

Liegenschaft: Landwirtschaft Untergehren, 8735 St. Gallenkappel

Liegenschaftsbewertung

4. Juni 2026



Inhalt

1 Basisdaten	3
1.1 Auftraggeber / Auftrag	
1.2 Objektbeschreibung	
1.3 Grundlagen	
2 Bewertung	4
2.1 Ertragswert	
2.2 Verkehrswert	
2.3 Bemerkungen	
3 Anhang Grundlagen	5
3.1 Lageplan	
3.2 Luftbild	
3.4 Grundbuchauszug	
3.5 Fotos	
4 Anhang landwirtschaftliche Ertragswertschätzung	11

1 Basisdaten

1.1 Auftraggeber / Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Eschenbach
Adresse, Telefon	Rickenstrasse, 8733 Eschenbach
Auftrag	Immobilienbewertung der Liegenschaft mit Schätzung von Verkehrswert (Handelswert)

1.2 Objektbeschreibung

Objektart	Landwirtschaftsliche Liegenschaft mit Scheune und Nebengebäude
Adresse	Untergehren, 8735 St. Gallenkappel
Eigentümer	Alleineigentum von Helene Oberholzer-Müller
Grundbuch	8733 Eschenbach
Parzellen Nr.	311S
Gebäude Nr.	491S, 725S, Fahrnisbaute
Zone	L
Grundstücksflächen	311S 78'892 m2 (Wiese, Wald, Gewässer, Gebäudegrundfläche, Strasse)

1.3 Grundlagen

Letzte Bewertung	30.08.2018, amtliche Schätzung
Gebäudeversicherung	30.08.2018
	Verfügung über Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung
Amtl. Schätzung	30.08.2018
	Amtliche Schätzung im Auftrag der Steuerverwaltung Eschenbach
Grundbuchauszug	21.10.2025
Bauordnung/Zonenplan	04.06.2026, Quelle www.geoportal.ch
Katasterplan	04.06.2026, Quelle www.geoportal.ch
Pläne	keine Pläne vorhanden
Fotos	04.06.2026, von der Besichtigung des Bewerter (von aussen, vor Zufahrt her)
Altlasten	04.06.2026, keine Belastung durch Altlasten erwartet, Quelle www.geoportal.ch
Gefährung	04.06.2026, keine erfassten Gefährungen, Quelle www.geoportal.ch
Besichtigung	04.06.2026, Besichtigung Bewerter im Beisein der Eigentümerschaft

2 Bewertung

2.1 Ertragswert

Liegenschaftsbewertung auf Basis der beiliegenden Ertragswertbewertung

Ertragswert

44'381 CHF

2.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Landwirtschaftlichen Liegenschaft bezeichnet den mutmasslichen gewichteten Verkaufspreis zum Zeitpunkt der Bewertung auf Basis von Marktverhältnissen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Gebäude	Gebäude 56.00491, Gebäude 56.00725 und Fahrnisbauten	23'000 CHF
Wiese / Acker	53'345 m2 grossteils maschinell bewirtschaftbar	250'722 CHF
Wald	23'422 m2 grossteils aufwändig zu bewirtschaften	1'000 CHF
Unproduktiv	Wege, Strassen, Gewässer, weitere Kleinflächen	0 CHF
Rundung	Flächenzusammenhang, Zufahrt, Attraktivität, Gesamteindruck	-14'722 CHF

Verkehrswert

260'000 CHF

2.3 Bemerkungen

Die Liegenschaft weist landwirtschaftliche Nutzflächen verschiedener Qualitäten auf und ist inkl. der Gebäude und Fahrnisbauten in nutzbarem, ansprechendem Zustand.

Der vorstehende Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter den normalen momentanen Marktbedingungen bei einer Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse sind nicht Bestandteil dieser Bewertung. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um ein Gutachten, dass aufgrund der den Experten zur Verfügung gestellten Unterlagen und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Spekulative Werte, wie Sie immer wieder vorkommen, sind in keiner Weise berücksichtigt. Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertebeurteilung.

