



IMMOBILIENBEWERTUNG

| | |
|--------------------|---|
| Objektbezeichnung | Einseitig angebautes Einfamilienhaus Alte Romanshorerstrasse 8 8580 Amriswil |
| Eigentümer | Tamara Imhof Alte Romanshorerstrasse 8 8580 Amriswil |
| Auftraggeber | Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Arbon Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn |
| Bewertungsexperte | Güntzel Immobilientreuhand GmbH Daniel Güntzel Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn |
| Bewertungsstichtag | 7. Februar 2024 |

| | |
|-------------------------|----|
| Zusammenfassung | 3 |
| Basisdaten | 4 |
| Kennzahlen | 5 |
| Auftrag und Grundlagen | 6 |
| Makrolagebeschreibung | 7 |
| Mikrolagebeschreibung | 8 |
| Grundstückbeschreibung | 9 |
| Bautenbeschreibung | 11 |
| Vorbehalte und Beilagen | 13 |
| Verkehrswert | 14 |
| Ertragswert | 15 |
| Mietertrag / Mietwert | 16 |
| Nutzungskosten | 17 |
| Substanzwert | 18 |
| Landwert | 19 |
| Definitionen | 20 |
| Glossar | 21 |
| Bilddokumentation | 22 |

Verkehrswert

450'000 CHF

Zusammenfassung

Einen objektiven heutigen **Verkehrswert** von **CHF 450'000** erachten wir für dieses einseitig angebaute Wohnhaus mit einer Grundstücksfläche von 175 m² als realistisch.

Annahmen / Bewertungsszenario

Die Ertragswertdarstellung hat lediglich informellen Charakter. Um den nach wie vor aussichtsreichen Marktgegebenheiten für Einfamilienhausliegenschaften Rechnung zu tragen, haben wir uns hinsichtlich des Verkehrswerts ausschliesslich auf den Sachwert abgestützt.

Die vermietbaren, beheizten Flächen (VMF) haben wir approximativ aus der Gebäudeversicherungspolice und dem Katasterplan ermittelt.

Werttreiber

± Es wurden keine ausserordentlichen Werttreiber bei diesem Objekt festgestellt. Es zeigt sich jedoch im Inneren des Gebäudes ein umfangreicher Renovations-/Sanierungsbedarf, was wir mit einer überdurchschnittlich hohen, technischen Entwertung berücksichtigt haben.

Kritische / offene Punkte

Als offenen Punkt erachten wir das bestehende, diese Liegenschaft belastende, unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht auf dem nördlichen Hofplatz von Gebäude Nr. 300. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen unter «Grundbucheintragen» in der Rubrik Grundstückbeschreibung.

Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Güntzel Immobilienreuhand GmbH (Auftragnehmerin der Bewertung) und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Ort, Datum und Unterschrift

Romanshorn, 26. Februar 2024

Der Bewertungsexperte:



Daniel Güntzel
Immobilienbewerter

Bewertung

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Anlageart | Einfamilienhaus |
| Bewertungszweck | Betreibungsamtliche Massnahme |

Eigentum

| | |
|---------------|----------------|
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Eigennutzung | ja |

Grundbuch

| | |
|--------------------|--|
| Grundbuchamt | Arbon / Gemeinde Amriswil |
| Kataster Nr. | 784 |
| GB-Plannummer | 3 |
| GB-Lagebezeichnung | Amriswil |
| Bemerkung | 1 Anmerkungen 2 Dienstbarkeiten 2 Vormerkungen |

Planung / Recht

| | |
|-------------------|--|
| Zone | Zentrumszone (Z) |
| Ausnützungsziffer | Keine Nutzungsbeschränkung der Geschossflächenziffer |
| Gefahrenzone | kein Eintrag (gem. GIS) |
| Altlastenverdacht | kein Eintrag (gem. KbS GIS) |
| Denkmalschutz | Einstufung "bemerkenswert" (gem. HWI GIS) |
| Bemerkung | |

Gebäudeversicherung

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Letzte Schätzung | 17.07.2014 |
| Gebäudeversicherungs-Nr. | 300 |
| Bemerkung | GV-Neuwert 2024 CHF 433'000 |

Amtliche Werte

| | |
|------------------|------------|
| Letzte Schätzung | 07.01.2016 |
|------------------|------------|

Baudaten

| | |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr | 1899 (gem. GV-Police) |
| Untergeschoss | 1 |
| Vollgeschosse | 2 |

Nutzungen

| | |
|-----------------|-------|
| Einfamilienhaus | 1 Stk |
|-----------------|-------|

Werte

Verkehrswert **450'000 CHF**

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Ertragswert | 415'000 CHF |
| Bauten-Neuwert | 418'000 CHF |
| Bauten-Zeitwert | 229'000 CHF |
| Landwert | 217'000 CHF |
| Realwert (Zeitwert + Landwert) | 446'000 CHF |

Erträge und Kosten

| | |
|----------------------------|------------|
| Mietwert (Soll-Ertrag) | 22'800 CHF |
| Betriebskosten BK | 700 CHF |
| Instandhaltungskosten IHK | 2'100 CHF |
| Nutzungskosten (BK VK IHK) | 2'800 CHF |

Entwertung / Instandsetzung

| | |
|------------------------------|-------------|
| Technische Entwertung | 189'000 CHF |
| Entwertungsanteil in % | 45 % |
| Erneuerungsrate ENR pro Jahr | 3'390 CHF |

Renditen

| | |
|----------------------------|--------|
| Bruttorendite auf Mietwert | 5.49 % |
|----------------------------|--------|

Flächen und Volumen

| | |
|------------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche GSF | 175 m ² |
| Gebäudevolumen GV | 505 m ³ |
| Vermietbare Fläche VMF | 100 m ² |

Kennzahlen

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Verkehrswert / GSF | 2'571 CHF/m ² |
| Verkehrswert / GV | 891 CHF/m ³ |
| Verkehrswert / VMF | 4'500 CHF/m ² |
| Mietwert / VMF | 228 CHF/m ² |
| Nutzungskosten / VMF | 28 CHF/m ² |
| Erneuerungsrate ENR / VMF | 34 CHF/m ² |
| Nutzungskosten / Mietwert | 12.28 % |
| Erneuerungsrate ENR / Mietwert | 14.87 % |
| IHK / Bauten-Neuwert | 0.50 % |
| ENR / Bauten-Neuwert | 0.81 % |

Schätzer / Experte

Güntzel Immobilienreuhand GmbH
Daniel Güntzel
Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn
+41 (0)71 466 00 86
info@gimmo.swiss
Mitglied SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband)
Schätzungsexperte des Kompetenzzentrums für Immobilienbewertungen des HEV Thurgau

Auftrag und Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts infolge einer betreibungsamtlichen Massnahme.

Besichtigung und Stichtag

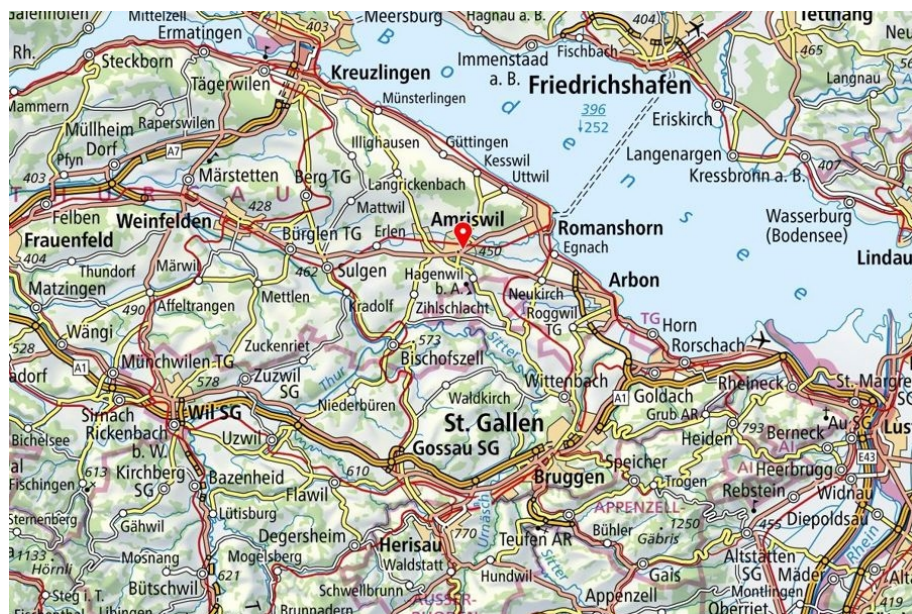
Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 7. Februar 2024 in Begleitung von Herrn Vulovic vom Betreibungsamt des Bezirks Arbon stattgefunden.
Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt und es konnte die ganze Liegenschaft besichtigt werden.
Als Bewertungsstichtag gilt das Besichtigungsdatum. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Immobilienbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 09.01.2024
- Police der Thurgauer Gebäudeversicherung vom 04.01.2024
- Informationen inkl. Katasterplan aus www.geoinformation.tg.ch
- Baureglement und Bauzonenordnung der Stadt Amriswil

Makro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

Makro-Lagebeschrieb

Die Gemeinde Amriswil liegt in der Agglomeration Amriswil - Romanshorn und zählt 14'313 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: 3.6%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2021 4'891. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Amriswil im Jahr 2019 bei 24.0% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 44.6% (Schweiz: 37.3%).

