

Notizen

W. B. W.

Burggraben 8.

Am Samstag, den 5. April 1913, mittags 11.45 Uhr  
im Bureau des Hrn A. Müller, Architekt, ist zwischen  
ihm, vertreten durch seinen Sohn Victor, und Rob. Althes,  
Apotheker, in Anwesenheit vom Vater des letztern u. Hrn  
Albrecht, Angestellter v. Hrn. Müller, folgende mündliche  
Vereinbarung getroffen worden:

A. Müller verkauft an Rob. Althes das Haus  
zum Burggraben No 8

Abschätzung:	4600 m <sup>3</sup>	à 40.-	184,000.-
Grundfläche	243,7 m <sup>2</sup>	85.-	<u>20700.-</u>
<u>Hypothekenschätzung</u>			<u>204700.-</u>
Absch.			184000
Grundfl.	243,7 m <sup>2</sup>	180.-	<u>43900</u>
<u>Steuerschätzung</u>			<u>227900</u>
um den Preis von <u>fr 235000.</u>			

Servituten:

1. Unterhaltungspflicht des westlichen Lichthofes gemeinsam u.  
zu gleichen Teilen mit dem Eigentümer der Liegenschaft zur  
alten Bank. Das Instandstellen u. das Weiseln hat alle 5  
Jahre zu geschehen.

2. Durchgangspracht der Besitzer u. Mieter der Liegenschaft zur alten Bank über die Liegenschaft zum Burggraben zum gemeinsamen Hof u. der Durchfahrt nach der Glockengasse.
3. Abnahme des Fäkalien u. Dachwasser der Liegenschaft zur alten Bank zur Zeit als Ueberlauf, später direkt angeschloßen.

Rechte: Durchgangspracht über den gemeinsamen Hof u. der Durchfahrt zu der Glockengasse.

Kaufbedingungen: Der Kaufpreis von 235 000 fr. soll regiert werden durch

- a. Uebernahme eines Schuldbriefes im Besitze des „Helvetia“ St. Gallen auf den Betrag von fr. 121,000 verzinslich zu  $4\frac{1}{2}\%$ .
  - b. Uebernahme eines Schuldbriefes von „ 40 000 hinterlegt bei der Creditanstalt St. G., verzinslich zu  $4\frac{1}{2}\%$  an den Verkäufer + 5 Jahre unkündbar.
  - c. Uebernahme eines Schuldbriefes von „ 20,000 hinterlegt bei der Finanz- + Steuerverwaltung zu  $4\frac{1}{2}\%$  verzinslich an den Verkäufer + 5 Jahre unkündbar
- Transport 181 000

Transpt. 181000

d. Errichtung eines neuen Schuldbriefes im Betrage von 14000  
zu Gunsten des Verkäufers verzinslich zu  $4\frac{3}{4}\%$

An diesem Brief sind jährlich  $\text{fr } 1500$  abzuführen ?

e. Baarzahlung bei Ratifikation 10000

f. " bei Austritt 1. Aug. 13 30000

---

235000

Der Käufer übernimmt die bestehenden Mietverträge u. hat sich bei vorzeitiger Abkündigung selbst mit den Mietern abzufinden.

Die Handänderungssteuer übernehmen die Parteien gemeinsam u. zu gleichen Teilen.

Die Kosten für Brieferrichtung zahlt der Käufer allein

Der Zustand der Uebergabe ist der zur Zeit der Ratifikation bestehende der Verkäufer entschlägt sich allen Forderungen von Seite des Käufers betreffs Entschädigung für Instandstellung.

Verzinsung

Parteien: Altorfer u. Lehmann  $\text{fr } 3300 -$

unrückbar bis 1. Mai 1915, oder  
gegen eine Entschädigung von  $\text{fr } 400 -$

Brandes

---

1500. -

Transpt.  $\text{fr } 4800. -$

Transport fr 4800. -

Entresol: Brandes 3000. -

Abkündbar gegen Entschädigung von fr 400  
vierteljährlich auf Zinstermine

I Stock B. Dreifus unkündbar bis 1. Febr. 1914 2400 -  
1/2 jährliche Kündigung  
zahlbar vierteljährlich

II „ Dr. Schönenberger, fest bis 1. Aug. 1913 2400. -  
oder Entschädigung von fr 200

III „ leer 2150. -

IV „ Turmzimmer, Brandes 120. -

---

14870. -

Für Heizung kommt in Abzug, incl. Arbeitslohn,  
eher zu hoch gerechnet

---

1170. -

---

bleibt fr. 13700. -

Offerte v. 29. Nov. 1912.