Ort, Datum Rapperswil-Jona, 4. Juni 2026

Der Bewerter

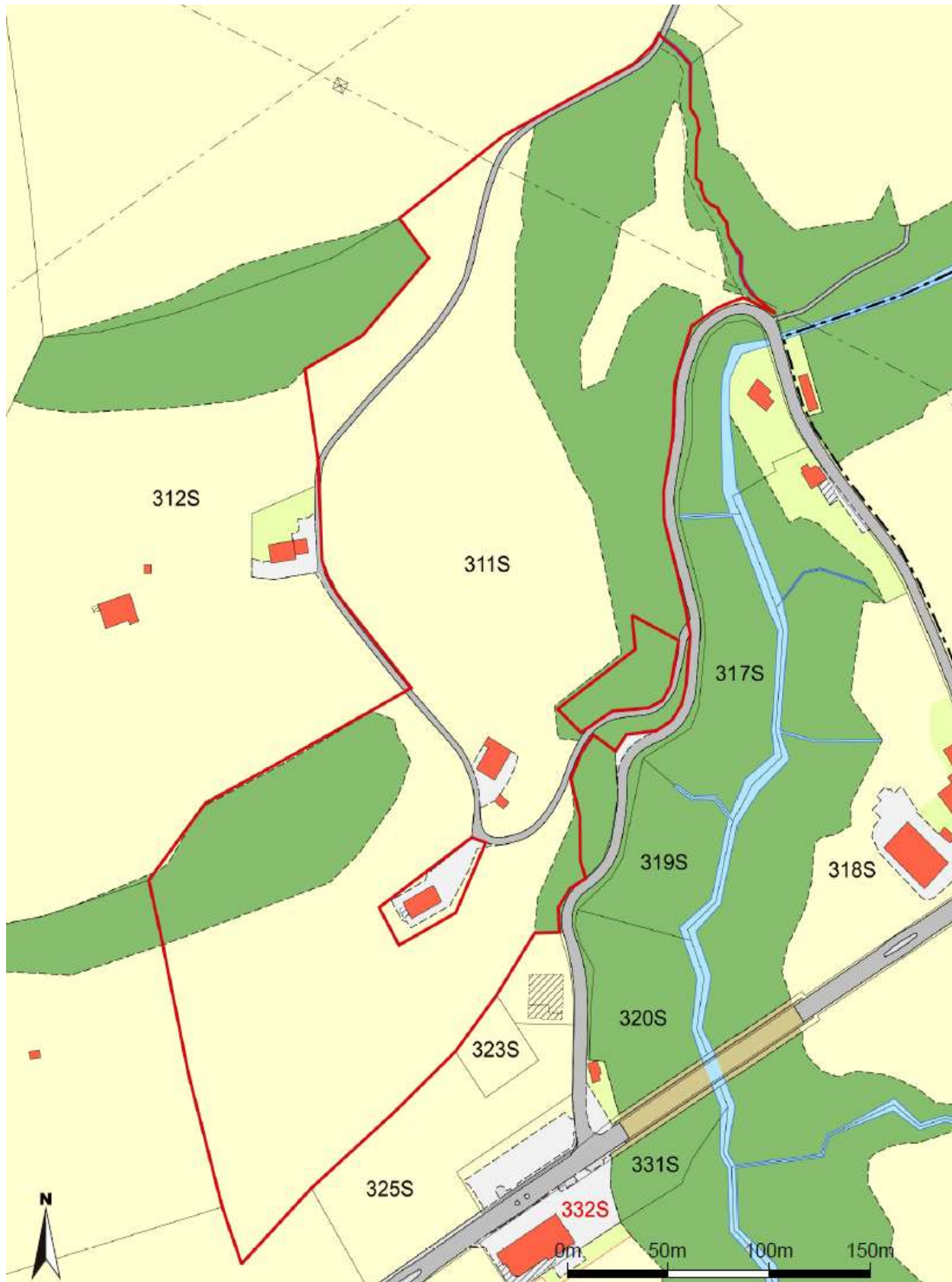
Yvan Brändli
dipl. Techniker HF Hochbau
Liegenschaftsbewerter

