



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Wohnhaus/Villa Wilenstrasse 7 9306 Freidorf
Eigentümer	Gerolf Gehl Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf Britta Gehl Burggraben 26, 9000 St. Gallen
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Arbon Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsexperte	Güntzel Immobilientreuhand GmbH Daniel Güntzel Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsstichtag	10. August 2022

Zusammenfassung	1
Basisdaten	2
Kennzahlen	3
Auftrag und Grundlagen	4
Makrolagebeschrieb	5
Mikrolagebeschrieb	6
Grundstückbeschrieb	7
Bautenbeschrieb	8
Vorbehalte und Beilagen	11
Verkehrswert	12
Ertragswert	13
Mietertrag / Mietwert	14
Nutzungskosten	15
Substanzwert	16
Landwert	17
Definitionen	19
Glossar	20
Bilddokumentation	21

Verkehrswert**1'850'000 CHF****Zusammenfassung**

Ein objektiver heutiger **Verkehrswert** von **CHF 1'850'000** für dieses Einfamilienhaus mit Gartenpavillon und einer Grundstücksfläche von 1'108 m² darf als realistisch angesehen werden.

Annahmen / Bewertungsszenario

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

Da keine Planunterlagen verfügbar waren, haben wir die vermietbaren, beheizten Flächen (VMF) approximativ aus der Gebäudeversicherungspolice und dem Situationsplan ermittelt.

± Die Liegenschaft haben wir im Rahmen der Landwertermittlung aufgrund der nicht ausgeschöpften Ausnutzung aufgeteilt. Eine Teilfläche von 658 m² haben wir unter Beachtung der notwendigen Grenzabstände den bestehenden Gebäuden zugewiesen und den Landwert über die Lageklasse ermittelt. Die restliche Grundstücksfläche haben wir als Mehrumschwung mit einem bei ca. der Hälfte des klassierten Landwerts angesetzten m²-Preis berücksichtigt.

- Für diverse, im Zuge einer allfälligen Handänderung unumgängliche Instandhaltungs- und zum Teil Instandsetzungskosten wie bspw. für die vernachlässigte Umgebungsanlage sowie unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Entwertung (in verschiedenen Belangen besteht ein Ausbau, der in der heutigen Zeit eine verminderte Nachfrage darstellt), haben wir in der Verkehrswertdarstellung einen Wertabzug berücksichtigt.

Kritische / offene Punkte

± Es sind keine kritischen oder offenen Punkte vorhanden.

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 Immobilien Treuhand GmbH (Auftragnehmerin der Bewertung) und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Ort, Datum und Unterschrift

Romanshorn, 17. August 2022

Der Bewertungsexperte:



Daniel Güntzel
Immobilienbewerter

Bewertung

Anlageart	Wohnhaus/Villa
Bewertungszweck	Betreibungsamtliche Massnahme

Eigentum

Eigentumsform	Miteigentum
Eigentumsanteil	je 1/2 Anteil
Eigennutzung	ja

Grundbuch

Grundbuchamt	Arbon / Gemeinde Roggwil
Kataster Nr.	2173
GB-Plannummer	34
GB-Lagebezeichnung	Chrüzegg
Bemerkung	Keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

Planung / Recht

Ausnutzungsziffer	Wohnzone W 2b GFZ 0.85
Altlastenverdacht	Kein Eintrag (gem. KbS - GIS)
Denkmalschutz	Kein Eintrag (gem. HWI GIS)

Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	21.01.2016
Gebäudeversicherungs-Nr.	510.1220 Wohnhaus 510.1241 Pavillon
Gebäudeversicherungswert	1'278'000 CHF

Baudaten

Baujahr	2005
Untergeschoss	1
Vollgeschosse	1

Nutzungen

Einfamilienhaus	1 Stk
Garagenplätze	2 Stk

Werte

Verkehrswert	1'850'000 CHF
Ertragswert	1'728'000 CHF
Bauten-Neuwert	1'349'000 CHF
Bauten-Zeitwert	1'082'000 CHF
Landwert	901'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	1'983'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	74'100 CHF
Betriebskosten BK	2'100 CHF
Instandhaltungskosten IHK	6'000 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	8'100 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	266'839 CHF
Entwertungsanteil in %	20 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	11'148 CHF

Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	4.29 %
----------------------------	--------

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	1'108 m ²
Gebäudevolumen GV	1'825 m ³
Vermietbare Fläche VMF	270 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	1'670 CHF/m ²
Verkehrswert / GV	1'014 CHF/m ³
Verkehrswert / VMF	6'852 CHF/m ²
Mietwert / VMF	274 CHF/m ²
Nutzungskosten / VMF	30 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / VMF	41 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	10.93 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	15.04 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.45 %
ENR / Bauten-Neuwert	0.83 %

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 10.08.2022 in Anwesenheit des Miteigentümers Herrn Gehl und im Beisein der Herren Fröhlich und Gatti 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 10.08.2022
- Policen der Thurgauer Gebäudeversicherung vom 28.10.2021
- Informationen inkl. Katasterplan aus www.geoinformation.tg.ch
- Baureglement und Bauzonenordnung der Gemeinde Roggwil

Makro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

Makro-Lagebescrieb

Die Gemeinde Roggwil (TG) liegt in der Agglomeration St. Gallen und zählt 3'257 Einwohner (Veränderung 2017 bis 2020: 6.2%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2019 1'113. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Roggwil (TG) im Jahr 2018 bei 41.0% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 31.7% (Schweiz: 37.7%).

Von Roggwil (TG) aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 475'618 Einwohner und 274'745 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'655'253 Einwohner und 1'189'046 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 31'349 Einwohner und 12'766 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 906'664 Einwohner und 813'152 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'500 pro m², 7.0% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'990 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.0% über dem Schweizer Referenzwert von 0.7%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.2% (Schweiz: 2.2%).

In Roggwil (TG) gibt es total 1'433 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 46.5%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 7 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.7%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Roggwil (TG) als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.2 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 Roggwil (TG) nicht verändert.

Quelle: Wüest Partner AG, Zürich (Abfrage August 2022)

Steuerfuss natürliche Personen ohne Kirchensteuer:

Roggwil (Freidorf): 252 Punkte (2022), was ungefähr dem kantonalen Durchschnitt entspricht.

Kantonales Minimum 202 (Warth-Weiningen)

Kantonales Maximum 286 (Arbon)

Mikro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

Mikro-Lagebescrieb

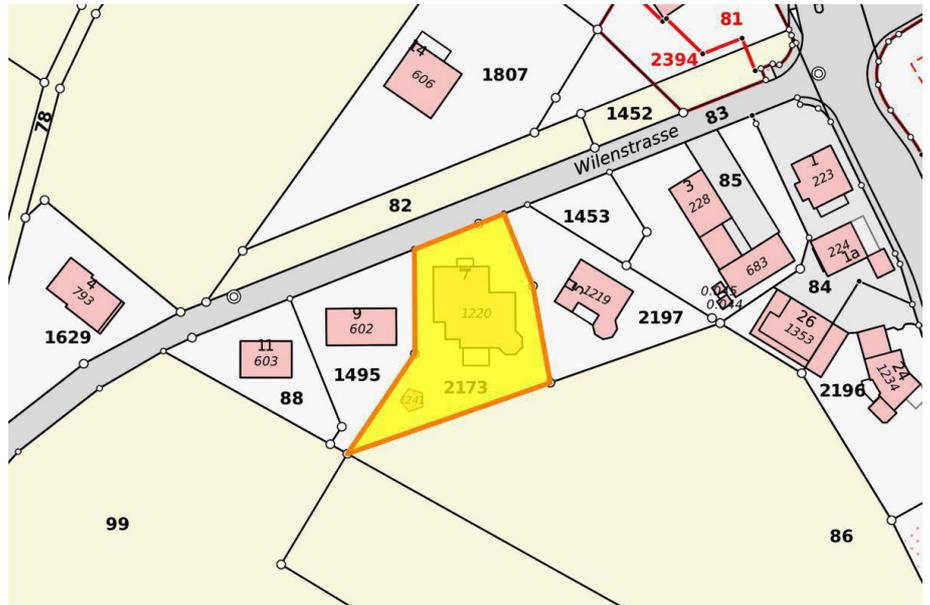
Lage in der Gemeinde: gut / Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Abschluss des bebauten Freidorfer Ortsgebiets, südlich unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaftszone. Die Lage darf als recht ruhig, gut besonnt und mit teilweise vorhandener Seesicht bezeichnet werden. Geringfügige Geräuschimmissionen können von der ca. 100m östlich vorbeiführenden Hauptstrasse ausgehen.

