

# LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

---

**Zweifamilienhaus, Kümmertshausenstrasse 13, 8586 Erlen TG**



*Eigentümer:* Herr Kjerim Selmani, Neuhofstrasse 73, 8590 Romanshorn

*Auftraggeber:* Betriebsamt Bezirk Weinfelden vertreten durch:  
Herr Beat Stuber, Obertor 1, 9220 Bischofszell TG

*Schätzer:* DEFA Immobilien Treuhand GmbH  
Christoph Hagger  
9205 Waldkirch

## 1. Grundlagen

---

<b>Auftrag</b>	Ermittlung Verkehrswert / Marktwert
<b>Bewertungszweck</b>	Ermittlung Marktwert
<b>Besichtigung</b>	Donnerstag, 13. Oktober 2022
<b>Stichtag</b>	Donnerstag, 13. Oktober 2022
<b>Objekt</b>	Zweifamilienhaus 2 x 3.5 Zi.- Wohnung Vers.- Nr. 222 mit 364 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Gartenanlage
<b>Grundstück</b>	Grundbuch Erlen Liegenschaft Nr. 15, Plan Nr. 10, Kümmertshausenstrasse 13, 8586 Erlen

---

<b>Grundlagen</b>	x	Besichtigung vom 13. Oktober 2022
	x	Grundbuchauszug vom 4. Oktober 2022
		Kaufvertragsentwurf vom ...
	x	Situationsplan 1 : 100 vom 13. Oktober 2022
		Amtliche Schätzung
		Grundrisspläne 1 : 50
	x	Mietzinsliste/-angaben gemäss Schätzer
	x	Baureglement / Zonenplan Gemeinde Erlen TG
	x	Kubische Berechnung amtliche Schätzung vom 19.01.2021
		Steuerwert-Schätzung vom
		weitere:
		weitere:
		weitere:

**Verkehrswert**

**CHF**

**710'000**

## 2. Schätzungsmethodik - Makro- und Mikroökonomie

---

### 2.1 Überlegungen zum Auftrag und zur Methodik

Das Betreibungsamt Bischofszell, Herr Beat Stuber, hat die DEFA Immobilien Treuhand GmbH beauftragt, einen Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln.

Der Auftrag des Schätzers lautet, einen Marktwert/Verkehrswert festzulegen.

Durch die gewonnenen Erkenntnisse während der Besichtigung ist festzustellen, dass es sich um ein Zweifamilienhaus mit 2 x 3.5 Zimmer Wohnungen.

Aus diesem Grund ist es nach Ansicht des Schätzers angezeigt, dass sich die Ermittlung des Verkehrs/Marktwertes über den Ertragswert ergibt.

### 2.2 Makroökonomie

Erlen ist eine politische Gemeinde und eine Ortschaft im Bezirk Weinfelden des Schweizer Kantons Thurgau.

Die Liegenschaft liegt leicht ausserhalb von Erlen

Das Objekt ist gut erschlossen über die Hauptstrasse, Kümmerthausenstrasse

Gesamtbeurteilung:  
sehr gut  
gut  
mittel  
schlecht

x

Erlen ist umgeben von diversen kleineren und grösseren, meist ländlich geprägten Ortschaften

Gute Erschliessung mit individuellem und öffentlichen Verkehr

Erlen hat ca. 3'100 Einwohner

Erlen liegt ca. 455 m.ü.M.

### 2.3 Mikroökonomie

Das Grundstück befindet sich ca. 500 m leicht ausserhalb vom Dorfzentrum Erlen in einem Mehrfamilienhausquartier

Die Liegenschaft ist von Osten her durch die Kümmerthausenstrasse erschlossen

Praktisch flache Parzelle

Gute bis sehr gute Besonnung

Gesamtbeurteilung:  
bestens  
gut  
mittel  
unattraktiv

x

Immissionen wurden anlässlich der Besichtigung nicht festgestellt.

