FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung



Grundstück	Müliwingertweg 5, 9478 Azmoos Grundstück Nr. 1374 / CH867747228185
Auftraggeber	Betreibungsamt Wartau Poststrasse 51 9478 Azmoos
Ermittelter Marktwert	**CHF 525'000.--**

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

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
4 Liegenschaft ... 6
4.1 Zustand ... 6
4.2 Grundbuch / ÖREB / ISOS ... 6
5 Landwert ... 8
6 Offene Forderungen ... 8
7 Marktwert & Beurteilung ... 9
8 Beilagen ... 10
8.1 Fotos ... 10
8.2 Zonenplan ... 11
8.3 Leitungskataster ... 12
8.4 Auszug ÖREB ... 14
8.5 Orthofoto ... 22
8.6 Grundbuchauszug ... 23
8.7 Amtliche Schätzung ... 25
8.8 Auszug ISOS ... 27
8.9 Projekt / Neubau ... 29

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Auftraggeber / Eigentümer

Auftraggeber

Betreibungsamt Wartau, Poststrasse 51, 9478 Azmoos

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. Januar 2026 durch Rolf Freuler von Freuler + Partner Immobilien 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
- Auszug ISOS
- Amtliche Schätzung 21.03.2017

Abklärungen

Besprechungen mit div. Abteilungen der Gemeinde Wartau und involvierten Parteien.

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

2 Zahlen & Fakten

Objekt

Adresse	Müliwingertweg 5, 9478 Azmoos
Grundstück Nr.	1374 / CH867747228185
Nutzung / Objekttypologie	Bauland

Zonen

BauG W2	577 m^2

Flächen

Landanteil	514 m^2
Strasse, Weg	63 m^2

Amtliche Werte

Schätzung vom 21.03.2017	Verkehrswert	CHF 143’000.--

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

3 Lage

3.1 Makrolage

Azmoos / Kanton St. Gallen



Wartau - die Vieldörfergemeinde im Werdenberg

Eine gute Wohn- und Lebensqualität in einer intakten Umgebung für die über 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner zu bieten, ist für die Behörden von zentraler Bedeutung. Die Dörfer **Azmoos**, Trübbach, Weite, Malans, Oberschan, Gretschins, Fontnas sowie die Weiler Plattis und Murris liegen am Fusse eines einmaligen Gebirgszugs, inmitten sanft auslaufender Hügelterrassen. Das milde, vom Föhn begünstigte Klima verleiht der Gemeinde beinahe südalpine Anmut und macht sie zur Sonnenstube des Rheintals. Auch der Stil vieler älterer Bauten erinnert mehr ans südlich angrenzende Sarganserland und die Bündner Herrschaft als ans St. Galler Rheintal.

In einer intakten Natur entfliehen Sie der Alltagshektik. In Wald und Wiese mit zahlreichen Oasen der Ruhe finden Körper und Geist frische Luft zum Durchatmen und Entspannen. Kinderspielplätze oberhalb des Hotels Alvier und in der Heuwiese laden Familien zum Verweilen ein.

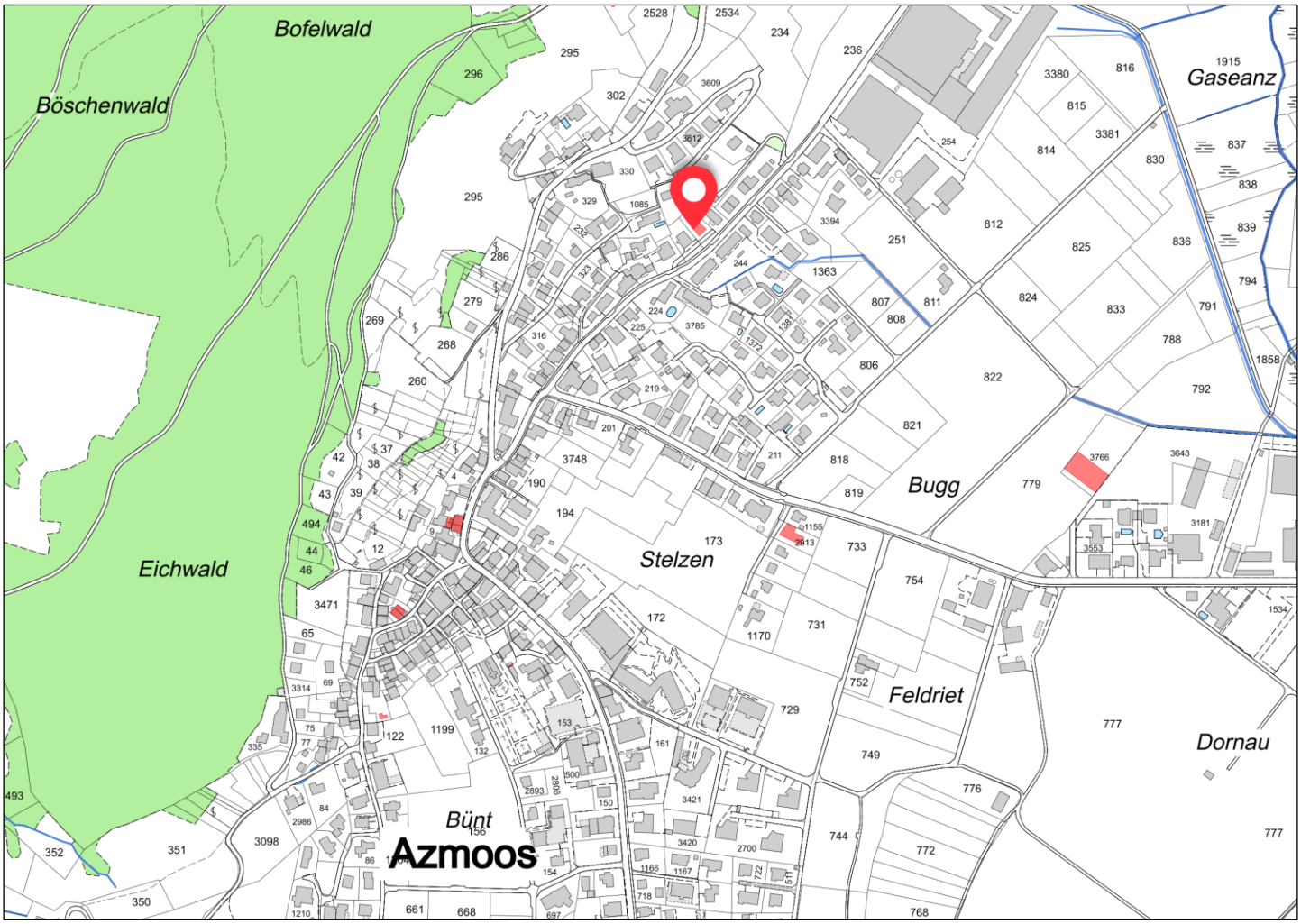
Die Dorfgemeinschaften verwenden viel Engagement auf eine liebens- und lebenswerte Weiterentwicklung ihres Lebensraums. Man kennt und hilft sich untereinander.

