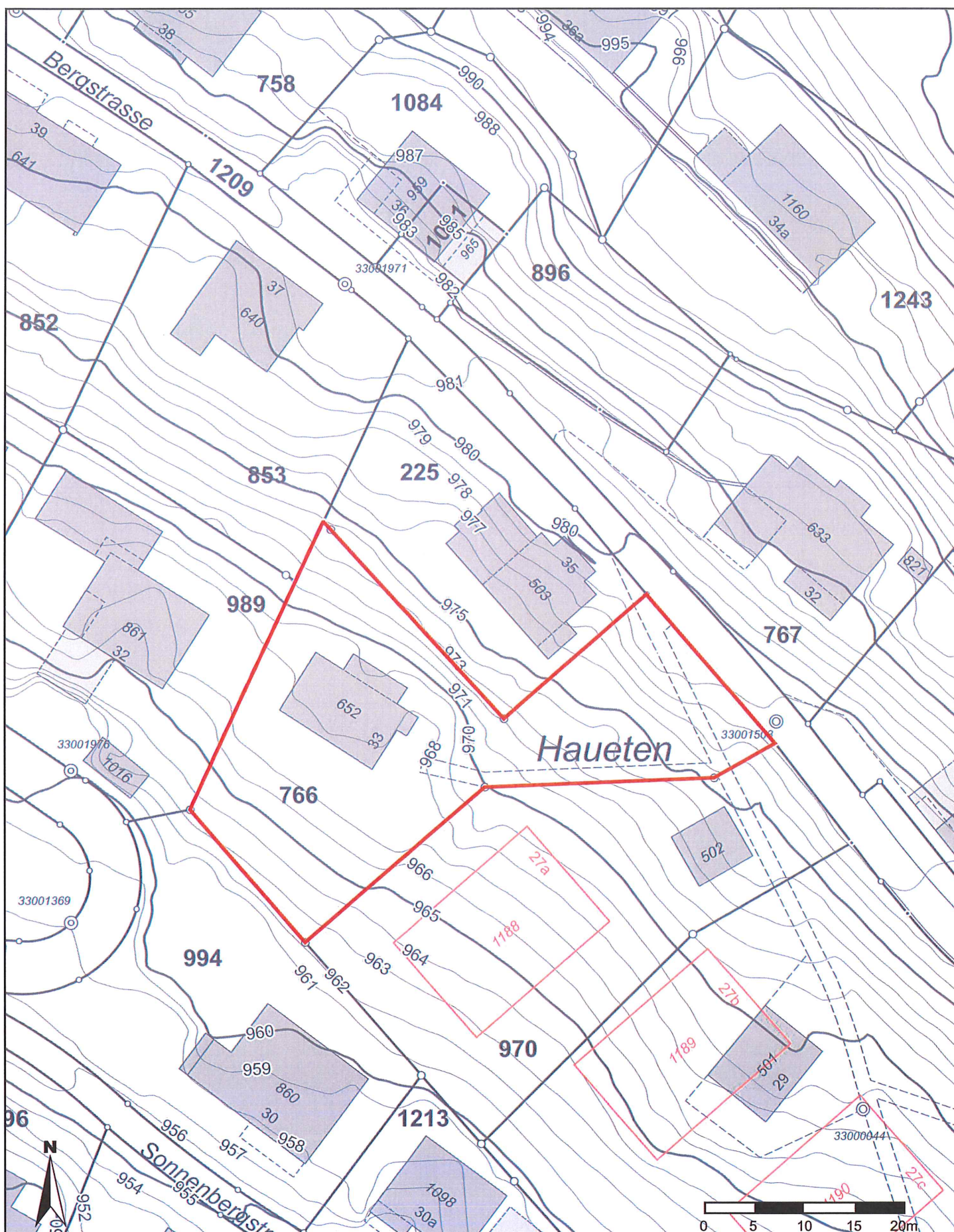
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.05.2023

Massstab 1: 500

Koordinaten 2'754'114, 1'255'161



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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.05.2023

Masstab 1: 500

Koordinaten 2'754'114, 1'255'161

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Rehetobel (AR) / CH757481778993 / 766 / - / 3034 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Rehetobel / 3034
Grundbuchname	Rehetobel
Grundstück-Nr.	766 / - / 3034 / -
E-GRID	CH757481778993
Beschreibung	
Fläche	1012 m2
Plan-Nr.	12
Lagebezeichnung	Haueten
Bodenbedeckung	Gebäude, 89 m2 Strasse, Weg, 75 m2 Gartenanlage, 848 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus mit Anbau, EGID: 501919, Nummer: 652, Flaechenmass: 89 m2, Anteil auf Grundstück: 89 m2 Adresse: EDID: 0, Bergstrasse 33 9038 Rehetobel
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	1825

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/2, Miteigentum Rahel Heidi Fisch Brülisauer, EGBPID: CH398177978980, weiblich, Appenzell AI und Hundwil AR, 10.09.1977	Lit. B	12.02.2014 24 Kauf
1/2, Miteigentum Benjamin Thomas Brülisauer, EGBPID: CH389781897720, männlich, Appenzell AI, 15.01.1971	Lit. A	12.02.2014 24 Kauf

Anmerkungen

15.04.1933	3/14	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht
	194.3034	

Dienstbarkeiten

06.04.1933	1/36	Last: Durchleitungsrecht
	19330406.0	Zugunsten Rehetobel / CH898177788964 / 36 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH338177897819 / 84 / - / 3034 / -
06.04.1933	1/36	Last: Quellenrecht
	19330406.02	Zugunsten Rehetobel / CH898177788964 / 36 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH338177897819 / 84 / - / 3034 / -
01.09.1933	4/224	Last: Durchleitungsrecht
	19330901.04	Zugunsten Rehetobel / CH598177818960 / 1275 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH498177718927 / 450 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH448981777183 / 456 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH457181778982 / 457 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH467781897115 / 458 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH507789888197 / 573 / - / 3034 / -

