



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Wohnhaus Hauptstrasse 16 8363 Bichelsee
Eigentümer	Daniel Christoph Germann Tägernhügel 1 8127 Forch - Alleineigentümer -
Auftraggeber	Betreibungsamt Bezirk Münchwilen Frau Michelle Fazzone Murgtalstrasse 20 9542 Münchwilen
Bewertungsexperte	Koch Immobilien und Finanz GmbH Koch Franz und Koch Urs Immobilienbewerter Mühlwiesestrasse 5 8355 Aadorf
Bewertungsstichtag	26.10.2023

Zusammenfassung	3
Basisdaten	4
Kennzahlen	5
Auftrag und Grundlagen	6
Makrolagebeschrieb	7
Mikrolagebeschrieb	8
Grundstückbeschrieb	9
Bautenbeschrieb	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

**445'000 CHF**

## Zusammenfassung

Ein objektiver heutiger Verkehrswert über **CHF 445'000.00** für das Wohnhaus an der Hauptstrasse 16 in Bichelsee mit einer Grundstücksfläche von 585 m<sup>2</sup> darf als realistisch angesehen werden.

### Annahmen / Bewertungsszenario

Keine besonderen Annahmen.

Bewertung zum Fortführungswert mittels Ertragswert- und Realwertmethode.

### Werttreiber

Negativ:

- Sehr grosser, aufgetauter Unterhalt
- das Haus ist im aktuellen Zustand nur eingeschränkt bewohnbar
- Eintrag im Hinweisinventar Denkmalpflege mit "wertvoll"
- Kein Ersatzneubau möglich aufgrund Eintrag der Denkmalpflege
- Lage direkt an der stark befahrenen Hauptstrasse (Lärmimmissionen)

### Kritische und offene Punkte

Die Besichtigung wurde durch die vollgestellten Räumlichkeiten erschwert. Dadurch konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die verdeckten Bauelemente mangel- und schadenfrei sind.

### Hinweise

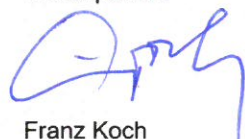
Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein tieferer oder höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

## Ort, Datum und Unterschrift

Aadorf, 31. Oktober 2023

Die Experten:



Franz Koch  
Bewerter mit eidg. Fachausweis



Urs Koch  
Bewerter mit eidg. Fachausweis

**Bewertung**

Anlageart	Wohnhaus
Bewertungszweck	Ermittlung Verkehrswert
Bewertungsmethode	Ertragswert/Realwert

**Eigentum**

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigennutzung	Nein
Bemerkung	Leerstand

**Grundbuch**

Grundbuchamt	Münchwilen Grundbuch Bichelsee-Balterswil
Kataster Nr.	1024
GB-Plannummer	32
GB-Lagebezeichnung	Bichelsee

**Planung / Recht**

Ausnützungsziffer	0.60 / Dorfkernzone 3
Gefahrenzone	Eintrag Wasser; geringe Gefährdung
Altlastenverdacht	Kein Eintrag
Denkmalschutz	Eintrag: wertvoll
Bemerkung	Gestaltungsplan Auenwiesen

**Gebäudeversicherung**

Letzte Schätzung	CHF 751'000.00
Gebäudeversicherungs-Nr.	11/2/11
Bemerkung	06.07.2018 / Index 1017

**Baudaten**

Baujahr	vor 1899 (gem. GV-Police)
Konstruktionsart	Gemischte Bauweise
Untergeschoss	1 (Sockelgeschoss)
Vollgeschosse	2 + DG
Bemerkungen	Keine

**Nutzungen**

Lagerflächen	50 m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus	1 Stk
Aussenparkplätze	3 Stk
Bemerkung	Keine

### Werte

<b>Verkehrswert</b>	<b>445'000 CHF</b>
Ertragswert	442'000 CHF
Bauten-Neuwert	791'000 CHF
Bauten-Zeitwert	189'000 CHF
Landwert	258'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	447'000 CHF

### Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	35'940 CHF
Betriebskosten BK	1'078 CHF
Instandhaltungskosten IHK	3'561 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	4'639 CHF

### Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	601'864 CHF
Entwertungsanteil in %	76 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	6'250 CHF

### Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	8.13 %
----------------------------	--------

### Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	585 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV	1'286 m <sup>3</sup>
Vermietbare Fläche VMF	200 m <sup>2</sup>

### Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	761 CHF/m <sup>2</sup>
Verkehrswert / GV	346 CHF/m <sup>3</sup>
Verkehrswert / VMF	2'225 CHF/m <sup>2</sup>
Mietwert / VMF	180 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / VMF	23 CHF/m <sup>2</sup>
Erneuerungsrate ENR / VMF	31 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / Mietwert	12.91 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	17.39 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.45 %
ENR / Bauten-Neuwert	0.79 %

## Schätzer / Experte

Koch Immobilien und Finanz GmbH  
 Franz Koch und Urs Koch  
 Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis  
 Mühlewiesestrasse 5  
 8355 Aadorf  
[www.koch-immo.ch](http://www.koch-immo.ch)  
 Telefon Nr. 052 536 33 94  
 Mail: [info@koch-immo.ch](mailto:info@koch-immo.ch)

## Auftrag und Bewertungszweck

Das Betreibungsamt Bezirk Münchwilen wünscht eine aktuelle Verkehrswertberechnung.

## Besichtigung und Stichtag

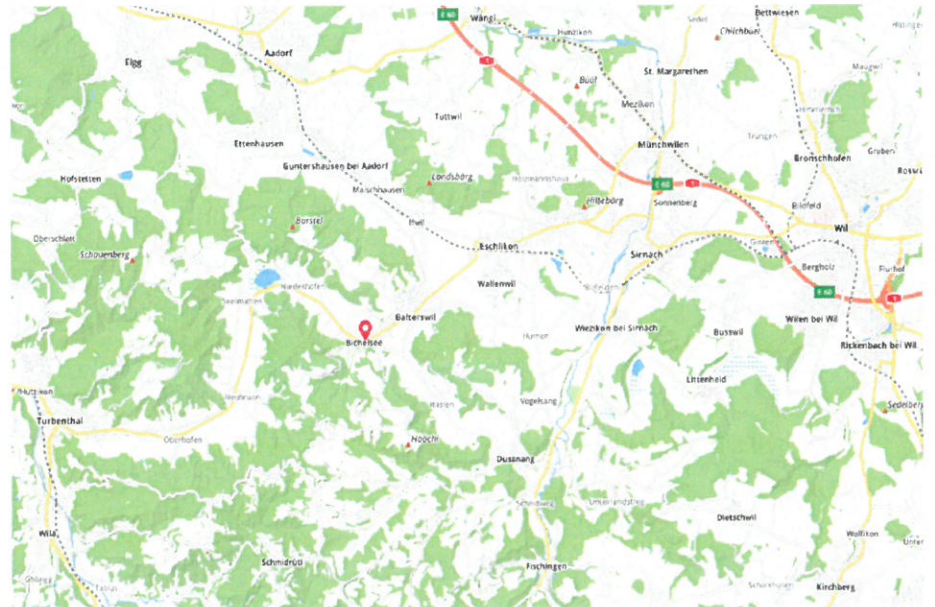
Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 26. Oktober 2023 im Beisein von Frau Michelle Fazzone und Frau Katharina Fenner, Betreibungsamt Bezirk Münchwilen, stattgefunden. Die Besichtigung erfolgte in Begleitung der Polizei. Es konnte die ganze Liegenschaft besichtigt werden. Die Besichtigung wurde jedoch durch die vollgestellten Räumlichkeiten erschwert. 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 oder der Zustand keine Änderung erfahren.

## Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Bewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- |  |            |
|--|------------|
| • Grundbuchauszug                                  | 27.10.2023 |
| • Police Thurgauer Gebäudeversicherung             | 20.01.2023 |
| • Situationsplan GIS                               | 20.10.2023 |
| • Orthofoto GIS                                    | 20.10.2023 |
| • ÖREB-Kataster-Auszug                             | 20.10.2023 |
| • Auszug Gestaltungsplan Auenwiesen                | 15.01.1996 |
| • Auszug aus dem Baureglement Bichelsee-Balterswil | 20.10.2023 |
| • Auszug Hinweisinventar der Denkmalpflege         | 20.10.2023 |
| • Auszug Gefahrenkarte (Wasser)                    | 20.10.2023 |

## Makro-Lagekarte



## Makro-Lagebeschrieb

Die Gemeinde Bichelsee-Balterswil zählt gut 2'900 Einwohnerinnen und Einwohner und gehört zum Bezirk Münchwilen im südlichen Thurgau. Nahezu mittig zwischen Zürich und St. Gallen, im Herzen des wunderschönen Tannzapfenlandes gelegen, begeistert Bichelsee-Balterswil mit seinem zauberhaft ländlichen Charme – aber auch mit Zentrumsnähe und viel Moderne.

Rund um die etwa 12 Quadratkilometer grosse Gemeinde, zu der auch Itwil, Itaslen, Niederhofen, Höfli und weitere Weiler gehören, locken Wiesen, Felder, Hügel und kleinere Berge sowie – natürlich – der idyllische Bichelsee. Ungeachtet des ländlichen Charakters von Bichelsee-Balterswil ist das urbane Leben ganz nah: St. Gallen, Weinfelden, Frauenfeld, Winterthur, Konstanz, Schaffhausen und natürlich Zürich sind in nur 30 bis 60 Minuten erreichbar – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Neben seiner einzigartigen Lage, die viel Raum für Erholung, Sport und Freizeit lässt, bietet Bichelsee-Balterswil eine rund 1200 Jahre zurückreichende Geschichte, ein lebendiges Dorf- und Vereinsleben, attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie ein umfassendes Bildungsangebot.

Überdies verfügt die Gemeinde über ein Fernwärmenetz und sie ist Standort diverser Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Mit der Genossenschaft Werk Bichelsee-Balterswil hat Bichelsee-Balterswil zudem einen leistungsstarken und innovativen Grundversorger für Energie, Wasser und Daten – natürlich via Glasfasernetz.

(Quelle: [www.bichelsee-balterswil.ch](http://www.bichelsee-balterswil.ch))

### Steuerfüsse 2023

Evang. 284 %, Kath. 283 %, Übrige 259 %, lur. Personen 283.4 %

(Quelle: [www.steuerverwaltung.tg.ch](http://www.steuerverwaltung.tg.ch))

**Mikro-Lagekarte**



**Mikro-Lagebescrieb**

**Lage in der Gemeinde**

Ordentlich besonntes Grundstück an flacher Lage. Das Objekt liegt an der stark befahrenen Hauptstrasse in Bichelsee. Hohe Lärmimmissionen durch Strassenverkehr. Die Wege zur Infrastruktur sind relativ kurz. Dennoch ist die Lage als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

**Erschliessung**

Das Bewertungsobjekt ist verkehrsmässig über die Hauptstrasse und die Webereistrasse erschlossen.

Balterswil ist über eine Postautoverbindung an den öv angeschlossen. Kein SBB-Bahnhof. Nächster SBB-Bahnhof in Eschlikon, rund 3.4 km entfernt.

Postautohaltestelle "Dorf" ca. 200 Meter entfernt.

Zum Autobahnanschluss Sirnach-Münchwilen beträgt die Distanz ca. 7 km und ist somit in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Erschliessung ist ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich zu taxieren.