Statistik

Einwohner	5’509 (Stand 2024)
Höhenlage	486 m. ü. M.
Fläche	41.74 km^2

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

3.2 Mikrolage



Der Müliwingertweg 5 liegt im nördlichen Teil von Azmoos. Das Zentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt.

In direkter Umgebung befinden sich wichtige Infrastrukturen wie die Postfiliale mit Volg, das Gemeindeamt, das Betagtenheim Wartau sowie verschiedene kleinere Geschäfte und Dienstleister.

Auch traditionelle Gastronomie, etwa das Gasthaus Traube, liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

4 LIEGENSCHAFT

4.1 Zustand

Der Aushub, sowie die Baugruben- und Hangsicherung wurden vor ca. 2 Jahren erstellt.
Die restliche Umgebung ist etwas verwildert.

4.2 Grundbuch / ÖREB / ISOS

Grundbuchauszug

Anmerkungen	keine
Vormerkungen	ID 655 Vorläufige Eintragung Baupfandrecht für Fr. 158'188.15 mit 5 % Zins seit dem 20.01.2024 auf Fr. 53'850.00, 5 % Zins seit dem 02.03.2024 auf Fr. 83'718.15 und 5 % Zins seit dem 09.03.2024 auf Fr. 15'501.90 zugunsten [redacted] 22.03.2024 Beleg 92
Dienstbarkeiten & Grundlasten	ID E/247 Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zugunsten Grundstück Nr. 227 / 07.04.1954 Beleg 77 / 02.10.2014 Beleg 548 / 02.10.2014 Beleg 552 ID E/251 Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zugunsten Grundstück Nr. 227 15.04.1954 Beleg 85 / 02.10.2014 Beleg 548 / 02.10.2014 Beleg 552 ID E/253 Recht: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht zulasten Grundstück Nr. 3514 15.04.1954 Beleg 87
Grundpfandrechte	Ohne Pfandstelle Fr. 157'758.75 Nr. 3860 Gläubiger: [redacted] Baupfandrecht, 5 % Zins ab 20.01.2024 auf Fr. 53'850.00, 5 % Zins ab 02.03.2024 auf Fr. 83'718.15 und 5 % Zins ab 09.03.2024 auf Fr. 15'501.90, 16.09.2025 Beleg 344; Rang des Pfandrechts: 22.03.2024 16.09.2025 Beleg 344 Pfandstelle 1 Fr. 790'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 3349 Gläubiger: [redacted] Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate / 07.05.2018 Beleg 220

Auszug ÖREB

Eigentumsbeschränkungen welche das Grundstück betreffen:

- Nutzungsplanung Zonenplan
- Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Kataster belastete Standorte

Kein Eintrag vorhanden

ISOS / Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Azmoos ist im ISOS aufgeführt. Dieses Gebiet bzw. die Umgebungsrichtung U-Ri ist im Erhaltungsziel «a». Für das Erhaltungsziel «a» gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Dieser Bereich mit dem Grundstück 1374 liegt jedoch in der Bauzohne W2.

Eine vorgängige Prüfung mit dem Bauamt wird empfohlen.

5 Landwert

Die Preise für Bauland variieren stark in der Region je nach Gemeinde und auch je nach Lage innerhalb der Gemeinde. Für diese Makro- und Mikrolage und in Anbetracht der Topografie kann auf dem freien Markt anhand von Vergleichsobjekten mit einem Quadratmeterpreis von ca. Fr. 650.-- gerechnet werden.

Objekt	Fläche	Zone	Preis/M2	Wert
Parzelle 1374	577 m²	BauG W2	CHF 650	CHF 375’050

Wichtig: dieser Wert betrifft nur das Land, ohne die erstellte Baugrube, Hangsicherungen und offenen Forderungen.