### 3. Allgemeine Daten

3.1 Entfernungen		Bemerkung	Gehminuten	Kilometer
	Einkauf	tägl. Bedarf		1
	Schule			1
	Schule Oberstufe, Sportplatz			1
	Mädchensekundarschule			
	Gymnasium			
	Mittelschule			1
	Bank			1
	Post			1
	Freibad			
	Öffentlicher Verkehr			1
	Öffentlicher Verkehr			
	Autobahn			
3.2 Zufahrt	gut mässig eingeschränkt	x	Bemerkungen	
Parkplätze	gut mässig eingeschränkt	x	Bemerkungen	
Immissionen	keine mittel mittel	x	Bemerkungen	
3.3 Infrastrukturen	sehr gut gut mässig wenig	x	Bemerkungen	
Gemeinde				
Leerstandsquote (im kant. Vergleich)	unterdurchschnittl. mittel überdurchschnittl.	x	Bemerkungen (Bautätigkeit, etc.)	
Steuerliche Situation (im kant. Vergleich)	tief mittel hoch	x	Steuerfuss Kanton Gemeinde	265% 117% 52%

## 4. Grundstück

---

4.1 Amtliche Schätzung	Gebäude, Grundstücksfläche	Verkehrswert
	Grundstück Nr. 15, Kummertshäuserstrasse, 8586 Erlen Zweifamilienhaus Vers.- Nr. 222 364 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Gartenanlage	CHF 634'000
	Total amtliche Schätzung GVA vom 19.01.2021	CHF 634'000

### 4.2 Wertbeeinflussende Grundbucheinträge

[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]

Anmerkungen:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes zulasten Gemeinde Erlen

Dienstbarkeiten:

Recht/Last: Näherbaurecht bis auf die gemeinsame Grenze zulasten und zugunsten Erlen

Last: Näherbaurecht bis an die Grenze zugunsten Erlen

Vormerkungen: Diverse Verfügungsbeschränkungen

Grundpfandrechte: Registerschuldbriefe

4.3 Verdachtsflächenkataster	Abklärung erfolgt	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
	Bemerkungen	Aufgrund bisheriger und momentaner Nutzung des Grundstückes sind keine Altlasten vorhanden.	

### 4.4 Zone

Wohnzone W2b

Regelbauvorschriften	Ausnutzungsziffer [AZ]	0.85
	Anzahl Vollgeschoss	2
	Gebäudehöhe maximal	8 m
	Gebäuelänge maximal	35 m
	Grenzabstand klein	4 m
	Grenzabstand gross	8 m

Bemerkungen/Weiteres:

## 5. Gebäude

---

### 5.1 Baujahr(e)

Gebäude/Vers.- Nr.	Zweifamilienhaus	1906
	umfassende Sanierung	2017

### 5.2 Zustand und Unterhalt

sehr gut		<i>Bemerkungen</i>
gut	x	
mittel		
schlecht		

### 5.3 Anschlüsse

		<i>Bemerkungen</i>
Wasser	x	
Abwasser	x	
Elektro	x	
Gas	x	
Fernheizung		
TV, Tel.	x	

### 5.4 Konstruktion/ Rohbau/ Installationen

- Massivmauerwerk
- Giebedach; Holzkonstruktion
- Fassade; Aussenisolation verputzt
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Kunststofffenster BJ 2017
- Beschattungseinrichtungen, Keine
- Spenglerarbeiten in Eisenblech feuerverzinkt
- Heizung, Gas, Wärmeverteilung via Bodenheizung
- WW- Boiler

### 5.5 Innenausbau

- Küche Granitabdeckung mit Glaskeramik usw. BJ 2017
- Sanitärbereiche in gutem Zustand BJ 201
- Oberflächen Böden in Parkett oder Platten
- Oberflächen Wände; Abrieb im Bad Platten
- Decken in Gips oder Weissputz ausgeführt
- sämtliche Leitungen BJ 2017, Heizanlage BJ 2017
- Elektroinstallationen BJ 2017