Erschliessung: ÖV: durchschnittlich / Bahnhof Roggwil-Berg (in Freidorf mit Anschlüssen nach St. Gallen und Romanshorn) ca. 700 m entfernt. Nächste Bushaltestelle «Freidorf/Kreuzegg» (Verbindung Arbon – St. Gallen) ca. 170 m entfernt.

Infrastruktur: mässig / Kindergarten/Primarschule ca. 1,2 km, Sekundarschule in Arbon ca. 4 km entfernt.

Öffentliche Verwaltung im Ortsteil Roggwil ca. 2,5 km entfernt. Nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten sind in Freidorf nicht gegeben. Nächste Einkaufszentren in Arbon ca. 5 km oder in St. Gallen ca. 10 km entfernt.

Situation



Quelle: geoinformation.tg.ch

Grundstück

Grundbuch Roggwil

Liegenschaft Nr. 2173

1'108 m²: Gebäudegrundflächen [266 m²] und Gartenanlage [842 m²] mit:
Wohnhaus Assek.Nr. 510.1220 [266 m²]
(Baujahr 2005, gem. GV, GV-Vers.-Neuwert 2022, CHF 1'237'000.-)
Pavillon Assek.Nr. 510.1241 [-]
(Baujahr 2005, gem. GV, GV-Vers.-Neuwert 2022, CHF 41'000.-)
Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf

Grundbucheintragungen

Dieser Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 10.08.2022 bei.
Es bestehen 2 Anmerkungen, eine Dienstbarkeit und 10 Vormerkungen.
Die Eintragungen und insbesondere die Dienstbarkeit haben keinen nennenswerten Einfluss auf den Wert dieser Liegenschaft.

Bauzone

Das Grundstück befindet sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W 2b.
Diese Zone legt in der Regelbauweise die folgenden baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer 0.85
- Grenzabstand klein 4m, gross 6m
- Gebäudelänge max. 35 m
- Fassadenhöhe max. 8 m
- Gesamthöhe max. 11.50 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Bauweise offen oder halboffen

Die Liegenschaft ist mit der heutigen Bebauung lediglich zu ca. 40 – 45% ausgenutzt. Eine bauliche Ausweitung mittels Anbauten dürfte sich aufgrund des bestehenden Baukörpers bzw. der Gebäudeform nur sehr beschränkt anbieten. Eine Dachgeschosserrhöhung wäre zwar denkbar, dürfte sich jedoch als aufwändig darstellen.

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) und der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB – www.geoinformation.tg.ch) ist die Liegenschaft hinsichtlich Belastungen nicht registriert. Die elektronische Abfrage erfolgte am 15.08.2022.

Räumlichkeiten / Nutzung

Raumprogramm

Unter-/Eingangsgeschoss

- Haupthaupteingang/Entrée/Korridor mit Treppe zu OG
- Abstellraum unter Treppe zu OG
- sep. WC, Wirtschaftsraum/Waschküche
- Zimmer 1
- Garage (Doppelgarage)
- Heizungsraum (erschlossen über Garage)
- Reduit/Abstellraum unter Treppe zu OG

Obergeschoss

- Korridor mit Galerie zu Eingangsgeschoss
- Zimmer 2
- Wohnzimmer mit Cheminée und Gartenausgang zu gedecktem Sitzplatz
- Essküche mit Gartenausgang
- sep. WC
- Reduit/Abstellraum mit Deckenauszugstreppe zu Dachboden
- Zimmer 3
- Nasszelle (Dusche/WC)
- Nasszelle (Bad/WC) mit Zugängen zu Zimmer 4 + 5
- Zimmer 4 mit Ankleideraum
- Zimmer 5

Dachgeschoss

- Dachestrichboden als Stauraum (maximale Höhe von ca. 1 m)

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: gut / Durchdachtes, abwechslungsreiches Grundrisskonzept mit guten Raumbezügen, natürlich belichtete Nasszellen. Mehrheitlich grosszügig bemessene Zimmergrössen. Diverse Aussenbereiche vorhanden.

Erschliessung / Parkierung: leicht unterdurchschnittlich / Stufenloser Zugang ins Wohnhaus möglich. Geringes Parkplatzangebot mit lediglich einer Doppelgarage mit weiterer Parkiermöglichkeit vor der Garage vorhanden. Kaum Wendemöglichkeiten auf der Garagenvorplatzanlage gegeben.

Nebenträume: schlecht / Praktisch keine Neben-/Abstellräume vorhanden, innen wie aussen, was sich für ein Wohnhaus dieser Grössenordnung nachteilig darstellt.

Standard

Raumverhältnisse: gut / Überdurchschnittliches, grosszügiges Raumkonzept vorhanden. Gute Raum-/Zimmergrössen mit ca. 270 m² Wohnfläche verteilt auf 6 – 7 Zimmer.

Materialisierung: Zwischen durchschnittlich bis überdurchschnittlich einzustufen. Die Gebäudesubstanz dürfte den heutigen energetischen und schalltechnischen Anforderungen entsprechen.

Die Materialisierung des Innenausbau zeigt sich als teilweise gehoben, ist jedoch als nicht gängig und geschmacksabhängig zu bezeichnen und wird im Falle einer Handänderung mit grosser Wahrscheinlichkeit zu Anpassungen führen.

Technik: leicht überdurchschnittlich / Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung. Elektrotabelleau mit FI-Sicherungen. Elektrische Installationen mit leicht überdurchschnittlichem Installationsgrad. Alarmanlage.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Eine Vermietung dieser Liegenschaft wäre zwar denkbar, ist jedoch langfristig gesehen kaum kostendeckend (kein Renditeobjekt).

Die Verkäuflichkeit dieser Liegenschaft stufen wir aufgrund der grosszügig bemessenen Raumverhältnisse sowie der guten Lage als ausgeglichen bis gut gegeben ein.

Konstruktion / Bauqualität

Konstruktion/Gebäudehülle

Wohnhaus

Das ein- bis zweigeschossige Wohnhaus zeigt sich in einem mediterranen Baustil mit einem Unter-/Eingangs- und Obergeschoss. Die Dachabschlüsse zeigen Walm- und Zeldachformen auf.

Umfassungswände Unter-/Eingangsgeschoss z.T. Beton, z.T. aussen gedämmtes, verputztes Mauerwerk, innere Raumtrennwände z.T. in Beton, z.T. Mauerwerke oder Trockenbauweise. Umfassungswände Oberbau als aussen gedämmtes, verputztes Mauerwerk. Innere Raumtrennwände z.T. Mauerwerke, z.T. Trockenbauweise. Geschossdecken UG/OG in Beton, OG/DG als gedämmte Holzbalkenkonstruktion. Dachabschlüsse als Holzbalkenkonstruktionen (Kaltdach) mit Zementziegeleindeckung. Dachuntersichten in Holz und deckend gestrichen. Spenglerarbeiten in einbrennlackiertem Blech. Fenster in Kunststoff mit gesprosser Isolierverglasung, Verdunkelungen mittels Rollläden (elektr. angetrieben).