**Infrastruktur**

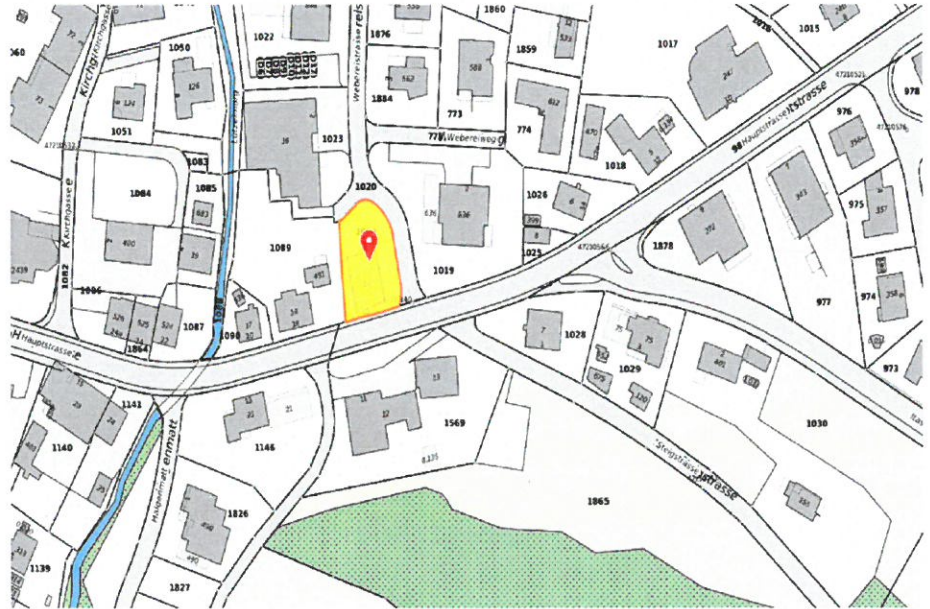
In Bichelsee ist die Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Gebrauch mit dem Volg (Distanz ca. 200 Meter) gegeben.

Bäckerei und Metzgerei in Balterswil vorhanden.

Kindergarten, Primarschule werden in Bichelsee besucht. Die Oberstufe wird in Balterswil absolviert. Die Kantonsschule findet in Frauenfeld und Wil statt.



## Situation



## Grundstück

Grundbuchamt Mühwilen  
 Grundbuch Bichelsee-Balterswil  
 Plan Nr. 32 / Bichelsee  
**Liegenschaft Nr. 1024**

Wohnhaus Fotoatelier Assek. Nr. 112.11, Hauptstrasse 16 in Bichelsee, mit einer Fläche von 172 m<sup>2</sup>  
 Gartenanlage mit 413 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche von total 585 m<sup>2</sup>

## Grundbucheintragungen

**Anmerkungen/Grundlasten**  
 Keine

### **Vormerkungen**

- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'128.75 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 78971)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'587.35 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 79972)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'176.05 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 81662)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'172.15 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 432600006)
- Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betreibung Nr. 423301404)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 3'493.40 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 86045)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 553.75 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85682)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 521.65 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85681)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'992.90 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85439)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'862.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85438)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'676.30 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85440)
- Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'684.70 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85441)

### **Dienstbarkeiten**

Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zulasten Bichelsee-Balterswil / CH651122779921 / 1019 / 4721

Aufgrund des Grundbuchauszuges vom 27. Oktober 2023 zu urteilen, bestehen (im Übrigen) keine Anmerkungen, Vormerkungen oder Dienstbarkeiten, die der zu bewertenden Liegenschaft wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile schaffen, respektive die bestehenden Eintragungen haben sich bereits ausgewirkt und beeinflussen den Wert der Liegenschaft nicht (mehr).

### **Bauzone**

Das Grundstück liegt in der Dorfkernzone 3. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.60. Ein Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Bichelsee-Balterswil liegt der Bewertung bei.

Zudem gilt für das Bewertungsobjekt der Gestaltungsplan Auenwiesen vom 15.01.1996. Dieser definiert in erster Linie Baulinien um den Bestand des Bewertungsobjektes zu sichern. Ein Auszug aus dem Baulinienplan liegt der Bewertung bei.

### **Risiken / Belastungen**

#### **Altlasten**

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächen-Kataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) sind sowohl auf der Liegenschaft Nr. 1024 als auch bei den direkt angrenzenden Parzellen keine Einträge oder Hinweise vorhanden (elektronische Abfrage vom 20.10.2023).

