



IMMOBILIENBEWERTUNG



Grundstück

Sarganserstrasse 5, 7310 Bad Ragaz
Grundstück Nr. 1174 / CH995977898612

Auftraggeber

Konkursamt des Kantons St. Gallen
Regionalstelle Buchs SG
Bahnhofstrass 2, 9470 Buchs

Ermittelter Marktwert

CHF 608'000.--



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
1.1	Auftraggeber / Eigentümer	2
1.2	Bewertungszweck	2
1.3	Besichtigung / Stichtag der Bewertung.....	2
1.4	Unterlagen & Abklärungen	2
2	Zahlen & Fakten.....	3
3	Lage.....	4
3.1	Makrolage	4
3.2	Mikrolage	5
3.3	Lagebeurteilung.....	6
4	Liegenschaft.....	6
4.1	Kurzbaubeschrieb	6
4.2	Raumprogramm	7
4.3	Erschliessung	7
4.4	Zustand.....	7
4.5	Potential / Erweiterungsmöglichkeiten	7
4.6	Grundbuch / ÖREB / ISOS	8
5	Berechnungen	9
5.1	Mietwert.....	9
5.2	Landwert	9
5.3	Reproduktionskosten	9
5.4	Berechnung des Nettozinssatzes.....	10
5.5	Jährliche & grosszyklische Erneuerungen	11
5.6	Berechnung des Kapitalisierungs- bzw. des Diskontsatzes.....	12
5.7	Ertragswert	12
5.8	Technische Entwertung	13
6	Marktwert & Beurteilung.....	14
7	Bemerkungen	14
8	Beilagen.....	15
8.1	Fotos	15
8.2	Amtliche Vermessung.....	21
8.3	Auszug ÖREB.....	22
8.4	Orthofoto	31
8.5	Grundbuchauszug	32
8.6	Amtliche Schätzung	34
8.7	Gebäudeversicherungsausweis / Rechnung.....	37
8.8	Auszug ISOS.....	38
8.9	Pläne / Grundrisse / Schnitte.....	40



1 AUSGANGSLAGE

1.1 Auftraggeber / Eigentümer

Auftraggeber

Konkursamt des Kantons St. Gallen, Regionalstelle Buchs SG, Bahnhofstrass 2, 9470 Buchs

1.2 Bewertungszweck

Die Freuler + Partner Immobilien GmbH wurde beauftragt den aktuellen Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln.

1.3 Besichtigung / Stichtag der Bewertung

Die Besichtigung der Liegenschaft fand am 20. Mai 2025 durch Martina Freuler von Freuler + Partner Immobilien und Rebecca Gabriele statt. Dies ist zugleich auch der Stichtag für die Bewertung.

Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. In der Praxis kann von einer Gültigkeit von ca. 6 Monaten ausgegangen werden.

1.4 Unterlagen & Abklärungen

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug ÖREB & Geoportal
- Amtliche Schätzung 25.03.2025
- Nachweis Gebäudeversicherung 2025

Abklärungen

Offene Fragen konnten vor Ort bei der Begehung geklärt werden. Weitere Abklärungen mit Behörden sind nicht notwendig.



2 ZAHLEN & FAKTEN

Objekt

Adresse	Sarganserstrasse 5, 7310 Bad Ragaz
Grundstück Nr.	1174 / CH995977898612
Nutzung / Objekttypologie	Geschäftshaus
Erstellungsjahr	vor 1920
Gebäudealter	über 100 Jahre
Letzte Renovation	nicht bekannt, vermutlich 2009

Zonen

BauG WG2	120 m ²
----------	--------------------

Flächen

Gebäude 903 (Anteil)	13 m ²
Gebäude 904	64 m ²
Gartenanlage	28 m ²
Übrige befestigte Fläche	15 m ²

Volumen

Gebäude 904	631 m ³
-------------	--------------------

Amtliche Werte

Schätzung vom 25.03.2025	Verkehrswert	CHF 406'000.--
	Mietwert	CHF 21'680.--

Versicherungswerte GVA 2025	Neuwert	CHF 567'000.--
	Zeitwert	CHF 442'000.--
	Minderwert	CHF 125'000.--

Berechnungsgrundlagen

Mietwert marktgerecht	Fr. 30'700.-- pro Jahr
Nettozinssatz	2.26 %
Bruttozinssatz	3.77 %



3 LAGE

3.1 Makrolage

Bad Ragaz / Kanton St. Gallen



Bad Ragaz zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus, wobei der Tourismus eine zentrale Rolle spielt. Das «Spa Village Bad Ragaz» bietet ein umfassendes Angebot in den Bereichen Wellness, Gesundheit, Fitness und Erholung. Dazu gehören Thermalbäder, medizinische Einrichtungen wie das Swiss Olympic Medical Center, traditionelle chinesische Medizin, Golfanlagen, ein Freiluftbad, Tennisplätze sowie ein breites Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Auch Kulturstätten, ein Casino und zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten tragen zur hohen Lebensqualität bei. Dank der zentralen Lage und dem bevorzugten Klima ist Bad Ragaz ein attraktiver Ort für Einheimische und Gäste aus aller Welt.

Bad Ragaz profitiert zudem von einer sehr guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Lage innerhalb der Schweiz. Der Ort ist verkehrstechnisch optimal erschlossen – mit direkter Anbindung an die Autobahn A13 sowie einem eigenen Bahnhof an der Bahnlinie zwischen Zürich und Chur. Dadurch sind wichtige Zentren wie Zürich, St. Gallen und das Fürstentum Liechtenstein in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Nähe zu den Flughäfen Zürich und Altenrhein trägt zur hervorragenden Erreichbarkeit bei. Die lokale Infrastruktur überzeugt durch moderne Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, ein breites Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sowie durch zuverlässige öffentliche Verkehrsmittel, was Bad Ragaz zu einem idealen Wohn-, Kur- und Ferienort macht.

Statistik

Einwohner	6'826 (Stand 2024)
Höhenlage	489 m. ü. M.
Fläche	2'540 ha



3.2 Mikrolage



Das Geschäftshaus an der Sarganserstrasse 5 befindet sich an sehr zentraler Lage in Bad Ragaz – direkt an der Hauptdurchgangsstrasse. Die frequentierte Lage sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fussgänger.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, öffentliche Parkplätze sowie das Schulhaus.



3.3 Lagebeurteilung

Verhältnisse

Lagekriterien	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Allgemeine Lage	☐	☒	☐	☐	Zentrale Lage, für Gewerbe sehr gute Lage
Aussicht & Besonnung	☐	☒	☒	☐	Aussicht auf die Bergwelt
Immissionen Lärm, Geruch u.a.	☐	☐	☒	☐	Direkt an der Hauptdurchgangsstrasse
Zufahrt	☐	☒	☐	☐	Direkte Anfahrt
Öffentliche Verkehrsmittel	☒	☒	☐	☐	Bushaltestellen unmittelbar, Bahnhof in der Nähe
Parkmöglichkeiten	☐	☐	☒	☒	Nur 1 Parkplatz, öffentliche Parkplätze in Gehdistanz
Umgebung	☐	☐	☐	☒	Kein Umschwung, Platz südlich muss freigehalten werden für Parzelle 292 (Fuss-/Fahrwegrecht)
Schulen, Einkauf	☐	☒	☐	☐	In der Nähe, gut zu Fuss erreichbar
Kultur & Sport	☒	☒	☐	☐	Pizol, Giessenpark, Golf, Tennis, alles in kurzer Distanz

4 LIEGENSCHAFT

4.1 Kurzbaubeschrieb

Ein Baubeschrieb liegt nicht vor. Die Auflistung entspricht der Besichtigung vor Ort und dient als Richtlinie.

Tragsystem/Fassade: Untergeschoss Steinmauern und teilw. Betonierte Elemente. Obergeschoss Mauerwerk, vermutlich Holzbalkendecken verkleidet

Raumhöhen: Erdgeschoss: ca. 2.25m / Obergeschosse ca. 1.95 - 2.00m

Fenster: Kunststoff-Fenster, teilweise Holz-Fenster

Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Heizsystem: Ölheizung mit Wärmeverteilung über Wand-Radiatoren. Öltank: 2 x 500Lt

Treppen: Holztreppe

Elektro: alle Etagen erschlossen, Elektrotabelleau modernisiert

Innenausbau: Wände verputzt oder mit Platten, verschiedene Bodenbeläge.

Küche: keine eingebaut

Sanitär: Nasszellen im 1. OG

Umgebung: 1 Parkplatz, Aussenplatz links vom Gebäude gehört zur Liegenschaft, muss aber zwecks Durchfahrt freigehalten werden.



4.2 Raumprogramm

Die Flächen sind der amtlichen Schätzung entnommen.

Geschoss	Raum	Wohnfläche
Untergeschoss	Technikraum / Lager	
EG	Empfang	35.0 m ²
1. OG	2 Zimmer mit Dusche/WC/Waschen	35.0 m ²
2. OG	3 Zimmer mit Terrasse	40.0 m ²
DG	Aufenthaltsraum mit Zimmer	20.0 m ²
Aussen	Parkplatz	
		130.0 m²

4.3 Erschliessung

☒ Wasser/Abwasser	☒ Kanalisation	☒ Elektrizität
☒ Kabel-TV	☒ Telefon	☐ Glasfaser
☐	☐	☐

4.4 Zustand

Gebäudeteil	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Fundament	☐	☒	☒	☐	In Ordnung, dem Alter entsprechend
Aussenhülle	☐	☒	☒	☐	kann bei Bedarf saniert werden
Dach	☐	☒	☒	☐	Dem Alter entsprechend, keine sichtbaren Mängel
Haustechnik	☐	☒	☒	☐	Soweit ersichtlich in Ordnung
Innenausbau	☐	☒	☐	☐	Sanierungen gemäss Fotos

4.5 Potential / Erweiterungsmöglichkeiten

Die einzelnen Einheiten könnten zu Wohnungen umgebaut werden. Es würde sich anbieten das Ladenlokal als Gewerberaum zu belassen und die oberen Etagen als Wohnraum zu benützen. Es kann geprüft werden, ob die oberen Etagen allenfalls separat erschlossen werden können, um mehr als eine Wohneinheit zu erstellen. Die Nutzung der Flächen als eine grössere Wohnung bietet sich aber an.