6 Offene Forderungen

Die Bank steht im Pfandrechts-Rang an erster Stelle mit einem Schuldbrief über 790'000.--. Die effektive Belehnung ist uns nicht bekannt und hat auf den Liegenschaftswert für uns keinen Einfluss. Es besteht zudem ein Baupfandrecht über Fr. 158'180.-- exkl. laufende Zinsen.

Bei einer öffentlichen Versteigerung werden die offenen Schulden nach Möglichkeit getilgt. Ist dies nicht möglich haftet der alte Eigentümer weiterhin. Das Grundstück geht ohne diese finanziellen Belastungen auf den neuen Eigentümer über.

Es sind noch private Forderungen der umliegenden Grundeigentümer vorhanden. Diese beziehen sich auf die Instandstellung der aufgrund von Setzungen verursachten Schäden. Der Umfang dieser Forderung wurde nicht beziffert. Vor einem Kauf empfehlen wir dringend dies mit einer Bau-Fachperson abzuklären.

Auszug SchKG Art. 158

1 Konnte das Pfand wegen ungenügenden Angeboten (Art. 126 und 127) nicht verwertet werden oder deckt der Erlös die Forderung nicht, so stellt das Betreibungsamt dem betreibenden Pfandgläubiger einen Pfandausfallschein aus.

2 Nach Zustellung dieser Urkunde kann der Gläubiger die Betreibung, je nach der Person des Schuldners, auf dem Wege der Pfändung oder des Konkurses führen, sofern es sich nicht um eine Gült (Art. 33a SchlT ZGB324) oder andere Grundlast handelt. Betreibt er binnen Monatsfrist, so ist ein neuer Zahlungsbefehl nicht erforderlich.

3 Der Pfandausfallschein gilt als Schuldanerkennung im Sinne von Artikel 82.326

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

7 Marktwert & Beurteilung

Objekt	Fläche	Zone	Preis/M2	Wert
+ Parzelle 1374	577 m²	BauG W2	CHF 650	CHF 375'050
+ gesicherte Baugrube und Hangsicherung				CHF 150'000
Total				**CHF 525'050**

Wichtige Punkte zur Beurteilung

- Beim Wert für die Baugrube und Hangsicherung gehen wir davon aus, dass das bereits geplante Projekt oder ein ähnliches Projekt erstellt wird, welches die ausgeführten Arbeiten übernehmen kann. Weiterhin gehen wir davon aus, dass die Witterung keine Schäden an den Befestigungen hinterlassen hat. Der eingesetzte Betrag ist ein geschätzter Wert.

- Die bestehende Zufahrt für die hinterlegende Parzelle wird künftig höchstwahrscheinlich auch von der Liegenschaft 1374 als direkte Zufahrt verwendet und der Landwert wird dadurch nicht beeinflusst.

- Die Forderungen der Nachbarn bezüglich Setzungen sind zu berücksichtigen.

Empfehlung

Vor einem Kauf dieser Liegenschaft sollte sich ein/e Käufer*in sehr genau mit der Ausgangslage auseinandersetzen und dies mit einem Architekten oder sonstigen Sachverständigen selbst prüfen.

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. Mit dem Kauf und Verkauf können Steuern anfallen. Diese Auswirkungen sind nicht Bestandteil des Bewertungsauftrages.

