

LET TENWEG 1 · 9122 MOGELSBERG

Wohnen mit Perspektive

Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garten und Solardach

Verkaufspreis Haus: CHF 690'000.-

Verkaufspreis Einzelgarage: CHF 25'000.-

IMMOVOGT

Ein Zuhause mit Charakter





Ankommen. Weiterdenken. Verwirklichen.

Am ruhigen Lettenweg in Mogelsberg erwartet Sie ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit viel Substanz, einem grosszügigen Grundstück und attraktiven Möglichkeiten für eine persönliche Erneuerung.

Der helle Wintergarten öffnet das Haus zum Garten, die bestehenden Wohnräume vermitteln den Charme ihrer Bauzeit und das Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve. Das 2021 vollständig erneuerte Dach mit Photovoltaikanlage ist ein besonders wertvoller Baustein für die Zukunft.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die nicht einfach etwas Fertiges suchen, sondern einen Ort mit Charakter, Ruhe und Entwicklungspotenzial.

Das Wichtigste auf einen Blick

OBJEKT Einseitig angebautes Einfamilienhaus	BAUJAHR 1962
RENOVATION Dach / PV-Anlage 2021	GRUNDSTÜCK 571 m²
NETTOWOHNFLÄCHE ca. 130 m²	GEBÄUDEVOLUMEN 824 m³
ZIMMER 5	GESCHOSSE 3, vollständig unterkellert
SANITÄRRÄUME 1 Bad/WC und 1 separates WC	PARKIERUNG 1 Garage
HEIZUNG Fernwärme, Holzschnitzel; Radiatoren	GRUNDBUCH Parzelle 1203M · EGRID CH938277658052

Verkaufspreis Haus: CHF 690'000.-

Einzelgarage: CHF 25'000.-

Mogelsberg – naturnah leben mit Weitblick



Mogelsberg ist ein Ort zum Ankommen und Durchatmen: eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Neckertals, umgeben von Wiesen, Wäldern und weitem Himmel. Hier geniessen Sie wohltuende Ruhe, viel Natur und ein echtes Dorfgefühl - ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu müssen.

Vom Lettenweg erreichen Sie Kindergarten, Schule und Einkauf bequem zu Fuss. Der Bahnhof Mogelsberg liegt rund 500 Meter entfernt und verbindet das Dorf gut mit der Region. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür. Diese Lage ist ideal für Menschen, die naturnah wohnen, Geborgenheit erleben und dennoch gut angebunden bleiben möchten.

RUHIGE WOHNLAGE

BAHNHOF CA. 500 M

NATUR VOR DER TÜR

Wohnräume mit ehrlicher Substanz





Raum für Ihre Vorstellungen

Die bestehenden Zimmer sind gut proportioniert und bieten eine solide Grundlage für eine zeitgemässe Neugestaltung. Parkett, Holzdecken und die grossen Fenster prägen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Bei Küche, Nassräumen und Bodenbelägen besteht Erneuerungsbedarf. Gerade darin liegt die Chance, Materialien, Farben und Ausstattung konsequent nach den eigenen Wünschen zu wählen.

Küche und Bad





Funktional vorhanden – bereit für Neues

Das Haus verfügt über eine Küche, ein Bad/WC sowie ein separates WC. Die Ausstattung ist gebrauchsfähig, entspricht jedoch nicht mehr überall heutigen Ansprüchen. Eine Modernisierung kann die Raumwirkung und den Wohnkomfort deutlich aufwerten.

Wintergarten und Garten





Ein geschützter Platz im Grünen

Der grosszügig verglaste Wintergarten verbindet Innen- und Aussenraum und schafft einen besonderen Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Der Garten bietet Privatsphäre, gewachsenen Pflanzenbestand und Raum für individuelle Gestaltung.

Dach, Energie und Technik



Investitionen mit nachhaltigem Wert

2021
Dach vollständig saniert

7.72 kWp
Photovoltaikanlage

Dachgeschoss
gedämmt, neue Dachfenster

Seit 2010
Fernwärmeanschluss mit Holzschnitzeln

Ausbaureserve und Investitionsbedarf



Potenzial unter dem Dach

Das Dachgeschoss ist teilweise im Rohzustand und bietet eine interessante Grundlage für zusätzlichen Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum. Eine künftige Nutzung ist durch Fachpersonen und Behörden zu prüfen.

Transparent ausgewiesen sind insbesondere Modernisierungen bei Küche, Nassräumen und Bodenbelägen sowie die Erneuerung der südseitigen Fassadenverkleidung.

Gut zu wissen

Die Unterlagen im Anhang ermöglichen eine vertiefte Prüfung der baulichen und amtlichen Grundlagen.

Grundrisse und Gebäudestruktur

Vier Planseiten im Originalformat

Die optimierten Grundriss- und Ansichtspläne sind im Anhang vollständig enthalten. Sie zeigen die Raumaufteilung über die Geschosse und dienen als wertvolle Grundlage für Umbau- und Nutzungsideen. Massangaben und Ausführbarkeit sind vor Ort beziehungsweise durch Fachpersonen zu verifizieren.

1 Untergeschoss

2 Erdgeschoss

3 Ober-/Dachgeschoss

4 Ansichten / Schnitt

Verkaufsbedingungen und Vorgehen

1

Unterlagen prüfen

Studieren Sie diese Dokumentation und die beigefügten amtlichen Unterlagen.

2

Besichtigung

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

3

Kaufabsicht bestätigen

Bekunden Sie Ihr Kaufinteresse gegenüber der beauftragten Vermittlung.

4

Kaufpreis

Der Verkaufspreis beträgt CHF 690'000.- für das Haus und CHF 25'000.- für die Einzelgarage.

5

Beurkundung

Der Grundstückkauf kommt erst mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags zustande.

Kontakt für Besichtigung und Fragen

Bruno Vogt · Immo Vogt GmbH · 079 605 05 10
Sonnenbergweg 2 · 9122 Mogelsberg · immo-vogt.ch

Anhang und Belege

A

Baubeschrieb

Korrigierte Objekt- und Renovationsangaben

B

Grundriss- und Ansichtspläne

Vier optimierte Planseiten

C

Amtliche Grundlagen

EGID-Auszug, amtliche Vermessung und ÖREB-Auszug

D

Gebäude- und Steuerwerte

GVA-Unterlagen Haus und Steuerwertschätzung

E

Photovoltaik

Bauabrechnung und Fotobelege zur Dach-/PV-Sanierung

F

Sanfte Renovation

Visualisierungen einer behutsamen Auffrischung

Datenschutz-Hinweis

Historische Kaufverträge wurden bewusst nicht in die Verkaufsdokumentation aufgenommen. Sie enthalten vertrauliche Personendaten und frühere Vertragskonditionen.

A

Baubeschrieb

Objekt- und Renovationsangaben

Immo Vogt GmbH
Sonnenbergweg 2 · 9122 Mogelsberg
www.immo-vogt.ch

Bruno Vogt
+41 79 605 05 10
bruno.vogt@immo-vogt.ch

Baubeschrieb und Zustandsbeurteilung

Einfamilienhaus · Lettenweg 1 · 9122 Mogelsberg

Bauart und Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde 1962 in Massivbauweise erstellt und ist unterkellert. Die Fassade ist verputzt und teilweise mit einem Bretterschirm versehen. Die Bodenbeläge bestehen grösstenteils aus Teppich. Die Nasszellen wurden vor rund 20 Jahren erneuert und mit Keramikplatten ausgestattet. Die Fenster sind zweifach verglast; zusätzlich sind Vorfenster vorhanden. Die Küchentechnik wurde teilweise angepasst, die Ausstattung ist insgesamt jedoch älteren Datums.

Ausgeführte Renovationen

Im Jahr 2010 wurde das Gebäude an das Fernwärmenetz Mogelsberg angeschlossen. Als Energieträger dienen Holzschnitzel. 2021 wurde das Dach vollständig erneuert und auf einer Dachseite eine Photovoltaikanlage integriert. Gleichzeitig wurden der Estrich isoliert und zusätzliche Dachfenster eingebaut.

Festgestellter Sanierungsbedarf

Innenbereich

- Die Innenräume sowie Küche, Nasszellen und Bodenbeläge entsprechen nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard und sind zu sanieren beziehungsweise zu ersetzen.
- Der Estrich befindet sich im Rohzustand. Für eine Nutzung zu Wohnzwecken wäre - sofern baurechtlich zulässig - ein entsprechender Ausbau erforderlich.

Aussenbereich

- Der südseitige Holzschirm ist zu erneuern.