Dazu vermietet A. Müller den Keller der alten Bank  
um fr 200 - jährlich.

Eigentumsantritt: 1. August 1913.

## Rentabilitäts-Berechnung

Kaufpreis	fr 235000.-
1/2 Kaufänderungssteuer	1175.-
Abfindung Altorfer & Lehmann	400.-
"    Brandes	400.-
Instandstellung	2000.-
Mietzinsausfall während des Umbaus	
Partiere u. Entresol, 2 Mon. 7800 : 6	1300.-
Umbaukosten lt. Voranschlag, auf Imob. CE	7500
(„ Mob. „ 4500)	
Kosten & Unvorhergesehenes	2225
	<hr/>
	fr. 250.000.-

Kapitalzins, Reparaturen, Amortisation etc.  
gerechnet zus. zu 6%

verteilt auf		fr 15000.-
I St. Dreyfus	2400.-	
II „ Schönbergers	2400.-	
III „	2150.-	
	<hr/>	
	6950.-	
Entresol	3000.-	
Partiere + Dach	5050.-	
	<hr/>	
		= 15000.-

## Detaillierte Berechnung

### Jährliche Ausgaben:

#### Kapitalverzinsung:

121 000. à 4 1/2% Helvetia (wenn à 4 3/4% + 302)	5445. -
40 000 " Verkäufer, 5 Jahre unkündbar	1800. -
20 000 " " " " "	900. -
14 000 5% Neuer Brief	700. -
55 000 5 1/2% Belehnung dch Creditanstalt à 5 1/2%	3025. -
<hr/>	
250 000	11870. -
Spekulation, Häusersteuer	ca 230. -
Wasserzins	ca 200. -
Heizung	1200. -
Ordentl. Unterhalt 1/4% v. 250 000	625. -
Amortisation, Zinsausfall etc 1/2%	1250. -
	<hr/>
	15375. -

## Ernahmen aus Mietzinsen:

I Stock		2400. -
II "		2400. -
III "		2150. -
Ladenlokal No II	$(m^2 \frac{5 \times 5 \times 50}{3 \times 3 \times 20} = \frac{1250}{200}$	1500. -
Entresol	" II $m^2 9 \times 4.5 \times 20$	800. -
		<hr/>
		9250. -
Rest für Apotheke (+ 200 für Keller)		6125. -
		<hr/>
		15,375. -

Laut Angabe von A. Löffle sollte als Mietzins für das Ladenlokal No II erhältlich sein:

Vorderer Teil:	fr 50 - p. m <sup>2</sup> 25 =	fr 1250	
hinterer "	35 " 10.5 =	<u>350</u>	1600 -
Entresol:	$9 \times 4.5 = 40 m^2 \hat{=} 20 \text{ bis } 25 =$	800 bis	1000 -

Laut Angabe von Ing<sup>r</sup> Müller:

Parterre:	vorn fr 50 - , hinten: fr 20 -	1450 -
Entresol:	fr 15. -	600 -



## Mietwert-Berechnung von Parterre u. Entresol.

Nach den vom Verkäufer erhobenen Mietzinsen zu schließen dürfte er folgendermaßen gerechnet haben:

Parterre: vorderer Teil:

Eckladen Brandes  $m^2$  27 à fr 55. — 1500. —

Uebiges " 83 à 35. — 2900. —

Parterre hinterer Teil " 36 à 11 — 400. —

Parterre: 4800. —

Entresol vorderer Teil 100  $m^2$  à 25. — 2500. —

" hinterer " 50 " 10 — 500. —

Entresol: 3000. —

Inclusive Heizung!