## 6. Raumprogramm und Mietwert

Etage	Raumprogramm	Fläche Anzahl ca. m <sup>2</sup>	Ansatz Mietzins CHF/m <sup>2</sup>	Mietzins effektiv CHF/Monat	Ansatz Mietwert CHF/m <sup>2</sup>	Mietwert geschätzt CHF/Monat
	Zweifamilienhaus					
UG	Gasheizung Kellerraum Kellerraum Kellerraum Kellerraum Abstellraum					
EG	3.5 Zimmer Wohnung Dusche/WC Wohnzimmer Zimmer Küche Zimmer					1'500.00
OG	3.5 Zimmer Wohnung Zimmer Dusche/WC Zimmer Zimmer Wohnzimmer Küche Bad /Dusche/WC					1'500.00
EG	2 Autoabstellplätze im Freien					100.00
<b>Total pro Monat</b>				<b>0.00</b>		<b>3'100.00</b>
<b>Total pro Jahr</b>				<b>0.00</b>		<b>37'200.00</b>

*Bemerkungen zum Raumprogramm/Mietwert:*  
Die Liegenschaft wurde im Jahr 2017 renoviert.

## 7. Kapitalisierungszinssatz

	Anteil %		CHF	Ansatz %	Ansatz %
Fremdkapital	80.00%	Zins	23'328	4.00%	3.20%
Eigenkapital	20.00%	Realzins	-	2.00%	
		Immobilität	-	0.00%	
		Risikozuschlag	-	0.00%	
			2'916	2.00%	0.40%
Nettozinssatz					3.60%
Zuschläge für jährliche Kosten					
Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			2'187	0.30%	
Unterhaltskosten			2'187	0.30%	
Mietzinsrisiko			1'458	0.20%	
Verwaltung			729	0.10%	
			6'561	0.90%	0.90%
Rückstellungen			4'374		0.60%
<b>Kapitalisierungssatz</b>					<b>5.10%</b>

## 8. Ertragswert / Verkehrswert (roh)

Mietzins			-		
Mietwert			37'200		
Kapitalisierungszinssatz			5.10%		
Ertragswert				CHF	729'412
<b>Ertragswert (gerundet)</b>				<b>CHF</b>	<b>729'000</b>
		Lageklasse	Anteil		
relativer Bautenwert			72.00%	CHF	524'880
relativer Landwert		3.4	28.00%	CHF	204'120
Minderwert				CHF	-23'003
<b>Verkehrswert (roh)</b>				<b>CHF</b>	<b>705'997</b>

Bemerkungen



## 9. Reproduktionskosten

Reproduktionskosten		Kubatur Fläche	Wert CHF		Total CHF
BKP 1	Vorbereitungskosten	in BKP 0 inbegriffen			
BKP 2	Neuwert Wohnhaus	806 m <sup>3</sup>	750.00	CHF	605'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen				
BKP 4	Grundstücksfläche	364 m <sup>2</sup>			
	Grundfläche Gebäude	75 m <sup>2</sup>			
	Umgebungsfläche	289 m <sup>2</sup>	50.00	CHF	14'000
	Subtotal			CHF	619'000
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	7.00%		CHF	42'000
<b>Total</b>				<b>CHF</b>	<b>661'000</b>

## 10. Lageklasse

Lageklasse	Wohnen	Wohnen	Durchschnitt
Standort		3.0	
Nutzung		4.0	
Wohnlage		3.0	
Erschliessung		4.0	
Marktverhältnisse		3.0	
			3.4

## 11. Technisches Alter

Technisches Alter			GLD*	RND*	TA*
Hauptgruppen					
Baujahr:	1906	Sanierung: 2017			
Rohbau 1				keine Entwertung	
Rohbau 2 (Gebäudehülle)			50	45	5
Installationen			25	20	5
Ausbau			25	20	5
Total			100	85	15
<b>Durchschnitt</b>			<b>33</b>	<b>28</b>	<b>5</b>