Die aufgeführten Angaben beschreiben den erkennbaren baulichen Zustand und die bekannten Erneuerungen. Weiterführende technische Abklärungen bleiben vorbehalten.

B

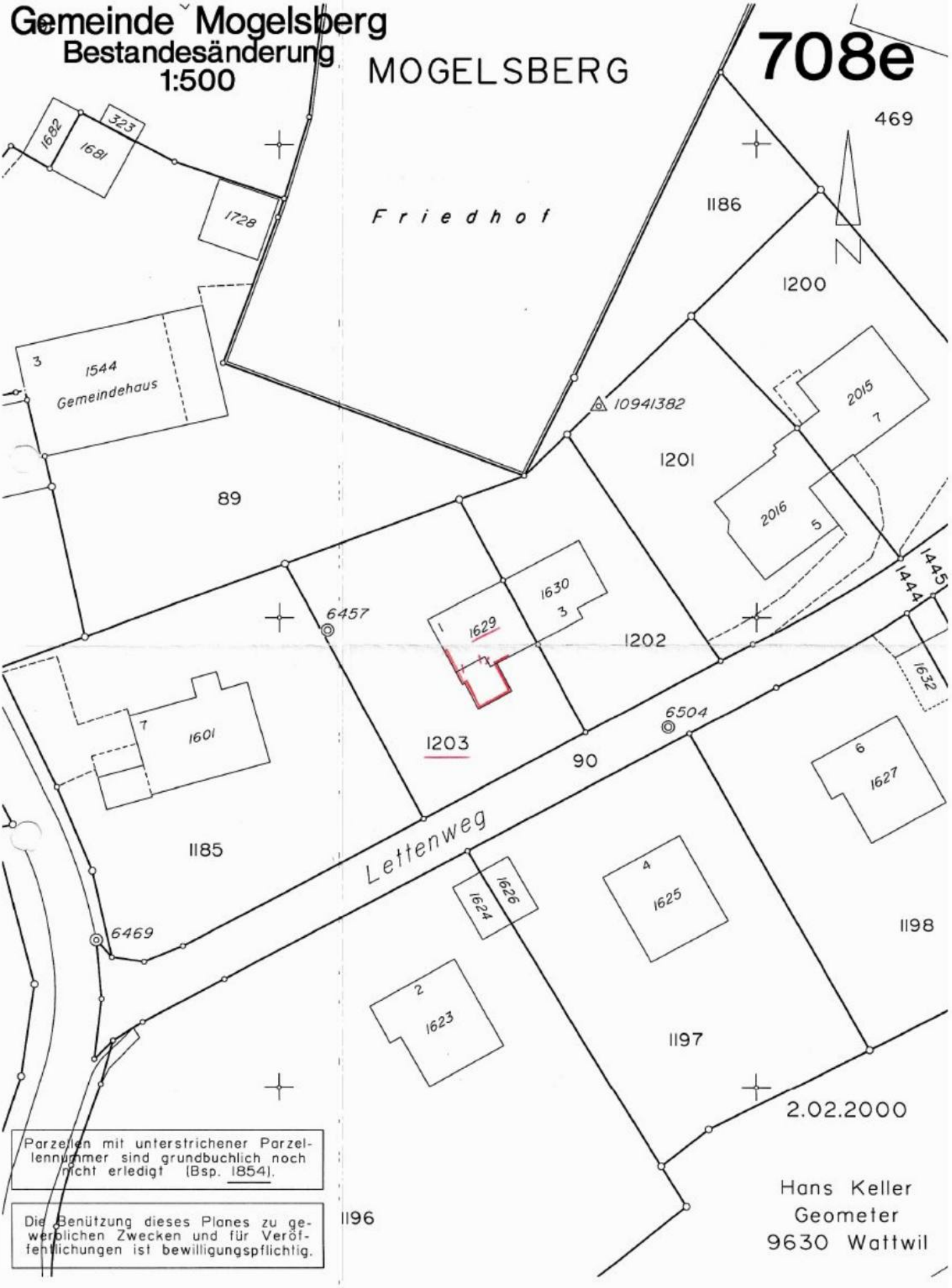
Grundrisse und Ansichten

Optimierte Planunterlagen

Gemeinde Mogelsberg
Bestandesänderung
1:500

MOGELSBERG

708e



Parzellen mit unterstrichener Parzellennummer sind grundbuchlich noch nicht erledigt (Bsp. 1854).

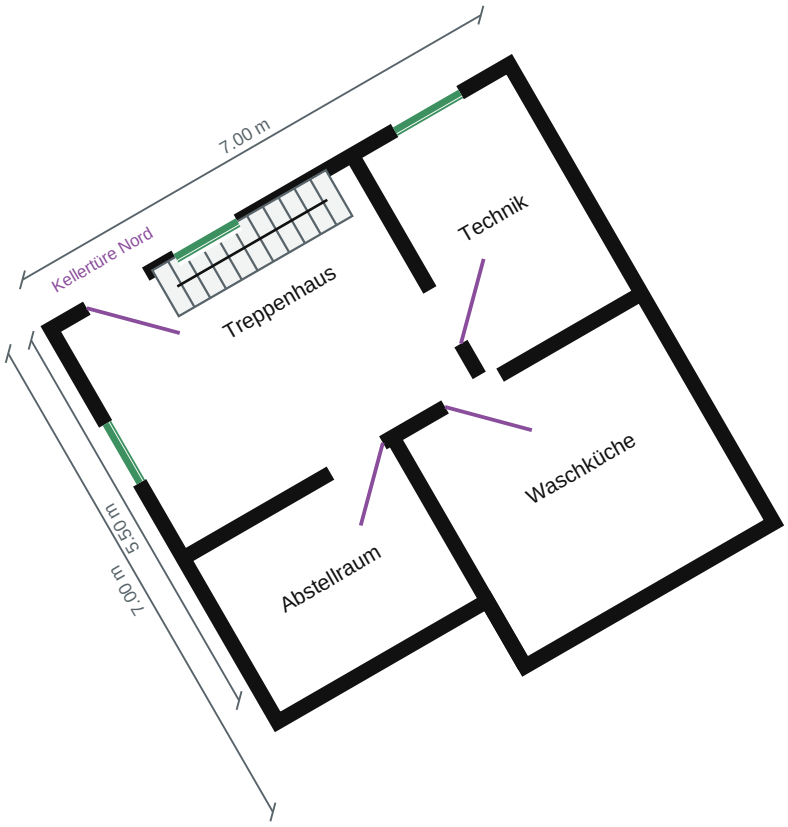
Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen ist bewilligungspflichtig.

Hans Keller
Geometer
9630 Wattwil

Untergeschoss / Keller

Bestandsgrundriss · M 1:100

N



0 5 m

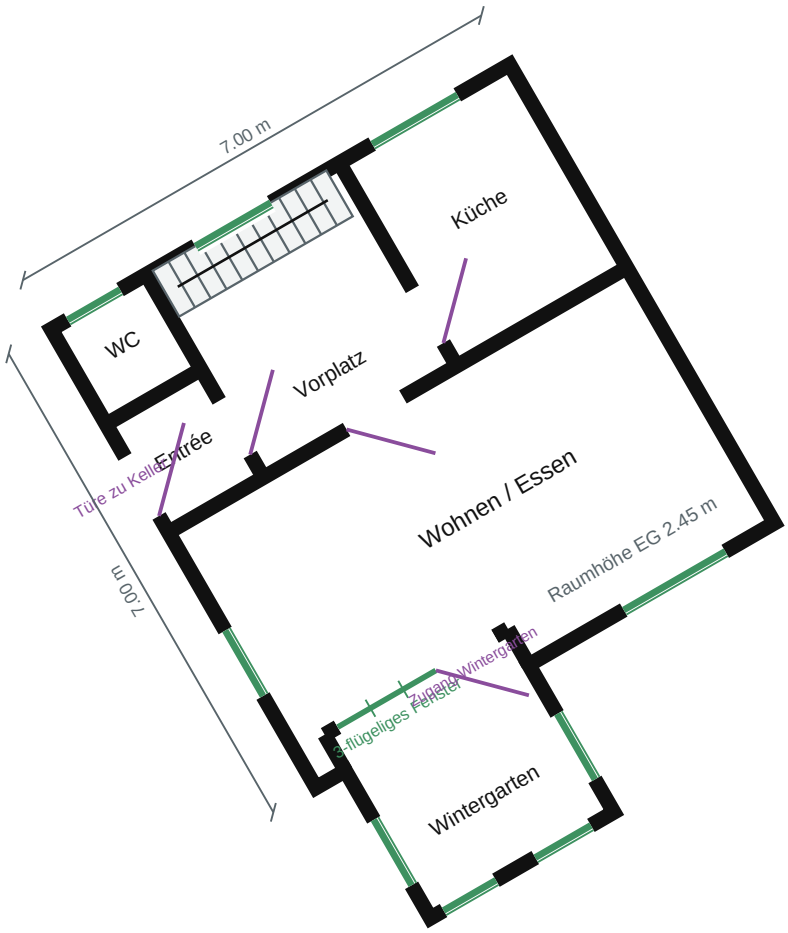
GIS-Aussenkontur / Planskizze · Bestehende Masse · Druckgrösse 100 %