## Mietverträge

Altorfer Lehmann K.

13. Juli 1909.

Das seither innegehabte Souterrainlokal in der südöstl. Ecke,  
die seither innegehabten Localitäten im Partard, ca 30-35 m<sup>2</sup> Hofraum,  
Speisergasse 43, Werkstätte + Keller, alles in seither innegehabter Weise,  
Ladnlokalitäten incl. Beheizung.

Beginn: 1. Nov. 1909, Ende 1. Nov. 1911, verlängert bis  
1. Mai 1915, event fr 400 Entschädigung.

Kündigung: vierjährlich auf Zinstermine.

Mietzins: fr. 4000

D. A. Brandes

9. Jan. 1912

Eckladen, ganze Entresol mit Ausnahme des Damursalon  
v. Förderer, sowie das Turmzimmer.

Beginn: 1. Mai 1912, Ende: 1. Mai 1914, event.  
fr 200 Entschädigung, erhöht auf fr 400

Kündigung: vierjährlich auf Zinstermine.

Mietzins: 1500 für den Eckladen  
2580 „ Entresol  
120 „ Turmzimmer

4200  
420 ab 1. Mai 1912 für das anschließende Zimmer.  
4620

B. Dreifus Kfm.

22. Febr 1912

II Stock 6 heizbar Zimmer  
1 Küche  
1 Keller  
1 Holzbehälter  
1 Dachkammer  
1 Badzimmer  
Anteil an Waschküche + Aufhängeplatz

Beginn: 1. Aug. 1912

Dauer: 1 Jahr fest + später 1/2 jährl. Kündigung

Mietzins: 2400 incl. Heizung (bisher: Frau Schwabinger fr 2200)

Zahlbar: vierteljährlich.

Dr. Minder + Schönenberger

24. Febr 1912

III Stock: 6 heizbar Zimmer  
1 Giebdzimmer  
1 Küche  
1 Keller  
1 Holzbehälter  
1 Dachkammer  
1 Badzimmer

Anteil an Waschküche u. Aufhängeplatz.

Beginn: 1. Mai 1912, fest bis 1. Mai 1913.

Im Mai 1912 haben sich Mieter u. Vermieter über Aufhebung od. Fortsetzung des Vertrages zu verständigen. Bei Aufhebung des Vertrages hat Auszug auf 1. Aug. 1913 zu erfolgen. Frühere Kündigung auf 1/4 Jahr ab einem Quartalsbez ist beiden Teilen gegen Entschädigung von fr 200 seitens des Kündigenden gestattet.

Mieter kann auch vorher ohne Entschädigung kündigen, wenn sich herausstellt, daß die Klinik die andern Mieter stört.

Frau Schwaninger.

IV Stock. 7 heizbar Zimmer

1 Küche

1 Keller

1 Holzbehälter

1 Dachkammer

1 Badezimmer

Anteil an Waschküche & Aufhängeplatz

Beleuchtungskörper in Gang, Küche & Badezimmer

sind Eigentum des Vermieters.

Beginn: 1. Aug 1912 - Kündigung: vierteljährlich

Mietzins: fr 2150 (bisher 2100 Sch. Alb. Stähly.)

N<sup>o</sup> 17741.

## Kaufbrief.

Gustav Adolf Müller, geb. 1848, Architekt, von und wohnhaft in Stgallen, heute vertreten durch den mit schriftlicher Generalvollmacht (ad acta Pfandcopie N<sup>o</sup> 8461 vom 20. Juli 1912) versehenen Sohn Victor Müller, Architekt, in Stgallen)

verkauft hiermit an

Robert Alther, geb. 1885, Apotheker, von Stgallen, wohnhaft zur Sternapotheke an der Speisergasse in Stgallen, was folgt:

Ein Wohnhaus mit Akte N<sup>o</sup> 3682 bezeichnet & für fr 184000 brandversichert, mit 243,9 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche u. Hofraum am Burggraben N<sup>o</sup> 8 gelegen; Grenzen: 1.) Kat. N<sup>o</sup> 981 Burggraben, 2.) Kat. N<sup>o</sup> 664 Speisergasse, 3.) Kat. N<sup>o</sup> 3393 Liegenschaft zur Habsburg des Verkäufers.