\*GLD = Gesamtlebensdauer

\*RND = Restnutzungsdauer

\*TA = Technisches Alter

## 12. Technische Entwertung

---

- Bausubstanz	Entwertung der Bausubstanz (ohne Land) Reproduktionskosten der Bausubstanz		CHF	661'000
- Erneuerung	Erneuerungssubstanz 30% der Reprokosten Erneuerungszyklus		CHF	198'300 33 Jahre
- Technisches Alter				5 Jahre
- Ansatz Entwertung	gemäss Entwertungstabelle SIV			11.60%
- Entwertung	Erneuerungssubstanz x Entwertungsansatz CHF 198'300 x 11.60%		CHF	23'003
<b>Minderwert</b>			<b>CHF</b>	<b>-23'003</b>

## 13. Verkehrswert

---

### Zusammenstellung der Einzelwerte

Substanzwert		CHF	729'000
Minderwert		CHF	-23'003
Verkehrswert roh	(=Substanzwert bereinigt)	CHF	705'997
		CHF	-
Verkehrswertabzüge		CHF	-
keine		CHF	-
Verkehrswert bereinigt		CHF	705'997
Rundung		CHF	4'003
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>		<b>CHF</b>	<b>710'000</b>

## 14. Schlussbemerkungen

---

Der eingesetzte Mietwert wurde angenommen. Aufgrund der konzeptionellen und baulichen Voraussetzungen dürfte dieser den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen.

Eine detaillierte Vermessung wurde nicht vorgenommen. Es liegen nur teilweise Flächenangaben vor, welche als Basis der Bewertung verwendet werden können.

Dieses Gutachten ist unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und den uns bekannten Gegebenheiten erstellt worden.

Wir haben nicht das Holz- oder Mauerwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängel sind.

Die in dieser Expertise ermittelten Schätzwerte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung dieses Berichtes und sind nur für die Auftraggeberin, resp. die Eigentümerschaft bestimmt. Ein weiteres Kopieren oder Aushändigen an Dritte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Schätzungsbeauftragten erlaubt. Die Schätzung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Bemerkungen zur Verkäuflichkeit:

Die Verkäuflichkeit der Liegenschaft kann aufgrund der guten Bauqualität und der guten Lage, als gut bezeichnet werden. Die Immissionen der Hauptstrasse wirken sich nicht negativ auf die Entscheidungsfindung potentieller Käufer aus.

Grundsätzlich bringt erst eine Ausschreibung zum freien Verkauf den effektiven Marktwert zu Tage.

Anhang

- a. 7 Fotoblätter
- b. Grundbuchauszug
- c. GVA Police
- d. Situationsplan
- e. Zonenplan

Waldkirch, 14. Oktober 2022

  
DEFA Immobilien Treuhand GmbH  
Christoph Hagger, Geschäftsführer

## Fotoblatt 1

Küche



Wohnzimmer



## Fotoblatt 2

Dusche / WC



Zimmer



### Fotoblatt 3

Bad / WC



Küche



## Fotoblatt 4

Zimmer



Dusche / WC



## Fotoblatt 5

Gasheizung BJ 2017



Kellerraum





## Fotoblatt 6

Ansicht



Ansicht



## Fotoblatt 7

Sitzplatz



Balkon



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Erlen (TG) / CH967786630442 / 15 / - / 4476 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Erlen / 4476
Grundbuchname	Erlen
Grundstück-Nr.	15/-/4476/-
E-GRID	CH967786630442
Beschreibung	
Fläche	364 m2
Plan-Nr.	10
Lagebezeichnung	Stegwis
Bodenbedeckung	Gebäude, 75 m2 Gartenanlage, 289 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, EGID: 649429, Nummer: 194.222, Flächennuss: 75 m2, Anteil auf Grundstück: 75 m2 Adresse: EDID: 0, Kümmerthausenstrasse 13 8586 Erlen
Anmerkungen aus amtli. Vermessung Mutations-Nr aus amtli. Vermessung	658

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

1/1, Alleineigentum	06.07.2017 2257w Kauf
Kjerim Selmani, EGBPID: CH210028117870, männlich, Nordmazedonien, 24.09.1956	

### Anmerkungen

15.01.2018 186w 50.w476	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zulasten Erlen / CH950486776353 / 14 / - / 4476 / -
----------------------------	--