Nordtüre ergänzt

Erdgeschoss

Bestandsgrundriss · M 1:100

N



0 5 m

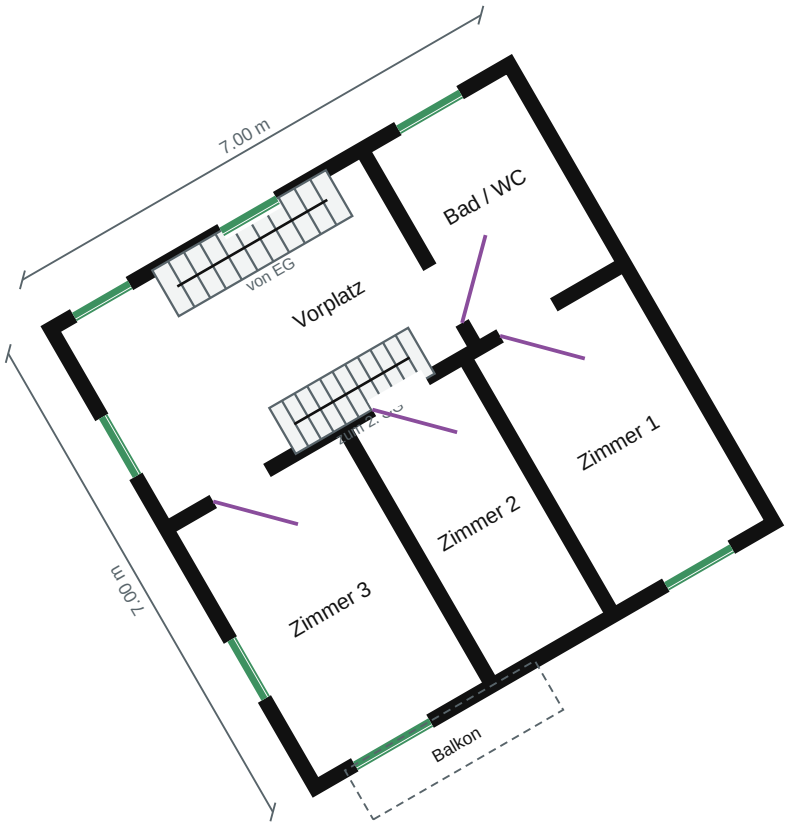
GIS-Aussenkontur / Planskizze · Bestehende Masse · Druckgrösse 100 %

