Gemeindeverwaltung / Steueramt
OBERRIET

Kanton St.Gallen

Grundbuchamt Oberriet-Rüthi

Zuständig: Raiko Zellweger
Tel.-Nr: +41 71 763 64 61
E-Mail: raiko.zellweger@oberriet.ch
Datum: 12. Oktober 2026

Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen — Grundstück-Nr. 26-05135

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

Eigentümerschaft (aktuell):	**1/2** **1/2**

Datum:	**12.06.2025**	Schätzungsgrund:	**Neubeurteilung**
Gemeinde:	**Oberriet**	Anzahl Gebäude:	**1**
GB-Kreis:	**Oberriet**	Vers.-Nr.:	**26.04611**
Grundstück:	**26-05135**	GS Fläche in m^2:	**209**
Adresse:	**Unterdorfstrasse 81b** **9451 Kriessern**		

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 19'500	**Fr. 524'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Oberriet-Rüthi

Gemeinde:	Oberriet	Ersetzt Schätzung vom:	13.05.2013
Grundbuchamt/-kreis:	Oberriet-Rüthi / 26 - Oberriet	Fachschätzer:	Hansruedi Heeb
Grundstück-Nr.:	26-05135	Grundbuchamt:	Raiko Zellweger
		Schätzungsdatum:	12.06.2025

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m²	Summe m²	Zimmer	Typ
26.04611	UG-DG	Einfamilienhaus			146	5.5	EFH
	UG	Keller					
	UG	Heizung	Wärmepumpe Luft; Waschküche mit Dusche				
	EG	Eingang		4			
	EG	Küche, Essen		12			
	EG	Wohnzimmer	Cheminée	32			
	EG	WC		2			
	EG	Sitzplatz (gedeckt)		2			
	OG	Zimmer		12			
	OG	Zimmer		12			
	OG	Zimmer		22			
	OG	Bad	mit Dusche und WC	7			
	OG	Balkon (ungedeckt)		1			
	DG	Zimmer	Studio	40			
26.04611	UG	Garage					EFH
Anzahl Einheiten		**2**			**146**	**5.5**	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
26.04611	UG-DG	Einfamilienhaus	Fläche	146m²	×	123 Fr./m²		selbstgen.	1'500	18'000
26.04611	UG	Garage	Fläche					selbstgen.	125	1'500
Total			**Fläche**	**146m²**					**1'625**	**19'500**
Total Mietwert										**19'500**

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.50	9'750
B	0.25	975
U	1.00	3'900
A	1.25	4'875
R	0.00	0
V	0.00	0
	5.00	**19'500**

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	18'000		18'000	5.00%	**360'000**
Wohnen	EFH	1'500		1'500	5.00%	**30'000**
Total		19'500		19'500		**390'000**
Total Ertragswert						**390'000**

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
26.04611	Einfamilienhaus	804	649	522'000	22%	115'000	407'000
Gebäude Total				**522'000**	**22%**	**115'000**	**407'000**
Umgebungskosten				50'000	20%	10'000	40'000
Baugrubenaushub				10'000	0%	0	10'000
Zwischentotal				**582'000**	**21%**	**125'000**	**457'000**
Baunebenkosten		prozentual	6%	vom Neuwert			31'000
Total Sachwert ohne Land							**488'000**

Landwert

Landausnutzung			Fläche m²
Grundstückfläche	Zone	BauG W2 - BauG Wohnzone W2	209
Nicht nutzbare Fläche			19

Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet **190**

Landbewertung		Fläche m²		Ansatz Fr./m²			
Landwert nach Vergleichspreis		190		900			171'000
Nicht nutzbare Fläche	Zufahrtsstrasse	19		0			0
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal		**209**	**Ø**	**818**	Landanteil	26%	**171'000**

Total **659'000**

Total Sachwert **659'000**

Marktwert

Berechnungsvariante:	Mischwertmethode (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	1.00		524'000

Total Marktwert **524'000**

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m³-Variante	Wertanteil
26.04611	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	522'000	1994	804	SIA 416	302'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:	Fachschätzer:	Hansruedi Heeb	Telefon	+41 71 777 32 40
	Grundbuchamt:	Raiko Zellweger	Telefon	+41 71 763 64 61