Von Amriswil aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 449'665 Einwohner und 267'053 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'086'046 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 115'267 Einwohner und 55'222 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 712'071 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'992 pro m², etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'300 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.6% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3.7% (Schweiz: 2.7%).

In Amriswil gibt es total 6'947 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 20.5%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 8 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 0.6% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Amriswil als Ort mit guter Standortqualität (4.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Einfamilienhäuser für die Gemeinde Amriswil nicht verändert. Quelle: Wüest Partner AG, Zürich (Abfrage Februar 2024).

Steuerfuss natürliche Personen ohne Kirchensteuer:

Amriswil: 265 Punkte (2023), sind als relativ hoch zu bezeichnen.

Kantonales Minimum 193 (Warth-Weiningen)

Kantonales Maximum 286 (Arbon)

Mikro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

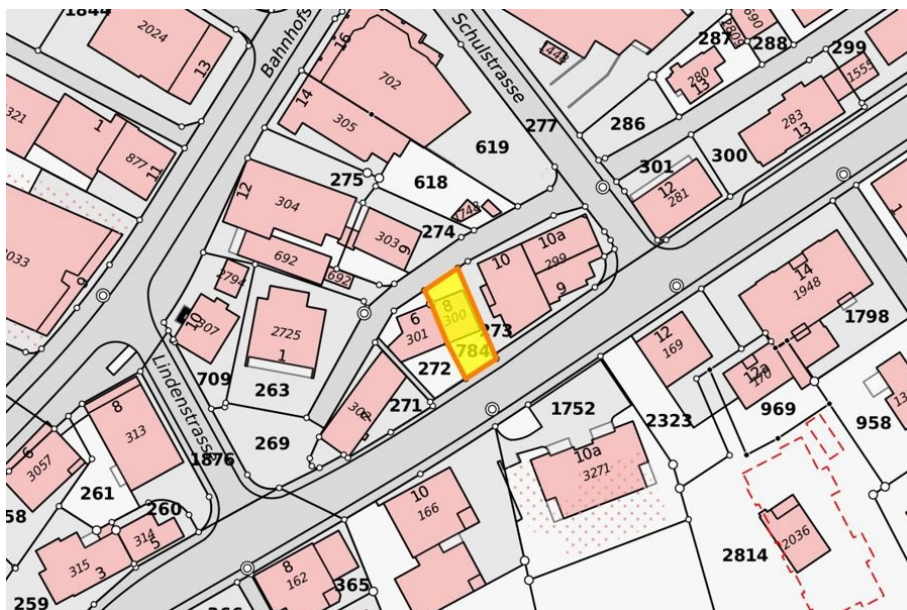
Mikro-Lagebescrieb

Lage in der Gemeinde: unterdurchschnittlich / Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in Amriswil, unmittelbar südlich an die Romanshorerstrasse angrenzend, ab der entsprechende Lärmimmissionen ausgehen. Die Besonnung der Liegenschaft kann als gut bezeichnet werden.

Öffentlicher Verkehr: gut / Die Bushaltestelle «Amriswil Zentrum» befindet sich unmittelbar bei der Liegenschaft an der Romanshorerstrasse. Der Bahnhof Amriswil ist ca. 500m entfernt.

Infrastruktur: gut / Kindergarten und Primarschule befinden sich im Umkreis von ca. 300 - 350m, Sekundarschule ca. 1'000m entfernt. Nächste Einkaufsmöglichkeiten (Coop) ab ca. 150m gegeben. Einkaufszentren ab ca. 300 – 350m Entfernung. Die Stadtverwaltung ist ca. 300m entfernt.

Situation



Quelle: geoinformation.tg.ch

Grundstück

Grundbuch Amriswil

Liegenschaft Nr. 784

175 m²: Gebäudegrundfläche [72 m²] und Gartenanlage [103 m²] mit:
Wohnhaus Assek.Nr. 061.300 [72 m²]
(Baujahr vor 1899 gem. GV-Police, GV-Neuwert 2024, CHF 433'000.-)
Alte Romanshornerstrasse 8, 8580 Amriswil

Grundbucheintragungen

Dieser Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2024 bei.
Es bestehen eine Anmerkung, zwei Dienstbarkeiten und zwei Vormerkungen.
Bei den Vormerkungen handelt sich um betriebsamtliche Angelegenheiten.
Die Wortlaute der bestehenden Dienstbarkeiten haben wir beim zuständigen Grundbuchamt angefordert und sie liegen dieser Bewertung bei.
Das diese Liegenschaft belastende unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht (Beleg B50B-A.d461) auf dem nördlichen Hofplatz von Gebäude Nr. 300 lässt im Grunde genommen ein dauerhaftes Parkieren vor dem Haus nicht zu. Demzufolge verfügt diese Liegenschaft aus heutiger Sicht über keine Parkplatzmöglichkeit auf dem Grundstück. Inwieweit dieses aus dem Jahr 1923 stammende Fuss- und Fahrwegrecht heute noch nötig ist, ist fraglich, und eine Klärung dieser Angelegenheit mit der berechtigten, benachbarten Eigentümerschaft (Liegenschaft Nr. 273) dürfte sich anbieten.

Bauzone

Das Grundstück befindet sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Zentrumszone (Z). Diese Bauzone legt in der Regelbauweise die folgenden baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer ohne Festlegung
- Grenzabstand mindestens 5m
- Gebäudelänge max. 60m
- Fassadenhöhe max. 14.5m
- Gesamthöhe max. 18.5m
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

Hinweisinventar der Denkmalpflege des Kantons Thurgau:

Das Wohnhaus ist im Hinweisinventar der Denkmalpflege des Kantons Thurgau als „bemerkenswert“ eingestuft und weist das folgende Erhaltungsziel auf: Ortsbauliche wichtige Merkmale sind nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Schutzeinstufung seitens der Gemeinde besteht nicht.

Risiken / Belastungen

Eine Abklärung beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau wurde nicht getätigt. Gemäss dem Kataster für belastete Standorte (KbS – www.geoinformation.tg.ch) ist die Liegenschaft hinsichtlich Belastungen nicht registriert. Gestützt auf die Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB – www.geoinformation.tg.ch / Belastungstyp: Strassenverkehr) ist hauptstrassenseitig entlang der Südgrenze der Liegenschaft in einer Breite von ca. 3 Metern von einem „schwach“ belasteten Boden auszugehen, was sich auf die oberste Belags-/Humusschicht beziehen würde und den Wert der Liegenschaft nicht massgeblich beeinflusst. Die elektronischen Abfragen dazu erfolgten am 07.02.2024.

Räumlichkeiten / Nutzung

Raumprogramm

Untergeschoss

Vorraum Nordost mit Waschküche (erschlossen über ostseitige Aussenabgangstreppe), Kellerraum Südost mit Gartenausgang, Nebenkeller Südwest.

(Es besteht keine innere Erschliessung vom Keller ins Erdgeschoss)

Erdgeschoss

Nordseitiger Haupteingang/Korridor mit Treppe zu OG, WC, Küche Nordost, Wohn-/Esszimmer Süd mit Kachelofen.

Abstellraum Nordwest (erschlossen ab Hausvorplatz).

Obergeschoss

Treppenhausvorplatz, Badezimmer (mit Badewanne und WC), kleines Zimmer Nordost, Zimmer Südost, Zimmer Südwest. Ab Treppenhaus Zutrieb zu Estrichvorraum mit Treppe zu Dachestrichboden.

Dachgeschoss

Dachestrichboden als Stauraum (Ausbau zu Wohnraum denkbar).

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: leicht unterdurchschnittlich / Einfach geschnittener Grundriss.

Nasszelle im OG mit Tageslicht. Nicht optimal gelöster Zugang zu Dachestrichboden ab Treppenhaus EG/OG.

Erschliessung / Parkierung: mässig / Zufahrt ab Schulstrasse in die als Sackgasse ausgebildete Alte Romanshorerstrasse (etwas knapp bemessene Wendemöglichkeiten gegeben). Zugang ins Wohnhaus über zwei Stufen gegeben. Zurzeit keine oder nur beschränkt vorhandene Parkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück gegeben.

Nebenträume: durchschnittlich / Kellerräume im Untergeschoss (Zugang jedoch nur von aussen) sowie Dachestrichboden gegeben.

Standard

Raumverhältnisse: unterdurchschnittlich / Verschiedene Raum- und Zimmergrössen gegeben mit einer Wohnnutzfläche von ca. 100m² aufgeteilt auf 4 Zimmer. Generell knapp bemessene, unterdurchschnittliche Raumhöhen gegeben.

Materialisierung: mässig / Mit Ausnahme der Gebäudehülle einfache, mehrheitlich nicht mehr zeitgemässe Materialisierung gegeben.

Technik: mit Defiziten / Elektrische Anlagen und Installationen mit verschiedenen Ausführungszeiten. Raumbeheizung mittels Elektroheizblöcken. Kachelofen vorteilhaft.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Die Liegenschaft ist zurzeit selbstgenutzt.