Raumhöhe 2.45 m

1. Obergeschoss

Bestandsgrundriss · M 1:100

N



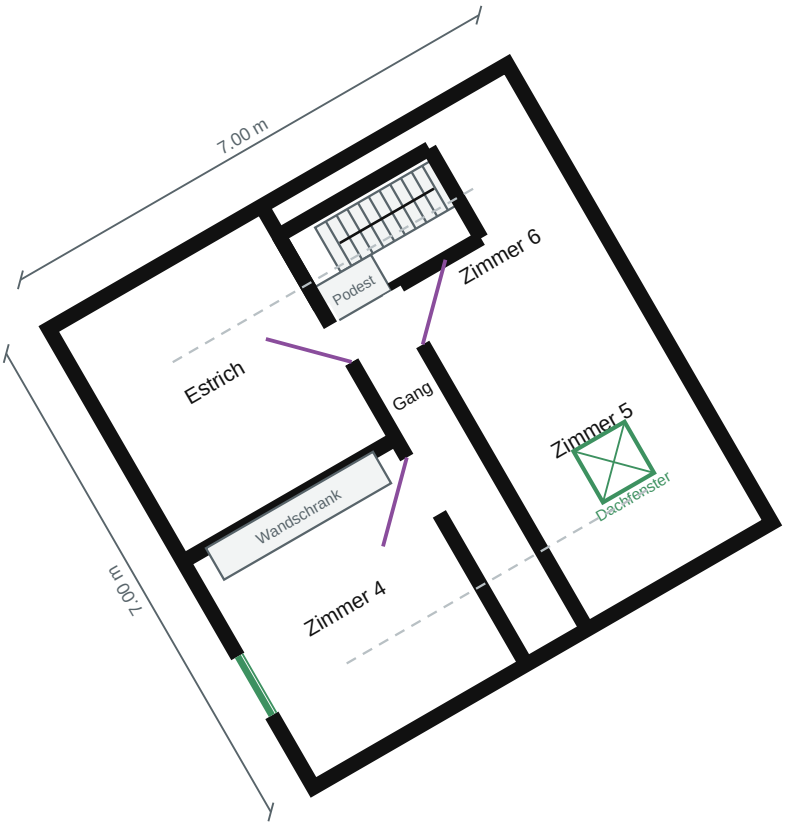
0 5 m

GIS-Aussenkontur / Planskizze · Bestehende Masse · Druckgrösse 100 %

Treppen gemäss Skizze

2. Obergeschoss / Estrich

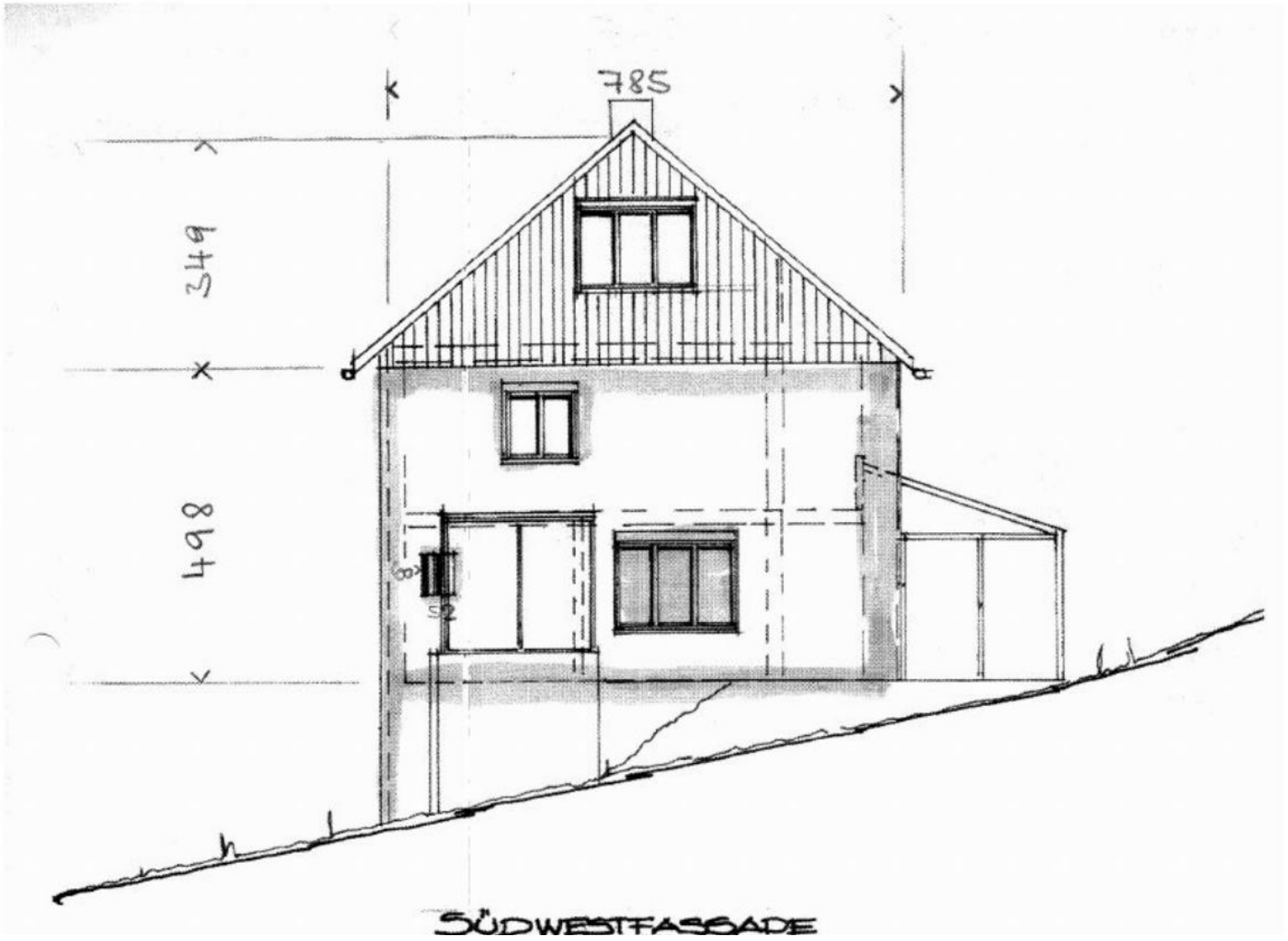
Bestandsgrundriss · M 1:100



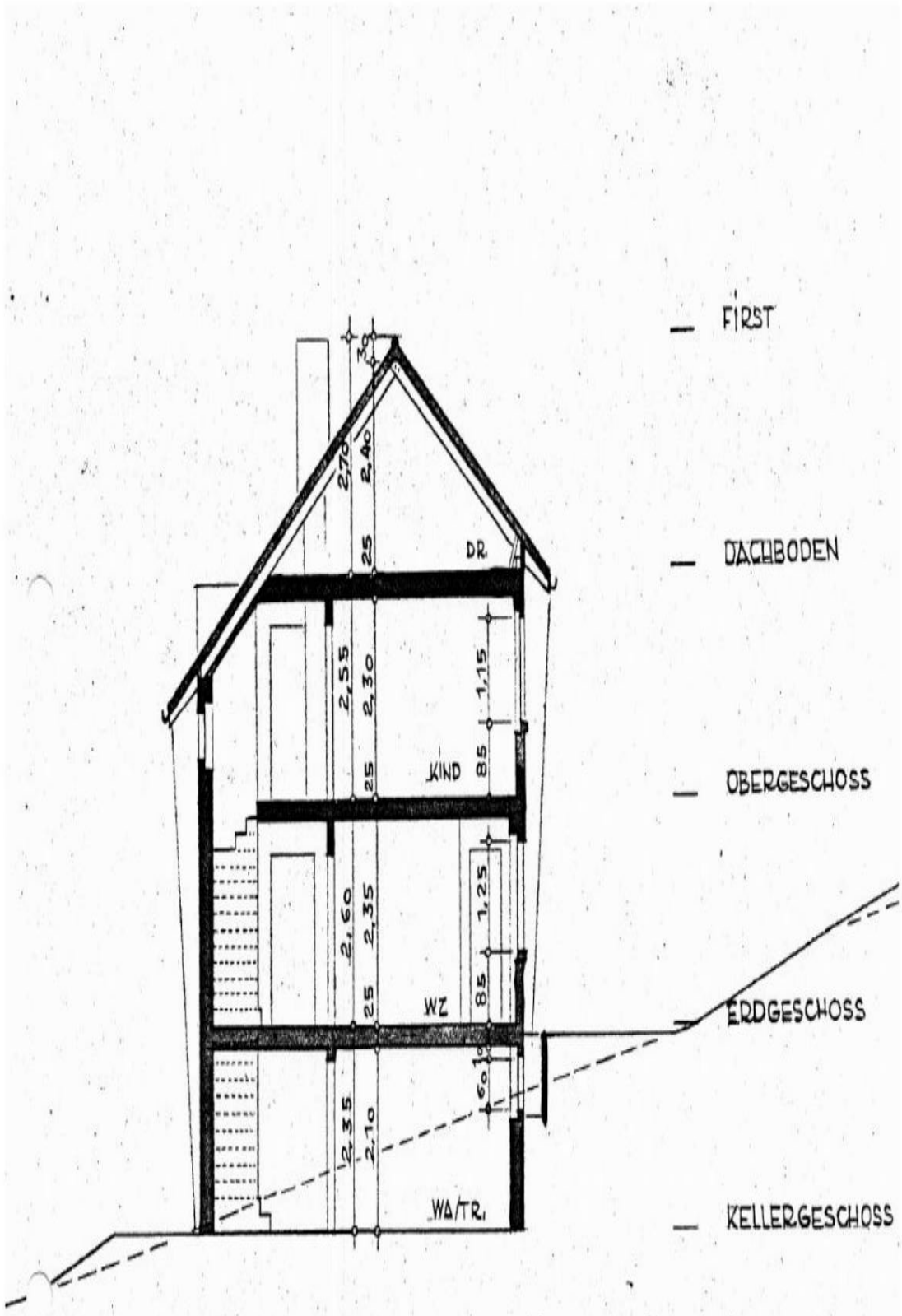
0 5 m

GIS-Aussenkontur / Planskizze · Bestehende Masse · Druckgrösse 100 %

Treppenkern gemäss Skizze



SÜDWESTFASSADE


FIRST
DACHBODEN
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
KELLERGESCHOSS
DR.
KIND
WZ
WA/TR.
2,70
2,40
25
2,55
2,30
1,15
85
2,60
2,35
1,25
2,35
2,10
60

SCHNITT



C

Amtliche Grundlagen

Register-, Vermessungs- und ÖREB-Unterlagen

EGID 1054507

3396 Neckertal (SG)

Parzellennummer

EGRID	CH938277658052
GB-Kreis	3406
ParzNr.	1203

Gebäudekoordinaten

E-Wert	2728221.972
N-Wert	1246997.298
Koordinatenherkunft	Amtliche Vermessung, DM.01

Gebäude-Identifikation

Amtliche Gebäudenummer	1629M
Name des Gebäudes	-

Details

Klassifizierung

Gebäudestatus	1004 bestehend
Gebäudekategorie	1020 Für Wohnnutzung
Gebäudeklasse	1110 Gebäude mit 1 Wohnung

Lebenszyklus

Baudatum	-
Bauperiode	1961-1970
Abbruchjahr	-

Gebäudestruktur

Anz. Geschosse	3
Anz. separate Wohnräume	-
Zivilschutzraum	-

EGID 1054507

Gebäudedimensionen

Gebäudefläche	83m2
Energiebezugsfläche	-
Gebäudevolumen	-
Gebäudevolumen (Norm)	-
Gebäudevolumen (Informationsquelle)	-

Heizsystem und Warmwasser

Leistungsstärkstes Heizsystem

Wärmeerzeuger	7430 Heizkessel (gene.) für ein Geb.
Energieträger	7530 Heizöl
Informationsquelle	865 Gemäss Daten der Gemeinde
Aktualisierungsdatum	27.09.2025

Zusätzliches Heizsystem

Wärmeerzeuger	7400 Kein Wärmeerzeuger
Energieträger	7500 Keine
Informationsquelle	865 Gemäss Daten der Gemeinde
Aktualisierungsdatum	27.09.2025

Leistungsstärkstes System für das Warmwasser

Wärmeerzeuger	7650 Zentraler Elektroboiler
Energieträger	7560 Elektrizität
Informationsquelle	865 Gemäss Daten der Gemeinde
Aktualisierungsdatum	27.09.2025

Zusätzliches System für das Warmwasser

Wärmeerzeuger	7600 Kein Wärmeerzeuger
Energieträger	7500 Keine
Informationsquelle	865 Gemäss Daten der Gemeinde
Aktualisierungsdatum	27.09.2025

EGID 1054507

Eingänge und Wohnungen

Lettenweg 1
9122 Mogelsberg

Strassen- und Eingangsidentifikation

ESID	10123592
EDID	0
EGAID	102110612

Eingangskoordinaten

E-Wert	2728218.067
N-Wert	1246998.818

EWID	AdminNr / PhysNr	Stockwerk	Lage	Status	Baujahr	Abbruchjahr	Fläche	Anz. Zimmer	Küche
1	- / -	Parterre , mehrgeschoss.	-	bestehend	1999	-	130m2	5	Ja