Pavillon

Boden als Betonfundamentplatte mit Keramikplattenbelag. Vier Betonsäulen als Dachstütze mit einseitigem Mauerabschluss mit Kaminanlage. Dachabschluss als Holzbalkenkonstruktion in Zeldachform mit Betonziegeleindeckung und Untersichten in Holz deckend gestrichen.

Ausbau

Bodenbeläge allesamt mit Feinsteinzeugplatten ausgestattet. Wände entweder Abrieb/Verputz gestrichen oder mit Stucco Veneziano. Decken vorwiegend Weissputz gestrichen.

Küchenausbau: U-förmige, mehrteilige Einbauküche mit Fronten und Ablagen in Kunstharz. Einbaugeräte: Kühlschrank, Backofen, Mikrowellenherd, Chromstahleinlegespülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug.

Sep. WC EG und OG: Klosett, Lavabo, Spiegel.

Badezimmer: Marmor-Doppelwaschtisch mit Unterschränken, Spiegel, Klosett, Eckbadewanne, Wäscheabwurf zu Waschküche in EG.

Dusche: Marmor-Doppelwaschtisch mit Unterschränken, Spiegel, Dusche, Klosett.

Technik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Alpha-Innotec, Bj. 2005)
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizung
- Ca. 200 Liter-WW-Boiler (in Heizungsraum)
- Ca. 400 Liter-Pufferspeicher (in Heizungsraum)
- Waschmaschine/Tumbler in Wirtschaftsraum/Waschküche
- Wasserenthärtungsanlage
- Elektrotabelleau mit FI-Sicherungen in Garage
- Alarmanlage
- Garagentor (Sektionaltor) und Rollläden elektr. angetrieben
- Cheminée im Wohnbereich

Renovationen/Sanierungen

Aus Sicht des Bewerter erfolgten seit der Erstellung des Wohnhauses keine nennenswerten Renovationen oder Sanierungen.

Topografie/Erschliessung/Umgebungsanlage

Das Grundstück weist ein von Südwesten nach Nordosten verlaufendes Gefälle von gesamthaft ca. 7m auf.

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt von Norden her ab der Wilenstrasse über eine steile Auffahrt zur Garage hin. Ab dem Garagenvorplatz führt ein Zugang zum nordseitigen, überdachten Haupteingang.

Das Grundstück ist entlang der Wilenstrasse mit einer Naturbruchsteinmauer mit Balustradenaufsätzen abgeschlossen und weist in diesem nordseitigen Bereich der Umgebungsanlage nebst der mit Verbundsteinen befestigten Auffahrt eine Wiesenfläche auf. Die südseitige Hauptgartenanlage ist vorwiegend als Wiesenfläche mit üppiger Zierstrauchbepflanzung ausgebildet. Die Gartensitzplatzflächen sind mit Keramikplatten versehen, die jedoch an vielen, vorwiegend nicht gedeckten Stellen Frostschäden aufweisen.

Die Umgebungsanlage zeigt sich in einem vernachlässigten Zustand.

Gebäudezustand

Grundsatz/Aussenhülle: intakt - gut / Die Gebäudegrundsatz zeigt sich wo sichtbar in einem guten, intakten Zustand. Die Gebäudehülle zeigt sich ebenfalls mehrheitlich intakt, lediglich die ersichtlichen, äusseren Spenglerarbeiten weisen starke Verschmutzungen auf. Die Bauteile dürften allesamt noch aus dem Baujahr des Gebäudes (2005) stammen.

Innen und Haustechnik: intakt / Räume/Anlagen mehrheitlich in gutem, gebrauchtem Zustand. Mit Ausnahme von punktuellen, notwendigsten Unterhaltsarbeiten stammen der Ausbau sowie die sanitären und elektrischen Anlagen und Einrichtungen aus der Erstellungszeit.

Die Umgebungsanlage zeigt sich in einem vernachlässigten Zustand und es ist mit einer Instandsetzung zu rechnen.

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
- Policen der Thurgauer Gebäudeversicherung

Anlage

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	1'994'604	-266'840	1'727'764
	1'994'604	-266'840	1'727'764

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 Wohnhaus Assek.Nr. 1220	1'217'463	244'245	973'218
3102 Pavillon Assek.Nr. 1241	43'036	8'871	34'165
4101 Umgebung	88'410	13'723	74'687
	1'348'909	266'839	1'082'070

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 Liegenschaft Nr. 2173 (Landanteil zu Wohnhaus)	658	1'020	671'297
1102 Liegenschaft Nr. 2173 (Mehrumschwung)	450	510	229'500
			900'797

Sachwert	Sachwert
	1'982'866

Mischwert	Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1	1'982'867

Übrige Wertelemente	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abzug für anstehende Instandstellungen Umgebungsanlagen, sowie wirtschaftliche Entwertung (da spezieller Ausbau vorhanden) ca. 10% von Neuwert/Reproduktionskosten.	0	-135'000	0.00%	-135'000
				-135'000

Anlagewert	Anlagewert
	1'850'000

Memo

Rundung auf CHF 10'000

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2022(0)
Ertrag	74'100
<i>Wilenstrasse 7</i>	54'000
<i>Fahrzeug-Einstellplatz</i>	3'000
<i>Konsumtiver Nutzenzuschlag</i>	17'100
Nutzungskosten	-8'100
<i>Betriebskosten</i>	-2'100
<i>Instandhaltungskosten</i>	-6'000
ENR	-11'148
Total I	54'852
<i>Basis Kapitalisierung</i>	54'852
<i>Zinssatz KAP</i>	2.75%
Exit Total Kapitalwert Objekt	1'994'604
<i>Technische Entwertung</i>	-266'839
Total II	-266'839
Total IV diskontiert	1'727'765
Ertragswert	1'727'765
<i>Bruttorendite</i>	4.29%
<i>Nettorendite (Total I)</i>	3.17%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
Pauschal				2.75%	54'852
<i>Basiszinssatz</i>	<i>Richtlinie reg. Banken</i>	3.00%	100.00%	3.00%	59'838
<i>Objektspezifischer Zu-/Abschlag</i>	<i>Abschlag für Konsumobjekt</i>	-0.25%	100.00%	-0.25%	-4'987
Total				2.75%	54'852

Ertragsposition	Jahr Bezug	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Gesamtanlage	VMF	270 m²				274	6'175	74'100
Wilenstrasse 7	VMF	270 m²				200	4'500	54'000
6,5 Zimmer-Einfamilienhaus	VMF	270 m ²				200	4'500	54'000
Fahrzeug-Einstellplatz	PPI	2 St				1'500	250	3'000
Doppelgarage (2 Einstellplätze)	PPI	2 St				1'500	125	3'000
Konsumtiver Nutzenszuschlag		57'000 %RA				30.000%	1'425	17'100
Konsumtiver Nutzenszuschlag		57'000 %RA				30.000%	1'425	17'100

Bemerkungen

- Vermietbare, beheizte Flächen (VMF) approximativ aus GVA-Police und Situationsplan ermittelt.
- Eingesetzte Sollmietwerte dem Ausbaustandard entsprechend im neuwertigen Zustand vor Entwertungen.