		Zugunsten Rehetobel / CH718980817721 / 1198 / - / 3034 / - Zugunsten Rehetobel / CH338177898017 / 1231 / - / 3034 / -
12.10.1956	18/224 19561012.0	Recht: Grenzhag Zulasten Rehetobel / CH358981778918 / 970 / - / 3034 / -
22.12.1962	300 19621222.0	Recht: Abwasserableitungsrecht Zulasten Rehetobel / CH548981777545 / 989 / - / 3034 / - Zulasten Rehetobel / CH748981777673 / 1017 / - / 3034 / -
21.08.1989	140 19890821.01	Last: Leitungsbaurecht für Gasleitungen Zugunsten GRAVAG Energie AG, CHE-101.806.331, EGBPID: CH878977778121, mit Sitz in St. Margrethen
17.05.2010	82 20100517.0	Last: Übertragbares Leitungsbaurecht für Erdgasleitung Zugunsten GRAVAG Energie AG, CHE-101.806.331, EGBPID: CH878977778121, mit Sitz in St. Margrethen
22.08.2011	136 2011082a.0	Recht: Benützungsrecht an einer Garage mit Vorplatz Zulasten Rehetobel / CH178977768168 / 1041 / - / 3034 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

11.04.1983	73 31/399.3034	EREID: CH121463248, Errichtungsdatum: 11.04.1983 Register-Schuldbrief, CHF 576'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: SIX SIS AG, CHE-106.842.854, EGBPID: CH727798818990, mit Sitz in Olten SO; 26.09.2016, 232
------------	-------------------	--

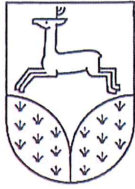
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 14.03.2023

Keine



GEMEINDE REHETOBEL

Beleg Nr. 136

Eingang 22.08.2011

Zeit 9:00

Rg Nr 21494

Grunddienstbarkeitsvertrag

betr. Benützungsrecht an einer Garage mit Vorplatz

zu Lasten Grundstück Nr. 1041

zu Gunsten Grundstück Nr. 766

Der jeweilige Eigentümer des **Grundstücks Nr. 1041**, Bergstrasse, Grundbuch Rehetobel, derzeit

Düring Roswitha, geb. 23.02.1958, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Altendorf SZ, Bergstrasse 35, 9038 Rehetobel

räumt

dem jeweiligen Eigentümer des **Grundstücks Nr. 766**, Bergstrasse, Grundbuch Rehetobel, derzeit

A. **Calabria Remo**, geb. 28.08.1948, verheiratet, von Sirnach TG, Sonnenbergstrasse 10, 9038 Rehetobel

B. **Calabria Sarah**, geb. 28.10.1965, verheiratet, von Sirnach TG, Sonnenbergstrasse 10, 9038 Rehetobel

zu 1/2 Miteigentum

das folgende **Benützungsrecht an einer Garage mit Vorplatz** ein:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1041 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 766 das alleinige und unbeschränkte **Benützungsrecht an einer Garagen mit Vorplatz** im Gebäude Nr. 965 ein.

Die Garage umfassen folgende ungefähre Masse: 8 Meter Länge, 2.5 Meter Breite und 2.2 Meter Höhe.

K O P I E

Massstabs-treue nicht gew²leistet

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 766 ist berechtigt, die Garagen zu vermieten.

2. In diesem Recht ist der Vorplatz für den Zugang zu den Garagen inbegriffen.
3. Die Lage der Garagen ist im beiliegenden Situationsplan rot und die des Vorplatzes gelb eingezeichnet. Dieser Situationsplan (Massstab 1:500) bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien ausdrücklich anerkannt und unterzeichnet.
4. Die Garagen sind bereits erstellt.
5. Die Unterhalts- und allfälligen Erneuerungskosten (inkl. Schneeräumung) gehen zulasten des berechtigten Eigentümers von Grundstück Nr. 766.
6. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.
7. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlt der Eigentümer des Grundstücks Nr. 766.

Anmeldung

Diese Grunddienstbarkeit wird hiermit wie folgt zur Eintragung in das Grundbuch Rehetobel angemeldet:

auf Nr. 1041

Last Benützungsrecht an einer Garage mit Vorplatz zugunsten Grundstück Nr. 766

auf Nr. 766

Recht Benützungsrecht an einer Garage mit Vorplatz zulasten Grundstück Nr. 1041

9038 Rehetobel, 22. Aug. 2011

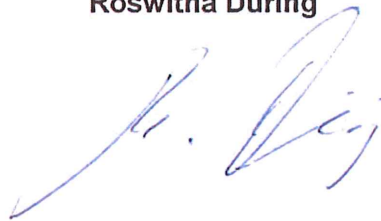
Die Eigentümer des berechtigten
Grundstücks Nr. 766
Remo Calabria