EGID 1054507

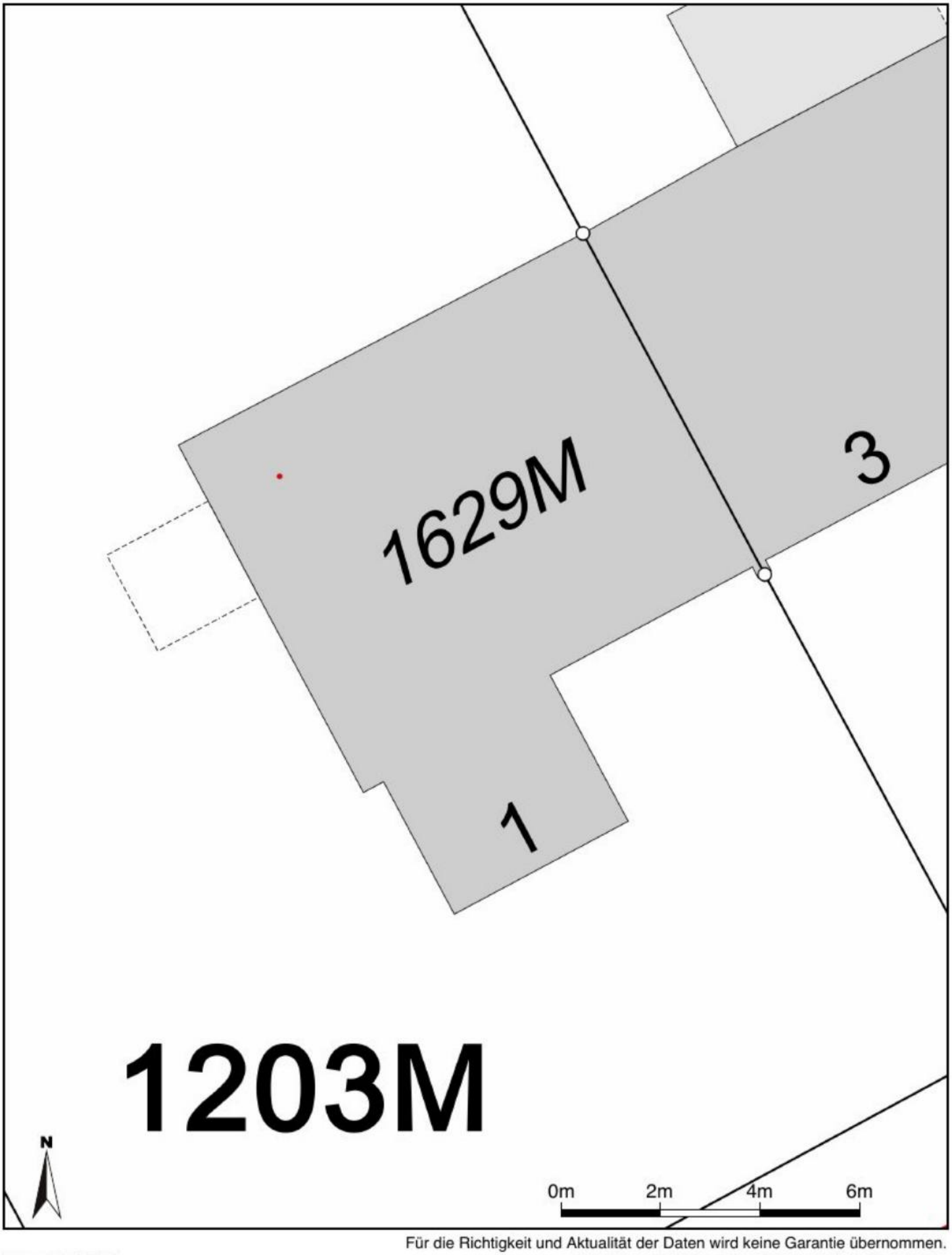
Daten berücksichtigt bis: 29.09.2026, 03:07:54
Letzte Datenaktualisierung: 29.09.2026, 02:35:32
Erstellung des Dokuments: 29.09.2026, 14:24:55



https://www.housing-stat.ch/egid/1054507

EGID 1054507

Amtliche Vermessung Gde



Massstab 1:100
Zentrumskoordinaten: 2'728'222, 1'246'996

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
29.09.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

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



Grundstück-Nr	**1203M**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH938277658052
Gemeinde (BFS-Nr.)	Neckertal (3396)
Grundbuchkreis	Mogelsberg
Fläche	571 m²
Stand der amtlichen Vermessung	29.09.2026

Auszugsnummer	**d0aea2f9-e7f1-48a9-bd62-4370b1b70581**
Erstellungsdatum des Auszugs	29.09.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmlisbrunnenstrasse 54 9001 St.Gallen https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung.html

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1203M in Neckertal, Mogelsberg 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
Gemeindestrassenplan
GSP, Teilplan Fuss-, Wander- und Radwege
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

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.

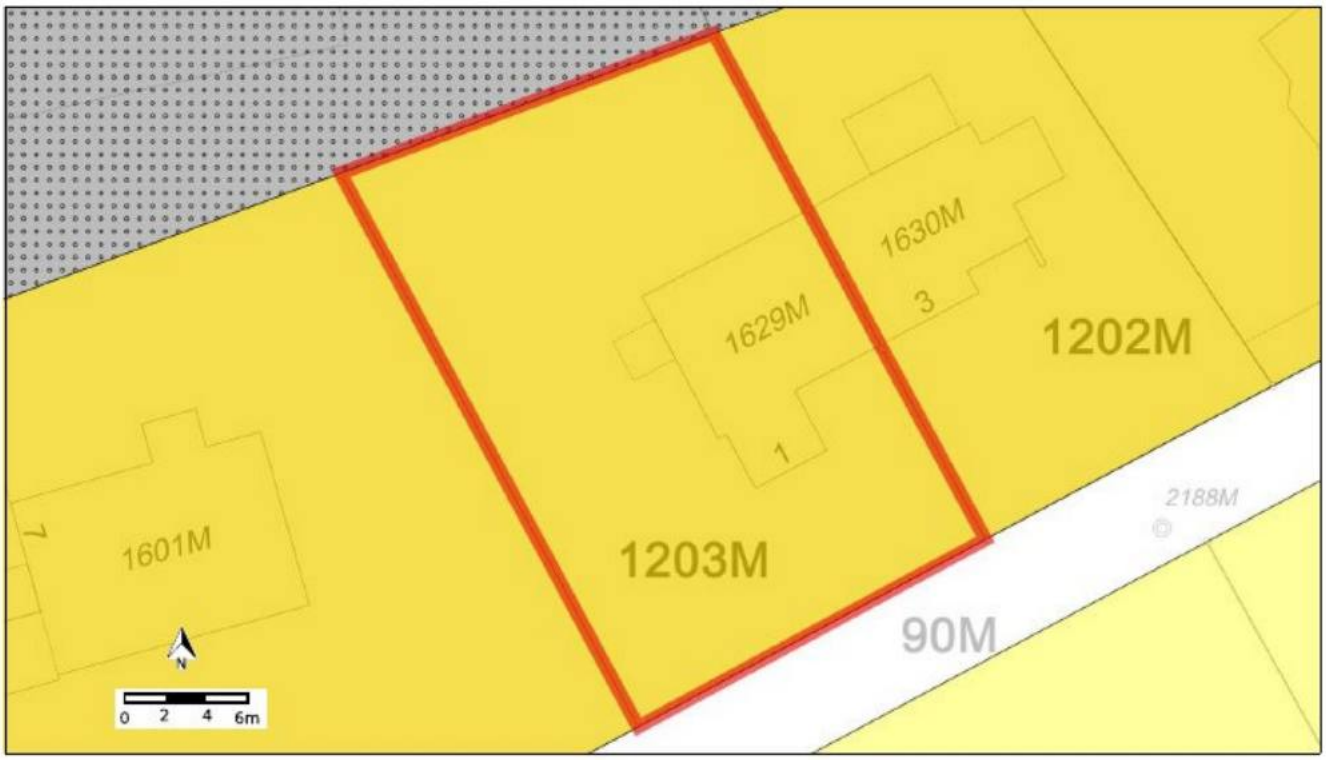
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können 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.