Wangs, 20. Januar 2026



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

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

8 Beilagen

8.1 Fotos

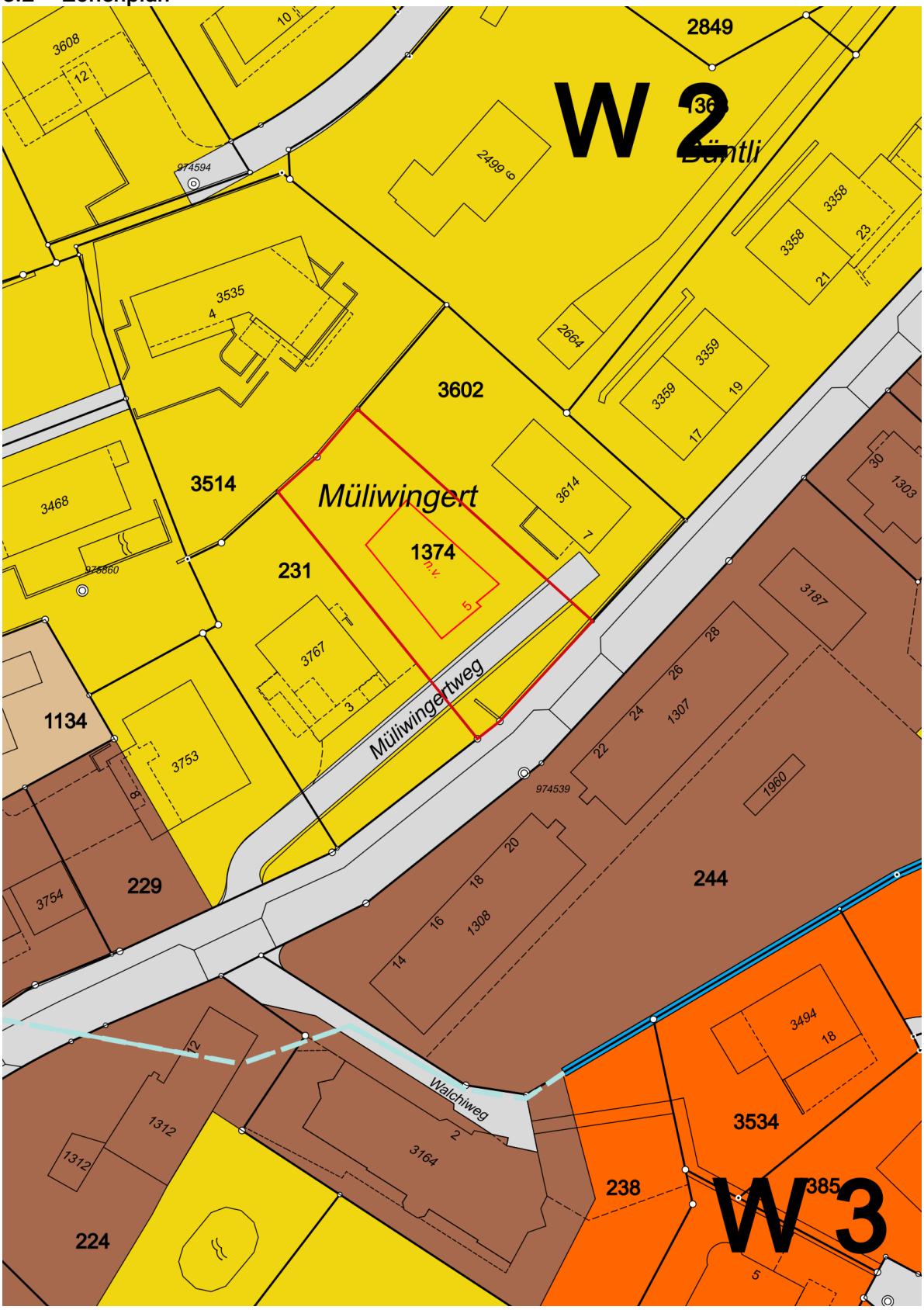








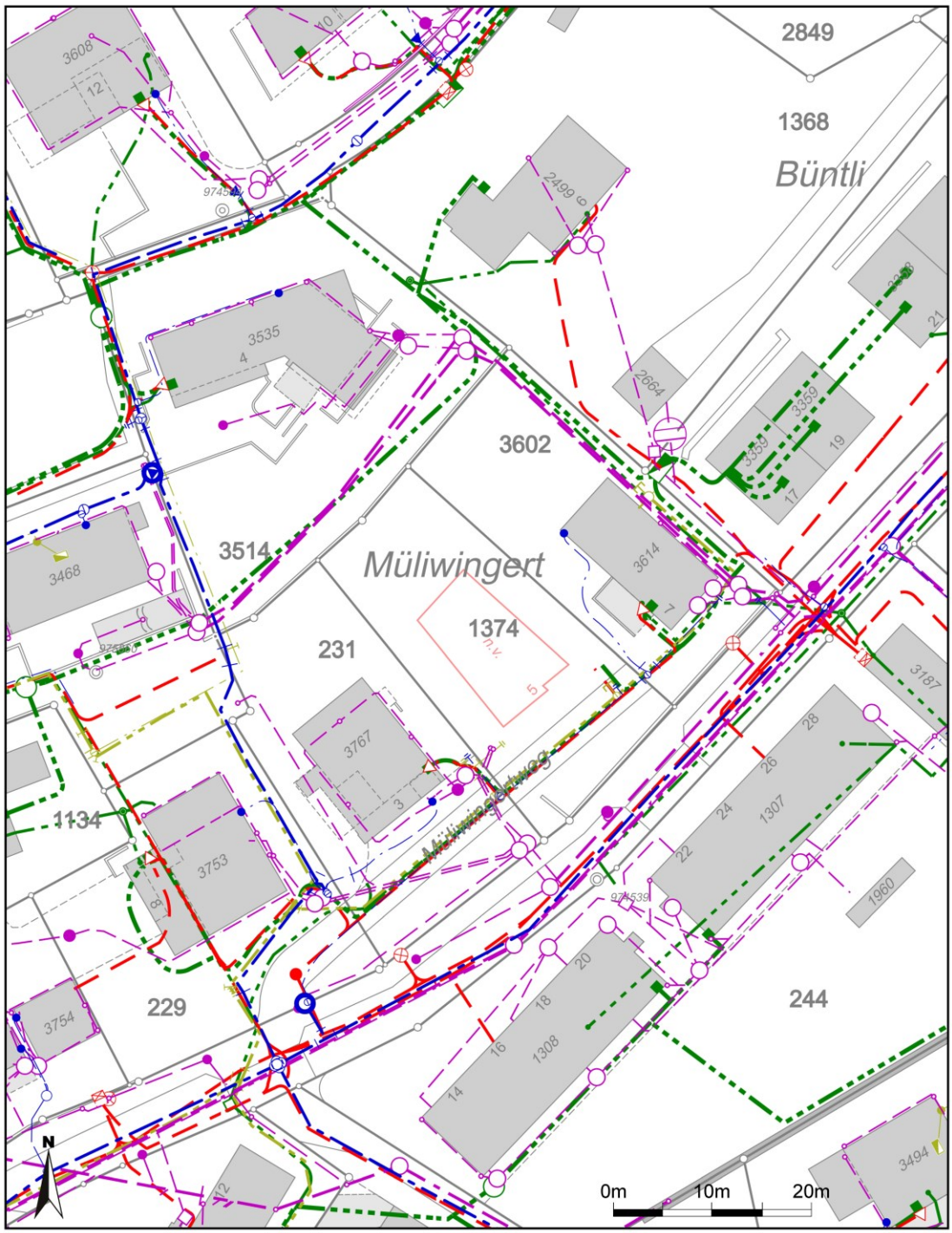
8.2 Zonenplan



8.3 Leitungskataster

Leitungskataster Gde

gemeinde WARTAU



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'754'883, 1'216'759

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
28.01.2026
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