Sarah Calabria



Die Eigentümerin des belasteten
Grundstücks Nr. 1041
Roswitha Düring



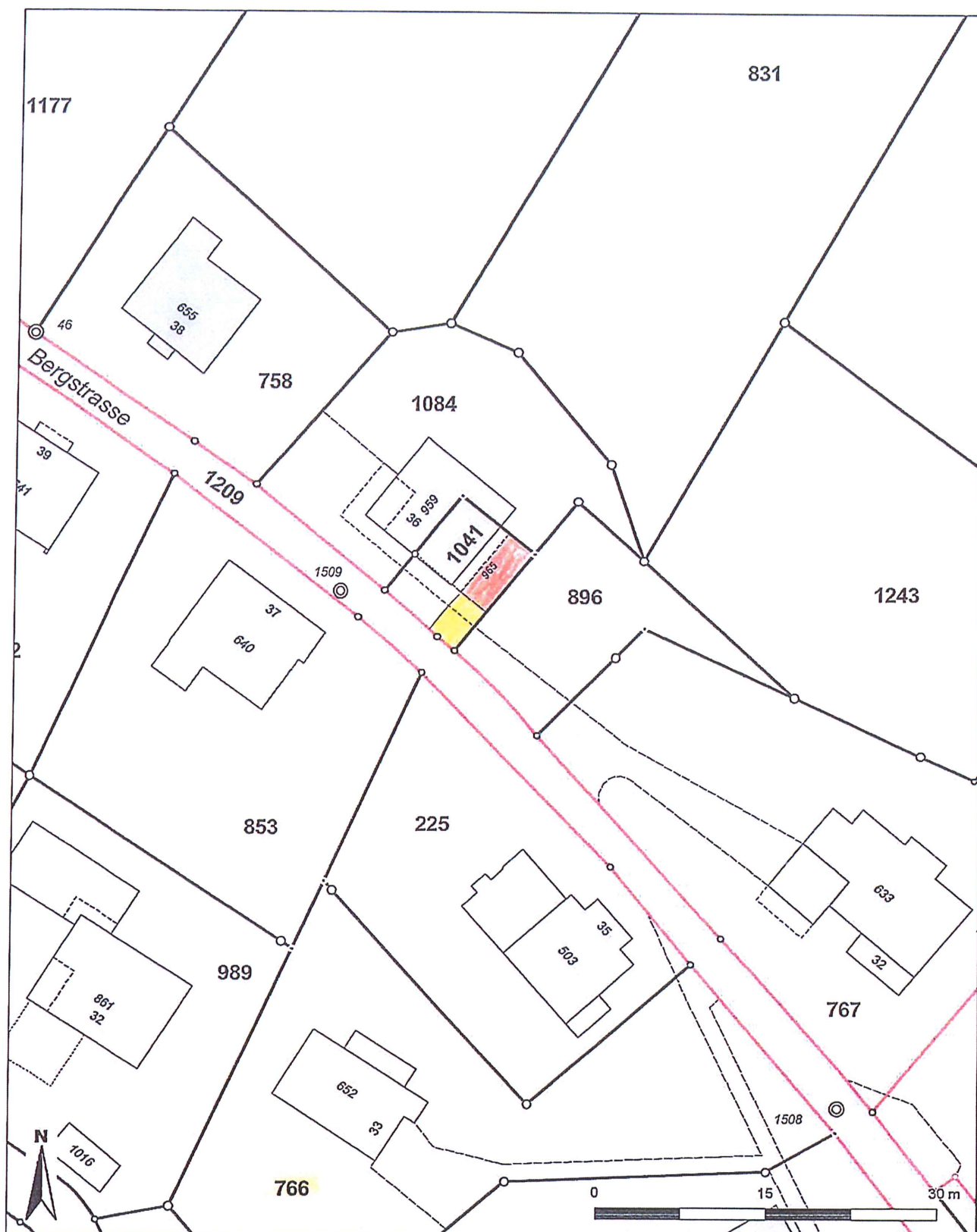
**KOPIE**

im Appenzellerland über dem Bodensee

Massstabtreue nicht gewährleistet



GIS Standard / Gde-SG-AR-AI



Mittelpunkt-Koordinaten 754'113 / 255'194

Massstab 1 : 500

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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals

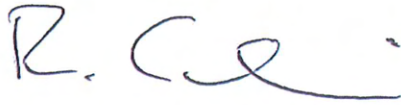
© IGGIS 18.08.2011

K O P I E

9038 Rehetobel, 22. Aug. 2011

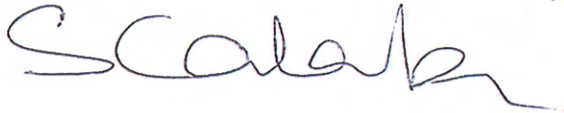
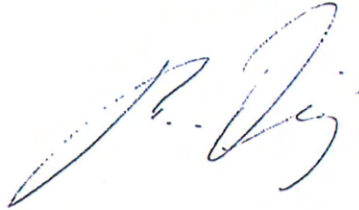
Massentreu nicht gewährleistet

Die Eigentümer des berechtigten
Grundstücks Nr. 766
Remo Calabria



Sarah Calabria

Die Eigentümerin des belasteten
Grundstücks Nr. 1041
Roswitha Düring




Appenzell Ausserrhoden

 Departement
Finanzen

 Grundstückschätzungs-
Behörde

 Grundstückschätzungs-
Kommission

 Alfred Stiefel
Kluisstrasse 11
9000 St. Gallen

 Tel. 071 223 25 52
alfred.stiefel@ar.ch

Grundbuchamt Rehetobel, 9410 Heiden

Frau

 Rahel Fisch Brülisauer
St. Gallerstrasse 4
9038 Rehetobel

 Benjamin Brülisauer
Rahel Fisch Brülisauer

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt(e):

Gemeinde Rehetobel

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	x	allgemeine Grundstücke
			☐ landwirtschaftliche Grundstücke
766	Plan Nr. 12, Bergstrasse Gesamtfläche: 1'012 m ² Wohnhaus mit Anbau Nr. 652, Bergstrasse 33 [89 m ²] Gartenanlage [801 m ²], Weg [66 m ²], übrige befestigte Fläche [56 m ²]		

 Grund der Neuschätzung:
Kauf

Verkehrswert	Fr.	496 000.00
Mietwert pro Jahr	Fr.	20 640.00

Schätzungsdatum: 02.04.2014

Eröffnungsdatum: 11.04.2014

 Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

 Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT REHETOBEL
Weidstrasse 4b, 9410 Heiden

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel

 Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Police 34-00766

Eigentümerschaft: Benjamin Brülisauer, c/o Nicole Fuchs, Im Hermet 11a, 9327 Tübach
 Rahel Fisch Brülisauer, St. Gallerstrasse 4, 9038 Rehetobel
 Verwalter: Rahel Fisch Brülisauer, St. Gallerstrasse 4, 9038 Rehetobel

Parzelle 766 Haueten, Rehetobel

	Fläche in m ²	Tarifcode
kultivierte Fläche	1'012	0080
Total	1'012	

Assekuranz Nr. 652 Wohnhaus, Bergstrasse 33, 9038 Rehetobel
 Schätzung vom 22.10.2014

	Rauminhalt in m ³	Art	Versicherungswert in CHF	Tarifcode
Wohnhaus	527	NW	466'475	0021
Total	527		466'475	

Anmerkung/Vorbehalt: Wohnhaus: Für Elementarschäden an Kunststoffbedachungen, -wänden und Bauteilen können folgende Versicherungsleistungen beansprucht werden. Bis 10 Jahre zum Neuwert, vom 11. bis 19. Jahr abgestuft zum Zeitwert. Ab 20. Jahr entfällt die Versicherungsdeckung.
 Bei Elementarereignissen können an folgenden Bauteilen keine Versicherungsleistungen beansprucht werden:
 Süd: Holzverkleidung

Entwertung

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

Bauteil	Neuwert		Entwertung			
<u>Hausteil</u>						
Bestand (Altbau)	Fr.	424'000.00	Entwertung Fertigstellung	80 % ca.	Fr.	339'200.00 20'000.00
Anbaute (inkl. Küche)	Fr.	180'000.00	Fertigstellung	ca.	Fr.	100'000.00
Entwertung Hausteil					Fr.	459'200.00
<u>Doppelgarage</u>						
Bestand (Rohbau)	Fr.	182'000.00	Fertigstellung	ca.	Fr.	70'000.00
Entwertung Doppelgarage					Fr.	70'000.00
Total Entwertung und Aufwand Fertigstellung					Fr.	529'200.00

Neubau Doppelgarage

Bergstrasse 33 (Parzelle 766)

Baueingabe

Ansichten / Schnitte 1:50

GrundeigentümerIn / BauherrIn :

Brülisauer Benjamin
Fisch Brülisauer Rahel
St. Gallerstrasse 4
9038 Rehetobel AR

Rehetobel, den

Unterschrift :

.....