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	74'100	10.931%	8'100	
Betriebskosten	74'100	2.834%	2'100	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	74'100	2.834%	2'100	
Instandhaltungskosten	1'348'909	0.445%	6'000	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	1'348'909	0.445%	6'000	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert	
Total				1'348'909		11'148		266'839	1'082'070	
Wohnhaus Assek.Nr. 1220	1'767 m³	689.00		1'217'463	45	10'191	17	20%	244'245	973'218
Bauwerk	1'767 m³	650.00		1'148'550	44	9'740	17	20%	230'803	917'747
Konstruktion	1'767 m ³	230.00	1.00	406'410					406'410	
Hülle	1'767 m ³	130.00	1.00	229'710	50	1'505	17	16%	35'656	194'054
Technik	1'767 m ³	120.00	1.00	212'040	35	2'879	17	32%	68'224	143'816
Ausbau	1'767 m ³	170.00	1.00	300'390	30	5'356	17	42%	126'923	173'467
Baunebenkosten	1'148'550 %RA	6.000%		68'913	50	451	20	20%	13'442	55'471
Baunebenkosten	1'148'550 %RA	6.000%	1.00	68'913	50	451	20	20%	13'442	55'471
Pavillon Assek.Nr. 1241	58 m³	742.00		43'036	44	378	17	21%	8'871	34'165
Bauwerk	58 m³	700.00		40'600	44	353	17	21%	8'358	32'242
Konstruktion	58 m ³	300.00	1.00	17'400	60	73	17	10%	1'733	15'667
Hülle	58 m ³	200.00	1.00	11'600	40	122	17	25%	2'893	8'707
Technik/Ausbau	58 m ³	200.00	1.00	11'600	35	157	17	32%	3'732	7'868
Baunebenkosten	40'600 %RA	6.000%		2'436	40	26	15	21%	513	1'923
Baunebenkosten	40'600 %RA	6.000%	1.00	2'436	40	26	15	21%	513	1'923
Umgebung	842 m²	105.00		88'410	50	579	17	16%	13'723	74'687
Umgebung	842 m²	100.00		84'200	50	552	17	16%	13'070	71'130
Umgebung und Anschlüsse	842 m ²	100.00	1.00	84'200	50	552	17	16%	13'070	71'130
Baunebenkosten	84'200 %RA	5.000%		4'210	50	28	17	16%	653	3'557
Baunebenkosten	84'200 %RA	5.000%	1.00	4'210	50	28	17	16%	653	3'557

Liegenschaft Nr. 2173 (Landanteil zu Wohnhaus)

Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	658
Neuwert	1'348'909
Wohnhaus Assek.Nr. 1220	1'217'463
Pavillon Assek.Nr. 1241	43'036
Umgebung	88'410
Lageklassen Punkte Parzelle	5.32
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	33.23%
Landwert aus Basisberechnung	671'298
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	671'298
Landwert	671'298

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		5.32
Lageklassentabelle Wohnen		5.32
A Standort		4.00
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft	4.00
B Nutzung		5.50
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	5.50
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	5.50
C Lage		5.33
C1 Attraktivität Wohnlage	Gute Lage	5.50
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	4.50
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Keine Immissionen, konfliktfrei, umfeldkonform	6.00
D Erschliessung		5.25
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse direkt bis Grundstück	6.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.50
E Marktsituation		6.50
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Gute Nachfrage, gut verkäuflich	6.50

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	658 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	1'020 CHF/m ²
Relativer Bauwert (nur bei relativem Landwert)	1'348'909 CHF

Liegenschaft Nr. 2173 (Mehrumschwung)

Absoluter Landwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	450
Landwert per m2	510
Landwert aus Basisberechnung	229'500
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	229'500
Landwert	229'500

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	450 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	510 CHF/m ²

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 Marktbestandteile 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 Zustandswert 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 Gartenpavillon