### Grunddienstbarkeiten:

- 1.) Bestimmungen betreffend Bauten gegenüber Kat. N<sup>o</sup> 663 laut Kaufbrief vom 6. Febr. 1879 (Bd. 37 pag. 105)
- 2.) Baubestimmungen laut Exprop. Vertrag vom 12/13. Febr. 1902 (Bd. 58 pag. 376)
- 3.) Vergleich vom 13. Okt. 1903 mit Kat. N<sup>o</sup> 668 betreffend Bauten (Serr. Prot. 13 pag. 5)

4.) Bestimmungen betreffend Offenbelassung des Hofraumes seitens  
Kat. N<sup>o</sup> 3325 u. betreffend Waperabnahme etc. laut Kaufbrief  
vom 5. Nov. 1903 (Bd. 60 pag. 282)

Grundpfandrechte:

- N<sup>o</sup> 10610: ft. 27 000. - lt Kfsch. Brief, dat. 23. Nov. 1885, Schweiz. Feuerversich.  
Ges. Helvetia hier, Zinsfall: Martini à 4½%.
- " 10611: " 15 000. - d<sup>o</sup> d<sup>o</sup> " " " "
- " 10670 " 39 000. - lt Versich. Bf, dat. 7. Jan 1886, derselben, Lichtmess <sup>50%</sup> ~~4½%~~
- " 18843 " 40 000. - lt d<sup>o</sup> dat. 7. Dec. 1905 " 1. Febr. 4½%
- Zinsquitt: 1 Febr 1913 à 4½%.
- " 18844: " 40 000 - lt Versich. Bf. dat. 7. Dezbr. 1905, Bankwiri.  
B. Grütter hier; Zinsfall: 1. Febr à 4½%.
- Zinsquitt: Ende März 1913.
- " 18845 " 20 000 - lt Versich. Bf, dat. 7. Dezbr. 1905, dem Verkäufer  
selbst gehörend, Zinsfall: 1. Febr. à 4½%.
- Zinsquitt: 1. Aug. 1913.

ft. 181,000. - Total

Pfandschätzung vom 27. Nov. 1905: ft. 204 700 -

Der Kaufpreis beträgt ft. 235 000. - , wovon:

- fr. 181,000. - an bestehenden 6 Kapitalbriefen dem Käufer überbrunden u.  
von demselben übernommen werden mit Zinspflicht auf eigene  
Rechnung vom 1. Aug. 1913 an (eine Zwischenzinsaus-  
rechnung findet unter den Kontrahenten außerkanleisch statt);
- " 10,000. - bei Unterzeichnung gegenwärtigen Vertrages bar zu bezahlen,  
ohne Zinsvergütung bis 1. Aug. 1913 - und
- " 20,300. - bei Antritt der Liegenschaft - also am 1. Aug. 1913 -  
ferner in baar geleistet werden müssen, für welchen Be-  
trag aber keine pfandrechtliche Sicherstellung an dieser  
Stelle verlangt, solcher also bis zur Zahlung laufend  
anzuertraut wird;
- " 14,000. - im 7. Range } mittelst zwei hiemit angelobter Grund-
- " 9,700. - im 8. Range } pfandverschreibungen zu gunsten des  
Verkäufers auf das Kaufobjekt zu versichern sind.  
Zinsbeginn: 1. Aug. 1913; Zinsfall: 1. August;  
Zinsfuß für den 7. Rang  $4\frac{3}{4}\%$  u. für den 8. Rang  
 $5\%$  p.a. Die fr. 14000 sind vom 1. Aug. 1913 an  
fünf Jahre fest, nachher jederzeit + gegenseitig halb-  
jährig kündbar. Die fr. 9700 im 8. Range sind jeder-  
zeit gegenseitig auf 6 Monate hin kündbar.

fr. 235000. - Summa.