NachbarIn / Einverständnis :

Düring Rosavita
Bergstrasse 35
9038 Rehetobel AR

Rehetobel, den

Unterschrift :

.....

ProjektverfasserIn :

Brülisauer Benjamin
St. Gallerstrasse 4
9038 Rehetobel AR

Unterschrift :

Departement Bau und Umwelt
Baukoordinationsdienst

14 - 0665

22. SEP. 2014

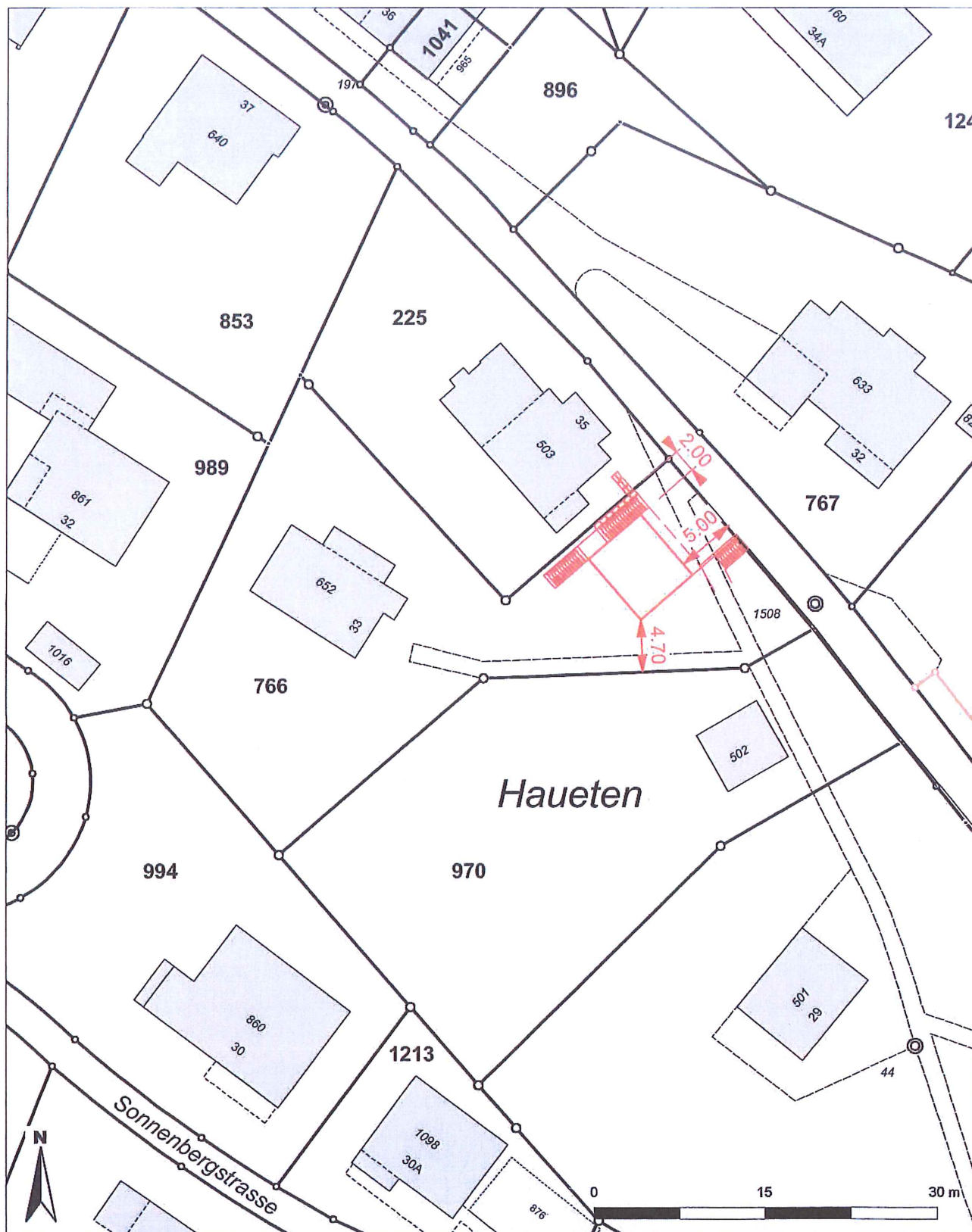
18. AUG. 2014

Plan Nr. 3100-0000 - 2

Format: 60 x 105cm

Entwurf	Gezeichnet	Kontrolliert	Änderung	Datum
BB	MS	BB		11.07.2014