Nutzungsplanung Zonenplan

Rechtskräftig

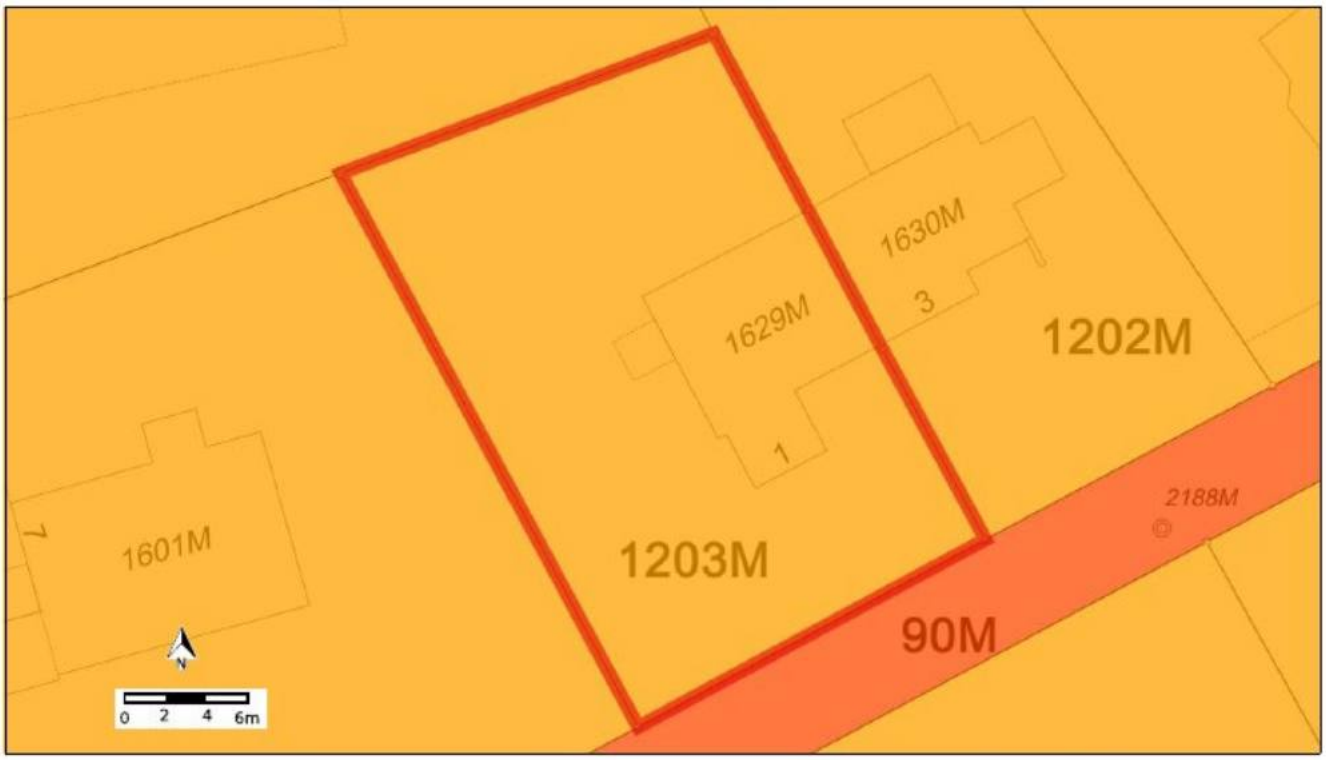


		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		BauG Wohnzone W2	571 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		BauG übriges Gemeindegebiet Strasse Weg		
		BauG Wohnzone WE		
		BauG Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
		Hinweis Ortsbildschutzperimeter		

Rechtsvorschriften	Baureglement Ortsteil Neckertal, 2024-6601 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19596 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19597 Zonenplan Mogelsberg Dorf, Necker und Brunnadern, Dicken, Nassen, Ebersol, Hoffeld und Waldbach, Achsäge, Furt und Auboden, Wolfhang und Wolfensberg - Genehmigung, 1985-6610 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/15678
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/260881/de Planungs- und Baugesetz (PBG), sGS 731.1 https://www.gesetzessammlung.sg.ch/api/de/versions/3910/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 Neckertal https://www.neckertal.ch

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Empfindlichkeitsstufe II	571 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Empfindlichkeitsstufe III		

Rechtsvorschriften	Baureglement Ortsteil Neckertal, 2024-6601 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19596 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/19597 Zonenplan Mogelsberg Dorf, Necker und Brunnadern, Dicken, Nassen, Ebersol, Hoffeld und Waldbach, Achsäge, Furt und Auboden, Wolfhang und Wolfensberg - Genehmigung, 1985-6610 https://oereblex.sg.ch/api/attachments/15678
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/259749/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 Neckertal https://www.neckertal.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.

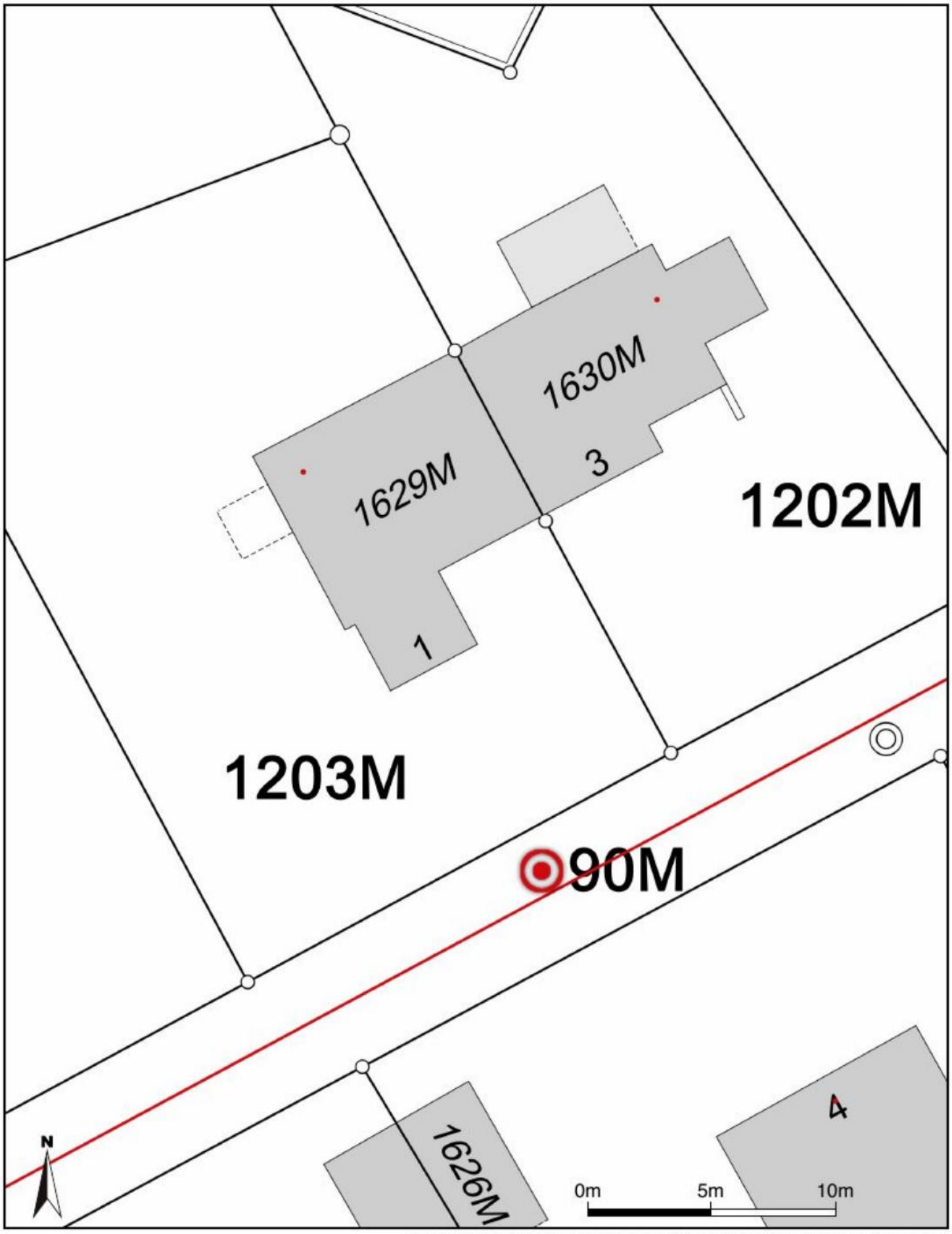
Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

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.