### Dienstbarkeiten

23.01.1932 SP127Er 5151.v476	Recht und Last: Näherbaurecht bis auf die gemeinsame Grenze Zulasten und Zugunsten Erlen / CH950486776353 / 14 / - / 4476 / -
07.12.1986 324v 5706.v476	Last: Näherbaurecht bis an die Grenze Zugunsten Erlen / CH516353867749 / 789 / - / 4476 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

08.03.2022 848w 115.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betreibung Nr. 721302854)
22.06.2022 2121w 123.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 13'909.25 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 722800095)
01.09.2022 2957w 125.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'145.60 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 122308029)
12.09.2022 3075w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 17'999.95 nebst Zins und Kosten

---

	126.w476	(Betreibung Nr. 122308672)
12.09.2022	3076w 127.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 17'999.95 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 122308673)
12.09.2022	3077w 128.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 930.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 122308707)
12.09.2022	3078w 129.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 26'772.20 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 122309948)
20.09.2022	3153w 130.w476	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 10'835.95 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 122310386)

---

### Grundpfandrechte

06.07.2017	2260w 34.w476	EREID: CH94531605870, Errichtungsdatum: 06.07.2017 Register-Schuldbrief, CHF 614'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: Migros Bank AG, CHE-105.841.533, EGBPID: CH788466067737, mit Sitz in Zürich ZH; 06.07.2017, 2260w
05.08.2019	2848w 105.w476	EREID: CH94538255474, Errichtungsdatum: 05.08.2019 Register-Schuldbrief, CHF 70'000.00, max. 10% Pfandstelle 2 Gläubiger: Walter Hönig, EGBPID: CH458811790045, männlich, Heiden AR, 24.11.1937; 05.08.2019, 2848w

---

### Rangverschiebungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 04.10.2022

Keine

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH967788630442>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Kjerim Selmani
Adresse	Neuhofstrasse 73
PLZ Ort	8590 Romanshorn Schweiz

---

### Bezugsoptionen:

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

---

### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Weinfelden
Aktualitätsstand:	04.10.2022

### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	30.03.2006
Aktualitätsstand:	15.07.2022

Auszug erstellt am: 04.10.2022 10:39:26

Kjerim Selmani  
Neuhofstrasse 73  
8590 Romanshorn

**Ihr Ansprechpartner**  
Versicherungsdienst  
052 724 90 20  
versicherungsdiens@gvttg.ch

Frauenfeld, 22. August 2022

## Police 2022

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

<b>Vers.-Nr.</b>	19/4/222	<b>Baujahr</b>	1906
<b>Gemeinde</b>	Erlen	<b>Ortsteil</b>	Erlen
<b>Parzellen-Nr.</b>	00015		
<b>Lage</b>	Kümmertshausenstrasse 13		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Eigentümer</b>	Kjerim Selmani, Neuhofstrasse 73, 8590 Romanshorn		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 634'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	950 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	806 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für Wohngebäude</b>		<b>CHF</b>	<b>0.27</b>
<b>Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuergpflichtig)</b>		<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b>	19.01.2021 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Urs Hans Peter Laib Thomas Dörig
<b>Angebaut an</b>	19/4/223		

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**  
Nicht versichert - Einrichtung Kosmetiksalon