Eine Vermietung dieser Liegenschaft wäre zwar denkbar, ist jedoch langfristig gesehen kaum kostendeckend (kein Renditeobjekt). Um eine adäquate Vermietung in Betracht zu ziehen, sind umfangreichere Renovationsarbeiten angezeigt.

Die Verkäuflichkeit stufen wir aufgrund der gegebenen Nachfrage an preislich günstigeren Liegenschaften und trotz der exponierteren Strassenlage als gut gegeben ein.

Konstruktion / Bauqualität

Konstruktion

Zweigeschossiges, mehrheitlich unterkellertes, westseitig angebautes Gebäude mit Dachgeschoss und Satteldachabschluss. Kellerumfassungswände in gemischter Ausführung wie Stampfbeton und Bruchsteinmauerwerk. Innere Raumtrennwände z.T. als Mauerwerke oder Holzriegelkonstruktion ausgebildet. Geschossdecke als Holzbalkenkonstruktion. Umfassungswände Oberbau sehr wahrscheinlich als ausgemauerte Holzriegelkonstruktion mit verputzter Aussendämmung. Innere Raumtrennwände z.T. als Mauerwerke, z.T. als Holzständerkonstruktion ausgebildet. Geschossdecken EG/OG, OG/DG als Holzbalkendecken ausgebildet.

Treppenanlagen in Holz. Dachanlage als Holzbalkenkonstruktion mit innerer Dämmung zwischen den Sparren. Dacheindeckung nordseitig mit Falzziegeln, südseitig mit Biberschwanzziegeln. Dachuntersichten, Stirn- und Traufbretter in Holz und gestrichen.

Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster vorwiegend in Kunststoff mit Isolierverglasung (ca. Bj. 1988), wenige Fenster in Holz mit Isolierverglasung (ca. Bj. 1995). Verdunkelungen mittels Alu-Klappläden. Glasüberdachung mit gläserner Seitenwand beim Hauseingang.

Ausbau

Räume in Kellergeschoss: Böden in Beton und z.T. Tonziegel, Wände und Decken roh oder gestrichen.

Räume Wohngeschosse: Böden vorwiegend mit PVC-Belägen oder Laminat. Wände mit Abrieb und Holztäferungen, in Nasszelle z.T. mit Wandplatten. Decken mit Holzplatten, Pavatexplatten, Verputz/Abrieb, Holztäferung.

Dachestrichboden im Rohausbau.

Küche mit: Alte Küchenzeile mit Fronten und Ablagen in Kunstharzfurnier. Geräte: Chromstahlschüssel, Backofen, Gasherd. Kühlschrank freistehend. Anfeuerungsstelle für Kachelofen.

WC EG mit: Klosett.

Bad OG mit: Lavabo, Spiegelschrank, Badewanne, Klosett.

Technik

- Beheizte Räume mittels einzelnen Elektrospeicherblöcken
- Ca. 150 Liter WW-Boiler im Estrichvorraum OG
- Alte Elektrotabelleaus mit Schraubsicherungen und FI-Schaltungen im Treppenhaus
- Waschmaschine in Waschküche UG
- Bleiker-Kachelofen im Wohnzimmer

Renovierungen/Sanierungen

Die Fassade, die nördliche Dacheindeckung sowie die Fensterläden dürften vor ca. 15 Jahren erneuert worden sein. Die innere Dachdämmung erfolgte vor ca. 7 - 8 Jahren.

Umgebungsanlage

Asphaltierte oder mit Verbundsteinen belegte Flächen auf der Nord- und Ostseite mit Betonstufenvorbau beim Haupteingang. Südliche Gartenanlage mit Sockelmauer umgeben mit aufgesetzten Sichtschutzwänden aus Holz. Innere Gartenanlage mit Wiesenfläche, Steingarten und befestigten Flächen mit Garten- und Betonplatten.

Gebäudezustand

Gebäudesubstanz/Aussenhülle: beeinträchtigt - intakt / Die Gebäudegrundsubstanz zeigt sich wo ersichtlich in einem sehr einfachen Zustand. Die Gebäudehülle zeigt sich mit Ausnahme der Fenster (mehrheitlich über 30-/35-jährig) in einem intakten bis guten Zustand.

Innen: erneuerungsbedürftig - schadhaft / Eine grossmehrheitliche Erneuerung des Innenausbaus ist angezeigt, unter anderem auch aufgrund einer allgemeinen Vernachlässigung in den letzten Jahren. An den Oberflächen und Einbauten zeigen sich in verschiedenen Räumen umfangreichere Nikotinschäden.

Haustechnik: erneuerungsbedürftig - schadhaft / Ältere, nicht mehr zeitgemässe Elektrospeicherblöcke. Elektrische Anlagen und Installationen mehrheitlich veraltet mit punktuellen Erneuerungen. Ein Investitionsbedarf ist gegeben.

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Eine Verantwortung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Bezüglich der Konstruktion und der verwendeten Materialien wurden keine detaillierten Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt. Es wird eine allgemein übliche Konstruktion angenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Über deren Zustand und das Vorhandensein von allfälligen Schäden und Mängeln wurden demzufolge keine Aussagen gemacht. Wir gehen davon aus, dass die erhaltenen Unterlagen und Dokumente korrekt und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer oder tieferer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit und Wertbeurteilung. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Bewertung ist ausschliesslich für die Auftraggeberschaft bestimmt und darf ohne ihre Zustimmung nicht durch Dritte verwendet werden. Die Güntzel Immobilienreuhand GmbH haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

Berechnungsblätter

- Verkehrswert
- Ertragswert
- Mietertrag/Mietwert
- Nutzungskosten
- Substanzwert
- Landwert

Beilagen

- Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Katasterplan und Orthofoto
- Grundbuchauszug
- Police der Thurgauer Gebäudeversicherung
- Hinweisinventar der Denkmalpflege Thurgau

Anlage

| Ertragswert | Exit Total Kapitalwert Objekt | Wertelemente | Ertragswert |
|---------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|
| 5101 Gesamtanlage | 603'990 | -189'000 | 414'990 |
| | 603'990 | -189'000 | 414'990 |

| Substanzwert | Neuwert | Entwertung | Zeitwert |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 3101 Wohnhaus Assek.Nr. 300 | 401'475 | 184'533 | 216'942 |
| 4101 Umgebung | 16'377 | 4'467 | 11'910 |
| | 417'852 | 189'000 | 228'852 |

| Landwert | Fläche | Wert per m2 | Landwert |
|-----------------------------------|--------|-------------|----------------|
| 1101 Liegenschaft Parz.-Nr. 784 | 175 | 1'239 | 216'859 |
| | | | 216'859 |

| Sachwert | Sachwert |
|----------|----------------|
| | 445'710 |

| Mischwert | Mischwert |
|---|----------------|
| Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1 | 445'711 |

| | |
|-------------------|----------------|
| Anlagewert | 450'000 |
|-------------------|----------------|

Memo

Rundung auf CHF 10'000

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

| Position | 2024(0) |
|--------------------------------------|-----------------|
| Ertrag | 22'800 |
| <i>Alte Romanshorerstrasse 8</i> | 17'400 |
| <i>Konsumtiver Nutzenzuschlag</i> | 5'400 |
| Nutzungskosten | -2'800 |
| <i>Betriebskosten</i> | -700 |
| <i>Instandhaltungskosten</i> | -2'100 |
| ENR | -3'390 |
| Total I | 16'610 |
| <i>Basis Kapitalisierung</i> | 16'610 |
| <i>Zinssatz KAP</i> | 2.75% |
| Exit Total Kapitalwert Objekt | 603'990 |
| Technische Entwertung | -189'000 |
| Total II | -189'000 |
| Zinssatz DIS | 2.75% |
| Diskontierungssatz | 1.0000 |
| Total IV diskontiert | 414'990 |
| Ertragswert | 414'990 |
| Bruttorendite | 5.49% |
| Nettorendite (Total I) | 4.00% |

Zinssatz Objekt

| Position | Beschreibung | Zinssatz | Anteil | Zinssatzanteil | Betrag |
|---------------------------------|-----------------------|----------|---------|----------------|---------------|
| Pauschal | | | | 2.75% | 16'610 |
| Basiszinssatz | | 3.00% | 100.00% | 3.00% | 18'120 |
| Objektspezifischer Zu-/Abschlag | Abschlag Konsumobjekt | -0.25% | 100.00% | -0.25% | -1'510 |
| Total | | | | 2.75% | 16'610 |

| Ertragsposition | Jahr Bezug scode | Menge ME | Ist/ME | Ertrag/mt | Ertrag/a | Soll/ME | Mietwert/mt | Mietwert/a |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------|-----------|----------|----------------|--------------|---------------|
| Gesamtanlage | VMF | 100 m² | | | | 228 | 1'900 | 22'800 |
| Alte Romanshorerstrasse 8 | VMF | 100 m² | | | | 174 | 1'450 | 17'400 |
| 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus | VMF | 100 m ² | | | | 174 | 1'450 | 17'400 |
| Konsumtiver Nutzenszuschlag | | 17'400 %RA | | | | 31.034% | 450 | 5'400 |
| Konsumtiver Nutzenszuschlag | | 17'400 %RA | | | | 31.034% | 450 | 5'400 |

Bemerkungen

- Vermietbare, beheizte Fläche (VMF) approx. aus GV-Police und Situationsplan ermittelt.
- Eingesetzte Sollmietwerte dem Ausbaustandard entsprechend im neuwertigen Zustand vor Entwertungen.