## Kaufbedingungen

- 1.) Der Kaufantritt findet am 1. Aug. 1913 statt. Als Zustand des Objektes für die Übernahme gilt derjenige zur Zeit der Fertigung, es hat also der Käufer vom Fertigungstage an allfällige Reparaturen schon auf sich zu nehmen.
- 2.) Der Käufer übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse nach Inhalt der vorhandenen Verträge mit Zinsgenuss vom 1. Aug. 1913 an.
- 3.) An die bereits bezahlten Kanalisationssteuer, Häuser- + Abfuhrungssteuern pro 1913 hat der Käufer nichts zurückzuerstatten.
- 4.) Der Verkäufer garantiert dem Käufer dafür, daß von Seite der anstoßenden alten Bantp Kat. N° 3459 keine Unterkellerung in das Kaufobjekt hinein besteht u. sollte dies doch der Fall sein, so ist der Käufer jederzeit zu verlangen berechtigt, daß seine Eigentumsgränze im Sinne von ZGB. Art. 667 durch eine technisch richtige Fundamentsmauer festgestellt wird.
- 5.) Die Handänderungssteuer u. die Kauffertigkeitskosten bezahlen die Kontrahenten gemeinsam je zur Hälfte, die Brickerstellungsgebühren übernimmt allein der Käufer.



## Neu bestellte Grunddienstbarkeiten.

- b.) a. Der Käufer, als Eigentümer des Kaufsobjektes Kat. № 3448 u. der Verkäufer, als Eigentümer der anstößenden, alten Bank Kat. № 3459 verpflichten sich, den westlich im Kaufsobjekt befindlichen Lichthof gemeinsam in Stand zu halten, zu unterhalten u. die Wände alle 5 Jahre vom 1. Aug. 1913 an gerechnet, weißeln zu lassen, alles in gemeinsamen Kosten je zur Hälfte.
- b. Zur Ausübung des der alten Bank Kat. № 3459 des Verkäufers in Bd. 60 pag. 282 zustehenden Zu- u. Ausgangsrechtes nach der Glockengasse erhält der Verkäufer für Kat. № 3459 über den westlichen Lichthof u. Hofraum des Kaufsobjektes das freie u. unentgeltliche Durchgangsrecht je von u. in den gemeinsamen Hof über Kat. № 3547 u. 3393 u. 3325 nach besagter Glockengasse.
- c. Der Verkäufer für die alte Bank Kat. № 3459 u. der Käufer für das Kaufsobjekt Kat. № 3448 leiten ihr sämtliches Ab- + Schmutzwasser in die im westlichen Hofe des Kaufsobjektes befindliche Wassergrube und von da an fort durch den bestehenden Kanal, der sich schräg in östlicher Richtung unter dem

Kaufobjekt durchzieht u. in den öffentlichen Irabachkanal im Berg,  
graben einmündet. Der Unterhalt dieser jetzigen alten Einrichtungen, die  
Erstellung u. Unterhaltung eines neuen Kanales nach den Vorschriften  
des Kanalisationsbureaus werden von den beiden Liegenschaftseigen-  
kümern gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.

Ziff. 6, litt. a, b, c, ist dinglich wirkend auf Kat. N<sup>o</sup> 3448 u. 3459.

7.) Der Verkäufer garantiert ferner dafür, daß die bei den bestehen-  
den Titel N<sup>o</sup> 18844 für f 40,000 + N<sup>o</sup> 18845 für f 20,000 -  
vom 1. Aug. 1913 an fünf Jahre lang nicht gekündigt werden  
ansonst er, der Verkäufer, für Neuplatzierung besorgt sein  
würde u. zwar zum Zinssatze von 4 1/2% in dieser Zeit.

Die Kontrahenten bescheinigen den Empfang je einer Kauf-  
vorladung auf nächsten Dienstag.

Also protokolliert u. den Kontrahenten wörtlich vorgelesen.  
St. Gallen, den 11. April 1913. Anerkannt vom

Generalbevollmächtigten des Verkäufers:

sig. Victor Müller

vom Käufer:

sig. Robert Mäher

Dem Eintrag ins Handänderungsprotokoll gleichlautend:  
St. Gallen, den 15. April 1913.