4.6 Grundbuch / ÖREB / ISOS

Grundbuchauszug

Anmerkungen	ID1569, Konkurs, 14.04.2025 Beleg 143
Vormerkungen	ID 566, Pfändung für Fr. 5'150.80 plus Zins, 13.08.2024, Beleg 290 ID 572, Pfändung für 678.60 plus Zins, 13.08.2024, Beleg 366
Dienstbarkeiten & Grundlasten	ID 5/421, Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr. 292,294, 07.09.1954 Beleg 221 ID 12/2528, Last: Benützungsrecht an Trottoir z.G. Nr. 291, 22.04.94, Beleg 160 ID 12/2532, Recht: Bezugsrecht an Heizenergie, z.L. 291, 22.04.1994, Beleg 160 ID 12/2533, Recht/Last: Mitbenützungsrecht an Hauseingang, Hausflur und Treppenhauseingang, z.L. und z.G. 291, 24.04.1994, Beleg 161 ID 12/2534, Last: Überbaurecht für Badezimmer, z.G. 291, 22.04.1994, Beleg 162
Grundpfandrechte	Pfandstelle 1, Fr. 320'000.— / Gläubiger Graubündner Kantonalbank, Chur GR

Auszug ÖREB

Eigentumsbeschränkungen welche das Grundstück betreffen:

- Nutzungsplanung Zonenplan
- Nutzungsplanung Schutzverordnung Kulturobjekte
- Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Kataster belastete Standorte

Kein Eintrag vorhanden

ISOS / Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Bad Ragaz ist im ISOS aufgeführt. Dieser Teil ist als Altbebauung Sarganserstrasse unter der Nummer 2.1 aufgeführt. Es gilt das Erhaltungsziel B. Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten. Es empfiehlt sich daher bei geplanten Umbauten oder einem Neubau vorgängig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen und dies abzuklären.

Die Liegenschaft 1174 ist gemäss Eintrag im ÖREB im Ortsbildschutz aufgeführt.

Bauliche Veränderungen sind daher vorgängig eingehend mit den Behörden zu prüfen.



5 BERECHNUNGEN

5.1 Mietwert

Gebäude	Geschoss	Raum	Fläche	Mietwert marktgerecht netto		
				Miete/m ² /Jahr	Monat	Jahr
Geschäfts- haus	UG	Technikraum / Lager	inkl.			inkl.
	EG	Empfang	35.0 m ²	Fr. 260	Fr. 758	Fr. 9'100
	1. OG	2 Zimmer mit Dusche/WC/Wasche	35.0 m ²	Fr. 220	Fr. 642	Fr. 7'700
	2. OG	3 Zimmer mit Terrasse	40.0 m ²	Fr. 225	Fr. 750	Fr. 9'000
	DG	Aufenthaltsraum mit Zimmer	20.0 m ²	Fr. 215	Fr. 358	Fr. 4'300
			130.00 m²		Fr. 2'508	Fr. 30'100
Abstellplätze	EG	1			Fr. 50	Fr. 600
					Fr. 50	Fr. 600
Total					Fr. 2'558	Fr. 30'700

5.2 Landwert

Der Landwert ist in der Ertragswertrechnung berücksichtigt.

5.3 Reproduktionskosten

Die Reproduktionskosten entsprechen den Kosten, welche für den Neubau des Gebäudes aktuell erforderlich sind. Die Werte ergeben sich aus den Angaben der Gebäudeversicherung.

BKP	Beschreibung	Menge	Kosten	Summe
BKP2	Gebäudekosten	631 m ³	Fr. 779	Fr. 491'600
BKP4	Umgebungskosten			
	befestigt	15 m ²	Fr. 150	Fr. 2'250
	unbefestigt	28 m ²	Fr. 100	Fr. 2'800
	Leitungen	pauschal	Fr. 15'000	Fr. 15'000
BKP5	Baunebenkosten	5%	BKKP 2+4	Fr. 25'583
Total				Fr. 537'233



5.4 Berechnung des Nettozinssatzes

Wahl Zinssatz-Modell

Opportunitätskostenprinzip	Verzinsung Fremd- & Eigenkapital	Analytisches Zinssatzmodell
☒	☐	☐

Das Modell nach dem Opportunitätskostenprinzip spiegelt den aktuellen Markt am besten wider. Hierbei wird der risikoarme Immobilien-Basiszinssatz verwendet. Dieser wird quartalsweise mittels einer Umfrage ermittelt und stellt den geschätzten realen Nettozinssatz für die risikoärmste Liegenschaft in der Schweiz dar. Zu diesem Zinssatz werden Zuschläge für verschiedene Risiken gemacht. Je höher der Zuschlag, desto tiefer fällt die Bewertung aus.

Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz¹ **1.86%**

Zuschläge

Nachfrageüberhang und Überangebot

1.00%	0.90%	0.80%	0.70%	0.60%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒

Aktuell herrscht eine gute Nachfrage nach kleinen Mehrfamilienhäusern oder zur Eigennutzung **0.00%**

Makrolage

0.80%	0.70%	0.60%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒

Bevorzugte Lage in der Ostschweiz **0.00%**

Mikrolage

1.00%	0.90%	0.80%	0.70%	0.60%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐

Zentrale Lage, ideal für ein Gewerbe und auch für Familien ist alles sehr gut erreichbar **0.10%**

Nutzungszuschlag

1.00%	0.90%	0.80%	0.70%	0.60%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐

Für Wohnzwecke sind noch Umbauten erforderlich (Küche) **0.20%**

Immobilitätszuschlag (Verkäuflichkeit nach Nutzungsart)

1.00%	0.90%	0.80%	0.70%	0.60%	0.50%	0.40%	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐

gute Verkäuflichkeit am Markt **0.10%**

= Nettozinssatz real² **2.26%**

¹ Quelle: SIV

² Teuerung im Zinssatz berücksichtigt



5.5 Jährliche & grosszyklische Erneuerungen

Jedes Bauteil verfügt über einen prozentualen Wert an den gesamten Reproduktionskosten und hat eine unterschiedliche Lebensdauer. Anhand der errechneten Reproduktionskosten können die theoretisch notwendigen jährlichen Rückstellungen errechnet werden. Diese jährlichen Rückstellungen sind erforderlich, um die notwendigen Sanierungen nach Erreichen der jeweiligen Lebensdauer vorzunehmen.

Teil	Bauteilgruppen	Bauteil	Anteil	Betrag	GLD	REW	RS
Geschäftshaus	BKP2 + 5	Grundsubstanz	45.0%	Fr. 232'281	150	1219.8	Fr. 190
		Gebäudehülle	10.0%	Fr. 51'618	50	91.0	Fr. 567
		Fenster	5.0%	Fr. 25'809	40	63.9	Fr. 404
		Dach	10.0%	Fr. 51'618	40	63.9	Fr. 807
		Elektro	5.0%	Fr. 25'809	40	63.9	Fr. 404
		Heizung	6.0%	Fr. 30'971	40	63.9	Fr. 484
		Sanitärinstallationen	7.0%	Fr. 36'133	40	63.9	Fr. 565
		Küchen	0.0%	Fr. -	30	42.3	Fr. -
		Nasszellen	6.0%	Fr. 30'971	30	42.3	Fr. 733
		Ausbau	6.0%	Fr. 30'971	30	42.3	Fr. 733
		Total	100%	Fr. 516'180			
	BKP3	Betriebseinrichtungen				Fr. -	
	BKP 4 + 5	Umgebung		Fr. 21'053	50	91.0	Fr. 231
	Total			Fr. 537'233	Fr. 5'119		

Legende: GLD Gesamtlebensdauer
REW Rentenendwertfaktor gemäss Gesamtlebensdauer und Nettozinssatz
RS Rückstellungen welche jährlich erforderlich sind



5.6 Berechnung des Kapitalisierungs- bzw. des Diskontsatzes

Der Kapitalisierungszinssatz oder auch Bruttozinssatz genannt besteht aus dem ermittelten Nettozinssatz und den Zuschlägen für verschiedene anfallende Kosten. Der Mietwert entspricht dem Bruttozinssatz und wird für die Ermittlung des Ertragswertes benötigt.

Für die Betriebskosten, Unterhalte und Reparaturen lagen keine Angaben vor. Es wurden Annahmen getroffen.

Bezeichnung	Zinssatz		Betrag
Nettozinssatz	2.26%	Fr.	18'386
Betriebskosten	0.40%	Fr.	3'254
Unterhalt/Reparaturen	0.20%	Fr.	1'627
Mietzinsrisiko	0.10%	Fr.	814
Verwaltung	0.18%	Fr.	1'500
Rückstellungen	0.63%	Fr.	5'119
Bruttozinssatz (Kapitalisierungssatz)	3.77%	Fr.	30'700

5.7 Ertragswert

Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten jährlichen Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente.³

Ertragswert

Bruttoertrag SOLL		/	Bruttozinssatz	
Fr.	30'700	/	3.77%	= Fr. 813'542

³ SIREA Skripteband 1, Kapitel 5



5.8 Technische Entwertung

Alle Bauwerke erleiden im Laufe der Zeit eine technische Entwertung infolge Abnutzung, Verschleiss, Beschädigung oder Zerstörung. Mit den jährlichen Rückstellungen wird der Betrag errechnet, der zur Instandstellung dieser Entwertung erforderlich ist. Aufgrund des Alters der einzelnen Gebäudeteile kann die gesamte technische Entwertung per heutigem Datum ermittelt werden. Der Rohbau wird nicht entwertet.

Teil	BKP	Bauteil	Anteil	Betrag	GLD	BJ	SJ	RND	TA	REW	RS	TE
Geschäftshaus	BKP 2 + 5	Grundsubstanz	45%	Fr. 232'281	150	1920		0	150	1219.8	Fr. 190	Fr. -
		Gebäudehülle	10%	Fr. 51'618	50	1920		0	50	91.0	Fr. 567	Fr. 51'618
		Fenster	5%	Fr. 25'809	40	1920	2009	25	15	17.6	Fr. 202	Fr. 3'557
		Dach	10%	Fr. 51'618	40	1920		0	40	63.9	Fr. 807	Fr. 51'618
		Elektro	5%	Fr. 25'809	40	1920	2009	25	15	17.6	Fr. 404	Fr. 7'115
		Heizung	6%	Fr. 30'971	40	1920	2009	25	15	17.6	Fr. 484	Fr. 8'537
		Sanitärinstallationen	7%	Fr. 36'133	40	1920		0	40	63.9	Fr. 565	Fr. 36'133
		Küchen	0%	Fr. -	30	1920		0	30	42.3	Fr. -	Fr. -
		Nasszellen	6%	Fr. 30'971	30	1920	2009	15	15	17.6	Fr. 733	Fr. 12'914
		Ausbau	6%	Fr. 30'971	30	1920	2009	15	15	17.6	Fr. 733	Fr. 12'914
Allgemein	BKP 4 + 5	Umgebung	100%	Fr. 21'053	50	1920		0	50	91.0	Fr. 231	Fr. 21'053
				Fr. 537'233								Fr. 205'458

GLD Gesamtlebensdauer
SJ Sanierungsjahr
TA Technisches Alter
RS Rückstellungen

BJ Baujahr
RND Restnutzungsdauer
REW Rentenendwertfaktor
TE Technische Entwertung

Da zu wenige Unterlagen vorhanden sind bezüglich der getätigten Erneuerungen beruht die Entwertung auf einer Annahme und kann von der effektiven Entwertung abweichen.