Landwirtschaftlicher
Fachschatzer

Pius Giger
Meisterlandwirt
Landwirtschaftlicher Fachschätzer GVSG

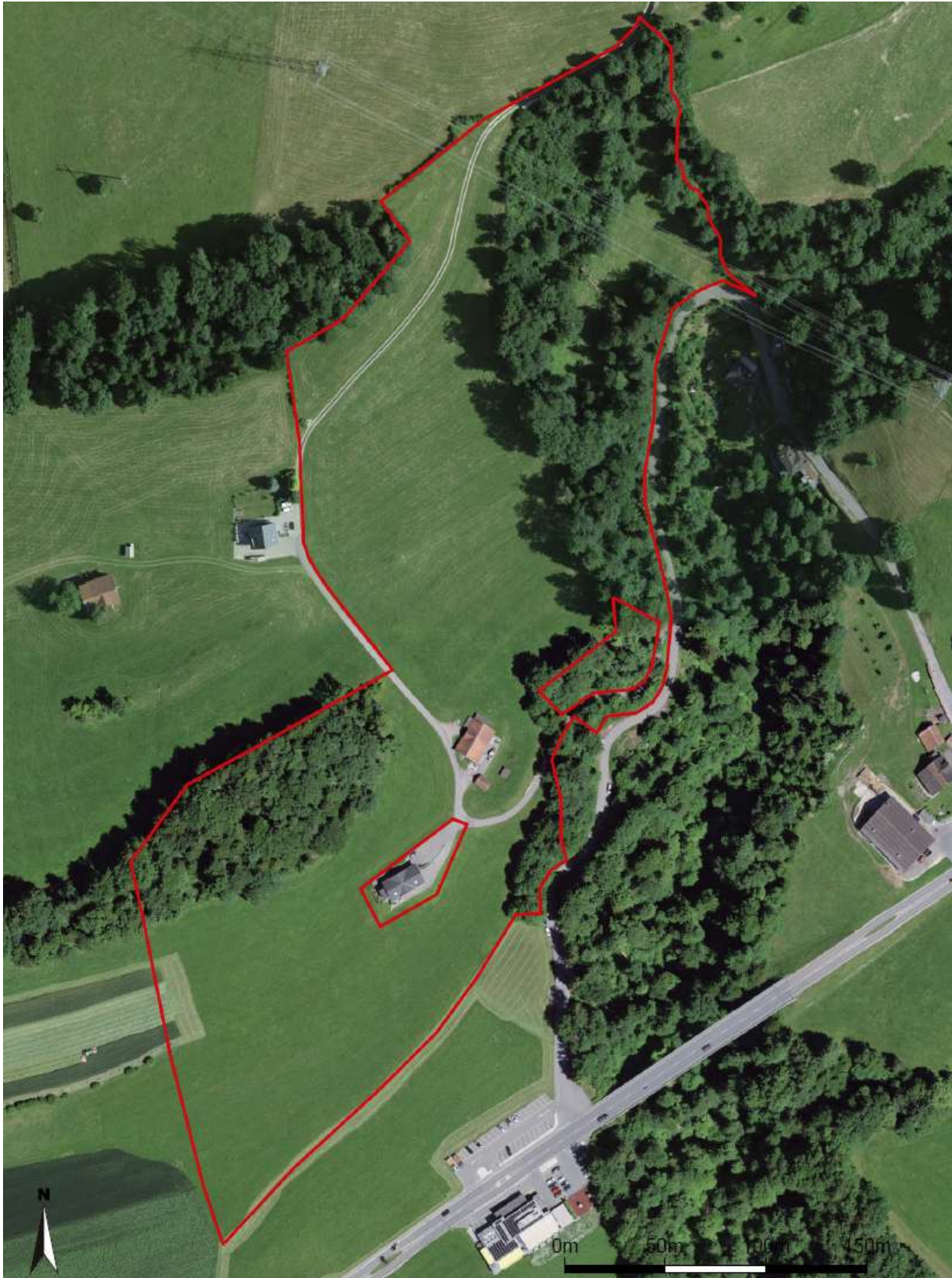
3 Anhang Grundlagen

3.1 Lageplan



3 Anhang Grundlagen

3.2 Luftbild



3 Anhang Grundlagen

3.3 Plan Hanglagen



3 Anhang Grundlagen

3.4 Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundbuch St. Gallenkappel Gemeinde Eschenbach SG