Legende - Leitungskataster Gde

Abwasser


Abwasser Hauptleitung


Abwasser Nebenleitung


Abwasser Nebenleitung

Wasser


Wasser Hauptleitung


Wasser Anschlussleitung


ungenau/unbekannt/geortet, Ø ≥ 300 mm als Band


genau, Ø ≥ 300 mm als Band


Leitung ausser Betrieb


tote Leitung

Gas


Gas Hauptleitung


Gas Nebenleitung

Elektrizität


Elektrizität Leitungen / Kabel

Fernwärme


Fernwärmeleitung

Kabelkommunikation


Kabelkommunikation Leitung


Swisscom Leitung

8.4 Auszug ÖREB

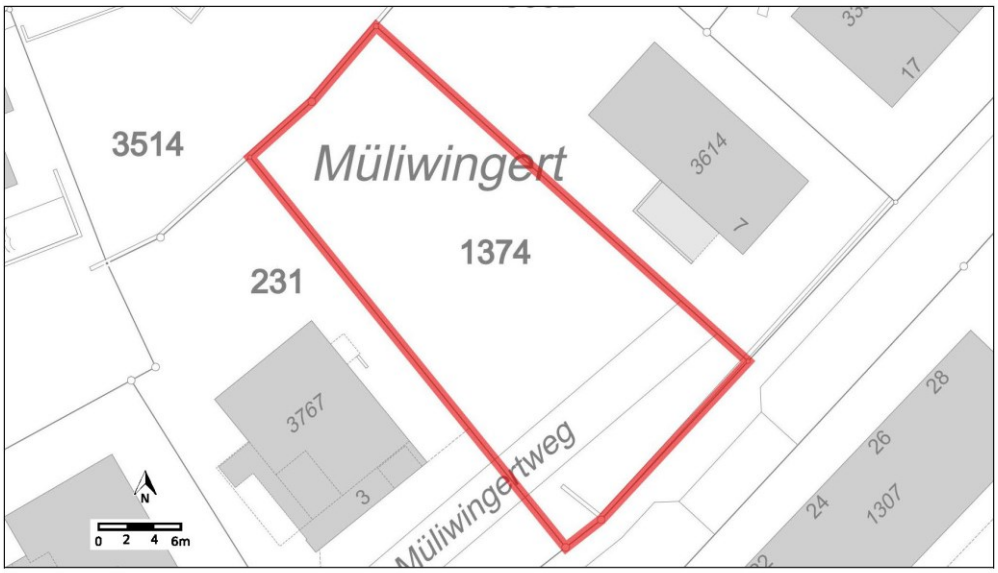
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton St.Gallen

Wartau

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

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



Grundstück-Nr	**1374**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH867747228185
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wartau (3276)
Grundbuchkreis	Wartau
Fläche	577 m²
Stand der amtlichen Vermessung	29.01.2026

Auszugsnummer	**525d8eaa-9a3b-44c8-8b91-870736b952da**
Erstellungsdatum des Auszugs	29.01.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmlisbrunnenstrasse 54 9001 St.Gallen https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung.html

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton St.Gallen

Wartau

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1374 in Wartau, Wartau betreffen

Seite	
4	Nutzungsplanung Zonenplan
5	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 Schutzverordnung Kulturobjekte
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
Grundwasserschutzareale
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

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton St.Gallen

Wartau

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

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 angemerkt 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.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