6 MARKTWERT & BEURTEILUNG

Element	Betrag
+ Ertragswert aller Objekte	Fr. 813'542
- Technische Entwertung	Fr. -205'458
Marktwert	Fr. 608'084

Grundsätzlich herrscht für kleine Mehrfamilienhäuser eine gute Verkäuflichkeit am Markt.

Die Substanz, die technischen Einrichtungen und der Innenausbau des Gebäudes sind soweit in Ordnung. Die Raumaufteilung für ein Gewerbe im Erdgeschoss ist gut. Die Raumaufteilung resp. der Ausbau in den oberen Geschossen muss überprüft werden, damit eine Vermietung als Wohnung möglich ist. Insbesondere der Einbau einer Küche ist notwendig. Das Haus eignet sich zur Vermietung an 2 Parteien. Alternativ kann das Gebäude auch durch die Käuferschaft selbst bewohnt und das Erdgeschoss vermietet oder selbst benutzt werden. Parkplatz ist nur einer vorhanden. Da dies ein wichtiger Faktor ist, muss das bei einer Vermietung genau geprüft werden. Es besteht die Möglichkeit Dauerparkkarten bei der Gemeinde für öffentliche Parkplätze zu beziehen.

7 BEMERKUNGEN

Die Bewertung wurde nach bestem Gewissen und unter der Annahme der Vollständigkeit und Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Bei fehlenden Unterlagen haben wir Annahmen getroffen. Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden respektive Mängel sind. Dies sowie die Untersuchung nach Altlasten sind nicht Bestandteil dieses Bewertungsauftrages. Hierzu müsste bei Bedarf eine separate Expertise vorgenommen werden. Mit dem Kauf und Verkauf können Steuern anfallen. Diese Auswirkungen sind nicht Bestandteil des Bewertungsauftrages.

Wangs, 20. Mai 2025



Freuler + Partner Immobilien GmbH
Dorfstrasse 3, 7323 Wangs

Rolf Freuler
Immobilienbewerter CAS

T: 081 720 00 50
D: 081 720 00 54
rolf@freuler.swiss
www.freuler.swiss



8 BEILAGEN

8.1 Fotos

Aussenaufnahmen



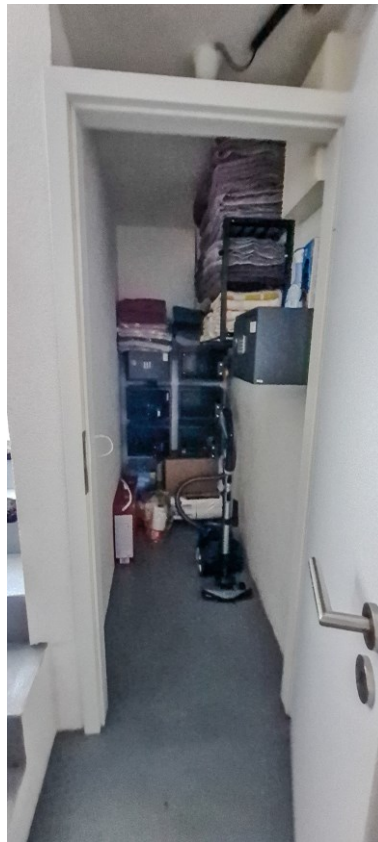
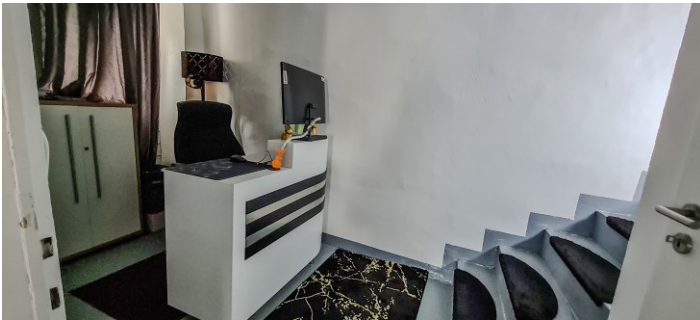


Untergeschoss



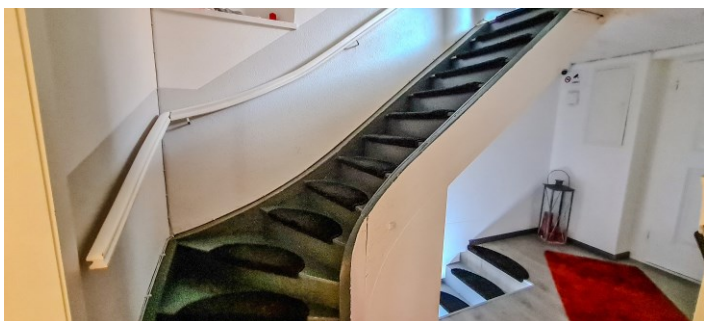


Erdgeschoss / Empfang



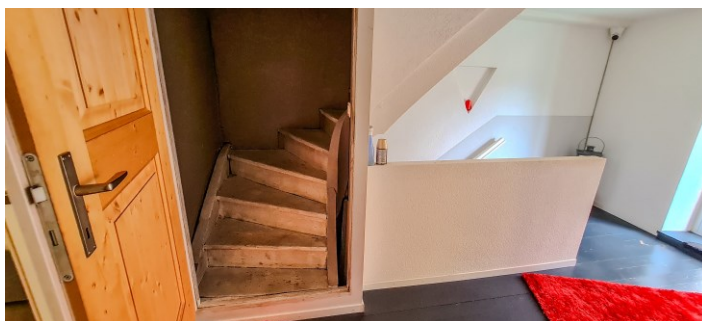
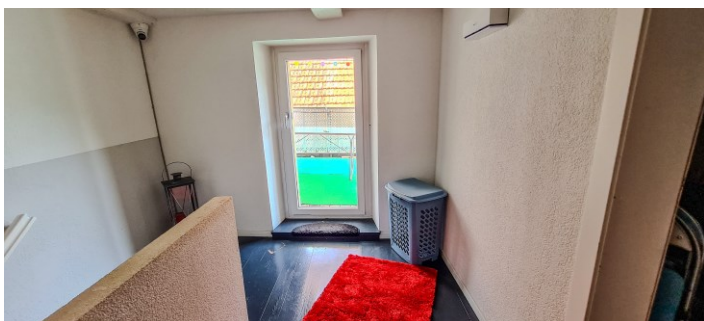


1. Obergeschoss / 2 Zimmer mit Dusche/WC/Waschen





2. Obergeschoss / 3 Zimmer mit Terrasse





3. Obergeschoss / Aufenthaltsraum mit Zimmer

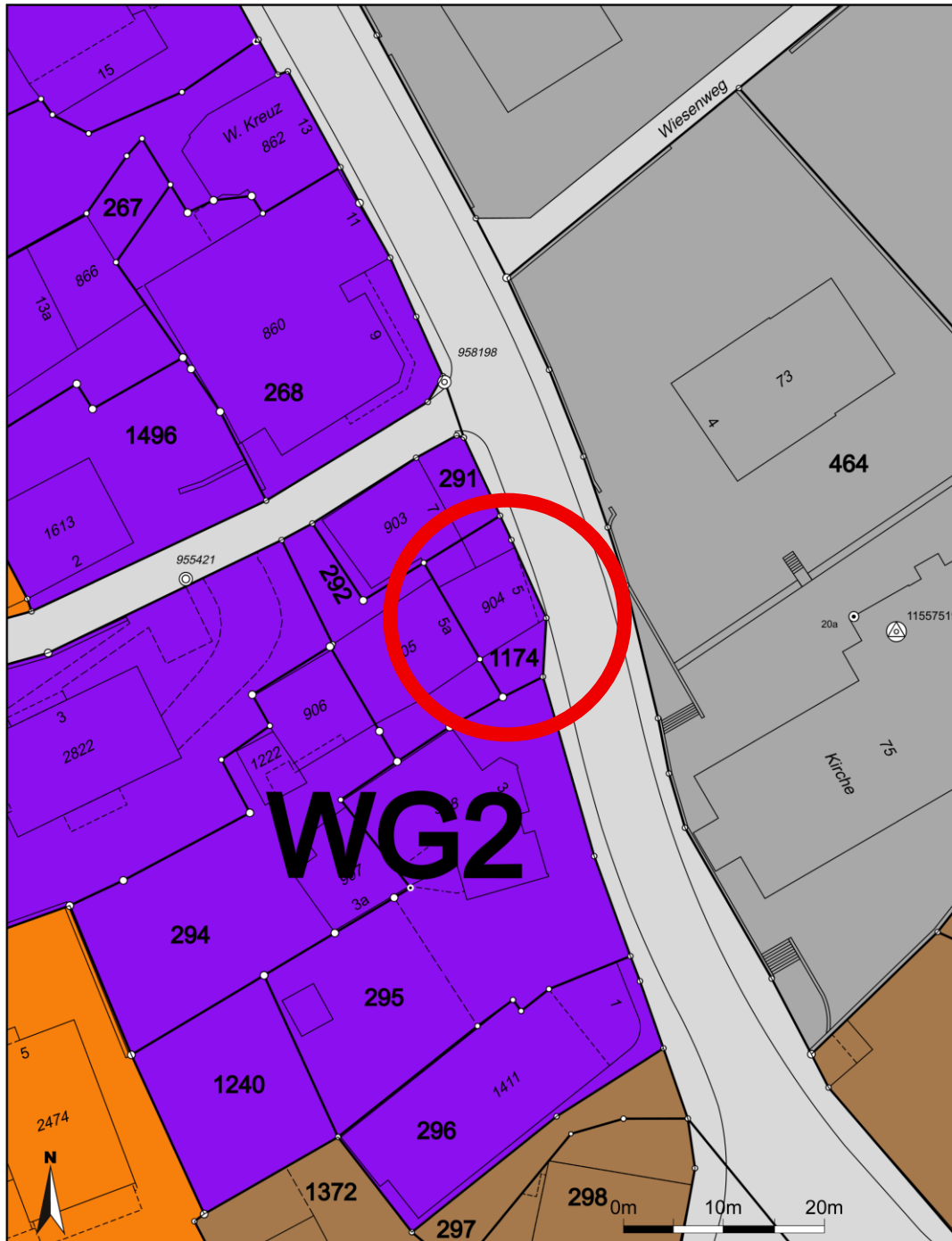




8.2 Amtliche Vermessung

Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

Bad Ragaz



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'756'783, 1'207'949

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.05.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung



8.3 Auszug ÖREB



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton St.Gallen

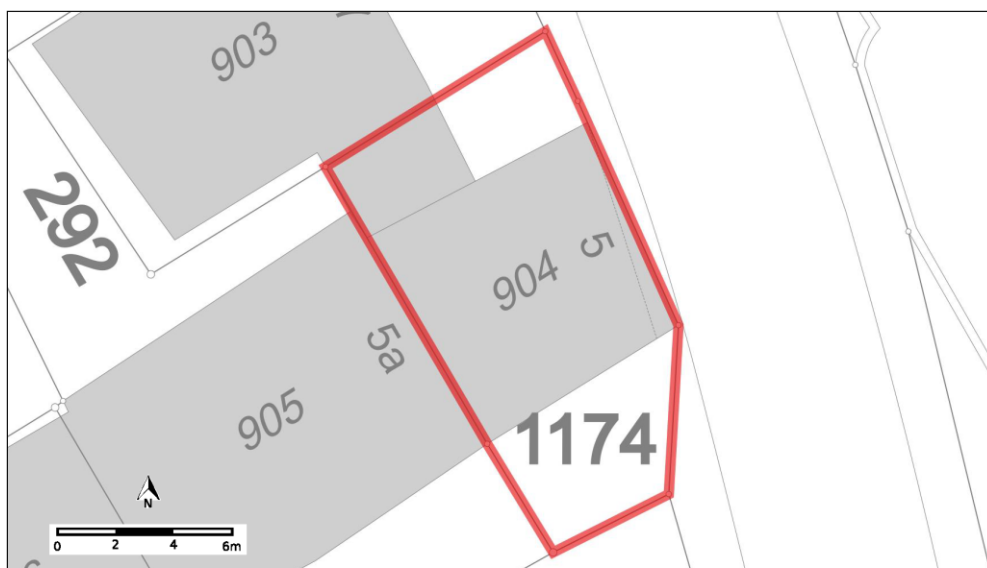


Bad Ragaz

ÖREB-Kataster

Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	1174
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH995977898612
Gemeinde (BFS-Nr.)	Bad Ragaz (3291)
Grundbuchkreis	Bad Ragaz
Fläche	120 m²
Stand der amtlichen Vermessung	30.05.2025
Auszugsnummer	28b5121f-dcdd-4baf-a6ef-06f5133a27da
Erstellungsdatum des Auszugs	30.05.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmlibrunnenstrasse 54 9001 St.Gallen https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung.html



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1174 in Bad Ragaz, Bad Ragaz betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung Zonenplan
5	Nutzungsplanung Schutzverordnung Kulturobjekte
6	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kantonale Planungszonen
Kommunale Planungszonen
Nutzungsplanung Sondernutzungspläne: Kantonale Sondernutzungspläne inkl. Baulinien nach PBG
Nutzungsplanung Sondernutzungspläne: Kantonale Sondernutzungspläne inkl. Baulinien nach WBG
Nutzungsplanung Sondernutzungspläne: Kommunale Sondernutzungspläne inkl. Baulinien nach PBG
Nutzungsplanung Sondernutzungspläne: Kommunale Sondernutzungspläne inkl. Baulinien nach WBG
Nutzungsplanung Schutzverordnung Naturobjekte
Nutzungsplanung Spezielle Schutzverordnung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonareale
Gewässerraum: Kantonaler Gewässerraum nach WBG
Gewässerraum: Kommunaler Gewässerraum nach PBG
Gewässerraum: Kommunaler Gewässerraum nach WBG
Gewässerraum: Zusatzinformation Gewässerraum (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Stockgrenzen
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind



Baulinien nach Strassengesetz
Gemeindestrassenplan
GSP, Teilplan Fuss-, Wander- und Radwege

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton St. Gallen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Gewässerräume

Im ÖREB-Kataster des Kantons St.Gallen werden im Thema Gewässerraum nur die konkret ausgeschiedenen Gewässerräume abgebildet. Wo das noch nicht erfolgt ist, gelten die Abstände der nur generell abstrakt formulierten Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR814.201). Deshalb ist zu beachten, dass trotz einer Auflistung des Themas "Gewässerraum" im ÖREB-Auszug unter "nicht betroffen" das Grundstück von einer entsprechenden generellen Einschränkung betroffen sein kann. Die potentiellen Gewässerräume nach Übergangsrecht sind als Zusatzinformation verfügbar.

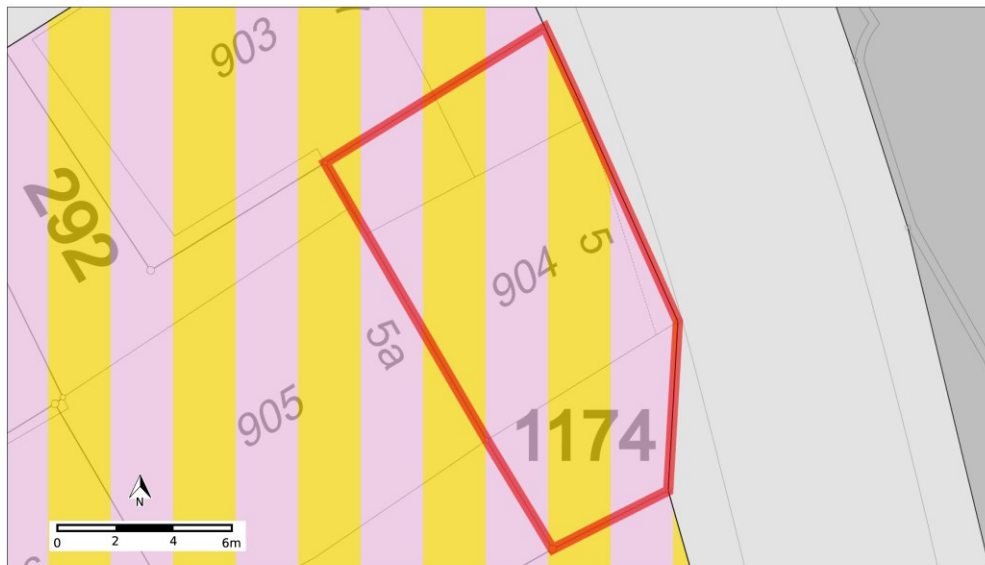
Um einen aktualisierten
Auszug aus dem ÖREB-
Kataster zu erhalten,
scannen Sie bitte den QR-
Code.





Nutzungsplanung Zonenplan

Rechtskräftig

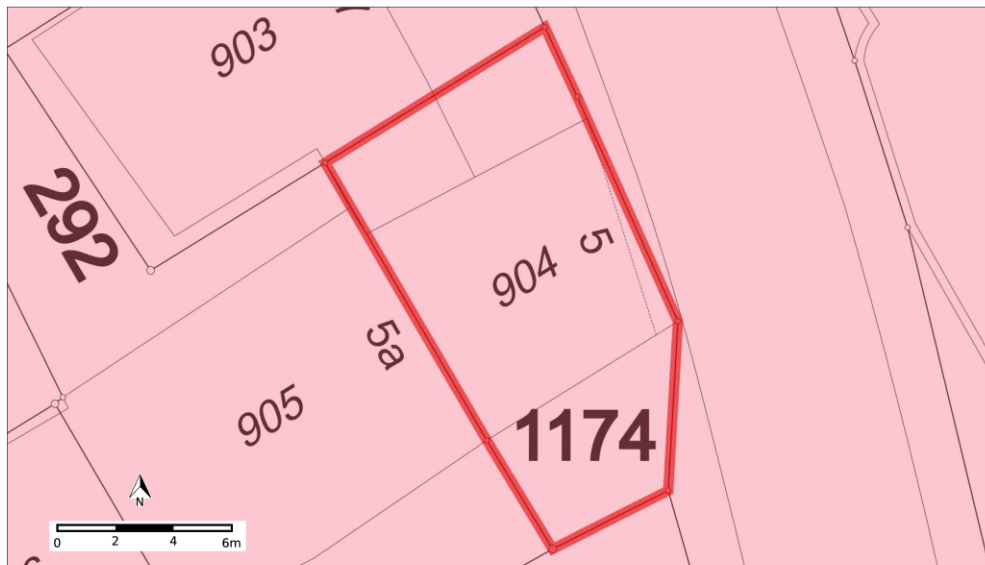


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 BauG Wohn-Gewerbezone WG2	120 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 BauG Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
	 Hinweis Verkehrsfläche iB		
Rechtsvorschriften	Baureglement, 2010-3601 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/3459 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/2756 Zonenplan - Genehmigung, 2001-3610 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/1716		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Planungs- und Baugesetz (PBG), sGS 731.1 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3473?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV), sGS 731.11 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3740?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Bad Ragaz http://www.badragaz.ch		



Nutzungsplanung Schutzverordnung Kulturobjekte

Rechtskräftig

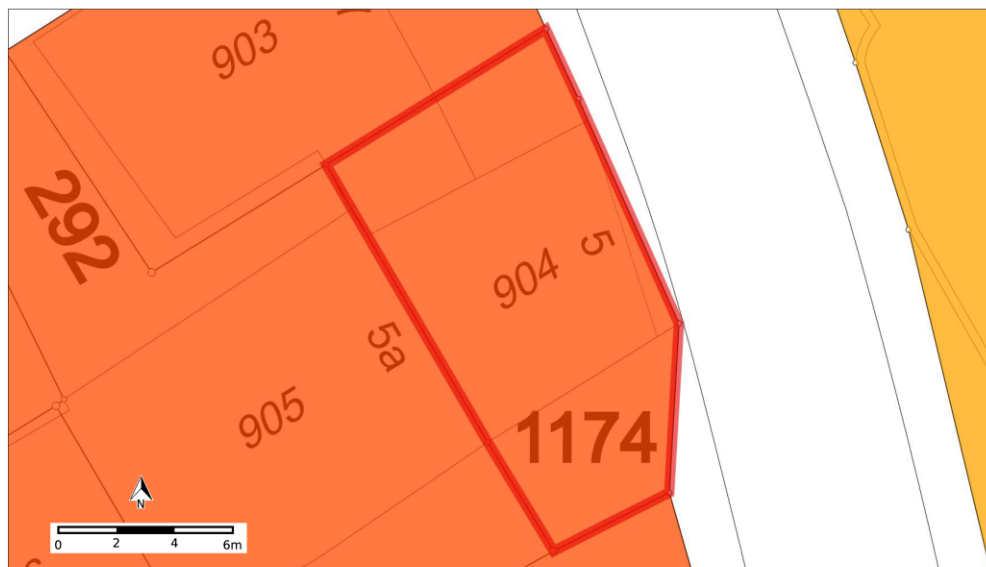


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Ortsbildschutzgebiet A (Bedeutung lokal/unbestimmt)	120 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Schutzverordnung - Genehmigung, 2009-3630 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/1759 Schutzverordnung, 2016-3631 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/4682 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/2761		
Gesetzliche Grundlagen	Planungs- und Baugesetz (PBG), sGS 731.1 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3473?locale=de Kulturerbe-gesetz (KEG), sGS 277.1 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2338?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV), sGS 731.11 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3740?locale=de Verordnung über Kantonsbeiträge an Erhaltung und Pflege schützenswerter Kulturgüter (VKG), sGS 275.12 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2039?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Bad Ragaz http://www.badragaz.ch		



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	120 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Empfindlichkeitsstufe II		
Rechtsvorschriften	Baureglement, 2010-3601 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/3459 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/2756 Zonenplan - Genehmigung, 2001-3610 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/1716		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung, sGS 672.11 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3683?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Bad Ragaz http://www.badragaz.ch		



Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baugesetz: Das alte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) des Kantons St.Gallen vom 06.06.1972 (sGS 731.1) ist bis zur vollständigen Ablösung der kommunalen Nutzungsplanungen nach dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) weiterhin teilweise gültig.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Fuss- Wander- und Radwegplan: Im Fuss-, Wander- und Radwegplan (FWR-Plan) gemäss Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) legen die Gemeinden die Fuss-, Wander- und Radwegnetze im Strassenplan fest.