Liegenschaft Nr. 311 EGRID CH157068773195

Plan Nr. 18S, Geren, Mülital, Ranzachtobel, Stägmüli
Gesamtfläche 78'892 m², Gebäude (208 m²), Strasse/Weg (1'544 m²), übrige befestigte Fläche (277 m²), Acker/Wiese/Weide (53'345 m²), fliessendes Gewässer (96 m²), Wald (23'422 m²)
Scheune Vers.Nr. 491 (183 m²)
Remise Vers.Nr. 725 (25 m²)
Mutationsnr. BB041800, 04.07.2023 Beleg 137

Eigentümer

Oberholzer Helene Gertrud, EGBPID CH543168778470, geboren 14.02.1966, weiblich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Eschenbach SG, Uznach SG, Untergehren 1, 8735 St. Gallenkappel

Erwerbstitel

Erbteilung 28.09.2016 Beleg 87

Anmerkungen

ID 118, EREID CH64915963
Unterhaltspflicht an Gehrenstrasse Nr. 18
22.11.1991 Beleg 163

ID 126, EREID CH64918158
Subventionsbedingungen Strassensanierung Gehren
27.09.2004 Beleg 126

3 Anhang Grundlagen

3.4 Grundbuchauszug

Vormerkungen

ID 174, EREID CH6491741465
Vorläufige Eintragung Pfandrecht für Gewinnanspruch
zugunsten Oberholzer Raphael Peter, EGBPID CH558468773166, geb. 01.01.1999, männlich, von
Eschenbach SG
zugunsten Oberholzer Daniel Isidor, EGBPID CH567768318465, geb. 25.09.2002, männlich, von
Eschenbach SG
zugunsten Oberholzer Céline Heidi, EGBPID CH673177846895, geb. 08.09.2004, weiblich, von
Eschenbach SG
28.09.2016 Beleg 87

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 05/016, EREID CH6491160258
Last: Durchleitungsrecht für Kabelleitung
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, EGBPID CH288868317706, mit Sitz in Ittigen BE,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.654.423
29.12.1978 Beleg 175

ID 07/002, EREID CH6491211962
Recht/Last: Holzabfuhrrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 312 EGRID CH167768317021
20.07.1983 Beleg 556
15.12.2016 Beleg 121
05.03.2019 Beleg 29

ID 07/003, EREID CH6491212054
Last: Landw. Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 301 EGRID CH957068773117
20.07.1983 Beleg 557

ID 07/078, EREID CH6491219566
Last: Baurecht für Schacht
zugunsten Schweizerische Eidgenossenschaft, EGBPID CH513177687772, mit Sitz in Bern
19.09.1983 Beleg 670

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 55'000.--
Register-Schuldbrief Nr. 18/2018, EREID CH6491789376
Gläubiger: LLB (Schweiz) AG, EGBPID CH696877803150, mit Sitz in Uznach SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-109.031.349
Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
23.07.2018 Beleg 108
23.07.2018 Beleg 108

3 Anhang Grundlagen

3.5 Fotos



4 Anhang landwirtschaftliche Ertragswertschätzung

Die beiliegende Ertragswertschätzung wurde nach einschlägig anerkannten Grundlagen der Gebäudeversicherung des Kantons Gallen erstellt. Grundlage bildet die Berechnungsmatrix EW 2018 Normalbetrieb SG aus dem Jahr 2018.