| Kostenposition | Bezugswert | % Bezugswert | Kosten/Jahr | Jahr |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------|
| Gesamtanlage | 22'800 | 12.281% | 2'800 | |
| Betriebskosten | 22'800 | 3.070% | 700 | |
| Versicherungen, Abgaben und Steuern | 22'800 | 3.070% | 700 | |
| Instandhaltungskosten | 417'852 | 0.503% | 2'100 | |
| Unterhaltskosten (Instandhaltung) | 417'852 | 0.503% | 2'100 | |

| Bauteil | Neuwert / m2 ME | Betrag/ME | Kfakt | Reprokosten | GND | ENR/Jahr | TA | TE% | Entwertung | Zeitwert |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-------|----------------|-----------|--------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Total | | | | 417'852 | | 3'390 | | | 189'000 | 228'852 |
| Wohnhaus Assek.Nr. 300 | 505 m³ | 795.00 | | 401'475 | 45 | 3'283 | 30 | 46% | 184'533 | 216'942 |
| Bauwerk | 505 m³ | 750.00 | | 378'750 | 45 | 3'134 | 29 | 45% | 170'388 | 208'362 |
| Konstruktion | 505 m³ | 280.00 | 1.00 | 141'400 | 100 | 114 | 50 | 12% | 17'442 | 123'958 |
| Hülle | 505 m³ | 160.00 | 1.00 | 80'800 | 50 | 529 | 24 | 26% | 20'685 | 60'115 |
| Technik | 505 m³ | 140.00 | 1.00 | 70'700 | 35 | 960 | 32 | 85% | 60'188 | 10'512 |
| Ausbau | 505 m³ | 170.00 | 1.00 | 85'850 | 30 | 1'531 | 27 | 84% | 72'072 | 13'778 |
| Baunebenkosten | 378'750 %RA | 6.000% | | 22'725 | 50 | 149 | 40 | 62% | 14'145 | 8'580 |
| Baunebenkosten | 378'750 %RA | 6.000% | 1.00 | 22'725 | 50 | 149 | 40 | 62% | 14'145 | 8'580 |
| Umgebung | 103 m² | 159.00 | | 16'377 | 50 | 107 | 25 | 27% | 4'467 | 11'910 |
| Umgebung | 103 m² | 150.00 | | 15'450 | 50 | 101 | 25 | 27% | 4'215 | 11'235 |
| Umgebung und Anschlüsse | 103 m² | 150.00 | 1.00 | 15'450 | 50 | 101 | 25 | 27% | 4'215 | 11'235 |
| Baunebenkosten | 15'450 %RA | 6.000% | | 927 | 50 | 6 | 25 | 27% | 253 | 674 |
| Baunebenkosten | 15'450 %RA | 6.000% | 1.00 | 927 | 50 | 6 | 25 | 27% | 253 | 674 |

Bemessung Umgebungsfläche:
Grundstücksfläche 175m² abzgl. Gebäudefläche 72m² = 103m²

Liegenschaft Parz.-Nr. 784

Relativer Landwert über Neuwert

| Position | Betrag |
|-------------------------------------|----------------|
| Grundstücksfläche | 175 |
| Neuwert | 417'852 |
| Wohnhaus Assek.Nr. 300 | 401'475 |
| Umgebung | 16'377 |
| Lageklassen Punkte Parzelle | 5.47 |
| Lageklassenmultiplikator | 6.25% |
| Landwertanteil % Parzelle | 34.17% |
| Landwert aus Basisberechnung | 216'860 |
| Landwert inkl. Übrige Wertelemente | 216'860 |
| Landwert | 216'860 |

Lageklasse

| Text | Beschreibung | Pkt Ave |
|---|--|-------------|
| LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009 | | 5.47 |
| Lageklassentabelle Wohnen | | 5.47 |
| A Standort | | 6.00 |
| A1 Standort | Grosser Ort, Kleinstadt: Ortszentrum | 6.00 |
| B Nutzung | | 5.83 |
| B1 Bauzone, Zonenkonformität | Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen | 5.50 |
| B2 Bauliches Nutzungsmass | Sehr hohe Ausnutzung, AZ 1.0 oder höher | 6.50 |
| B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen | Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile | 5.50 |
| C Lage | | 4.00 |
| C1 Attraktivität Wohnlage | Unattraktiv | 3.00 |
| C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur | Gute Angebote und kurzer Entfernung | 6.00 |
| C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld | Starke Immissionen, konfliktives Umfeld | 3.00 |
| D Erschliessung | | 5.50 |
| D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang | Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück | 5.00 |
| D2 Öffentlicher Verkehr | Mehrere ÖV-Angebote, gute Frequenzen in kurzer Entfernung | 6.00 |
| E Marktsituation | | 6.00 |
| E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft | Gute Nachfrage, gut verkäuflich | 6.00 |

Kennzahlen

| | |
|--|--------------------------|
| Grundstücksfläche GSF | 175 m ² |
| Landwert / Grundstücksfläche GSF | 1'239 CHF/m ² |
| Relativer Bauwert (nur bei relativem Landwert) | 417'852 CHF |

Definition Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug) orientiert.

Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Definition Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktanteile und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potenziell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Lebenszyklen der Bauteile jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten (Neuwert), der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandwert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

Landwert:

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung.

Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft wie z.B. im Eigenheimbereich untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, orientiert sich der Landwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Reproduktionskosten/Entwertung

| | |
|--------------------------------|---|
| Finanzmathematische Berechnung | Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors |
| GND | Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils |
| ENR/Jahr | Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr |
| TA | Technisches Alter |
| TE% | Technische Entwertung in Prozent (%) |

Mengen

| | |
|-----|---|
| BZG | Kürzel für Mengenbezeichnung |
| ME | Mengeneinheit (z.B. m ³ , m ² , m) |
| VMF | Vermietbare Fläche |
| PPI | Autoeinstellplätze (innen) |
| PPA | Aussenabstellplätze (aussen) |
| pl | pauschal |
| St | Stück |
| %RA | aus dem summierten Betrag anderer Positionen berechnete Menge |
| %RE | Menge in % des Ertrags |
| %RS | Menge in % des Neuwerts |

Ertrag / Mietwert

| | |
|-----------------------|---|
| Soll/Monat, Soll/Jahr | Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr |
| Ist/Monat, Ist/Jahr | Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr |
| Soll/ME | Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m ² , St, Umsatz etc.) |
| Ist/ME | Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m ² , St, Umsatz etc.) |

Legende zu Qualitätseinstufungen bei Mikrolage, Nutzung, Standard, Gebäudezustand

| | |
|------------------------------|----------|
| Exzellent | Note 5 |
| Sehr gut | Note 4.5 |
| Gut | Note 4 |
| Leicht überdurchschnittlich | Note 3.5 |
| Durchschnittlich | Note 3 |
| Leicht unterdurchschnittlich | Note 2.5 |
| Mässig | Note 2 |
| Schlecht | Note 1.5 |
| Sehr schlecht | Note 1 |



01 Aussenaufnahmen mit Folgebildern



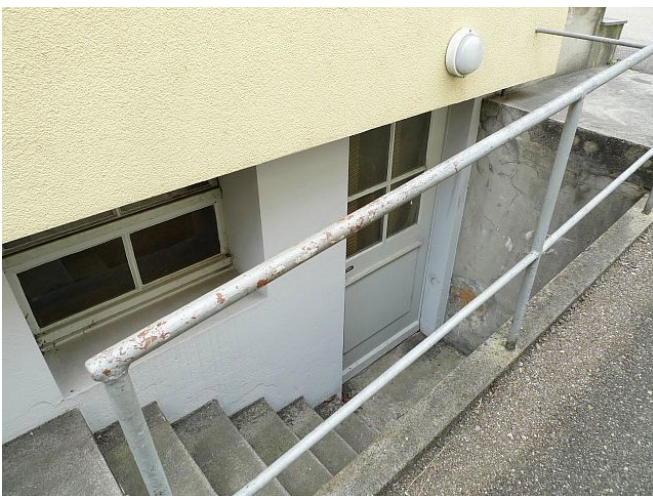
02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15 Innenaufnahmen EG mit Folgebildern