Gemeindestrassenplan: Mit dem Gemeindestrassenplan (GSP) legen die Gemeinden die Klassierung der Gemeindestrassen und -Wege und die der Strasse gewidmeten Flächen gemäss kantonalem Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) fest.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von der Gemeinde festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Mittelbare Eigentumsbeschränkungen: Mittelbar öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können durch einen entsprechenden Verwaltungsakt in einer individuell-konkreten Verfügung, einer generell-konkreten Allgemeinverfügung oder gar einer generell-abstrakten Verwaltungsordnung konkretisiert werden und entfalten damit ihre Wirkung auf ein Grundstück.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungs- und Baugesetz: Aktuelles Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen vom 05.07.2016 (sGS 731.1), in Vollzug ab 1. Oktober 2017.

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Schutzverordnung Kultur: Die von den Gemeinden erlassenen Schutzverordnungen bezeichnen die geschützten Kulturobjekte und legen deren Schutz fest.

Schutzverordnung Natur: Die von den Gemeinden erlassenen Schutzverordnungen bezeichnen die geschützten Naturobjekte und legen deren Schutz fest.

Schutzverordnung Spezielle: Zusätzlich oder anstelle der Schutzverordnung über die ganze Gemeinde legen die Gemeinden in speziellen Schutzverordnungen den Schutz von Natur- und/oder Kulturobjekten für ein begrenztes Gebiet mit teilweise eigenen Schutzbestimmungen fest.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Stockgrenzen: Die Stockgrenzen werden im Kanton St.Gallen in der Regel zusammen mit den Walgrenzen erlassen und definieren den Rand der Bestockung ohne den Krautsaum. Sie definieren die Bezugslinie für die gesetzlichen Waldabstände.

Unmittelbare Eigentumsbeschränkungen: Unmittelbar öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, die sofort auf ein Grundstück wirken. Sie stützen sich auf entsprechende Gesetze und Verordnungen, so dass ein weiterer behördlicher Vollzug (Begründungsakt, rechtsbegründeten Eintrag im Grundbuch, usw.) nicht nötig ist.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.



Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Wasserbaugesetz: Wasserbaugesetz (WBG) des Kantons St.Gallen vom 17.05.2009, in Vollzug seit 01.01.2010 (sGS 734.1)

Zusatzinformation: Zusatzinformationen sind gemäss Artikel 8b ÖREBKV unverbindliche Informationen (Änderungen an ÖREB, weitere Geobasisdaten, Hinweise) und nicht Bestandteil des rechtskräftigen Inhaltes des ÖREB-Katasters. Sie können unmittelbare und mittelbare, also potenzielle Eigentumsbeschränkungen sein, welche in entsprechenden behördlichen Verfahren berücksichtigt werden und zu entsprechenden Eigentumsbeschränkungen führen können.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



8.5 Grundbuchauszug

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 1174 EGRID CH995977898612

Plan Nr. 43, Unterdorf

Gesamtfläche 120 m², Gartenanlage (27 m²), übrige befestigte Fläche (15 m²), Gebäude (78 m²)

Wohn- und Geschäftshaus Vers.Nr. 903, Sarganserstrasse 7, 7310 Bad Ragaz (13 m² von 107 m²)

Geschäftshaus Vers.Nr. 904, Sarganserstrasse 5, 7310 Bad Ragaz (65 m²)

Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 15.12.2020 Beleg 606

Anmerkungen

ID 1569, EREID CH19822430159

Konkurs

14.04.2025 Beleg 143

Vormerkungen

ID 566, EREID CH19822388575

Pfändung für Fr. 5'150.80 plus Zins

13.08.2024 Beleg 290

ID 572, EREID CH19822398576

Pfändung für Fr. 678.60 plus Zins

30.09.2024 Beleg 366



Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 5/421, EREID CH1982216563

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 292 EGRID CH718670597764, 294 EGRID CH735977867009

07.09.1954 Beleg 221

ID 12/2528, EREID CH1982412056

Last: Benützungsrecht an Trottoir

zugunsten Grundstück Nr. 393 EGRID CH757159778684

17.03.1994 Beleg 111

ID 12/2532, EREID CH1982412359

Recht: Bezugsrecht an Heizenergie

zulasten Grundstück Nr. 291 EGRID CH707786705935

22.04.1994 Beleg 160

ID 12/2533, EREID CH1982412460

Recht/Last: Mitbenützungsrecht an Hauseingang, Hausflur und Treppenhaus

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 291 EGRID CH707786705935

22.04.1994 Beleg 161

ID 12/2534, EREID CH1982412561

Last: Überbaurecht für Badezimmer

zugunsten Grundstück Nr. 291 EGRID CH707786705935

22.04.1994 Beleg 162

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 320'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 2268, EREID CH1982151056

Gläubiger: Graubündner Kantonalbank, EGBPID CH207786045915, mit Sitz in Chur GR,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.954.599, öffentl.-rechtl. Anstalt

Höchstzinsfuss 10 %, Besondere Bestimmungen

25.09.2008 Beleg 360

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

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



8.6 Amtliche Schätzung

Steueramt Gemeinde Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz

Zuständig: Dario Belinger
Tel.-Nr: +41 81 303 49 54
E-Mail: dario.belinger@badragaz.ch
Datum: 3. April 2025

Schätzung der Steuerwerte Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 36-01174

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

Eigentümerschaft:

Datum:	25.03.2025	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Bad Ragaz	Anzahl Gebäude:	1
GB-Kreis:	Bad Ragaz	Vers.-Nr.:	36.00904
Grundstück:	36-01174	GS Fläche in m ² :	120
Adresse:	Sarganserstrasse 5 7310 Bad Ragaz		

Steuerwerte:	Mietwert	Verkehrswert
	Fr. 21'680	Fr. 406'000

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 Bad Ragaz



Gemeinde: Bad Ragaz
Grundbuchamt/-kreis: Bad Ragaz / 36 - Bad Ragaz
Grundstück-Nr.: 36-01174

Ersetzt Schätzung vom: 06.08.2015
Fachschätzer: Hubert Fehr
Grundbuchamt: Dario Belinger
Schätzungsdatum: 25.03.2025

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	x	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
36.00904	EG	Empfang	Fläche	35m²	x	120 Fr./m²		vermietet	350	4'200
36.00904	1. OG	2 Zimmer mit Dusche/WC/Waschen	Fläche	35m²	x	200 Fr./m²		vermietet	583	7'000
36.00904	2. OG	2 Zimmer mit Terrasse	Fläche	40m²	x	200 Fr./m²		vermietet	667	8'000
36.00904	DG	Aufenthaltsraum mit Zimmer	Fläche	20m²	x	100 Fr./m²		vermietet	167	2'000
	Im Freien	Parkplatz	Fläche					vermietet	40	480
Total			Fläche	130m²					1'807	21'680
Total Mietwert										21'680

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Gewerbe

GG1	%	Fr.
K	3.00	9'636
B	0.25	803
U	1.00	3'212
A	1.50	4'818
R	0.75	2'409
V	0.25	803
	6.75	21'680

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Gewerbe	GG1		4'200	4'200	6.75%	62'222
Gewerbe	GG1		7'000	7'000	6.75%	103'704
Gewerbe	GG1		8'000	8'000	6.75%	118'519
Gewerbe	GG1		2'000	2'000	6.75%	29'630
Gewerbe	GG1		480	480	6.75%	7'111
Total			21'680	21'680		321'185

Total Ertragswert

321'000

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
36.00904	Geschäftshaus	631	899	567'000	22%	125'000	442'000
Gebäude Total				567'000	22%	125'000	442'000
Umgebungs-kosten				30'000	20%	6'000	24'000
Baugrubenaushub				15'000	0%	0	15'000
Zwischentotal				612'000	21%	131'000	481'000
Baunebenkosten			prozentual	4%	vom Neuwert		22'000
Total Sachwert ohne Land							503'000

Landwert

Landausnutzung			Fläche m²	Lageklasse Geschäftshäuser/Gewerbe/Büro/Verkauf				
Grundstückfläche	Zone	BauG WG2 - BauG Wohn-Gewerbezone WG2	120	A Standort	4.00			
				B Nutzung	3.00			
Nicht nutzbare Fläche			28	C Geschäftslage	3.00			
				D Erschliessung	3.00			
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet			92	E Marktverhältnisse	3.00			
				LK	3.20			
Landbewertung			Fläche m²	Ansatz Fr./m²				
Landwert nach Lageklasse			92	1'717	LK	3.20	158'000	
Nicht nutzbare Fläche Zufahrt			28	0			0	
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal			120	Ø	1317	Landanteil 24%	158'000	
Total								661'000
Total Sachwert								661'000



Gemeinde: Bad Ragaz
Grundbuchamt/-kreis: Bad Ragaz / 36 - Bad Ragaz
Grundstück-Nr.: 36-01174

Ersetzt Schätzung vom: 06.08.2015
Fachschätzer: Hubert Fehr
Grundbuchamt: Dario Belinger
Schätzungsdatum: 25.03.2025

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
(m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 3.00 406'000

Total Marktwert 406'000

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m²-Variante	Wertanteil
36.00904	81	Gastwirtschaftsbetriebe Bars, Cafes, Dancings, Discotiken, Nachtclubs, Restaurants	567'000	1919	631	GVA	328'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Hubert Fehr	Telefon	+41 81 735 30 70
Grundbuchamt:	Dario Belinger	Telefon	+41 81 303 49 54



8.7 Gebäudeversicherungsausweis / Rechnung

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 15. Mai 2025

Versicherungsnachweis ab März 2025

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	36.00904	Verwaltung			
Baujahr	vor 1920				
Zweckbestimmung	Geschäftshaus				
Adresse	Sarganserstr. 5	Kunden-Nr.			
	7310 Bad Ragaz				
Grundstück-Nr.	36-01174	Eigentümer/-in			
EGRID	CH995977898612				
EGID	1107539				
Versicherungswerte					
Schätzung vom	25. März 2025	Baupreisindex 144.1			
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
567'000	442'000	125'000	22.0	2	631
Prämienjahr	2025	Baupreisindex 144.1			
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
491'600	344'100	147'500	30.0	2	631
Hinweise und Informationen					



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



8.8 Auszug ISOS

Einzelne relevante Seiten aus dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz.