10 Gartenpavillon



11



12



13



14



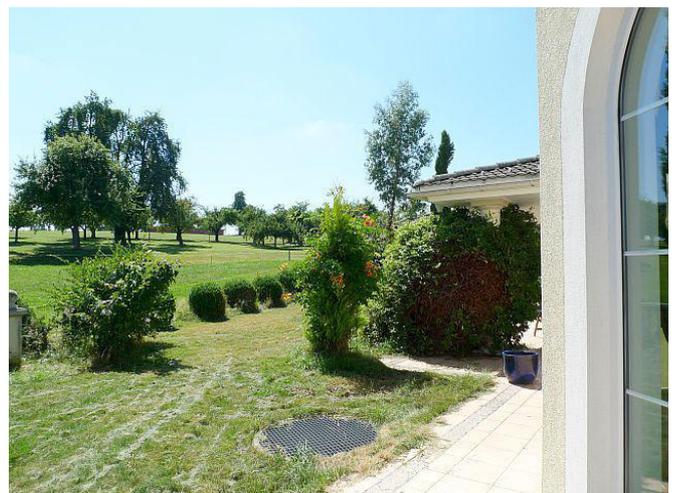
15



16



17



18



19



20 UG/Eingangsgeschoss



21 Sep. WC



22 Wirtschaftsraum/Waschküche



23 Zimmer 1



24 Garage



25 Garage



26 Elektrotabelleau in Garage



27 Heizungsraum hinter Garage



28 Entrée/Eingangsbereich



29 Aufgang zu OG



30 Korridor OG



31 Zimmer 2



32 Zimmer 3



33 Nasszelle 1



34 Nasszelle 2



35 Nasszelle 2



36 Nasszelle 2



37 Zimmer 4



38 Zimmer 5 mit sep. Ankleideraum



39 Sep. WC OG



40 Wohnen



41 Wohnen



42 Wohnen



43 Wohnen



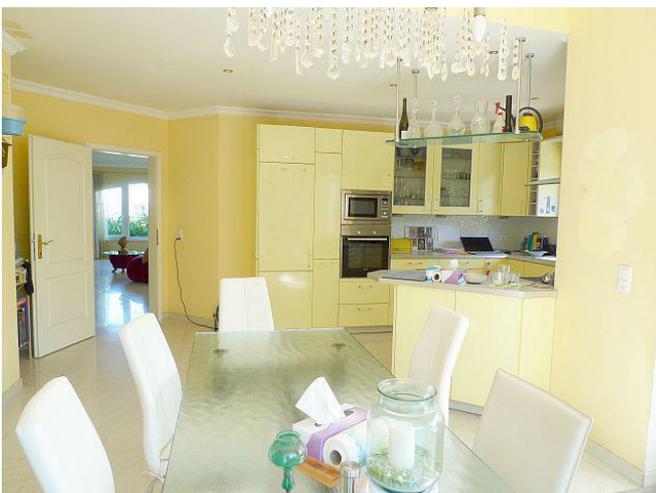
44 Wohnen



45 Essküche



46 Essküche

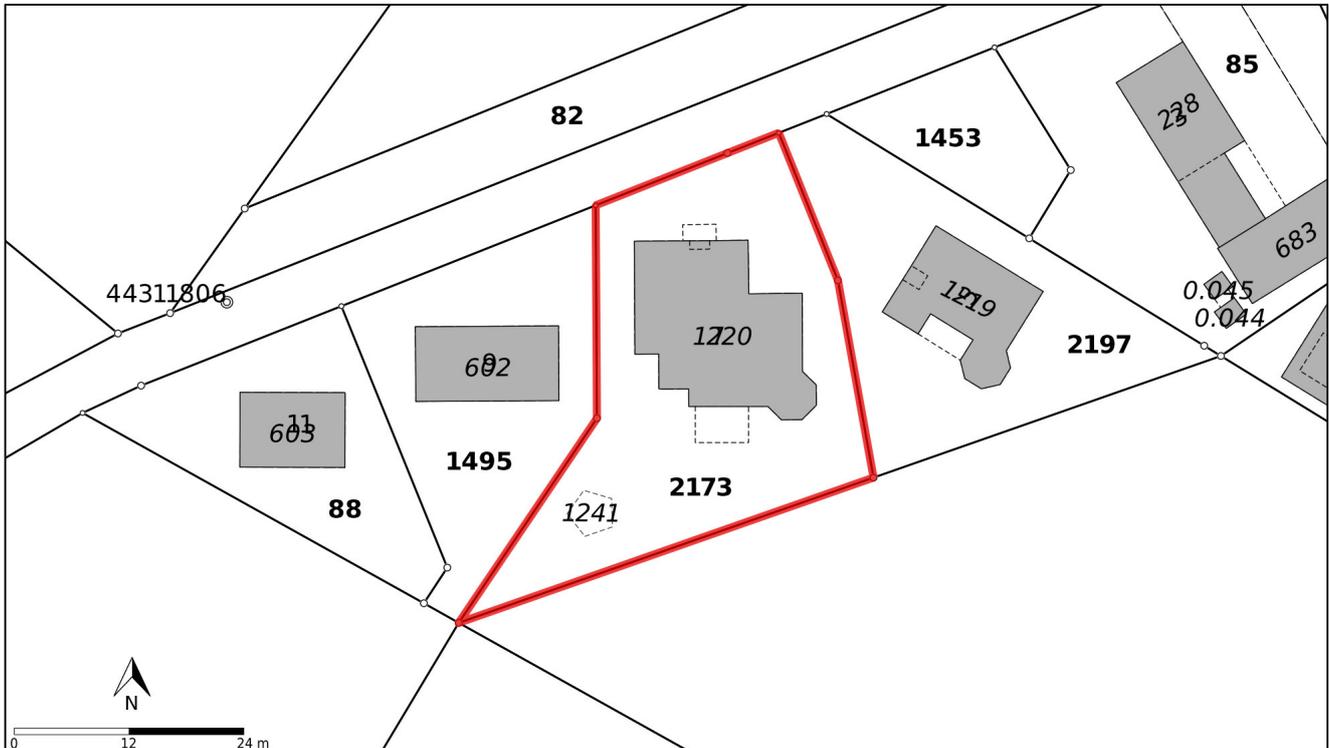


47 Essküche



48 Dachestrichboden

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



Grundstück-Nr.	2173
E-GRID	CH392678922088
Gemeinde (BFS-Nr.)	Roggwil (TG) (4431)
Grundbuchamt	Arbon
Fläche	1108 m ²

Auszugsnummer	1660064475
Erstellungsdatum des Auszugs	09.08.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

Beglaubigung
Gemäss Geo IV § 34, <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193>

(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2173 in Roggwil (TG) betreffen

Seite

3	Nutzungsplanung
5	Lärmempfindlichkeitsstufen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

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

Allfällige 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 Auszugs 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 <https://geoinformation.tg.ch> oder <https://cadastre.ch>.

Grundlagendaten

Daten der Amtlichen Vermessung. Plan für das Grundbuch (TG), Landeskarten (swisstopo). Stand der Amtlichen Vermessung: 2022-08-09

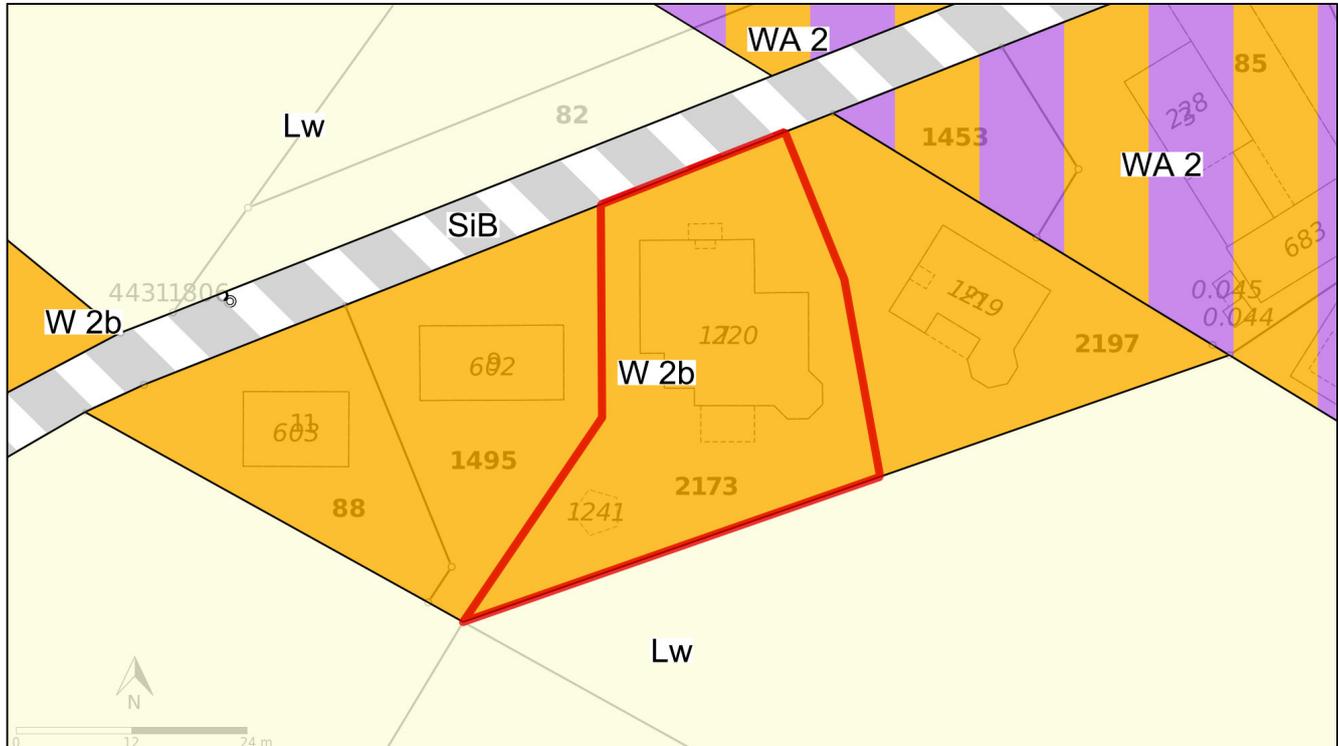
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: umwelt.afu@tg.ch, bzw. <https://umwelt.tg.ch> > Abfall und Boden > Altlasten.

Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone 2b (W 2b)	1108 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Wohn- und Arbeitszone 2 (WA 2)		
	Strassenflächen innerhalb von Bauzonen (SiB)		
	Landwirtschaftszone (Lw)		

Vollständige Legende <http://map.geo.tg.ch/apps/oereb/geo/pdf/ZonenplanLegende.pdf>

Rechtsvorschriften

Nutzungsplanung Zonenplan <2020>, Nr. 13 in Kraft seit 17.05.2021

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13648>

Nutzungsplanung Baureglement <2021> Stand 2021 in Kraft seit 17.05.2021

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13825>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13827>

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 22.02.2020

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2245?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 in Kraft seit 01.01.2021

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2199?locale=de

Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 in Kraft seit 01.04.2022

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de

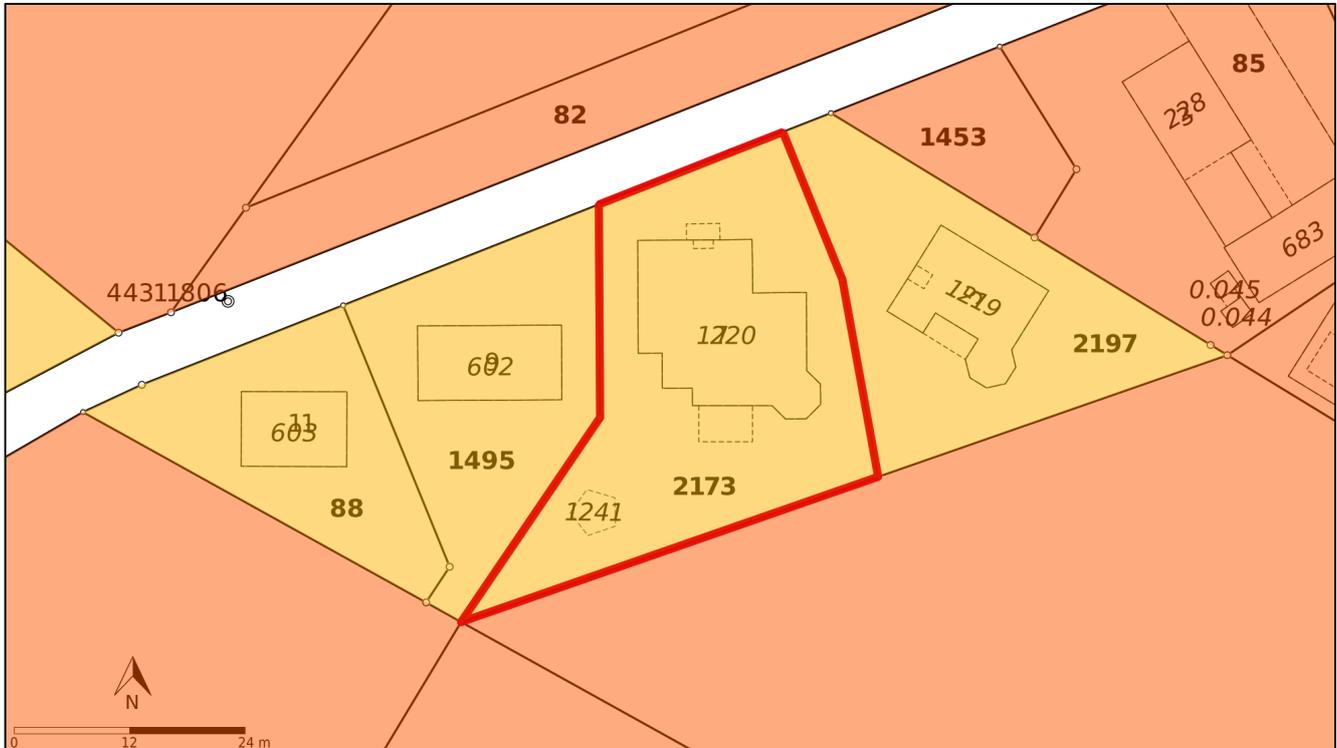
Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 in Kraft seit 01.01.2019

<https://www.lexfind.ch/tolvl/139355/de>

Weitere Informationen und Hinweise -

Zuständige Stelle Bauverwaltung Gemeinde (<http://www.roggwil-tg.ch>)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Stufe II	1108 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Stufe III		

Rechtsvorschriften

Lärmempfindlichkeitsstufen Zonenplan <2020>, Nr. 13 in Kraft seit 17.05.2021

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13648>

Lärmempfindlichkeitsstufen Baureglement <2021> Stand 2021 in Kraft seit 17.05.2021

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13825>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13827>

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 22.02.2020

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2245?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 in Kraft seit 01.01.2021

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2199?locale=de

Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 in Kraft seit 01.04.2022

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 in Kraft seit 01.07.2021

<https://www.lexfind.ch/tolv/208515/de>

Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde (<http://www.roggwil-tg.ch>)

Glossar/Abkürzungen

AltIV: Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

EBG: Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

GSchG: Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

LFG: Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

LSV: Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

NSG: Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)

NSV: Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (SR 725.111)

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

ÖREBKV: Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

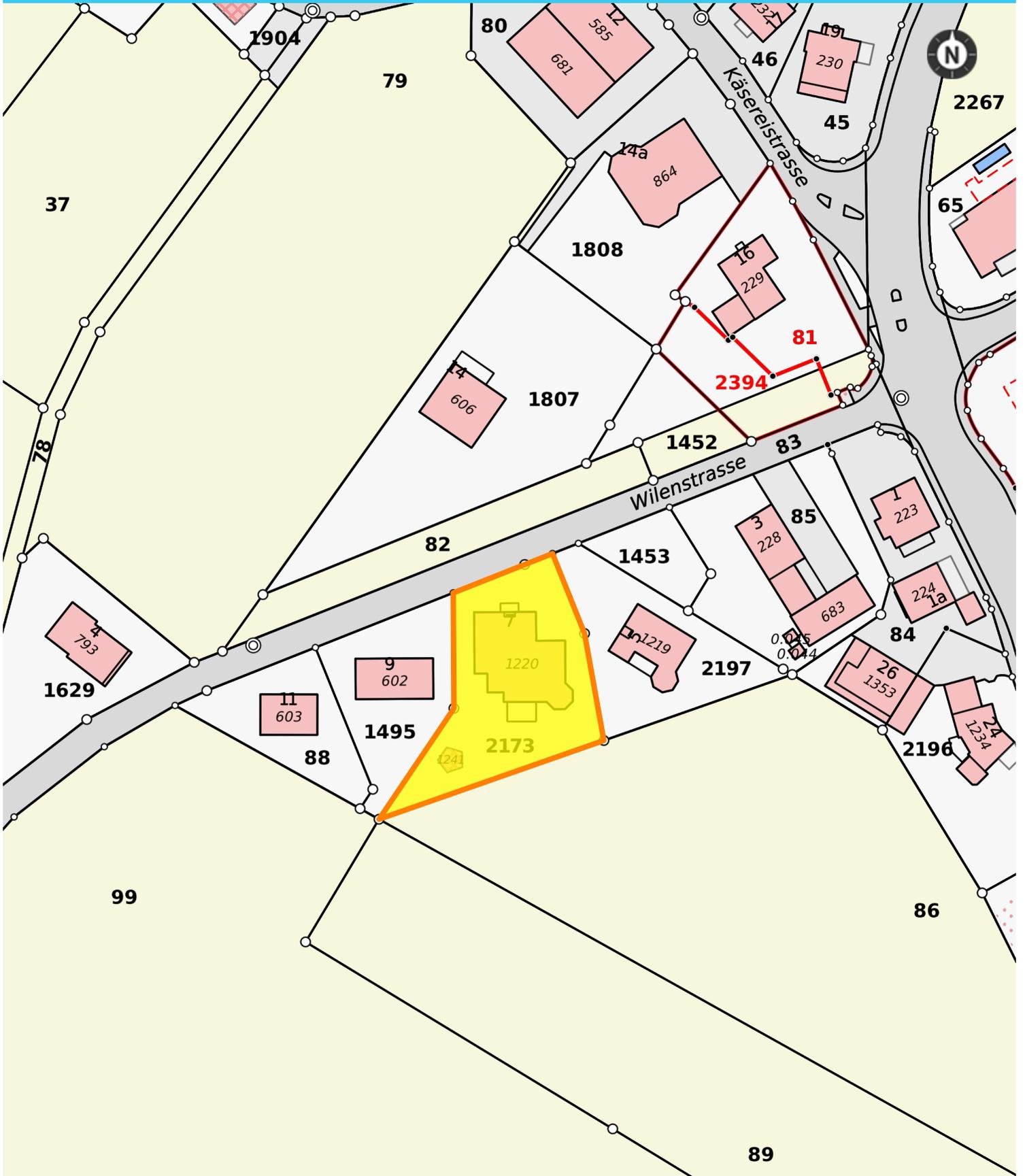
RPG: Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