16



17



18



19



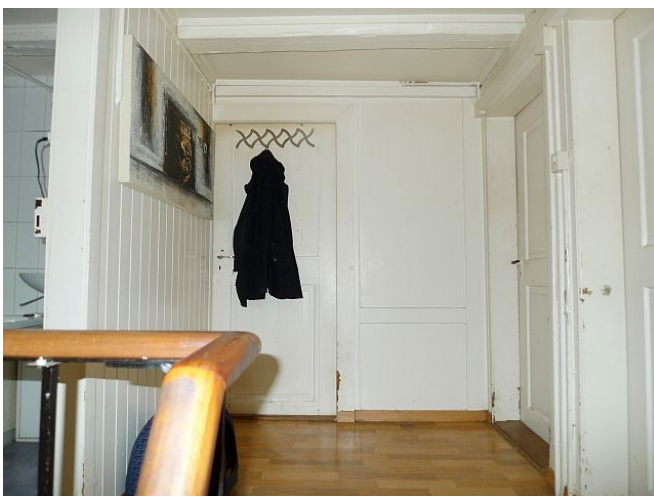
20



21



22



23 OG mit Folgebildern



24



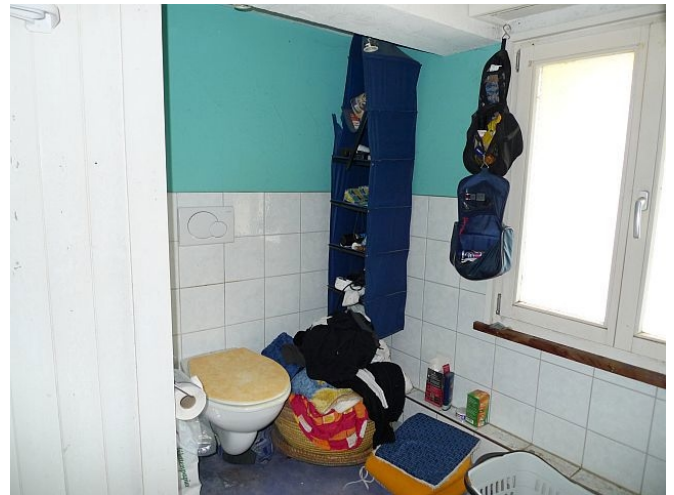
25



26



27



28



29



30



31



32 Zugang ab OG zu Dachboden DG



33



34 DG mit Folgebildern



35



36 Aussenabstellraum EG



37 UG mit Folgebildern



38



39



40

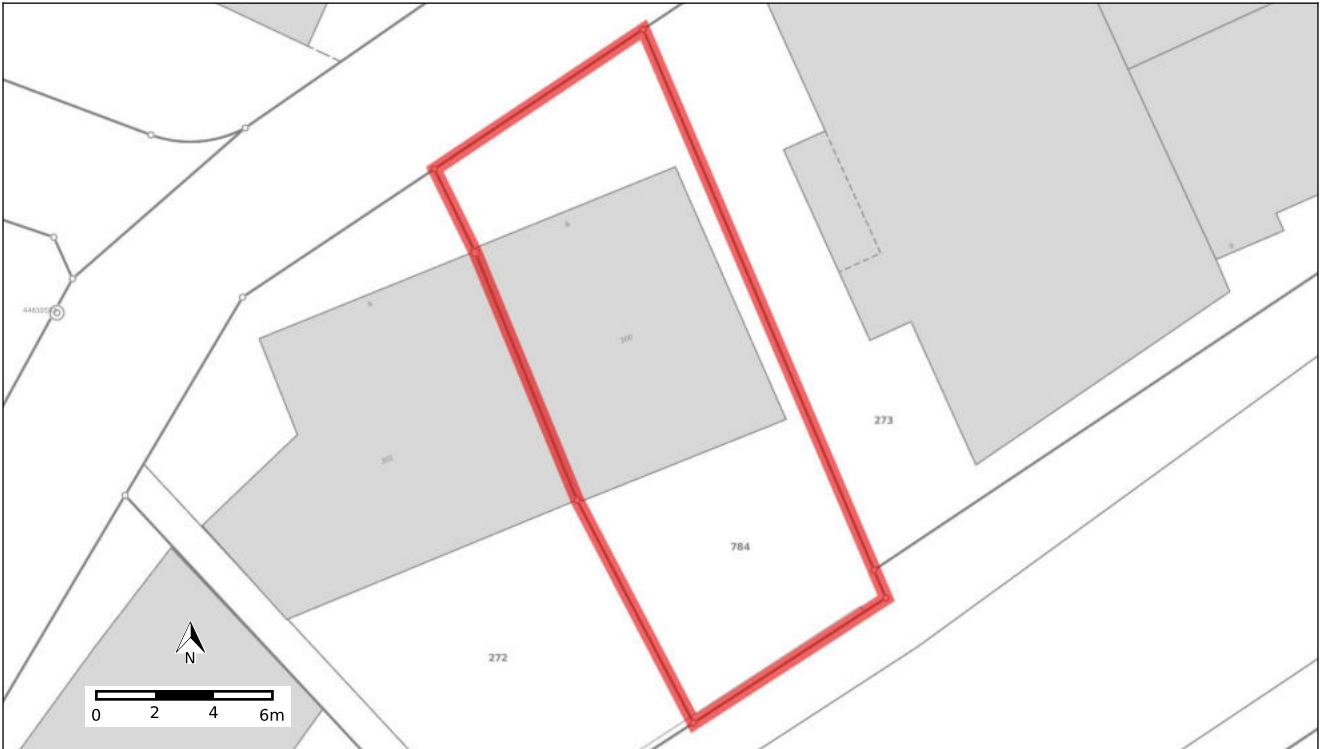


41



42

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



| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Grundstück-Nr | 784 |
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH207751105426 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Amriswil (8580) |
| Fläche | 175 m ² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 11.01.2024 |

| | |
|--------------------------------|--|
| Auszugsnummer | 635b3116-c7f9-4029-8e56-07c6aeb94501 |
| Erstellungsdatum des Auszugs | 15.01.2024 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch |

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 784 in Amriswil betreffen

Seite

| | |
|---|----------------------------|
| 4 | Nutzungsplanung |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Natur- und Kulturobjekte
Amphibienlaichgebiete Schutzpläne TG
Auengebiete Schutzpläne TG
Flachmoore Schutzpläne TG
Hoch- und Übergangsmoore
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
KbS Thurgau
KbS im Bereich des Militärs
KbS im Bereich der zivilen Flugplätze
KbS im Bereich des öffentl. Verkehrs
Vorpublikation Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Vorpublikation Grundwasserschutzareale
Grundwasserschutzareale
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau 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. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszuges wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastr.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

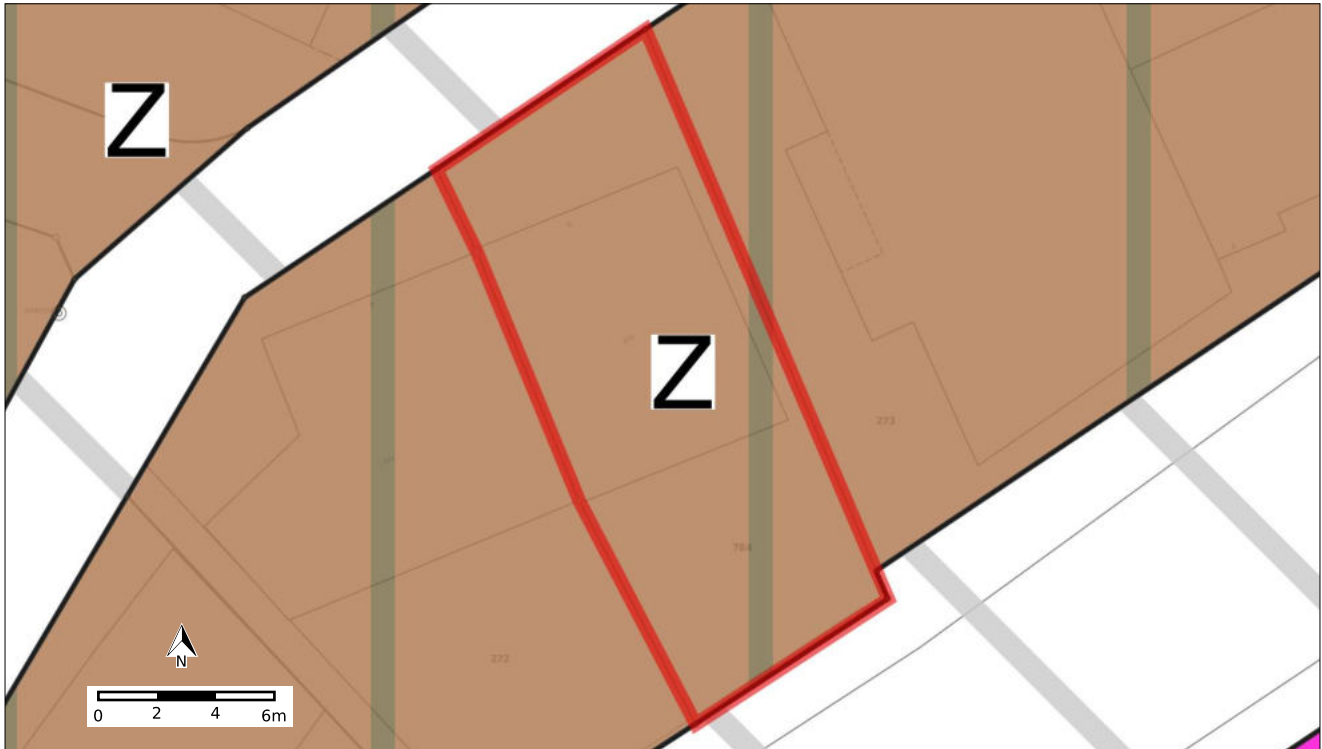
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.




Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

Nutzungsplanung

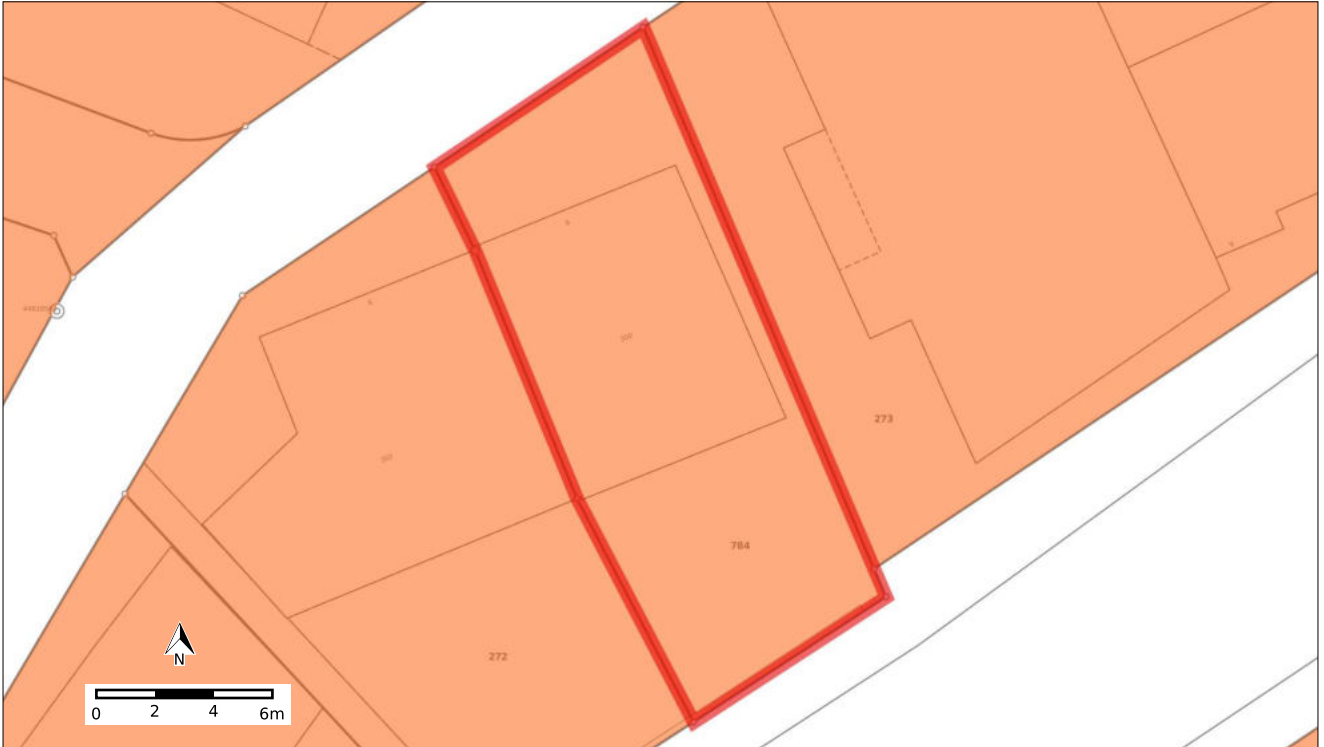
Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|--|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte |  Zentrumszone (Z) | 175 m ² | 100% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) |  Strassenverkehrsfläche innerhalb von Bauzonen | | |
| |  Wohn- und Arbeitszone WA4 (WA4) | | |
| Rechtsvorschriften | Zonenplan <2020> Revision ZP in Kraft seit 01.09.2021, Nr. 48 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13735 Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 48 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13759 | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/232552/de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Bauverwaltung Gemeinde Amriswil http://www.amriswil.ch | | |

Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte | Stufe III | 175 m ² | 100% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | - | | |
| Rechtsvorschriften | Zonenplan <2020> Revision ZP in Kraft seit 01.09.2021, Nr. 48 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13735 Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 48 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13759 | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Bauverwaltung Gemeinde Amriswil http://www.amriswil.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.

BFS-Nr.: Gemeindefnummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

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.

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.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt (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 Kanton 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.

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

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 Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher 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.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

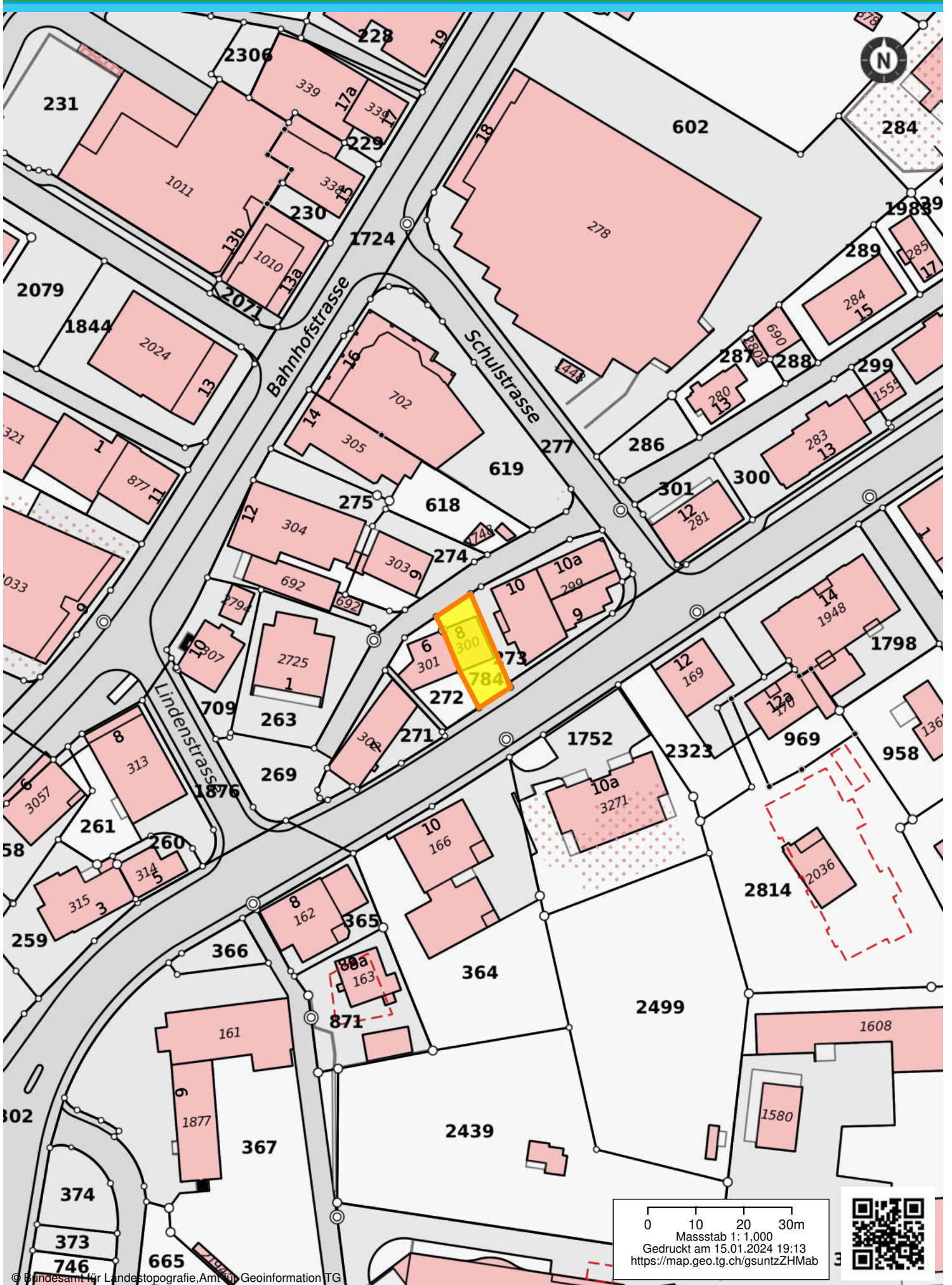
Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

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.

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.





Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Amriswil (TG) / CH207751105426 / 784 / - / 4461 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

| | |
|----------------------------------|--|
| Politische Gemeinde / BfS-Nr. | Amriswil / 4461 |
| Grundbuchname | Amriswil |
| Grundstück-Nr. | 784 / - / 4461 / - |
| E-GRID | CH207751105426 |
| Beschreibung | |
| Fläche | 175 m2 |
| Plan-Nr. | 3 |
| Lagebezeichnung | Amriswil |
| Bodenbedeckung | Gartenanlage, 103 m2 Gebäude, 72 m2 |
| Gebäude/Bauten | Wohnhaus, EGID: 647643, Nummer: 061.300, Flaechenmass: 72 m2, Anteil auf Grundstück: 72 m2 Adresse: EDID: 0, Alte Romanshorerstrasse 8 8580 Amriswil |
| Anmerkungen aus aml. Vermessung | |
| Mutations-Nr aus aml. Vermessung | 2789 |

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum 20.01.2016 59d Kauf
Tamara Nora Imhof, EGBPID: CH535479518194,
weiblich, Andelfingen ZH und Romanshorn TG,
30.07.1985

Anmerkungen

17.08.2005 638d Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Bewilligung der
2395.d461 Baukommission Amriswil vom 17.05.2005
Zugunsten Amriswil / CH558654775121 / 273 / - / 4461 / -