L

SG	09	Bad Ragaz	Bad Ragaz	1. Fassung
----	----	-----------	-----------	------------

Nachträge

--

Kurzerläuterungen (Ausführliche Definitionen zu den Kategorien und Symbolen siehe Erläuterungsblatt)

Schützenswerte Bebauung	Aufnahmekategorie	Erhaltungsziel	X besondere (Qualität/Bedeutung) / gewisse (Qualität/Bedeutung) E Schützenswertes Einzelelement o Hinweis (wichtiger Sachverhalt) o störend (Beeinträchtigung des Ortsbildes)
	A - Ursprüngliche Substanz vorhanden	A - Erhalten der Substanz	
	B - Ursprüngliche Struktur vorhanden	B - Erhalten der Struktur	
Umgebungen	C - Unterschiedliche Bebauung mit ganzheitlichem Charakter	C - Erhalten des ganzheitlichen Charakters	
	a - Unerlässliche Umgebung	a - Erhalten der Beschaffenheit	
	b - Empfindliche Umgebung	b - Erhalten der Eigenschaften	

Schützenswerte Bebauung Gebiete (G), Baugruppen (B)
Umgebungen Umgebungs-Zonen (U-Zo), Umgebungs-Richtungen (U-Ri)
Einzelelemente

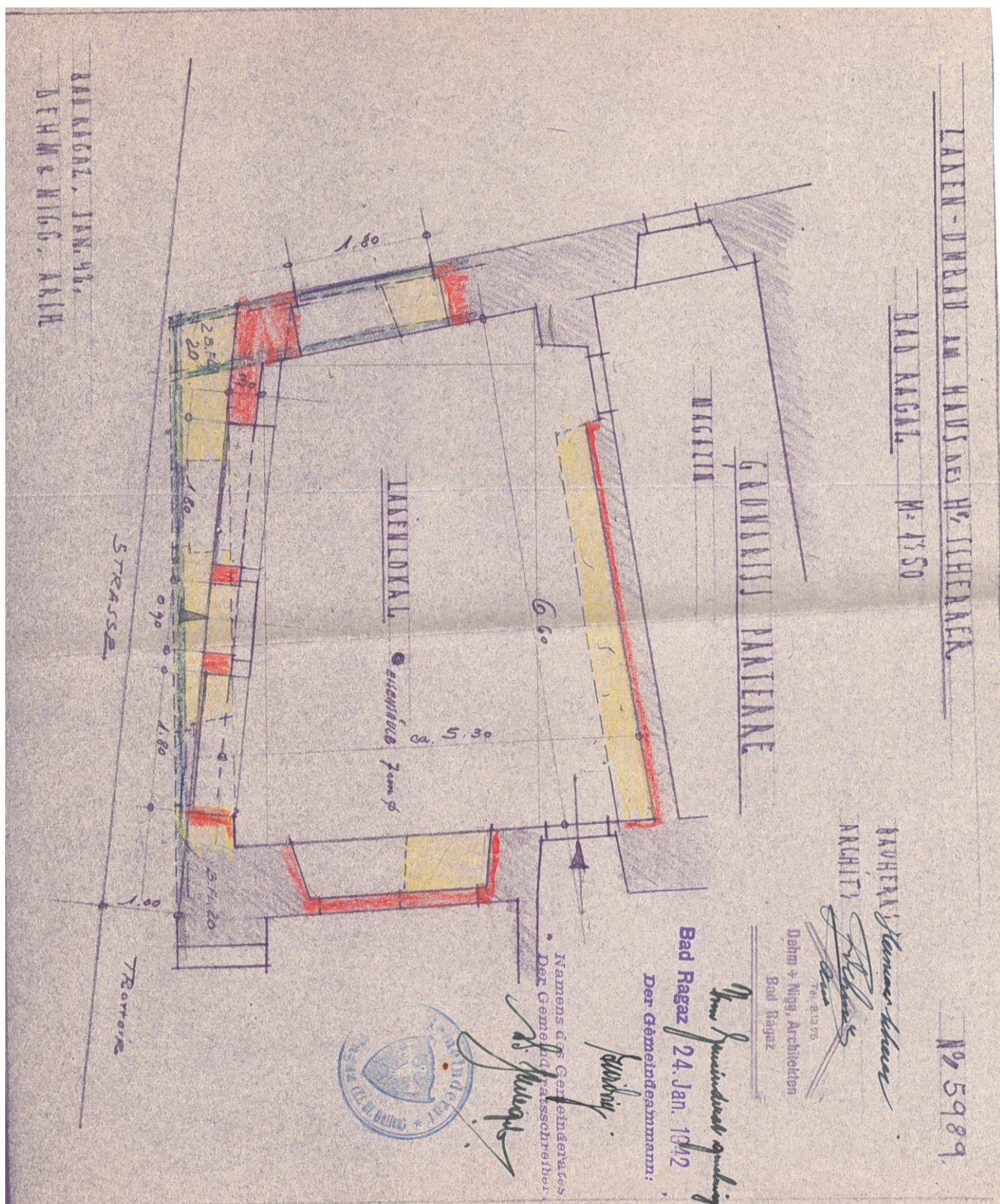
	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. - hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend	Foto-Nummer
G	1	Intakter, kleinstädtisch geprägter Kern des Kurorts	A	X	X	X	A			24,33-48,60,62-64,76-84,159,160,162,163
G	2	Durchmischte Bahnhofachse bis in den Ortskern vorstossend, 2.H.19./1.H.20.Jh., mit Querachse	BC	/	/	/	C			30,65-69,70-75,97-124,126,137,147,164,165
B	2.1	Altbebauung Sarganserstrasse, öffentliche Bauten und div. Neubauten	AB	/	/	X	B			70,97-100,104
B	2.2	Bereich Hintergasse: Wohnen, Gewerbe, Geschäfte, 19.Jh.	AB	X	/	X	A			65,66,69,74
B	2.3	Wohn- und Geschäftshäuser um zentrale Kreuzung, E.19./A.20.Jh.	AB	X	X	X	A			71,75,101-103
B	2.4	Durchgrünter, mittelständischer Abschnitt der Bahnhofachse, E.19./A.20.Jh.	A	X	X	X	A			105-111,137
G	3	Alte und neue Kuranstalten und erweitertes Thermalbad, 18.-20.Jh.	B	/	/	X	B			2,4,5-7,11,13,161
G	4	Wohnquartier älteren Ursprungs zwischen Bahnhofstrasse und Tamina	B	/	/	/	B			128-134,138-143
G	5	Orthogonal angelegtes Wohnviertel zwischen Bahnstation und Tamina, vorab 1.H.20.Jh.	B	/	/	/	B			127
G	6	Sand; durchgrüntes Wohnquartier in der Ebene, vorwiegend 1.H.20.Jh.	B	/	/	/	B			149-154
B	0.5	Hist. Nutzbauten am Bach und ehem. Mühlbad mit Bettentrakt	AB	/	X	/	A			19-21
B	0.6	Dependancen der Kurhäuser und Dienstgebäude	B	/	/	/	B			1,3
B	0.7	Hinterdorf bäuerlichen Ursprungs am Bergfuss, mit neuen Wohnbauten	B	/	/	/	B			51-53,56,57,59
B	0.8	Weilig; bäuerliches Wohnen entlang dem Bergfuss, vorab 19.Jh.	AB	/	/	/	B			85-88,91,92
B	0.9	Neuere Wohn- und ältere Bauernhäuser quer zum Bergfuss	B	/	/	/	B			89,90
B	0.10	Zwei Häuserreihen entlang der Tamina, E.19./A.20.Jh.	B	/	/	/	B			29,148,155,156,158
U-Ri	I	Raum der Tamina, von der Schlucht bis zum Rhein, z.T. baumbestanden	a		X		a			22-26,31,32,44,50,142,146,161, 162