USG: Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

VIL: Verordnung vom 23. November 1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (RS 748.131.1)

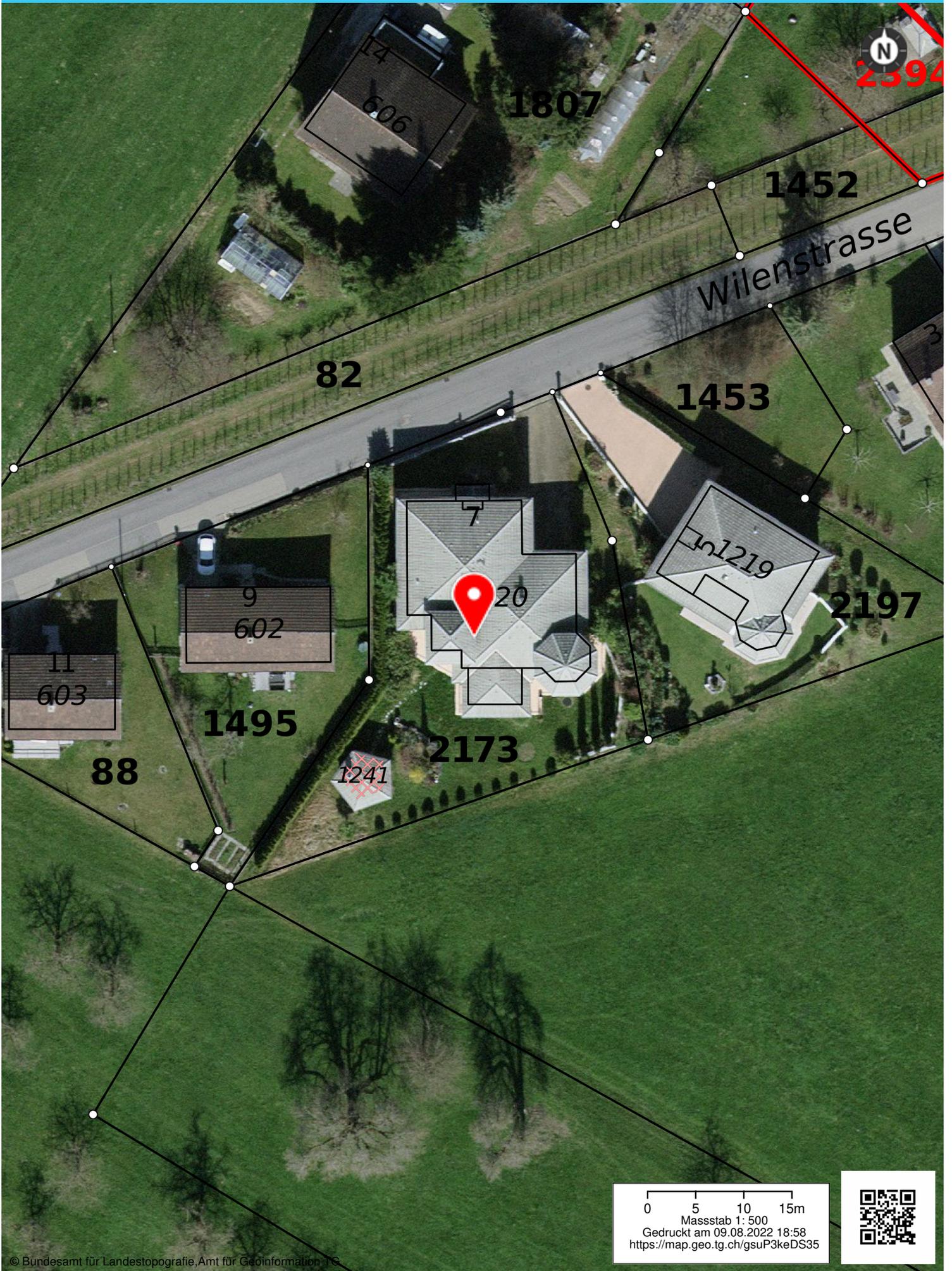
WaG: Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

WaV: Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung) (SR 921.01)



0 10 20 30m
Massstab 1: 1,000
Gedruckt am 09.08.2022 19:00
<https://map.geo.tg.ch/gsuP3keDS35>





0 5 10 15m
Massstab 1: 500
Gedruckt am 09.08.2022 18:58
<https://map.geo.tg.ch/gsuP3keDS35>



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Roggwil (TG) / CH392678922088 / 2173 / - / 4431 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Roggwil (TG) / 4431
Grundbuchname	Roggwil TG
Grundstück-Nr.	2173/-/4431/-
E-GRID	CH392678922088
Beschreibung	
Fläche	1108 m2
Plan-Nr.	34
Lagebezeichnung	Chrüzegg
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 842 m2 Gebäude, 266 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, EGID: 190087065, Nummer: 510.1220, Flaechenmass: 266 m2, Anteil auf Grundstück: 266 m2 Adresse: EGID: 190087065, EDID: 0, Wilenstrasse 7 9306 Freidorf Pavillon, Nummer: 510.1241, Flaechenmass: 0 m2, Anteil auf Grundstück: 0 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/2, Miteigentum	Lit. B	22.03.2007 292e Kauf
Britta Gehl, EGBPID: CH512088267906, weiblich, Deutschland, 28.04.1964		
1/2, Miteigentum	Lit. A	22.03.2007 292e Kauf
Gerolf Gehl, EGBPID: CH507920882640, männlich, Deutschland, 24.06.1950		

Anmerkungen

22.03.2007	294e 4412.e431	Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf 1/2 Miteigentumsanteil von Britta Gehl-Neukirchen
10.05.2007	515e 4464.e431	Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl

Dienstbarkeiten

12.01.2005	48e SP 1836.e431	Recht und Last: Durchleitungsrecht gegenseitig Zulasten und Zugunsten Roggwil (TG) / CH127895262043 / 2197 / - / 4431 / -
------------	---------------------	--

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

29.03.2007	327e 7904.e431-N	Nachrückungsrecht Papier-Inhaberschuldbrief 7904.e431
15.10.2021	3376a 55.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 20'431.70 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121305598) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3377a	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 26'676.45 nebst Zins und Kosten (Betr.

	56.a431	Nr. 121305599) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3378a 59.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 33'500.95 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121305600) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3379a 60.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 14'514.45 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121305726) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3380a 61.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 5'003.95 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121306627) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3381a 62.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 18'431.80 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121306628) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3382a 63.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 3'706.95 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121306629) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
15.10.2021	3383a 64.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'201.20 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121308994) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl
14.01.2022	153a 67.a431	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 7'575.40 nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 121315921) auf 1/2 Anteil Miteigentum von Gerolf Gehl

Grundpfandrechte

12.01.2005	50e 7508.e431	EREID: CH53592674070, Errichtungsdatum: 12.01.2005 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 1'200'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: UBS AG, CHE-101.329.561, EGBPID: CH740666772674, mit Sitz in Zürich ZH und Basel BS; 22.03.2007, 293e
29.03.2007	327e 7904.e431	EREID: CH53592753270, Errichtungsdatum: 29.03.2007 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 100'000.00, max. 10% Pfandstelle 2 Gläubiger: UBS AG, CHE-101.329.561, EGBPID: CH740666772674, mit Sitz in Zürich ZH und Basel BS; 29.03.2007, 327e Gehört zu Vormerkung 7904.e431-N
28.05.2010	590e 8369.e431	EREID: CH53592846071, Errichtungsdatum: 28.05.2010 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 10% Pfandstelle 3