Dienstbarkeiten

27.09.1923 50d Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt, auf dem Hofplatz
B50A-A.d461 zwischen den Gebäuden 299 und 300
Zulasten und Zugunsten Amriswil / CH558654775121 / 273 / - / 4461 / -
27.09.1923 50d Last: Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt, auf dem nördlichen Hofplatz von
B50B-A.d461 Gebäude Nr. 300
Zugunsten Amriswil / CH558654775121 / 273 / - / 4461 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

03.02.2023 373a Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betr. Nr. 122309546)
396.a461
31.08.2023 2518a Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betr. Nr. 123310688)
416.a461



Grundpfandrechte

20.01.2016 60d
10196.d461

EREID: CH84874953986, Errichtungsdatum: 20.01.2016
Register-Schuldbrief, CHF 252'000.00, max. 10%
Pfandstelle 1
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID:
CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG;
20.01.2016, 60d

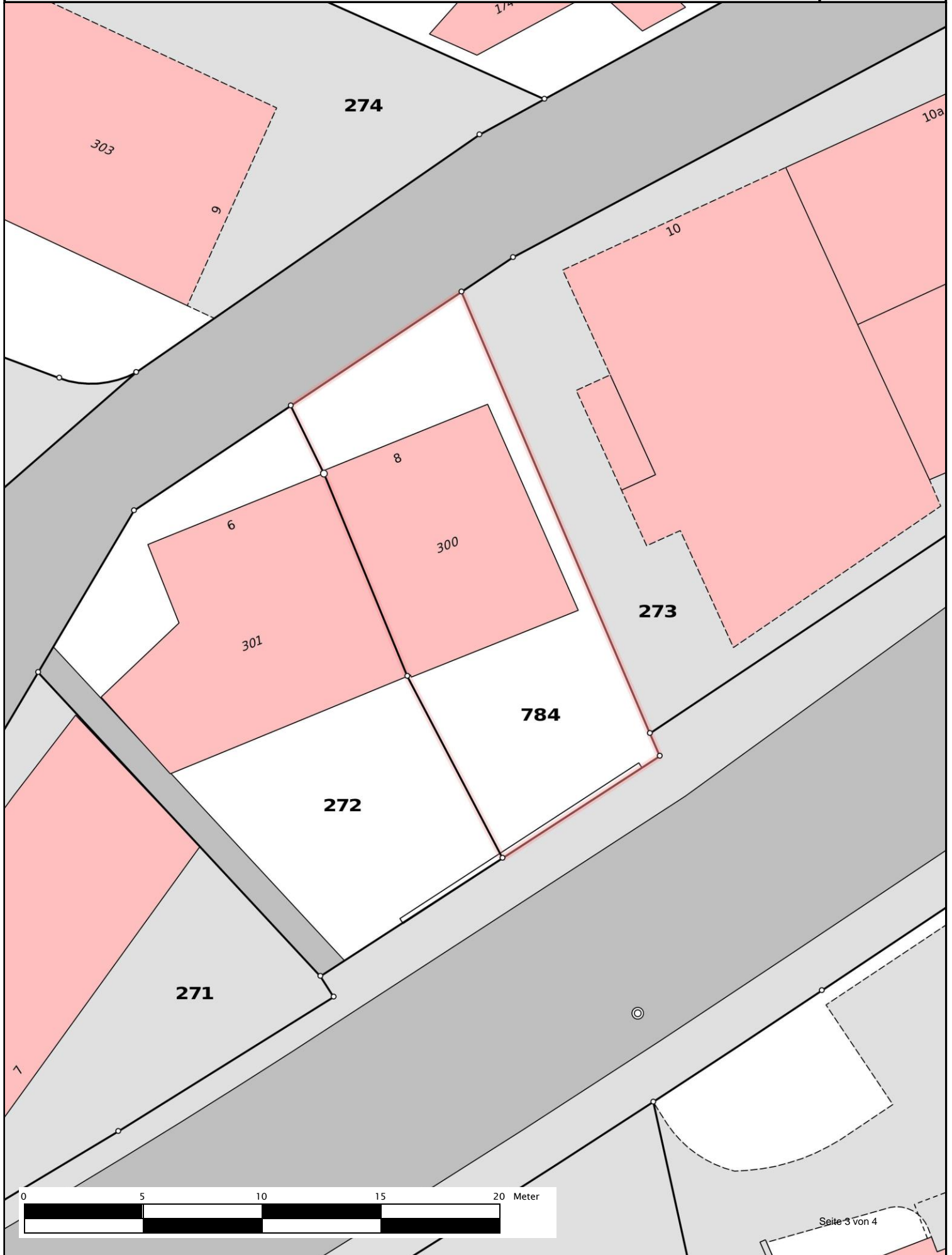
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 09.01.2024

Keine



Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Zentrumszone (Z)

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH207751105426>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

| | |
|---------|---------------------------|
| Name | Tamara Nora Imhof |
| Adresse | Alte Romanshorerstrasse 8 |
| PLZ Ort | 8580 Amriswil |
| | Schweiz |

Bezugsoptionen:

| | |
|------------------------|---|
| Geschichte | N |
| Eigentümer-History | N |
| Plan für das Grundbuch | Y |
| ÖREB-Kataster | N |
| Erweiterter Auszug | Y |

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Arbon

Aktualitätsstand: 09.01.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Amt für Geoinformationen TG

Letztmals nachgeführt am: 10.01.2020

Aktualitätsstand: 22.12.2023

Auszug erstellt am: 09.01.2024 09:33:08

Grundbuch Amriswil

Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit B50A-A.d461

ausgestellt am 26.02.2024

Tagebuch: 27.09.1923 Bel. 50d (Gründungsbeleg)

...anzigtausendfünfhundert)

...nd :
...nd Franken - vom Käufer
...den vorgestellten Grund-
...halt auf Abrechnung an
...zahlen übernommen werden
...uldspflicht und mit Zins-
...igene Rechnung ab 1.Nov.

...fünfhundert Franken -
...Verkäufer bereits heut
...en.

...immungen :
...erfolgt sofort.
...seine Familie im ver-
...November 1923 unent-
...stimmung hat obligat.
...st in der Kaufsumme in-
...hle & Presse, sowie die
...I dato Alb.Wehrli-Keller
...b seinem Grundstück der
...eter breit von der neuen
...n Romanshorerstrasse
...z.784 dato Ernst Eggmann
...Erstellung eines Jauche-
...wachsenen Vermessungs-

2450.-

| Gebührenrechnung | |
|------------------------------|-------|
| Vertrag (Schreibgeb.) | 5.- |
| Baukond. Taxe | 12.50 |
| Handänderung | 12.50 |
| Grundb. Taxe | 73.50 |
| Grundpfand (Sch., Gut, e.v.) | 10.- |
| Dienstb., Grundlast | 10.- |
| Pfandzusatz | |
| Pfandentl. | |
| Titelradikation | |
| Löschung | |
| Vormerkung von | |
| Anmerkung von | |
| Stogaltaxe | |
| Zuschriften | |
| Anzeigen, Auszüge, Zeugnis | 1.- |
| Repositenggeb. | |
| Stempel | |
| Parti | 2.- |
| Auslagen | 50.- |
| Pendanzanb. NR | |

Fr. 1. 1. 1924

Geb. Hptb. Nr. 946
Eingesehen:
A. Wehrli

5. Begründung von Dienstbarkeiten

a.

Herr Albert Wehrli-Keller in Amriswil
als Eigentümer von Parzelle 273 I
und
Herr Ernst Eggmann in Amriswil
als Eigentümer von Parzelle 784
vereinbaren anmit unter sich folgenden Dienstbarkeitsver-
träge :

Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 273 I
und 784 gestatten sich gegenseitiges unbeschränktes
Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Platz zwischen den
Gebäuden Nr.191 und 192 (d.h. zwischen der Einfriedigung
der Mistgrube von Parz.273 I und dem Geb.191).
Dieser Platz hat zu diesem Zwecke stets offen zu
sein.
Die Unterhaltspflicht wird eine gemeinsame zu
gleichen Teilen sein.

b.

Der jeweilige Eigentümer von Parz.784 dato Ernst
Eggmann in Amriswil gestattet ferner dem jeweiligen Eigen-
tümer von Parzelle 273 I dato Alb.Wehrli-Keller in Amriswil
auf dem nördlichen Hofplatz von Geb.191 unbeschränktes
Fuss- und Fahrwegrecht.

Amriswil, den 27. September 1923.

Die Kontrahenten :
E. Eggmann-Keller
A. Wehrli

Aktueller Stand der Dienstbarkeit (26.02.2024)

Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt, auf dem Hofplatz zwischen den Gebäuden 299 und 300 Nr. 784 ist belastet zugunsten Nr. 273.