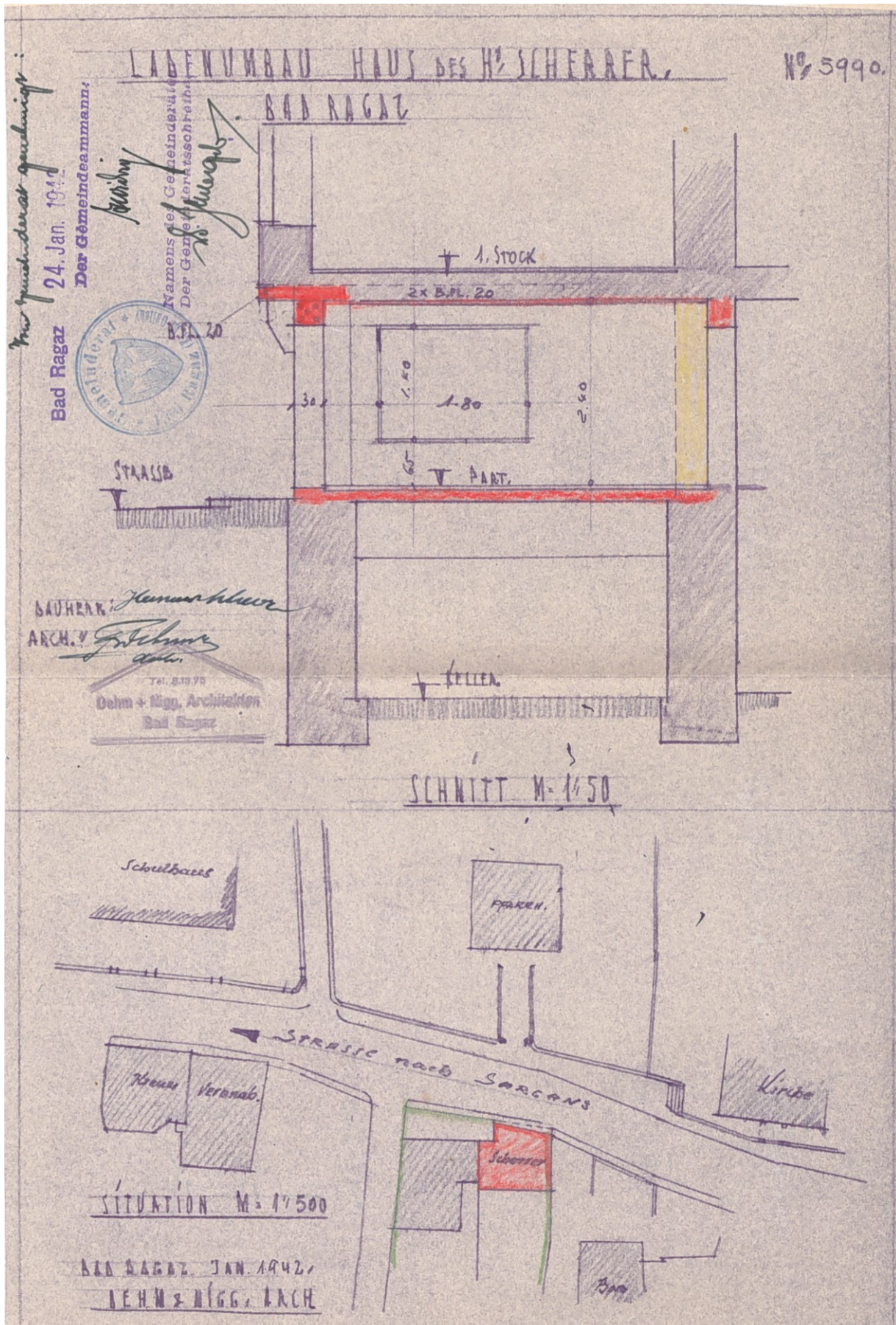


8.9 Pläne / Grundrisse / Schnitte

Die Korrektheit der Pläne kann nicht garantiert werden.