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
Direktion



Milos Daniel  
Direktor

**Beilagen**  
- Ausmassblatt  
- Wichtige Bestimmungen

**Anhang zu Police 2022 für Vers. Nr. 19/4/222**

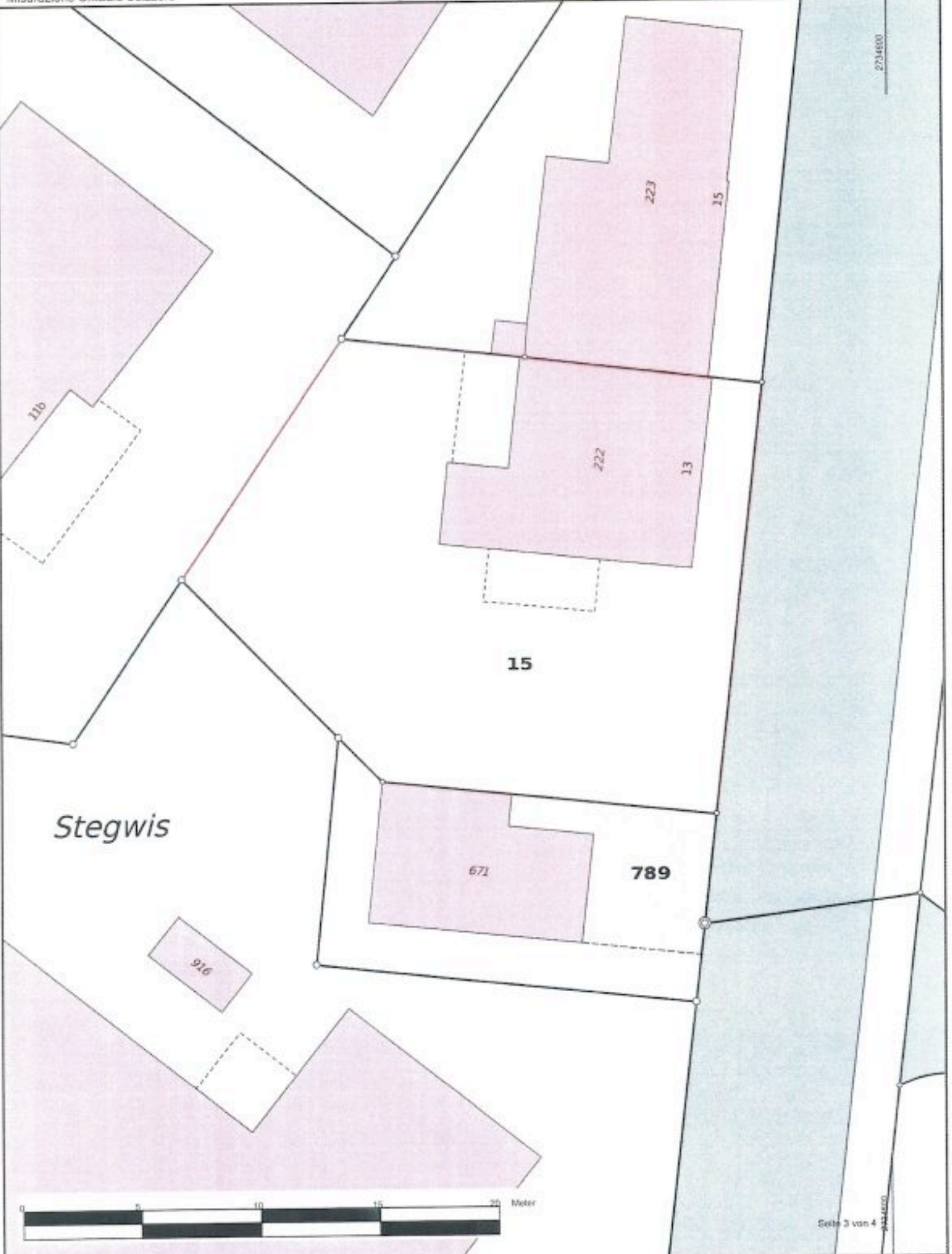
**Ausmassblatt**

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m <sup>3</sup>	Total m <sup>3</sup>	Preis m <sup>3</sup>	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Wohnhaus UG	7.8	7.7	2.8	168					
2	Kellertreppe	1.2	3.4	1.5	6	174	500	87'000	75	
3	Wohnhaus	8.0	8.0	7.5	480	480	850	408'000	80	
4	Anbau West	3.7	2.3	6.5	55	55	1'200	66'000	100	
5	Balkon West	4.3	2.3	4.0	40					
6	Eingang Treppenhaus Süd	2.3	4.6	5.0	53					
7	Treppe Eingang EG	1.1	2.3	1.5	4	97	750	72'750	100	