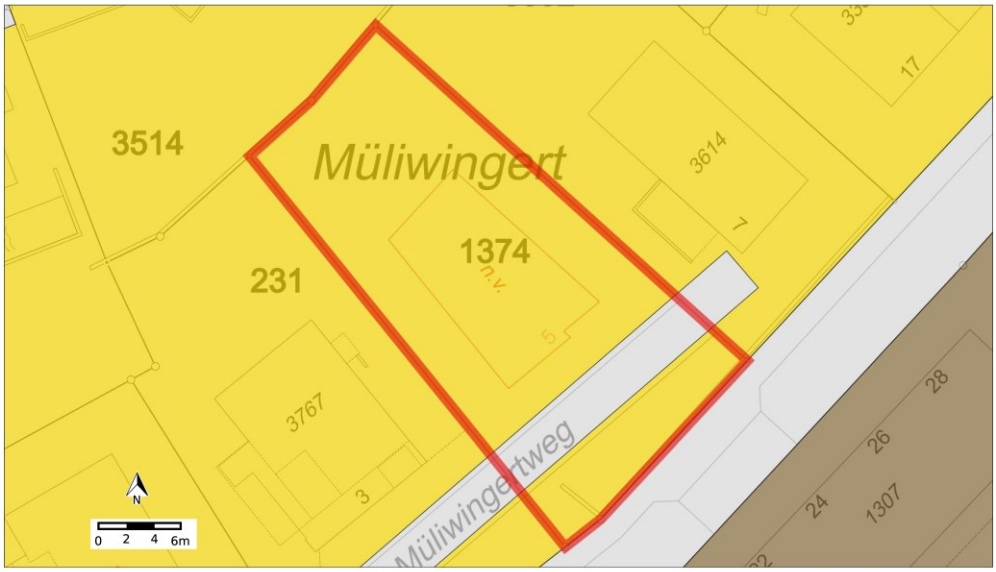
Kanton St.Gallen

Wartau

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Nutzungsplanung Zonenplan

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		BauG Wohnzone W2	514 m²	89.1%
		Hinweis Verkehrsflaeche iB	63 m²	10.9%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		BauG Dorfkernzone DK2		
		BauG Dorfkernzone DK3		

Rechtsvorschriften

Baureglement, 1
https://oereblex.sg.ch/api/attachments/3434
https://oereblex.sg.ch/api/attachments/17810

ZP: alle Fraktionen (Trübbach,Azmoos,Oberschan,Malans,..), Wartau-Ost - Genehmigung, 2010-3310
https://oereblex.sg.ch/api/attachments/2763

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700
https://www.lexfind.ch/tolv/257906/de

Planungs- und Baugesetz (PBG), sGS 731.1
https://www.gesetzessammlung.sg.ch/api/de/versions/3797/pdf_file_with_annexes

Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV), sGS 731.11
https://www.gesetzessammlung.sg.ch/api/de/versions/3740/pdf_file_with_annexes

Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Gemeinde Wartau
http://www.wartau.ch

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

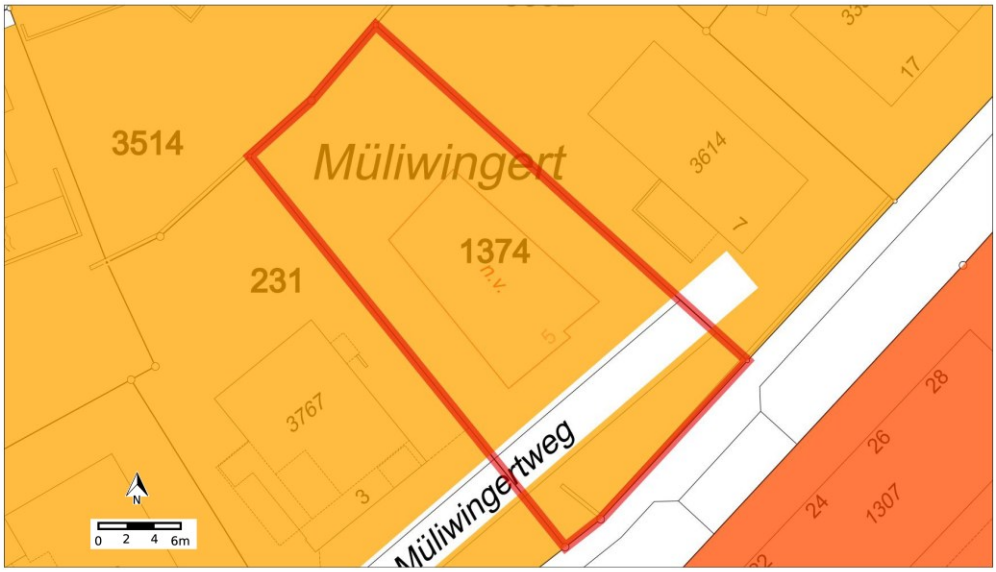
Kanton St.Gallen

Wartau

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Empfindlichkeitsstufe II	514 m²	89.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Empfindlichkeitsstufe III		

Rechtsvorschriften	Baureglement, 1 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/3434 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/17810 ZP: alle Fraktionen (Trübbach,Azmoos,Oberschan,Malans,..), Wartau-Ost - Genehmigung, 2010-3310 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/2763
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/api/de/versions/3791/pdf_file_with_annexes
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Gemeinde Wartau http://www.wartau.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 eineindeutigen 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 Strassengesetzt (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 Orthofoto



8.6 Grundbuchauszug

POLITISCHE GEMEINDE
WARTAU

Grundbuchamt Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos
Tel. 058 228 20 57 / 65
grundbuchamt@wartau.ch

Grundbuchauszug

Grundbuch Wartau Gemeinde Wartau

Liegenschaft Nr. 1374

Plan Nr. 3, Müliwingert
Gesamtfläche 577 m², Strasse/Weg (63 m²), Acker/Wiese/Weide (514 m²)
Mutationsnr. LS002008, 03.02.2025 Beleg 48

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 08.06.2021 Beleg 336

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 655
Vorläufige Eintragung Baupfandrecht für Fr. 158'188.15 mit 5 % Zins seit dem 20.01.2024 auf Fr. 53'850.00, 5 % Zins seit dem 02.03.2024 auf Fr. 83'718.15 und 5 % Zins seit dem 09.03.2024 auf Fr. 15'501.90
zugunsten
22.03.2024 Beleg 92

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID E/247
Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 227
07.04.1954 Beleg 77
02.10.2014 Beleg 548
02.10.2014 Beleg 552

ID E/251
Last: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 227
15.04.1954 Beleg 85
02.10.2014 Beleg 548
02.10.2014 Beleg 552