GIS Standard / Gde-SG-AR-AI



Mittelpunkt-Koordinaten 754'114 / 255'150
 Massstab 1 : 500

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 © IGGIS 16.06.2014

982.08

981.55

EG

roh EG

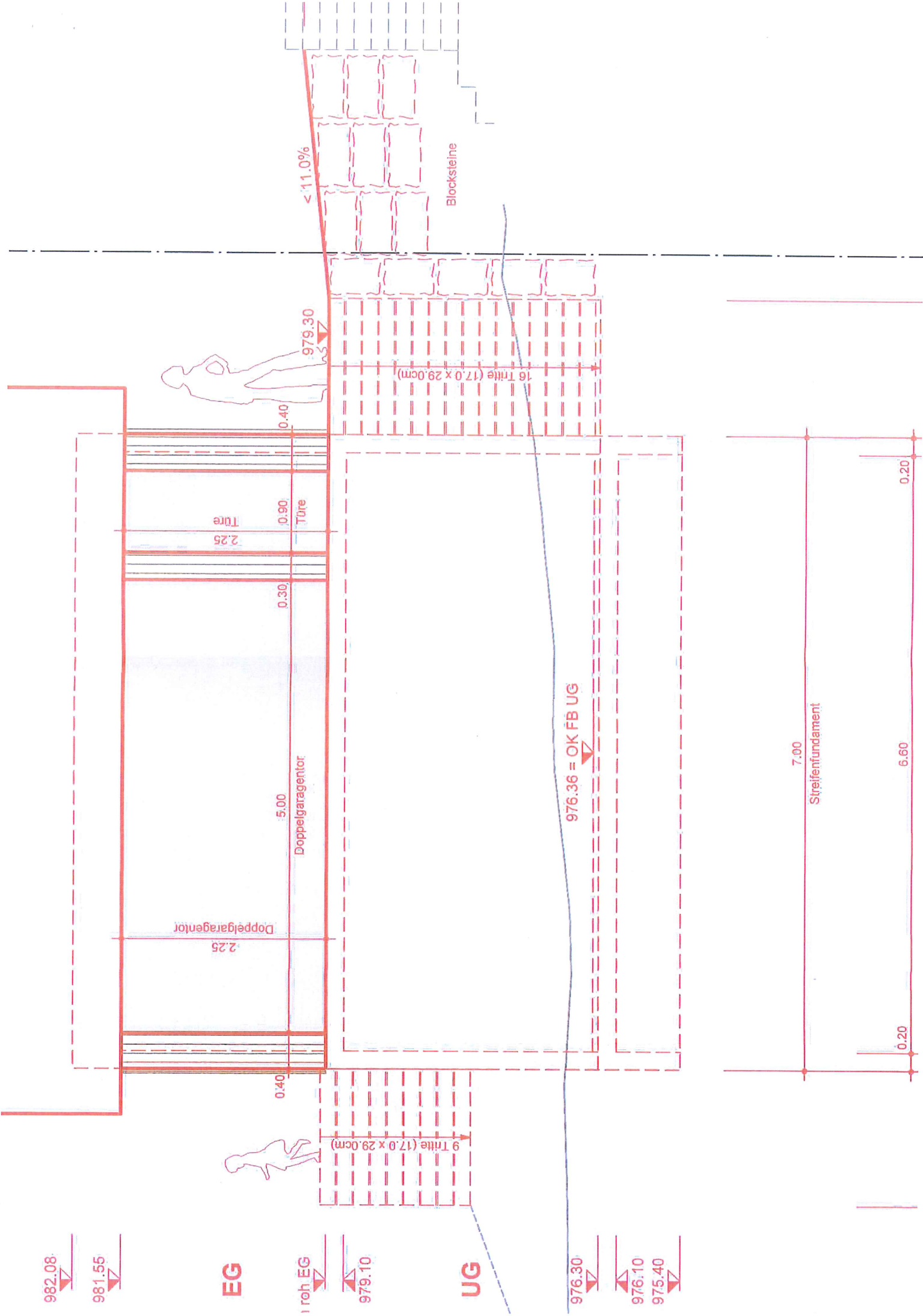
979.10

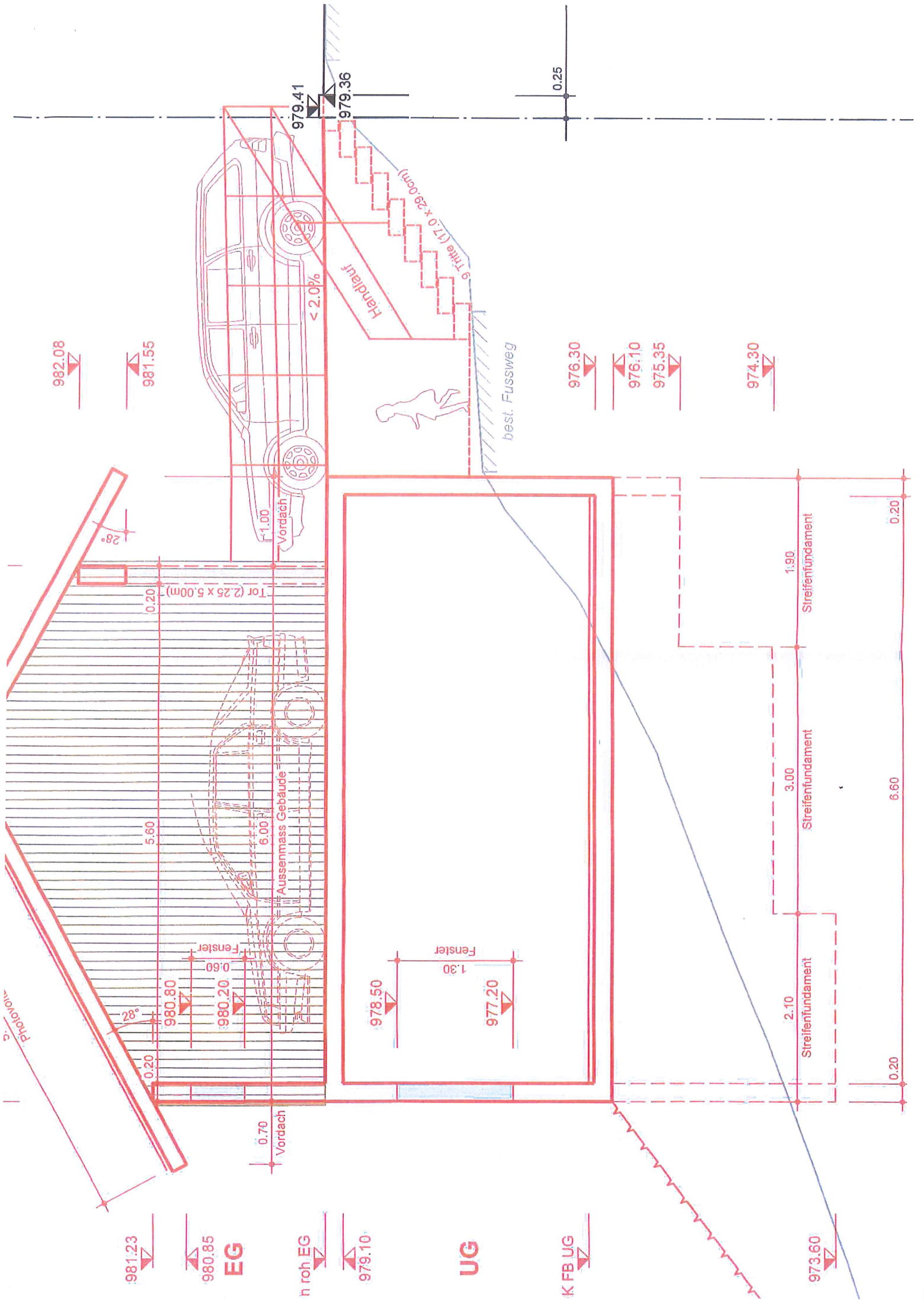
UG

976.30

976.10

975.40





981.23

980.85

EG

n roh EG

979.10

UG

K FB UG

973.60

982.08

981.55

979.41

979.36

0.25

976.30

976.10

975.35

974.30

28°

0.20

Tor (2.25 x 5.00m)