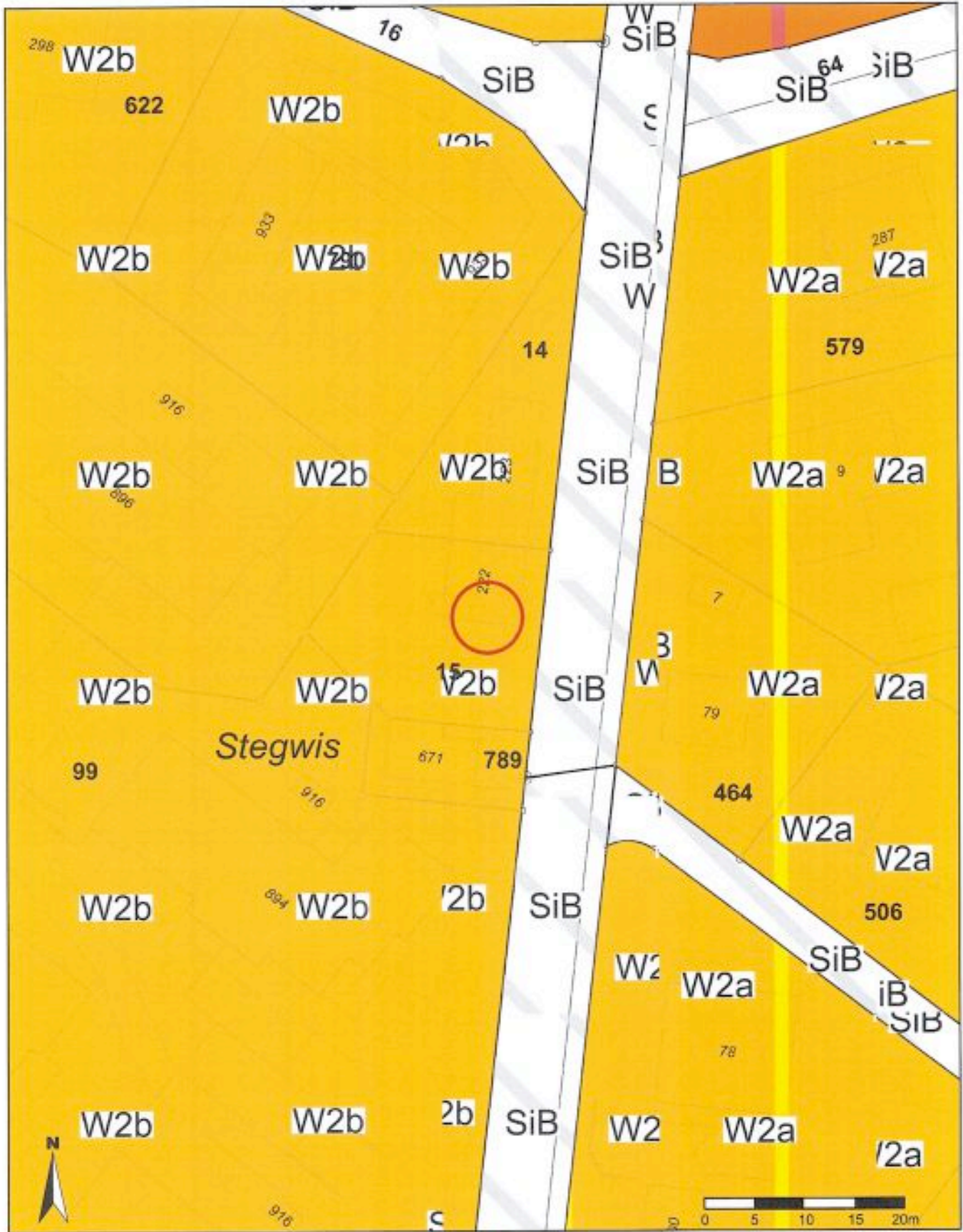
Total (basierend auf der Schätzung vom 19.01.2021)  
 Versicherungswert 2021  
 Baukostenindex 950 Punkte

m<sup>3</sup> 806 CHF 633'750  
 CHF **634'000**

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







Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
13.10.2022

Massstab 1: 500  
Koordinaten 2'734'588, 1'268'539





Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

13.10.2022

Massstab 1: 500

Koordinaten 2'734'588, 1'268'539