Nr. 273 ist belastet zugunsten Nr. 784.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich

Grundbuch Amriswil

Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit B50B-A.d461

ausgestellt am 26.02.2024

Tagebuch: 27.09.1923 Bel. 50d (Gründungsbeleg)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------|--|-----------------------|-----|----------------|-------|--------------|--------|--------------|-------|-------------------------------|------|---------------------|--|-------------|--|------------|--|-------------------|--|----------|--|----------------|--|---------------|--|------------|--|-------------|--|----------------------------|-----|----------------|--|---------|-----|-------|------|----------|--|----------------|--|--|
| <p>...anzigtausendfünfhundert)</p> <p>...nd : ...end Franken - vom Käufer ...den vorgestellten Grund- ...halt auf Abrechnung an ...zahlen übernommen werden ...uldspflicht und mit Zins- ...igene Rechnung ab 1.Nov.</p> <p>...fünfhundert Franken - ...Verkäufer bereits heut ...en.</p> <p>...immungen : ...erfolgt sofort. ...seine Familie im ver- ...November 1923 unent- ...stimmung hat obligat.</p> <p>...st in der Kaufsumme in- ...hle & Presse, sowie die</p> <p>...I dato Alb.Wehrli-Keller ...b seinem Grundstück der ...ster breit von der neuen</p> <p>...n Romanshornerstrasse ...z.784 dato Ernst Eggmann ...Erstellung eines Jauche- ...wachsenen Vermessungs-</p> | <p>2450.-</p> <table border="1"><tr><td colspan="2">Gebührenrechnung</td></tr><tr><td>Vertrag (Schreibgeb.)</td><td>5.-</td></tr><tr><td>Beurkund. Taxe</td><td>12.50</td></tr><tr><td>Handänderung</td><td>122.50</td></tr><tr><td>Grundb. Taxe</td><td>73.50</td></tr><tr><td>Grundpfand (Sch., Gult, G.V.)</td><td>10.-</td></tr><tr><td>Dienstb., Grundlast</td><td></td></tr><tr><td>Pfandzusatz</td><td></td></tr><tr><td>Pfandentl.</td><td></td></tr><tr><td>Tilgungsreduktion</td><td></td></tr><tr><td>Löschung</td><td></td></tr><tr><td>Vormerkung von</td><td></td></tr><tr><td>Anmerkung von</td><td></td></tr><tr><td>Stogattaxa</td><td></td></tr><tr><td>Zuschriften</td><td></td></tr><tr><td>Anzeigen, Auszüge, Zeugnis</td><td>1.-</td></tr><tr><td>Repositiongeb.</td><td></td></tr><tr><td>Stempel</td><td>2.-</td></tr><tr><td>Porto</td><td>2.50</td></tr><tr><td>Auslagen</td><td></td></tr><tr><td>Pandenzenb. NR</td><td></td></tr></table> <p>Fr. 7. 2. 24</p> <p>Geb. Hptb. Nr. 906</p> <p>Eingesehen: <i>A. Wehrli</i></p> | Gebührenrechnung | | Vertrag (Schreibgeb.) | 5.- | Beurkund. Taxe | 12.50 | Handänderung | 122.50 | Grundb. Taxe | 73.50 | Grundpfand (Sch., Gult, G.V.) | 10.- | Dienstb., Grundlast | | Pfandzusatz | | Pfandentl. | | Tilgungsreduktion | | Löschung | | Vormerkung von | | Anmerkung von | | Stogattaxa | | Zuschriften | | Anzeigen, Auszüge, Zeugnis | 1.- | Repositiongeb. | | Stempel | 2.- | Porto | 2.50 | Auslagen | | Pandenzenb. NR | | <p>5. Begründung von Dienstbarkeiten</p> <p>a.</p> <p>Herr Albert Wehrli-Keller in Amriswil</p> <p>als Eigentümer von Parzelle 273 I</p> <p>und</p> <p>Herr Ernst Eggmann in Amriswil</p> <p>als Eigentümer von Parzelle 784</p> <p>vereinbaren anmit unter sich folgenden Dienstbärkeitsver- träge :</p> <p>Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 273 I und 784 gestatten sich gegenseitiges unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Platz zwischen den Gebäuden Nr.191 und 192(d.h. zwischen der Einfriedigung der Mistgrube von Parz.273 I und dem Geb.191).</p> <p>Dieser Platz hat zu diesem Zwecke stets offen zu sein.</p> <p>Die Unterhaltspflicht wird eine gemeinsame zu gleichen Teilen sein.</p> <p>b.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer von Parz.784 dato Ernst Eggmann in Amriswil gestattet ferner dem jeweiligen Eigen- tümer von Parzelle 273 I dato Alb.Wehrli-Keller in Amriswil auf dem nördlichen Hofplatz von Geb.191 unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht.</p> <p>Amriswil, den 27. September 1923.</p> <p>Die Kontrahenten :</p> <p><i>E. Eggmann-Keller</i> <i>A. Wehrli</i></p> |
| Gebührenrechnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vertrag (Schreibgeb.) | 5.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Beurkund. Taxe | 12.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Handänderung | 122.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundb. Taxe | 73.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundpfand (Sch., Gult, G.V.) | 10.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dienstb., Grundlast | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pfandzusatz | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pfandentl. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tilgungsreduktion | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Löschung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vormerkung von | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anmerkung von | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stogattaxa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zuschriften | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anzeigen, Auszüge, Zeugnis | 1.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Repositiongeb. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stempel | 2.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Porto | 2.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Auslagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pandenzenb. NR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Aktueller Stand der Dienstbarkeit (26.02.2024)

Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt, auf dem nördlichen Hofplatz von Gebäude Nr. 300 Nr. 784 ist belastet zugunsten Nr. 273.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich

Tamara Nora Imhof
 Alte Romanshorerstrasse 8
 8580 Amriswil

Ihr Ansprechpartner
 Versicherungsdienst
 052 724 90 20
 versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 4. Januar 2024

Police 2024

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

| | | | |
|---|---|-----------------------|------------------------------------|
| Vers.-Nr. | 06/1/300 | Baujahr | 1899 |
| Gemeinde | Amriswil | Ortsteil | Amriswil |
| Parzellen-Nr. | 00784 | | |
| Lage | Alte Romanshorerstrasse 8 | | |
| Bezeichnung | 20 / Wohnhaus | | |
| Eigentümer | Tamara Nora Imhof, Alte Romanshorerstrasse 8, 8580 Amriswil | | |
| Vers. Wert | CHF 433'000 (Basis: Ausmassblatt) | Baukostenindex | 1017 Punkte |
| Vers. Art | Neuwert | Total Kubatur | 505 m ³ |
| Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert: | | | |
| Grundprämie für Wohngebäude | | CHF | 0.27 |
| Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig) | | CHF | 0.11 |
| Schätzung vom | 17.07.2014 (Ausmassblatt) | Schätzungsteam | Claudia Campi Anton Della Polla |
| Angebaut an | 06/1/301 | | |

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Kachelofen

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau



Milos Daniel
 Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Ausmassblatt

Anhang zu Police 2024 für Vers. Nr. 06/1/300

| Nr. | Gebäudeteil | Länge m | Breite m | Höhe m | Inhalt m ³ | Total m ³ | Preis m ³ | Vers. Wert CHF | Zustand % | VA 1) |
|-----|------------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|----------|
| 1 | Kellerabgang | 1.0 | 2.5 | 2.8 | 7 | | | | | |
| 2 | Wohnhaus | 7.6 | 9.3 | 7.0 | 495 | | | | | |
| 3 | Vordach mit Seilenwand | 1.5 | 1.0 | 2.0 | 3 | 505 | 800 | 404'000 | 70 | |

Total (basierend auf der Schätzung vom 17.07.2014)
 Versicherungswert
 Baukostenindex 950 Punkte

| | | | |
|----------------|-----|------------|----------------|
| m ³ | 505 | CHF | 404'000 |
| | | CHF | 404'000 |

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Amriswil

Alte Romanshornerstrasse 8

Siedlung: Amriswil
Flurnamengebiet: Amriswil
Assekuranz-Nr.: 06/1-0300
Parzellen-Nr.: 784
Heutige Nutzung: Wohnhaus
Objektname: -
Koordinaten O/N: 2740248 / 1267865
Erstes Inventar: 1986
Ordentl. Revision: 2004
Schutzstatus: -
Nutzungsplanung: Zentrumszone 4
ISOS: -



Foto-Nr. 84_224_05

Einstufung: **bemerkenswert**

Schutzziele

-

Baugeschichte, Beschreibung, Dokumentation

Vor 1808 als Wohnhaus neu errichtet (Staatsarchiv, Brandkataster).

Doppelwohnhaus, traufständig zur Strasse. Verputzter Fachwerkbau, regelmässig befenstert.

Südseitig ummauerter Vorgarten.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Keine Einträge

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr. Eigentümer (Uebnahme-Jahr) Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise

| | | |
|-----------|---|---|
| 1808: 4 | Bischof? Jakob Bissegger Johann Bruhlmann Jakob | Wohnhaus, unbekannt, gewandert, 1833 fl.200, 1844 fl. 400 |
| 1848: 4 | Gimmi Konrad | 1844 fl.800, 1866 Fr. 2'400.- |
| 1868: 4 | Krüsi Konrad | 1866 Fr.2'400.-, 1873 Fr. 3'600.- |
| 1875: 4 | Krüsi Konrad Grundlehner Jakob | Fr. 3'600.-, angebaut an Nummer 3/5 |
| 1897: 4 | Eggmann Konrad | |
| 1899: 170 | Eggmann Ernst | 1/2 Riegel Fr.3'600.- |
| 1908: 191 | Eggmann Ernst | 1914 Fr.8'500.-, 1924 Fr.13'000.- |
| 1925: 300 | Schütz Fritz (24) Schütz Fritz | Fr.13'000.- Fr.13'000.- |