ID E/253
Recht: Grenz- und Stützmauer mit Unterhaltspflicht
zulasten Grundstück Nr. 3514
15.04.1954 Beleg 87

Grundpfandrechte

Ohne Pfandstelle
Fr. 157'758.75
Nr. 3860
Gläubiger: [redacted]
Baupfandrecht, 5 % Zins ab 20.01.2024 auf Fr. 53'850.00, 5 % Zins ab 02.03.2024 auf Fr. 83'718.15 und 5 % Zins ab 09.03.2024 auf Fr. 15'501.90, 16.09.2025 Beleg 344; Rang des Pfandrechts: 22.03.2024
16.09.2025 Beleg 344

Pfandstelle 1
Fr. 790'000.--
Register-Schuldbrief Nr. 3349
[redacted]
Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
07.05.2018 Beleg 220
07.05.2018 Beleg 220

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

8.7 Amtliche Schätzung

gemeinde WARTAU
Steueramt
9478 Azmoos

Kanton St.Gallen

Grundbuchamt Wartau

Zuständig: Laura Fäh
Tel.-Nr: +41 58 228 20 65
E-Mail: laura.faeh@wartau.ch
Datum: 22. Oktober 2025

Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen **Grundstück-Nr. 33-01374**

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

Eigentümerschaft (aktuell):			
Datum:	**21.03.2017**	Schätzungsgrund:	**Neubeurteilung**
Gemeinde:	**Wartau**	Anzahl Gebäude:	**1**
GB-Kreis:	**Wartau**	Vers.-Nr.:	**33.03878**
Grundstück:	**33-01374**	GS Fläche in m²:	**577**
Adresse:	**Müliwingert** **9478 Azmoos**		

Steuerwerte:	**Verkehrswert**
	Fr. 143'000

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Wartau

FREULER + PARTNER
IMMOBILIEN

Gemeinde:	Wartau	Ersetzt Schätzung vom:	26.11.2008
Grundbuchamt/-kreis:	Wartau / 33 - Wartau	Fachschätzer:	Peter Ottolini
Grundstück-Nr.:	33-01374	Grundbuchamt:	Heinz Lutz
		Schätzungsdatum:	21.03.2017

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Total Ertragswert **0**

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
Gebäude Total				**0**	**0%**	**0**	**0**
Zwischentotal				**0**	**0%**	**0**	**0**

Total Sachwert ohne Land **0**

Landwert

Landausnutzung			Fläche m²
Grundstückfläche	Zone	BauG W2 - BauG Wohnzone W2, und weitere...	577
Baulandreserve	Zone	W2 - Wohnzone	514
Nicht nutzbare Fläche			63
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet			**0**

Landbewertung		Fläche m²		Ansatz Fr./m²			
Landwert nach Vergleichspreis		0		0			0
Nicht nutzbare Fläche	Anteil an Strasse Müliwingertweg	63		0			0
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal		**63**	**Ø**	**0**	Landanteil	0%	**0**

Total **0**

Total Sachwert **0**

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 0.00 0

Weitere Wertanteile			m²	Ansatz/m²	
Bauland	Zone	W2 - Wohnzone	514	280	143'000

Total Marktwert **143'000**

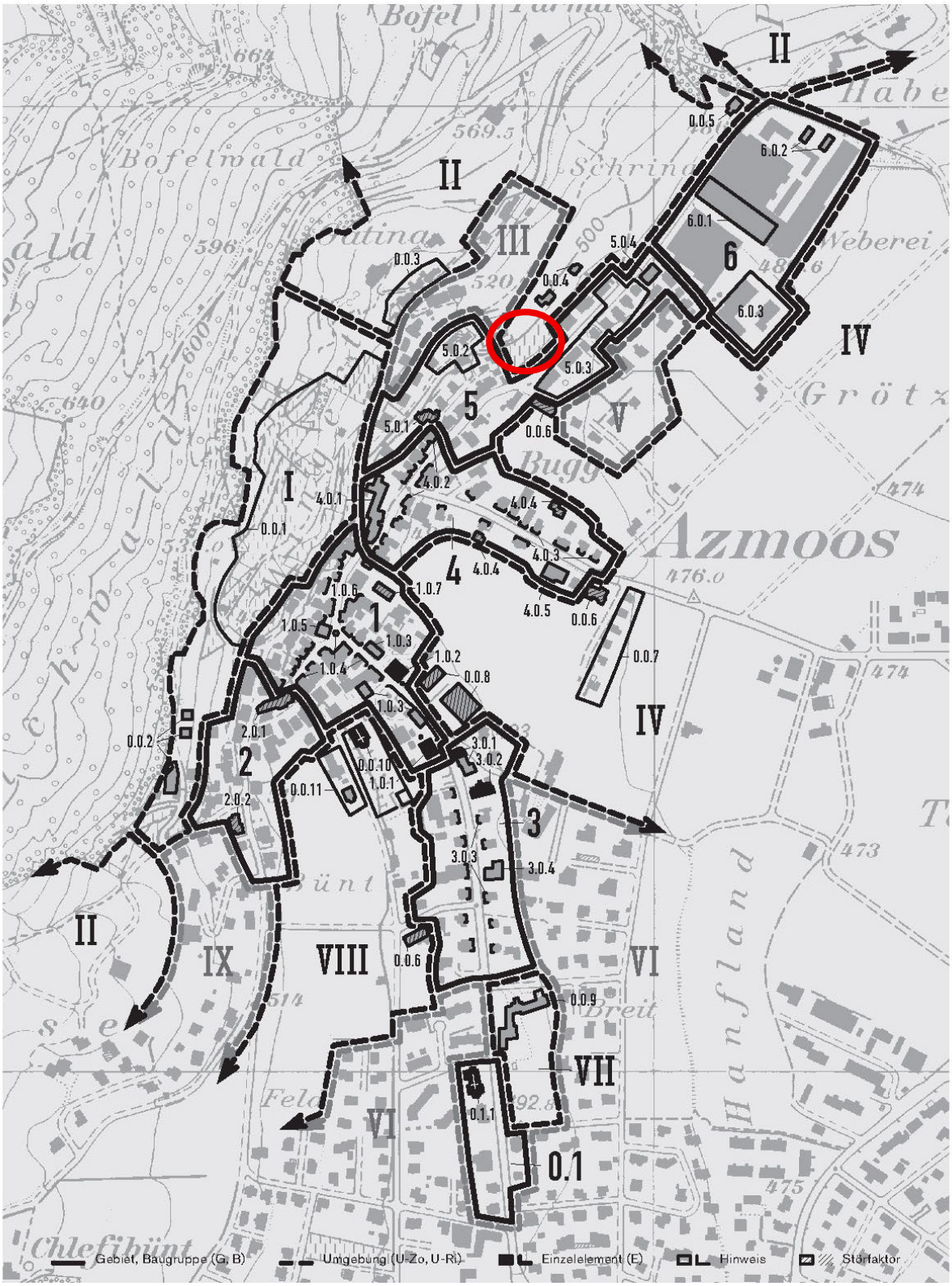
Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Peter Ottolini	Telefon	081 723 50 65
Grundbuchamt:	Heinz Lutz	Telefon	+41 58 228 63 34