Rangverschiebungen

Keine

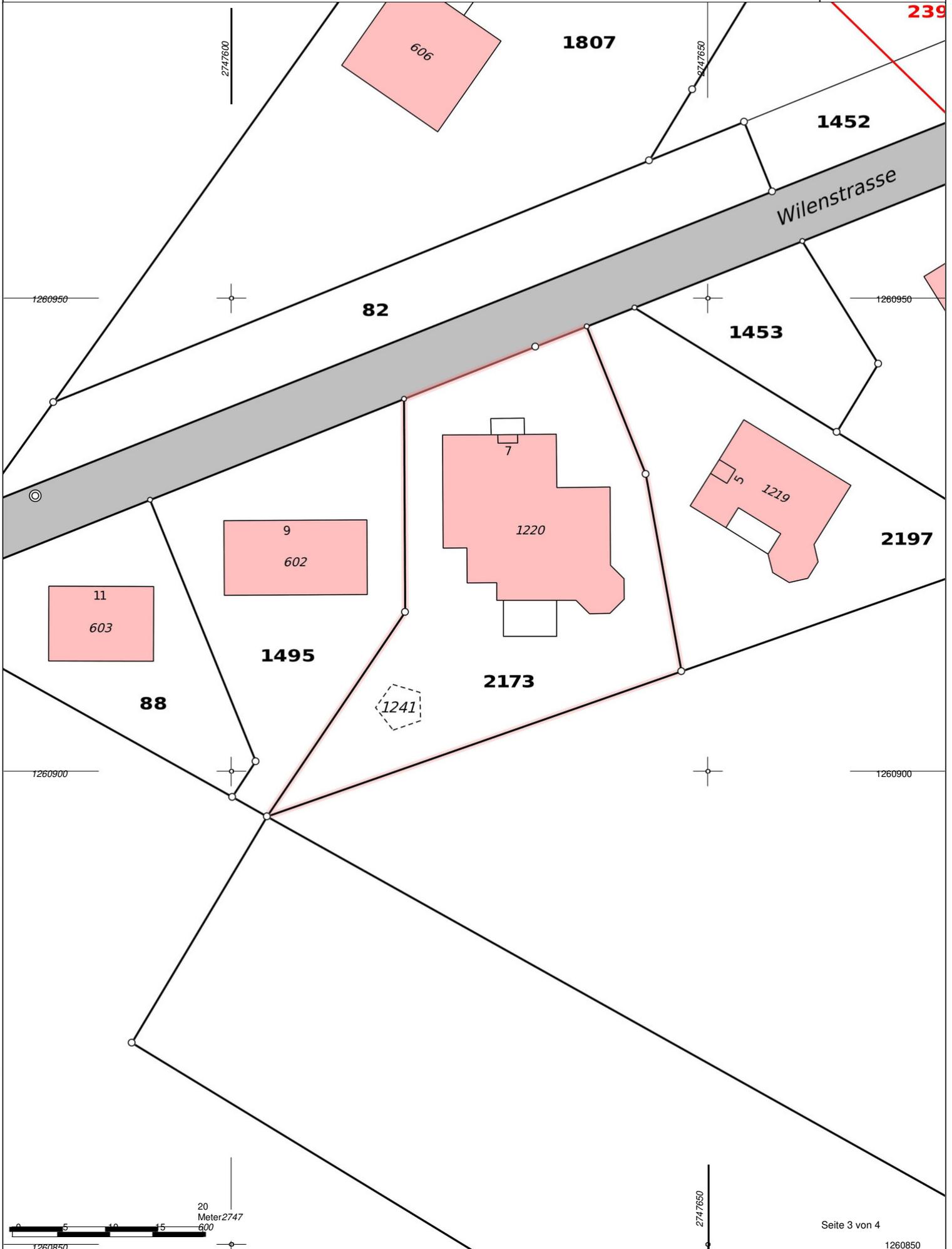
Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 10.08.2022

Keine



239



Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Wohnzone 2b (W 2b)

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH392678922088>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name Britta Gehl
Adresse Burggraben 26
PLZ Ort 9000 St. Gallen
Schweiz

Name Gerolf Gehl
Adresse Wilenstrasse 7
PLZ Ort 9306 Freidorf TG
Schweiz

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Arbon
Aktualitätsstand: 10.08.2022

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt
am: 09.12.2004
Aktualitätsstand: 10.08.2022

Auszug erstellt am: 10.08.2022 09:34:33

Gerolf Gehl
Wilenstrasse 7
9306 Freidorf TG

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

Frauenfeld, 28. Oktober 2021

Police 2021

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

Vers.-Nr.	51/0/1220	Baujahr	2005
Gemeinde	Roggwil	Ortsteil	Roggwil
Parzellen-Nr.	02173		
Lage	Wilenstrasse 7		
Bezeichnung	29 / Wohnhaus / Garage		
Eigentümer	Britta Gehl, Burggraben 26, 9000 St. Gallen Gerolf Gehl, Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf TG		
Verwalter	Gerolf Gehl, Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf TG		
Vers. Wert	CHF 1'237'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'767 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.22
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	21.01.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Cornel Huber Andreas Brüscheiler

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Entkalkungsanlage
Nicht versichert - Sauna UG

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
Direktion



Milos Daniel
Direktor

Beilagen
- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Ausmassblatt

Anhang zu Police 2021 für Vers. Nr. 51/0/1220

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Wohnhaus UG	6.1	8.2	2.6	130					
2	Wohnhaus UG West	4.1	3.7	2.6	39					
3	Garage	8.2	5.0	1.6	66					
4	Wohnhaus UG Süd	6.4	3.4	2.6	57					
5	Eingang Nord	1.8	3.6	2.0	13					
6	Wohnhaus	12.0	12.0	5.0	720					
7	Anbau Ost	8.2	5.7	5.0	234					
8	Anbau Süd	5.6	6.4	5.0	179					
9	Anbau Mitte	3.8	2.0	5.0	38					
10	Erker Ost	5.2	5.2	6.0	162					
11	Esszimmer West	3.8	3.1	6.0	71					
12	Sitzplatz Süd	4.4	6.6	2.0	58	1'767	700	1'236'900	90	

Total (basierend auf der Schätzung vom 21.01.2016)
 Versicherungswert 2016
 Baukostenindex 950 Punkte

m ³	1'767	CHF	1'236'900
		CHF	1'237'000

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

Gerolf Gehl
Wilenstrasse 7
9306 Freidorf TG

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

Frauenfeld, 28. Oktober 2021

Police 2021

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

Vers.-Nr.	51/0/1241	Baujahr	2005
Gemeinde	Roggwil	Ortsteil	Roggwil
Parzellen-Nr.	02173		
Lage	Wilenstrasse		
Bezeichnung	90 / Nebengebäude / Pavillon		
Eigentümer	Britta Gehl, Burggraben 26, 9000 St. Gallen Gerolf Gehl, Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf TG		
Verwalter	Gerolf Gehl, Wilenstrasse 7, 9306 Freidorf TG		
Vers. Wert	CHF 41'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	58 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Nebengebäude und diverse Gebäude		CHF	0.36
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	21.01.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Cornel Huber Andreas Brüscheiler

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
Direktion



Milos Daniel
Direktor

Beilagen
- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Ausmassblatt

Anhang zu Police 2021 für Vers. Nr. 51/0/1241

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Pavillon	4.0	4.0	3.6	58	58	700	40'600	90	

Total (basierend auf der Schätzung vom 21.01.2016)
 Versicherungswert 2016
 Baukostenindex 950 Punkte

m ³	58	CHF	40'600
		CHF	41'000

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