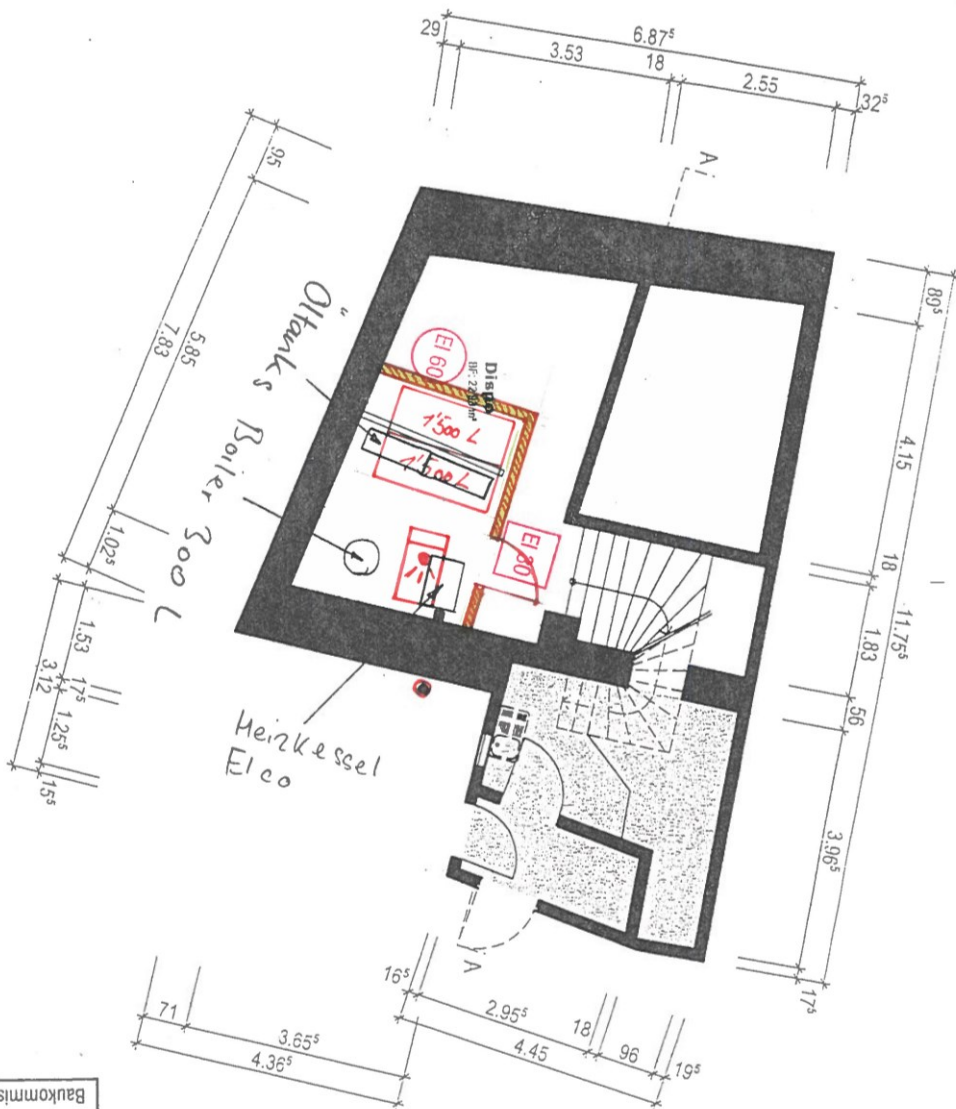








Untergeschoss

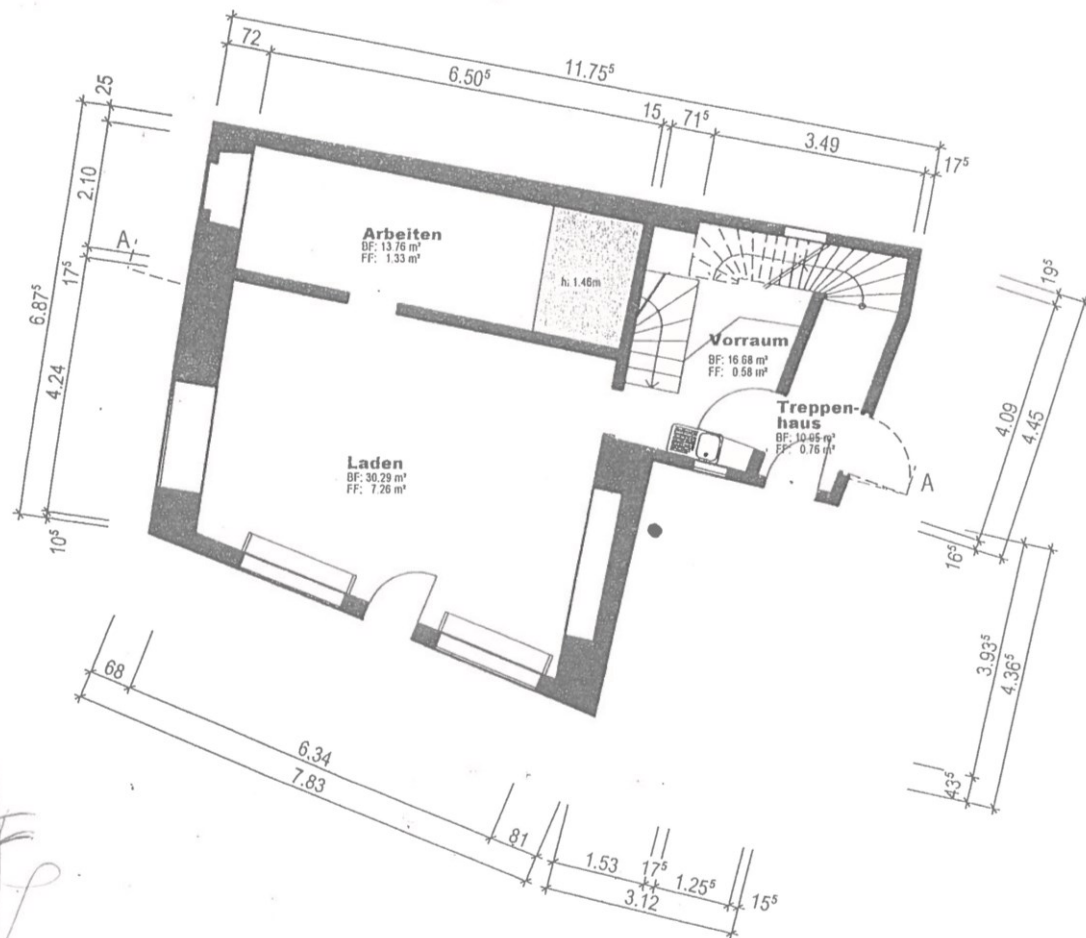


Baukommission Bad Ragaz



Bauherrschaft: Hermine Hartmann-Bordin, Vadelsweg 1, 7206 Igis

Bauvorhaben: Einbau Oelheizung mit Aussenkamin, Sarganserstrasse 5



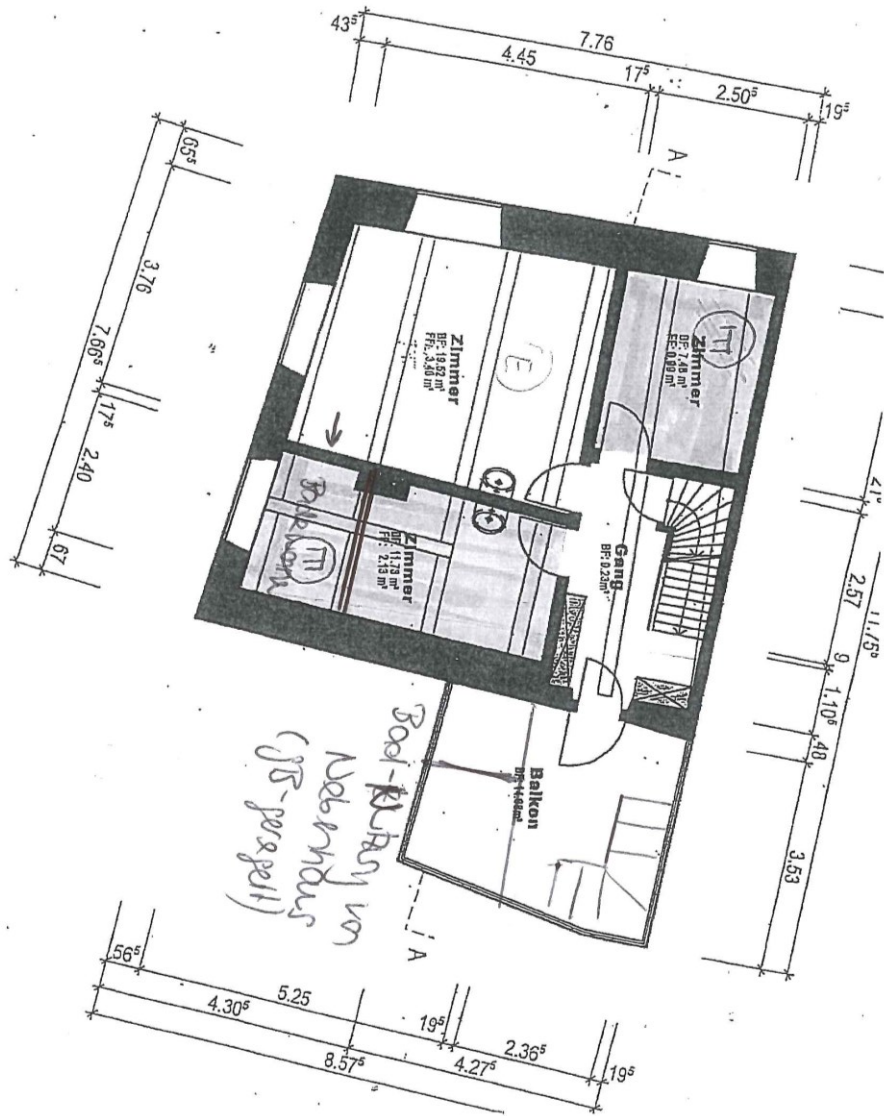
Erdgeschoss



Bauherrschaft: Hartmann Hermine, Vadelweg 1, 7206 Igis
Bauvorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnzimmern in Erotikmassagezimmer im 2. Obergeschoss, Sarganserstrasse 5

2. Obergeschoss

A.O.G.



Genehmigt unter Bedingungen
und Auflagen gemäss Bau- und
Einspracheentscheid Nr. 15/2011
vom 24. Februar 2011

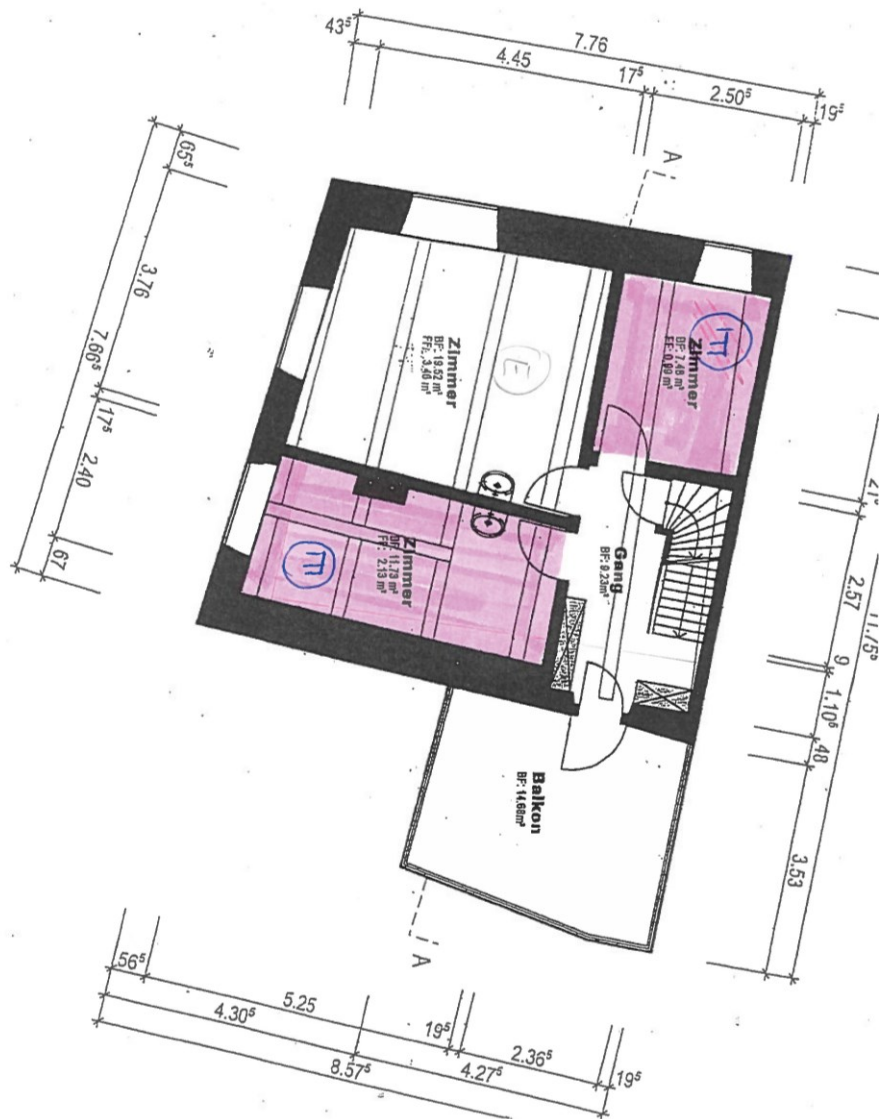
Gemeinderat Bad Ragaz
Gemeindepräsident

Gemeinderatsschreiber

[Handwritten signature]

herrschaft: Hartmann Hermine, Vadelweg 1, 7206 Igis
vorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnzimmern in Erötkmassagezimmer im 2. Obergeschoss, Sarganserstrasse 5

2. Obergeschoss



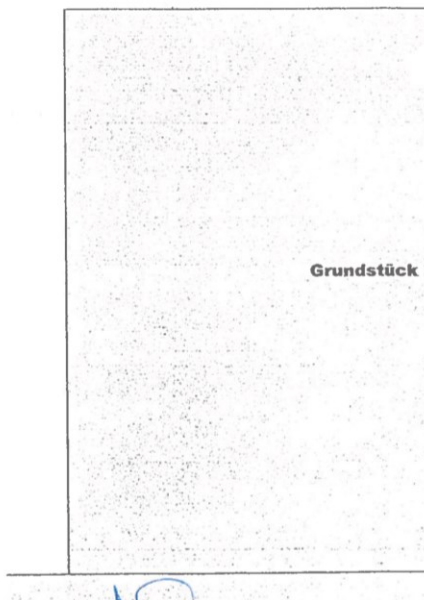
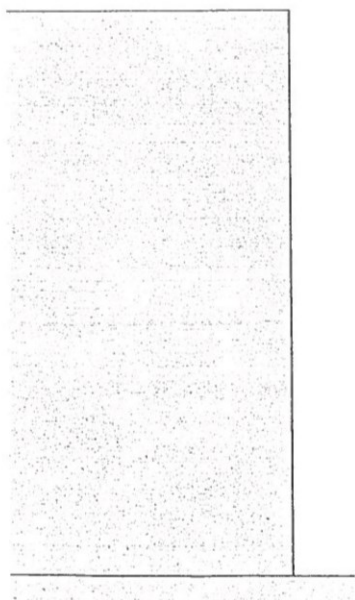
Genehmigt unter Bedingungen
und Auflagen gemäss Bau- und
Einspracheentscheid Nr. 15/2011
vom 24. Februar 2011

Gemeinderat Bad Ragaz
Gemeindepräsident

Gemeinderatsschreiber



Bauvorhaben: Einbau Oelheizung mit Aussenkamin, Sarganserstrasse 5





FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

GROB ARCHITEKTUR AG

Tiefriet
7320 Sargans

Tel. 081 720 02 00 Fax 081 720 02 05
E-Mail: info@grobarchitektur.ch



8750 Glarus Sonnenhügelstr. 11 Tel. 055 640 48 27
9473 Gams Vorburg Tel. 081 771 52 94

Mehrfamilienhaus Parzelle 1174
Sarganserstr. 5, 7310 Bad Ragaz

Büro SARGANS	Gez. RK	Dat. 07.12.2007	Kontr.	Mst. 1:100
REV.			Form. 63/30	Pl.-Nr. 07844 / 02

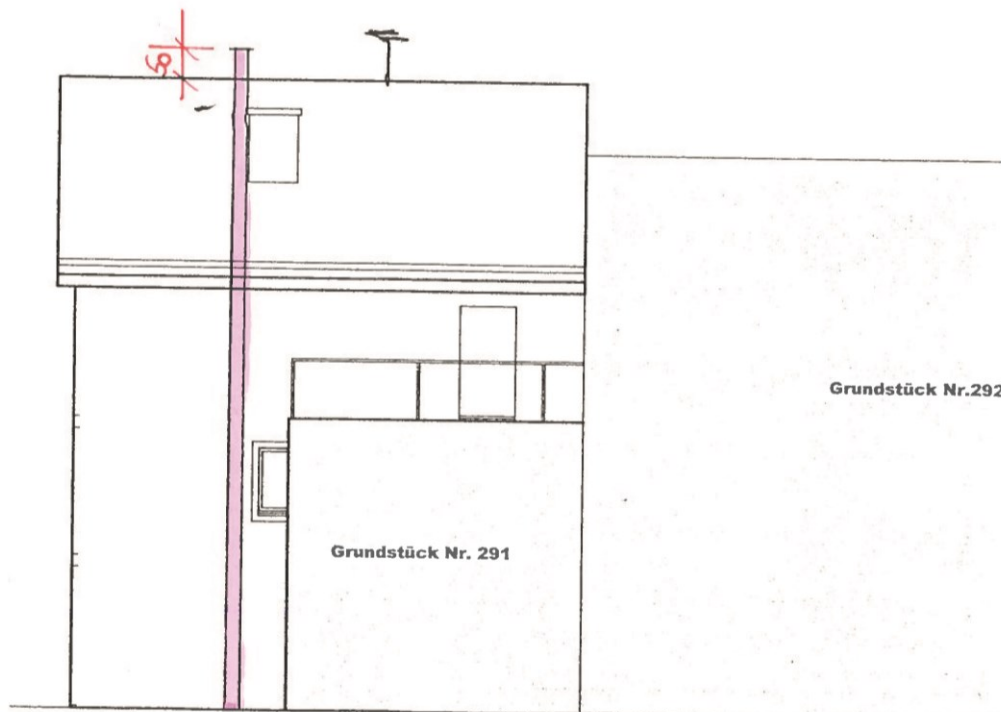
Bauherrschaft: Hermine Hartmann-Bordin, Vadelsweg 1, 7206 Igis

Bauvorhaben: Einbau Oelheizung mit Aussenkamin, Sarganserstrasse 5

GENEHMIGT

23. April 2009

Baukommission Bad Ragaz



Nordfassade 1:100