Ertragswertschätzung

V-0.33

Schätzer/in:	Pius Giger
Telefon:	055 615 35 50

Datum der Besichtigung:	4. Juni 2026
Berechnungsvariante:	im Auftrag von Yvan Brändli

Adresse des Betriebes

Hof:	
Strasse:	Untergehren
PLZ/Ort:	8735 St.Gallenkappel

Telefon:	
Mobile:	
e-mail:	

Eigentümer

Name:	Helene Oberholzer
Strasse:	Untergehren
PLZ/Ort:	8735 St.Gallenkappel

Telefon:	
Mobile:	
e-mail:	

Gebäude

[illegible]

Land

[illegible]

Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile im Sinne Art. 10 Abs. 3 BGGB

Total Ertragswert	44'381
--------------------------	---------------

Belastungsgrenze

Landwirtschaftlicher Ertragswert	44'381
./. übrige Gebäude/Anlagen, Baurecht, PV-Anlagen nicht-landwirtschaftlich	
./. Wohnraum nicht-landwirtschaftlich	
= Ertragswert ohne nicht-landwirtschaftliche Teile	44'381
+ Erhöhung 35 % dieses Ertragswertes	15'533
+ Wohnraum nicht-landwirtschaftlich	
+ übrige Gebäude/Anlagen, Baurecht, PV-Anlagen nicht-landwirtschaftlich	
= Belastungsgrenze	59'914

¹⁾ inkl. Dauerkulturen (Obstanlage, Strauchbeeranlage)

²⁾ Hopfen, Erdbeeren, Gemüse (ausser Konservengemüse), Tabak sowie Heil- und Gewürzpflanzen

Datum: 4. Juni 2026

Unterschrift:

Zusammenfassung Grundstück

04.06.2026

GS-Nr.	Vers.Nr.	Bezeichnung	Fläche m²	Mietwert gerundet Fr.	Ertragswert gerundet Fr.	Mietwert gerundet Fr.	Ertragswert gerundet Fr.	Belastungsgrenze gerundet Fr.
Total			78'892			1'507	44'381	59'913
56-00311 Untergehren			78'892			1'507	44'381	59'913
		Acker / Wiese	53'345		25'906			
		Wald	23'422		800			
		unproduktive Fläche	2'125					
	56.00491	Scheune		1'287	15'311			
	56.00725	Remise		183	2'016			
	H	Hühnerstall		37	348			

Schätzer: Pius Giger, 04. Juni 2026

Zusammenfassung Gebäude

04.06.2026

GS-Nr.	Vers.-Nr.	Bezeichnung		Mietwert gerundet Fr.	Ertragswert gerundet Fr.	Mietwert gerundet Fr.	Ertragswert gerundet Fr.	Belastungsgrenze gerundet Fr.
56-00311	56.00491	Scheune				1'287	15'311	20'670
		<u>Ställe</u>	Total	1'241	14'600			
		einfache Ställe		1'241	14'600			
		<u>Garagen, Remise, Lagerraum</u>	Total	46	711			
		Werkstätten, Remise, Lagerräume		46	711			
56-00311	56.00725	Remise				183	2'016	2'721
		<u>Garagen, Remise, Lagerraum</u>	Total	183	2'016			
		Werkstätten, Remise, Lagerräume		183	2'016			
56-00311	H	Hühnerstall				37	348	469
		<u>Ställe</u>	Total	37	348			
		einfache Ställe		37	348			

Schätzer: Pius Giger, 04. Juni 2026

[illegible]

Einfache Ställe / Bienenhäuser

(Kapitel 6.3.7, Seite 86)

GS-Nr.	Vers.-Nr.	Verkehrslage	Nähere Bezeichnung	Fläche	Einfache, mehrseitige offene Weidunderstände mit befestigtem Boden	Einseitig offene Weidunderstände mit befestigtem Boden und einfacher Fütterungseinrichtung	Weitgehend geschlossene Ställe mit einfacher Fütterungseinrichtung, Bienenhäuser	Einfache Schweineställe, einfache Hühnerhäuser; geschlossene Ställe mit Fenster, Türe, befestigtem Boden, Fütterungseinrichtungen(Krippe, Raufe)	Fr./m²	Total Mietwert	RND Jahre	Zustand	Kap. Satz %	Total Ertragswert
				m² A					B	Fr. C=AxB			D	E=C/Dx100
56-00311	56.00491	4	Bergstall	170					7.30	1'241.00	30	mittel	8.5%	14'600
56-00311	H	3	Hühnerstall	6					6.20	37.20	20	mittel	10.7%	348

übrige Gebäude

[illegible]

[illegible]

(Kapitel 5.6, Seite 62)

[illegible]