5.60

0.60

Fenster

980.80

980.20

0.70

Vordach

Aussenmass Gebäude

6.00

Vordach

1.00

< 2.0%

Handlauf

9 Tritte (17.0 x 29.0cm)

best. Fussweg

978.50

1.30

Fenster

977.20

1.90

Streifenfundament

3.00

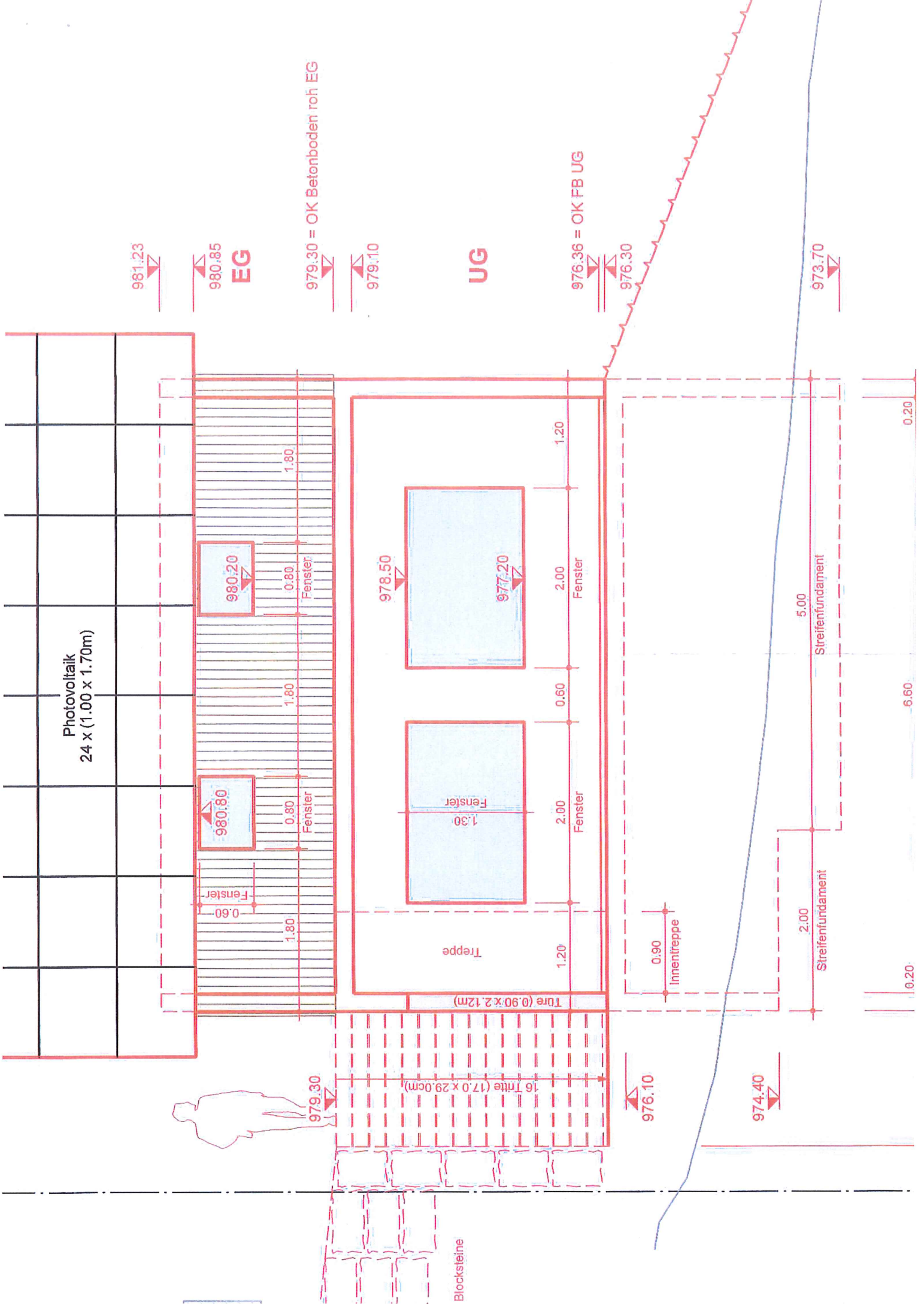
Streifenfundament

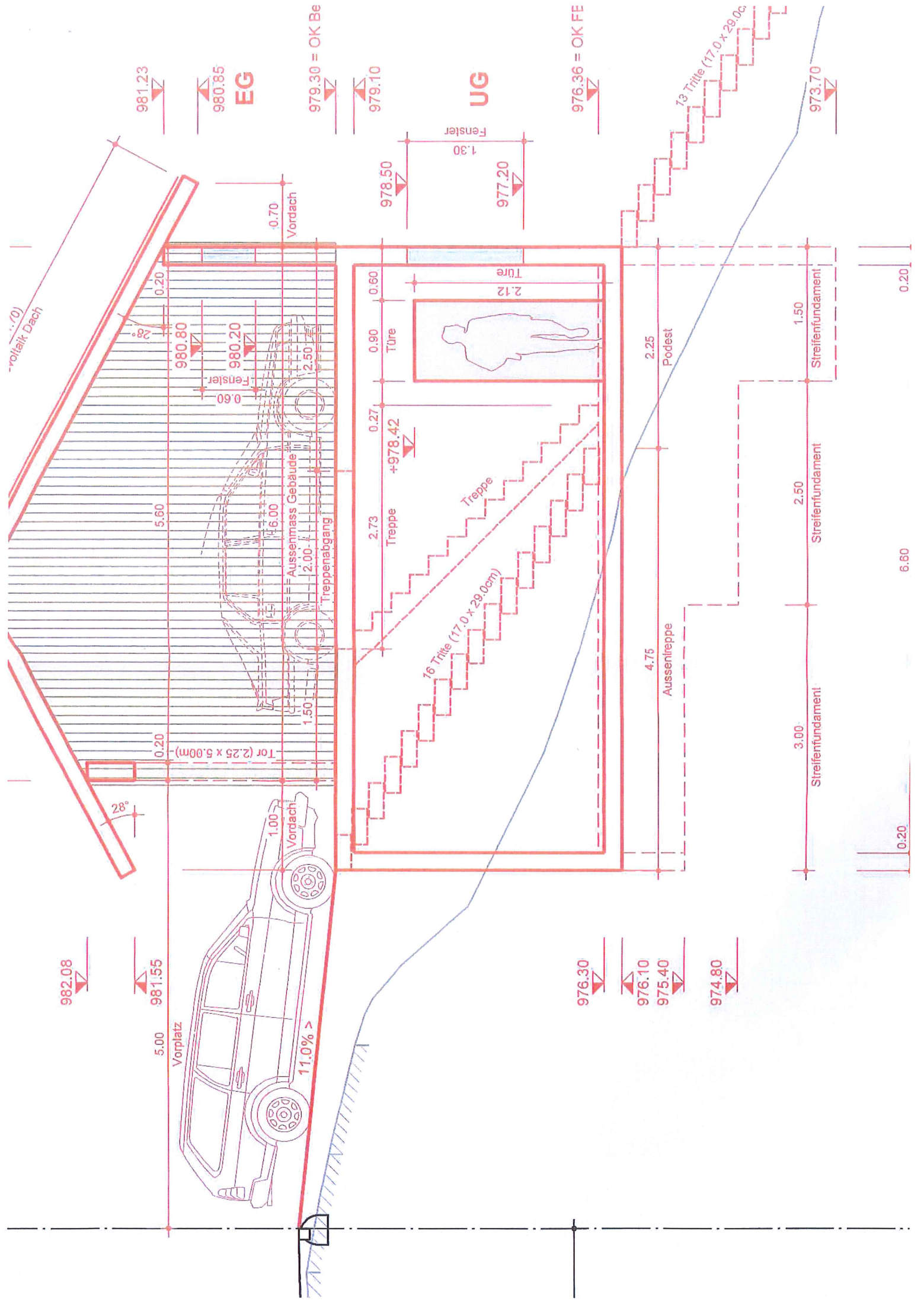
2.10

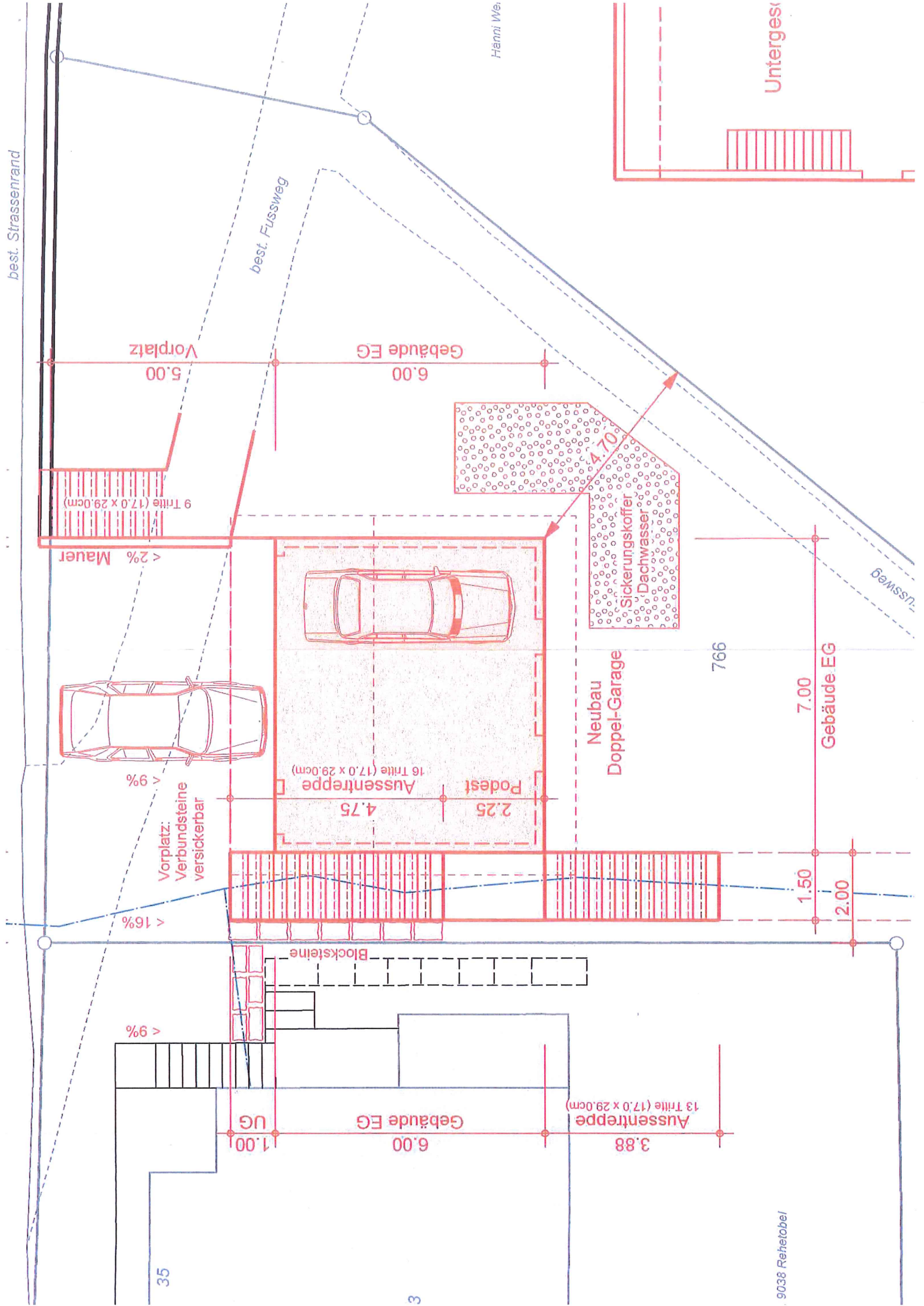
Streifenfundament

6.60

0.20







Fassaden



Fassade Süd



Fassade Ost



Fassade Ost, Dach



Fassade West



Fassade Nord



Böschung Nord

Fassaden Doppelgarage