Amtliche Vermessung Gde



Massstab 1:200
Zentrumskoordinaten: 2'728'225, 1'246'993

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
29.09.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

D

Gebäude- und Steuerwerte

Amtliche Schätzungs- und Versicherungsunterlagen

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

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

gebäude versicherung st.gallen

Herr
Peter Weber
Lettenweg 1
9122 Mogelsberg

St.Gallen, 1. Dezember 2021

Prämienrechnung

Kunden-Nr. **93836**
Rechnungs-Nr. 2814199.75

Angaben zum Objekt

Vers.-Nr. 75.01629
Zweckbestimmung Einfamilienhaus
Strasse Lettenweg 1
Grundbuchkreis Mogelsberg

Eigentümer/-in Peter Weber, 9122 Mogelsberg
Waltraud Weber, 9122 Mogelsberg

Prämienberechnung

Vers.-Nr. 75.01629

Versicherter Gebäudewert	Grundprämie	Zuschlag Minderwert	Rabatt Wahl-selbstbehalt	Versicherungs-prämie	Eidgenössische Stempelabgabe	Gesetzliche Feuerschutz-abgabe	Total
CHF	Ansatz CHF	Ansatz CHF	in % CHF	CHF	in % CHF	Ansatz CHF	CHF
Prämie ab Schätzung vom 10.2021 bis 12.2021							
564'000	0.21	0.10			5.00	0.10	
	29.60	3.80		33.40	1.00	14.10	48.50
40 % Rabatt				**-13.35**			**-13.35**
Anteilige Verrechnung vom 10.2021 bis 12.2021							
529'000	0.21	0.10			-5.00	-0.10	
	-27.80	-3.95		-31.75	-0.95	-13.25	-45.95
40 % Rabatt				**12.70**			**12.70**
Bauzeitprämie ab 04.2021 bis 09.2021							
35'000	0.14				5.00	0.06	
	2.45			2.45	0.05	1.05	3.55
40 % Rabatt				**-0.95**			**-0.95**
Total Prämien und Abgaben Objekt							**4.50**
Total Prämienrechnung							**4.50**

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

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

gebäude versicherung st.gallen

Ansatz Grundprämie pro CHF 1'000
Ansatz Zuschlag Minderwert pro CHF 1'000
Ansatz gesetzliche Feuerschutzabgabe pro CHF 1'000
Rabatt Wahlselbstbehalt auf Grundprämie / Zuschlag Minderwert
Ausserordentlicher Prämienrabatt auf Grundprämie / Zuschlag Minderwert / Wahlselbstbehalt

Prämienbeträge bis und mit CHF 10.00 werden weder erhoben noch gutgeschrieben. Die Abrechnung dient zu Ihrer Information.

Rechtsmittel: Sie können innerhalb von 30 Tagen gegen diese Prämienrechnung schriftlich Einsprache erheben (Art. 54 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung; sGS 873.1; abgekürzt GVG). Eine vollständige Einsprache enthält einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung. Die Einsprache ist an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen zu senden.

Weder Versicherungsprämie noch Feuerschutzabgabe unterliegen der Mehrwertsteuer (Art. 21 Ziff. 18 bzw. Art. 18 Ziff. 2 Lit. l MWSTG). Die Prämienberechnung basiert auf dem versicherten Gebäudewert (Art. 23 GVG) und ist von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer oder Eigentümerin geschuldet (Art. 21 Abs. 4 GVG).

Die Erläuterungen zu unserer Prämienrechnung finden Sie auf unserer Website unter www.gvsg.ch.

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

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

gebäude versicherung st.gallen

St.Gallen, 1. Dezember 2021

Versicherungsnachweis ab Oktober 2021

Angaben zum Objekt

Vers.-Nr.	**75.01629**	**Verwaltung**	Peter Weber
Baujahr	1961		Lettenweg 1
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus		9122 Mogelsberg
Strasse	Lettenweg 1		
Grundbuchkreis	Mogelsberg	**Kunden-Nr.**	93836

Grundstück-Nr.	75-01203	**Eigentümer/-in**	Peter Weber, 9122 Mogelsberg Waltraud Weber, 9122 Mogelsberg

Versicherungswerte

Schätzung vom 12. Oktober 2021 Baupreisindex 124.0

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude-klasse	Volumen in m^3
564'000	412'000	152'000	27.0	2	824

Hinweise und Informationen

Die Erläuterungen zu unserem Versicherungsnachweis finden Sie auf unserer Website unter www.gvsg.ch.

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

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

gebäude versicherung st.gallen

St.Gallen, 1. Dezember 2021

Versicherungsnachweis für Bauzeitversicherung Umbau vom April 2021 bis September 2021

Angaben zum Objekt

Vers.-Nr.	**75.01629**	**Verwaltung**	Peter Weber Lettenweg 1 9122 Mogelsberg
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus		
Strasse	Lettenweg 1		
Grundbuchkreis	Mogelsberg		
		Kunden-Nr.	93836
Grundstück-Nr.	75-01203	**Eigentümer/-in**	Peter Weber, 9122 Mogelsberg Waltraud Weber, 9122 Mogelsberg

Bauzeit-Versicherungswerte

Bauzeitdauer Monate	Versicherungswert alt CHF	Versicherungswert neu CHF	Bauzeitversicherungswert CHF	Gebäude-klasse
6	529'000	564'000	35'000	2

Hinweise und Informationen

Weitere Grundlagen finden Sie auf der sich bereits in Ihrem Besitz befindlichen Verfügung über die Gebäude-versicherungswerte und Gebäudeklassierung der letzten rechtskräftigen Schätzung (vom Grundbuchamt zugestellt).

Die Erläuterungen zu unserem Versicherungsnachweis finden Sie auf unserer Website unter www.gvsg.ch.

GEMEINDE
NECKERTAL
Steueramt · Lettenstrasse 3 · 9122 Mogelsberg

Kanton St.Gallen

Steueramt, Lettenstr. 3, 9122 Mogelsberg

Frau und Herr
Waltraud Antonia Weber
Johann Peter Weber
Lettenweg 1
9122 Mogelsberg

Steueramt Neckertal
Lettenstr. 3
9122 Mogelsberg
T 071 375 62 55
F 071 375 62 46
steueramt@neckertal.ch
www.neckertal.ch

St.Gallen, 20. Oktober 2021

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Weber
Sehr geehrter Herr Weber

Aufgrund der Schätzung vom 12. Oktober 2021 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	**Neckertal**	Grundstück-Nr.	**75-01203**
Lage	**Lettenweg 1**	Ort	**9122 Mogelsberg**
Grundbuchkreis	**Mogelsberg**		
Eigentümerschaft	**Johann Peter Weber (4374451)**		**1/2**
	Waltraud Antonia Weber (4374466)		**1/2**

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 16'800	**Fr. 502'000**

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
Steueramt Neckertal

Rechtsmittel
Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

19-1 v 4 74

Gemeinde:	Neckertal	Ersetzt Schätzung vom:	22.03.2016
Grundbuchamt/-kreis:	Neckertal-Oberhelfenschwil / 75 - Mogelsberg	Fachschätzer:	René Brunner
Grundstück-Nr.:	75-01203	Grundbuchamt:	Sibylle Häne
		Schätzungsdatum:	12.10.2021

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	×	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
75.01629	UG - DG	Einfamilienhaus	128m²	×	131 Fr./m²		1'400	16'800
Total							**1'400**	**16'800**

Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme	
75-00090	Letten, 9122 Mogelsberg	0	6/54	0	
Korrektur / Total					
Total Mietwert					**16'800**

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

Total Sachwert **569'000**

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert **336'000**

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	0.40	502'000

Marktwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme	
75-00090	Letten, 9122 Mogelsberg	0	6/54	0	
Korrektur / Total				0	**0**
Total Marktwert (gerundet)					**502'000**

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:	Fachschätzer:	René Brunner	Telefon	+41 79 818 98 61
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:	Grundbuchamt:	Sibylle Häne	Telefon	+41 71 375 62 62

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

Grundbuchamt
Sibylle Häne
T +41 71 375 62 62
sibylle.haene@neckertal.ch

gebäude versicherung st.gallen

Frau und Herr
Waltraud Antonia Weber
Johann Peter Weber
Lettenweg 1
9122 Mogelsberg

St.Gallen, 20. Oktober 2021

Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung: Verfügung

Grundstück-Nr.	**75-01203**	Eigentümerschaft	Johann Peter Weber Waltraud Antonia Weber
Schätzungsdatum	12.10.2021		
Lage	Lettenweg 1		
Ort	9122 Mogelsberg		
Gemeinde	Neckertal		

Sehr geehrte Frau Weber
Sehr geehrter Herr Weber

Die Gebäudeversicherung St.Gallen legt die Versicherungswerte für Ihr Gebäude auf oben erwähntem Grundstück wie folgt fest:

Versicherungswerte

Vers.-Nr.	Gebäudeart	Lage	Volumen	m³	Neuwert	MW	Zeitwert	GK
75.01629	Einfamilienhaus	Lettenweg 1	SIA 116	824	**564'000**	27%	**412'000**	**2**

Die Verfügung stützt sich auf das Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1, abgekürzt GVG) und die zugehörige Verordnung (sGS 873.11, abgekürzt VzGVG). Bitte bewahren Sie dieses Dokument auf. Fragen zur Schätzung beantwortet der Fachschätzer, Brunner René, telefonisch unter +41 79 818 98 61.