8.8 Auszug ISOS

Einzelne relevante Seiten aus dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz.



Azmoos
Gemeinde Wartau, Wahlkreis Werdenberg, Kanton St. Gallen

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	6	Industrieanlage; hist. Kernbauten und Erweiterungen, zwei Kosthäuser und ein Gehöft	BC	/	/	X	**C**			19
	6.0.1	Kernbau der ehem. Weberei, 2-gesch. verputzter Massivbau, erb. 1866/67						o		19
	6.0.2	Zwei Kosthäuser, einfache Giebelbauten mit Eternitschindelschirm, erb. kurz vor 1886						o		
	6.0.3	Riethof, Bauernhaus von 1925 und jüngere Wirtschaftsbauten						o		
B	0.1	Ausläufer des Orts an äusserer Poststrasse mit neogotischer Kirche, E. 19./A. 20. Jh.	A	/	X	/	**A**			
E	0.1.1	Kath. Pfarrkirche, Orientierungspunkt zwischen Trübbach–Azmoos, neugot. Anlage, dat. 1891				X	**A**			
U-Zo	I	Wingert, Rebhalde und steiles Wiesland, wichtiger Ortshintergrund	a			X	**a**			15
	0.0.1	Rebhalde und Wiesen						o		
	0.0.2	Drei Einfamilienhäuser am empfindlichen Hang oberhalb des Oberdorfes, 2. H. 20. Jh.						o		
U-Ri	II	Baumbestandener Wieshang mit einzelnen Alt- und Neubauten, Ortshintergrund	a			X	**a**			
	0.0.3	Kleine Häusergruppe bäuerlichen Ursprungs an der Strasse nach Oberschan						o		
	0.0.4	Zwei unauffällige Einfamilienhäuser am Hang oberhalb Fabrikstrasse						o		
	0.0.5	Altes 2-gesch. Wohnhaus am Waldrand mit Bezug zur Fabrik						o		
U-Zo	III	Gatina; Wohnhäuser entlang Bergstrasse und am Hang, 20./A. 21. Jh.	b			X	**b**			
U-Ri	IV	Sanft in die Ebene auslaufendes Wiesland mit Bäumen, einzelnen Gehöften und schlichten Neubauten, wichtiger Ortsvordergrund	ab			X	**a**			
	0.0.6	Dreigesch. Mehrfamilienhäuser, 4. V. 20. Jh., Verbauung des alten Ortsrandes							o	
	0.0.7	Reihe von schlichten kleinvolumigen Einfamilienhäusern, wohl M. 20. Jh.						o		
	0.0.8	Post/Geschäftshaus und Betagtenheim, voluminöse Massivbauten am empfindlichen hist. Ortseingang							o	
U-Zo	V	Ortserweiterung unterhalb Fabrikstrasse, Ein- und Mehrfamilienhäuser, E. 20./A. 21. Jh.	b			/	**b**			
U-Ri	VI	Breit/Feld, Wachstumsbereich; Ein- und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20./A. 21. Jh.	b			/	**b**			
U-Zo	VII	Durchgrünter Trennbereich mit Schulhaus	ab			X	**a**			
	0.0.9	Schulanlage Feld mit 1- bis 2-gesch. Massivbauten, erb. 1950						o		

8.9 Projekt / Neubau

Zum geplanten Projekt liegen uns keine Unterlagen vor.
Aktuell ist auf Newhome das geplante Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen ausgeschrieben.