Zugang Haus/Garage



Fassade Süd Rohbau Doppelgarage



Abstellraum 2.UG, Doppelgarage



Abstellraum 1.UG, Doppelgarage



Umgebung Doppelgarage



EG Doppelgarage (ohne Garagenaufbau)

Innenausbau



Anbau neu; Eingang/Küche



Wohnen



Zimmer EG Süd



Zimmer DG

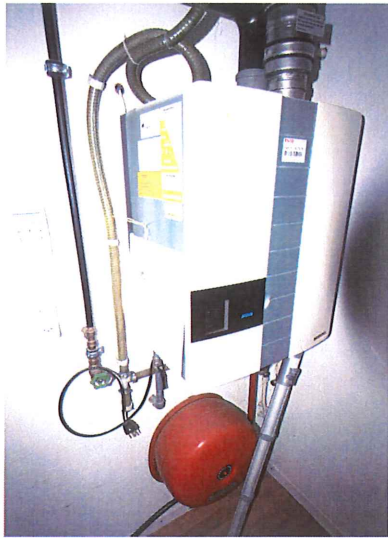


Bad DG



Decke EG mit altem Blechdach

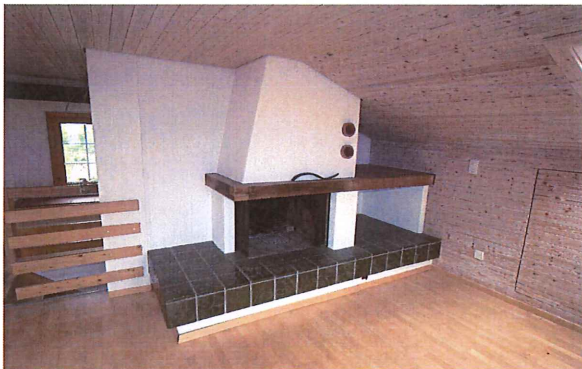
Technik



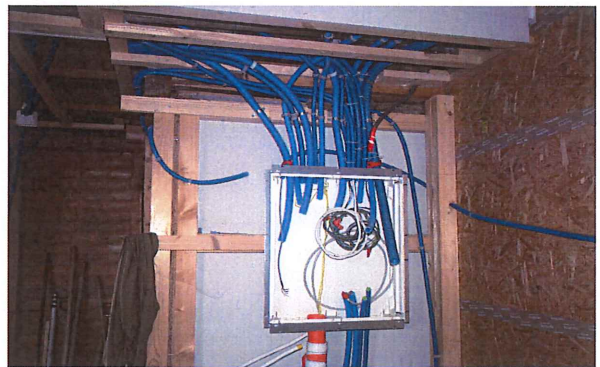
Gasheizung



Waschen



Cheminée DG



Rohinstallationen EG