Freundliche Grüsse

Für die Gebäudeversicherung
Grundbuchamt Neckertal-Oberhelfenschwil

Sibylle Häne
Grundbuchverwalter-Stv.

Erläuterungen zu den Gebäudeversicherungswerten und zur Gebäudeklassierung

Neuwert

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag (Schätzungsdatum) erforderlich wäre (Art. 14 GVG).

Minderwert

Der Minderwert (= Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert) entspricht der Wertminderung eines Gebäudes, die seit der Erstellung infolge Alters und Abnützung eingetreten ist.

Zeitwert

Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der Wertverminderung, die seit der Erstellung infolge Alters, Abnützung oder anderer Gründe eingetreten ist (Art. 14 GVG).

Gebäudeklassen (GK)

GK 1 Massive Gebäude in nichtbrennbarer Bauweise in Bezug auf die senkrechte Tragkonstruktion, Umfassungswände und Decken bis über dem obersten Geschoss (Art. 33 lit. a VzGVG);

GK 2 Teilmassive Gebäude mit senkrechter Tragkonstruktion in unbekleidetem Stahl und für Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion und deren Umfassungswände über Terrain zu weniger als zu einem Drittel brennbar sind (Art. 33 lit. b VzGVG);

GK 3 Nicht massive Gebäude, deren senkrechte Tragkonstruktion oder deren über Terrain zu mehr als einem Drittel brennbar ausgeführt sind (Art. 33 lit. c VzGVG).

Ein Gebäude, das ohne Brandmauer an ein aufgrund seiner Bauart höher klassiertes Gebäude angebaut ist, erhält dessen Klassierung (Art. 34 lit. a VzGVG).

Abgrenzungsrichtlinien

Welche Gebäudeteile und Ausstattungen mit dem Gebäude versichert sind und welche nicht, entscheiden wir nach der aktuell gültigen Abgrenzungsrichtlinie. Sie finden die Richtlinie unter www.gvsg.ch.

Abkürzungen

GK	Gebäudeklassierung
GVG	Gesetz über die Gebäudeversicherung
VzGVG	Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung

Rechtsmittel

Die Eigentümerschaft oder ein dazu legitimierter Vertreter können innerhalb von dreissig Tagen gegen diese Verfügung schriftlich Einsprache erheben (Art. 54 GVG). Eine vollständige Einsprache enthält einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung. Bitte senden Sie die Einsprache an die Gebäudeversicherung St.Gallen, Davidstrasse 37, 9001 St.Gallen.

GEMEINDE
NECKERTAL
Steueramt · Lettenstrasse 3 · 9122 Mogelsberg

Kanton St.Gallen

Steueramt Neckertal , Lettenstr. 3, 9122 Mogelsberg

Frau und Herr
Waltraud Weber
Peter Weber
Lettenweg 1
9122 Mogelsberg

Steueramt Neckertal
Lettenstr. 3
9122 Mogelsberg
T 071 375 62 55
F 071 375 62 46
steueramt@neckertal.ch
www.neckertal.ch

Mogelsberg, 30. März 2016

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Weber
Sehr geehrter Herr Weber

Aufgrund der Schätzung vom 22.03.2016 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	**Neckertal**	Grundstück-Nr.	**75-01444**
Lage	**Letten**	Ort	**9122 Mogelsberg**
Grundbuchkreis	**Mogelsberg**		
Eigentümer	**Peter Weber (4374451)**		**1/2**
	Waltraud Weber (4374466)		**1/2**

Steuerwerte:	**Mietwert**	**Verkehrswert**
	Fr. 960	**Fr. 20'000**

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
Steueramt Neckertal

Rechtsmittel
Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Gemeinde:	Neckertal	Ersetzt Schätzung vom:	20.03.2007
Grundbuchamt/-kreis:	Neckertal-Oberhelfenschwil / 75 - Mogelsberg	Fachschätzer:	Claudio Engler
Grundstück-Nr.:	75-01444	Grundbuchamt:	Urs Röck
		Schätzungsdatum:	22.03.2016

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	*Wert* × *Ansatz*	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
75.01633	EG	Garage			80	960
Total					**80**	**960**

Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme	
75-00090	Letten, 9122 Mogelsberg	0	1/54	0	
Korrektur / Total				0	**0**
Total Mietwert					**960**

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

Total Sachwert **21'000**

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert **19'000**

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	0.50	20'000

Marktwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme	
75-00090	Letten, 9122 Mogelsberg	0	1/54	0	
Korrektur / Total				0	**0**
Total Marktwert (gerundet)					**20'000**

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:	Fachschätzer:	Claudio Engler	Telefon	071 385 26 77
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:	Grundbuchamt:	Urs Röck	Telefon	071 375 62 35

E

Photovoltaik und Dachsanierung

Dokumentiert durch die Bauabrechnung und vorhandene Fotobelege. Installierte Leistung gemäss Objektangaben: 7.72 kWp.

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 1 · Originaldatei: 0002 Kran fu■r Ziegel vom Dach.jpg

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 2 · Originaldatei: 0010 Wespennest.jpg

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 3 · Originaldatei: 0063.jpg

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 4 · Originaldatei: 0004 alte Ziegel mu■ssen weg.jpg

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 5 · Originaldatei: 0001 alte Ziegel mu■ssen weg.jpg

Fotobelege Dach- und PV-Arbeiten



Fotobeleg 6 · Originaldatei: 0013.jpg

F

Sanfte Renovation

Visualisierungen einer behutsamen Auffrischung der Liegenschaft

Sanfte Renovation

Konzept einer zurückhaltenden Auffrischung

Die folgenden Visualisierungen zeigen eine mögliche, bewusst zurückhaltende Auffrischung der Liegenschaft. Bestehende und charakteristische Bauteile sollen soweit sinnvoll erhalten und mit gezielten farblichen sowie oberflächlichen Massnahmen aufgewertet werden.

KÜCHE	Die bestehende Küche soll erhalten bleiben. Farblich abgestimmte Fronten und Wände sowie zurückhaltende neue Details sorgen für eine freundliche, zeitgemässe Wirkung.
WOHNZIMMER	Das vorhandene Parkett im Wohnzimmer soll erhalten, fachgerecht aufgearbeitet und neu versiegelt werden. Dadurch bleiben Charakter und Materialität des Raums bewahrt.
ZIMMER	In den Zimmern sind neue, zum Haus passende Bodenbeläge sowie ein heller, harmonisch abgestimmter Farbanstrich vorgesehen.
ESTRICH	Der Estrich soll mit einem neuen Farbanstrich aufgefrischt werden. Die bestehende Raumstruktur und die sichtbaren Holzelemente bleiben dabei erhalten.
BAD	Das bestehende Bad soll grundsätzlich erhalten bleiben und kann bei Bedarf mit kleinen, gestalterisch zurückhaltenden Massnahmen aufgefrischt werden.

Hinweis: Die Abbildungen sind Visualisierungen und dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen.

Sanfte Renovation



Farbkonzept Fassade – Gartenseite

Die Visualisierung zeigt eine sanfte farbliche Auffrischung der Fassaden- und Holzelemente in zurückhaltenden Grün- und Naturtönen.

Sanfte Renovation



Farbkonzept Fassade – Eingangsseite

Die bestehende Erscheinung des Hauses bleibt erhalten und wird durch harmonisch abgestimmte Farbtöne behutsam aufgewertet.

Sanfte Renovation



Küche erhalten und farblich auffrischen

Die bestehende Küche soll erhalten bleiben. Mit abgestimmten Farbtönen an Fronten und Wänden, neuen Griffen sowie einer zurückhaltenden Beleuchtung kann sie freundlich und zeitgemäss aufgefrischt werden.

Sanfte Renovation



Zimmer mit neuem Boden und Farbanstrich

In den Zimmern sind neue, zum Haus passende Bodenbeläge sowie ein heller, harmonisch abgestimmter Farbanstrich vorgesehen.

Sanfte Renovation



Dachzimmer behutsam erneuern

Ein neuer Bodenbelag und ein heller Farbanstrich verleihen dem Dachzimmer eine freundliche Wirkung. Bestehende Holzelemente und Einbauten bleiben dabei erhalten.

Sanfte Renovation



Estrich mit neuem Farbanstrich

Der Estrich soll mit einem neuen Farbanstrich aufgefrischt werden. Die bestehende Raumstruktur und die sichtbaren Holzelemente bleiben dabei erhalten.