Der Grundbuchverwalter:  
sig. Schupp.

Gefertigt in der heutigen Stadtratsitzung  
St. Gallen, den 15. April 1913

Der Gemeindevorstand:  
sig. Dr. Escherred

Namens des Stadtrates:  
Der Gemeinderatsschreiber:  
Stellvertreter:  
i. V. Dr. C. Wirth

Taxe u. Stempel fr. 157.50.

---

Laut mündlicher Uebereinkunft beträgt die Abzahlung am 1. Aug. 13  
fr. 30000 - in baar (20300 + 9700) wozu die Grundpfandver-  
schreibung von fr. 9700 - auf C. Alther Vater übergeht.

## Finanzierung

<u>Geldbedarf:</u>	Anzahlung b. d. Fertigung	10,000. -
	Abzahlung am 1. Aug. 13	30,000. -
	Umbau & Einrichtung	15,000. -
	Diverses	5,000. -
	Für St Fiden	10,000. -
		<hr/>
		70,000. -

Geldbeschaffung: durch Eröffnung eines Kredites bei der  
Creditanstalt St Gallen gegen faustpfandrechtliche  
Hinterlage von Wertschriften seitens des Vaters.

In Aussicht genommen:

fr. 20,000. -	Versich. Brief A. Billwiler hinterlegt am 7. April 13.
27,000. -	30 Akt. Creditanstalt StG. à 900
18,000. -	10 „ Elektrobank 1800
8,000. -	10 „ Schweiz. Creditanstalt à 800
8,400. -	12 „ Eidg. Bank à 700

---

fr. 81,400. -

9,700 Grundbuch verschr.

Elektrische Batterien :

für I. u. III. Stock : III. Stock

" II. " : II. "

Durch Eintragung beim Grundbuchamt  
..... 1935 hat der Besitzer der „alten  
Bank“ das Recht, die Abwässer dieser  
Liegenschaft durch den unter dem Hof  
eingegrabenen & durchführenden Ablaufkanal  
abzuleiten. Allfällige Unterhaltskosten  
sind zu gleichen Teilen zu tragen.

Der Schacht im Hof führt in  
einen Kanal unter der „Hofburg“ und  
muss von den Besitzern derselben  
und der „alten Bank“ unterhalten  
werden.

Herrn *Robert Albert Feiler, Apotheke*  
*St. Gallen*

Anlässlich der Total-Gebäudeaffekuranz-Revision sind Ihre nachbezeichneten Gebäude nach Maßgabe der bestehenden gesetzlichen Vorschriften von der Schätzungskommission in nachstehender Weise geschätzt und klassifiziert und von der Verwaltung der Brandversicherungsanstalt mit dem hiernach angegebenen Gewerbezuschlag belegt worden:

Affek. No.	Zweckbestimmung		Ordentlicher Affekuranzwert (Verkehrswert)	Zusatzversicherung	Gesamt-Affekuranzwert	Klasse	Gewerbe-Zuschlag in ‰		Gesamt-Prämie in ‰	
			Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Rp.	Fr.	Rp.
690	Wohnhaus mit Apotheke	bisher	184,000	92,000	276,000	I	-	-	-	55
		neu	189,000	107,000	296,000		-	-	-	55
	Berggraben t. 8.	bisher								
		neu								
		bisher								
		neu								
		bisher								
		neu								
		bisher								
		neu								

Gegen die vorstehende Einschätzung der Gebäude können Sie innert 14 Tagen nach Erhalt dieser Mitteilung beim Regierungsrate schriftlich Rekurs erheben.

Beschwerden, welche den Versicherungsbeitrag zum Gegenstand haben, sind innert gleicher Frist schriftlich beim Finanzdepartement zu Händen der Sachverständigen-Kommission einzureichen.

Wo eine Erhöhung der Versicherungsansätze eintritt, werden die bezüglichen Zwischenprämien mit dem ordentlichen Prämien-Einzug des nächsten Jahres erhoben.

Für die Affekuranz-Schätzungskommission,  
Der Protokollführer:

*Feiler*