**Benützungsrecht Garage mit Vorplatz
Parz. Nr. 1041**



Mängel/Unterhalt 1



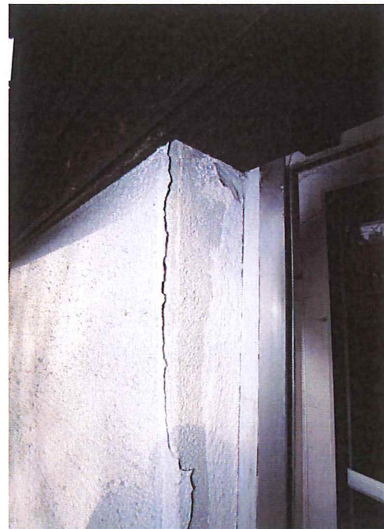
Abdichtung Anbau neu



Rinne ohne Einlaufblech



Malerarbeiten Fassade Nord



Putz Fassade West



Schalung Fassade Süd

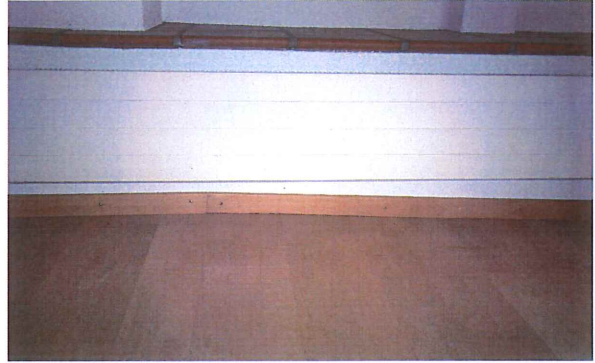


Abdichtung Süd/Ost

Mängel/Unterhalt 2



Dichtheit/Isolation Estrich DG



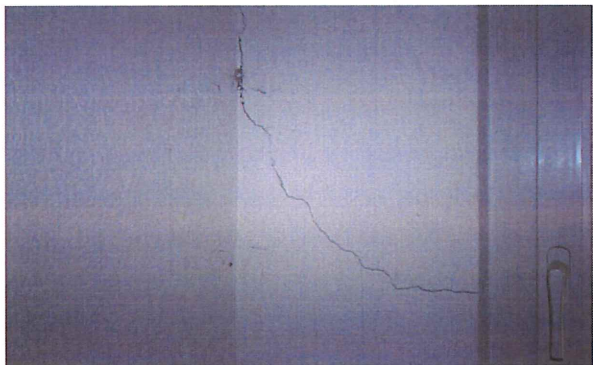
Bodenwelle Parkett DG



Handtuchradiator Bad DG



Parkett Zimmer EG Süd



Riss Wand Waschen



Glasbausteine Waschen