#### **Naturgefahren**

Ein Eintrag in der Naturgefahrenkarte "Wasser" vorhanden, gemäss Abfrage vom 20.10.2023 auf [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch).  
Einstufung: Geringe Gefährdung.  
Kein Eintrag in der Naturgefahrenkarte "Rutschungen".

#### **Denkmalpflege**

Ein Eintrag vorhanden, gemäss Abfrage vom 20.10.2023 auf [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch).  
Einstufung: Wertvoll.  
Ein Auszug aus dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege liegt der Bewertung bei.  
Mit der Einstufung "wertvoll" kann das Gebäude nicht abgebrochen werden.

## Räumlichkeiten / Nutzung

### **Untergeschoss**

Keller, Ölheizung, Öltanks, Pultdachanbau/Gerümpelkammer.

### **Erdgeschoss/Sockelgeschoss**

Entrée, Zimmer, Küche, Wohnzimmer und Badezimmer.

### **Zwischenpodest**

Toilette.

### **Obergeschoss**

Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4 und Waschraum.

### **Dachgeschoss**

Estrich, welcher über eine normale Treppe erreichbar ist.  
Der Estrich ist nicht beheizt und nicht isoliert.

## Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

### **Marktsituation**

In der Gemeinde Bichelsee-Balterswil fand in den letzten Jahren eine erhöhte Bautätigkeit statt. Generell intakter Markt für Vermietungen und Verkäufe in Bichelsee-Balterswil.

Die Nachfrage nach Verkaufsobjekten hat in den letzten Wochen markant abgenommen.

Die Begründung besteht darin, dass die Zinsen stärker gestiegen sind und eine allgemeine Unsicherheit herrscht.

### **Vermietbarkeit**

Eine Fremdvermietung kommt derzeit nicht in Frage. Vorgängig müssten grössere Investitionen/Renovationen getätigt werden. Das Wohnhaus kann im aktuellen Zustand kaum vermietet werden.

### **Verkauf**

Bei einem Verkauf ist von einer Vermarktungsdauer zwischen 2 bis 6 Monaten auszugehen.

## Konstruktion / Bauqualität

### **Konstruktion**

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss/Sockelgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Das Objekt wurde in gemischter Bauweise erstellt. Unterbau gemauert. Der Oberbau besteht aus einer Holzkonstruktion; Holzbalkenlage.

Dach mit Biberschwanzziegeln und Tonziegeln.

Fassade bestehend aus Eternit-Schindelschirm. Anbau mit Holzfassade.

Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt.

Holzfenster-Fenster mit Vorfenstern und teilweise mit alter 2-fach-Isolierverglasung.

Beschattung über Holzfenster-Läden.

### **Ausbau**

Zweckmässiger Ausbau. Grosser Erneuerungsbedarf.

Einzig das Badezimmer und Toilette wurde erneuert.

Küche: Die Küche ist veraltet und muss erneuert werden.

Badezimmer: Eckbadewanne, Lavabo und Handtuch-Radiator. Das Badezimmer wurde erneuert.

### **Technik:**

Wärmeerzeugung über Ölheizung, welche wahrscheinlich nicht funktioniert.

Wärmeverteilung über Radiatoren.

Warmwasserboiler vorhanden.

Elektroverteilung wurde in den letzten Jahren erneuert.

Keine Entkalkungsanlage. Keine Solaranlage.

### **Umgebung**

Die Umgebung ist einfach gehalten und ungepflegt. Sie macht einen verwilderten Eindruck.

### Gebäudezustand

Das Einfamilienhaus weist eine ordentliche Bausubstanz auf.  
In den letzten Jahren wurden keine grösseren Renovationen/Investitionen getätigt.  
Einzig die Nasszelle wurde ersetzt.  
Das Haus wurde vernachlässigt und sieht dementsprechend aus.

Achtung: Grosser Investitionsbedarf!

### Amtliche Werte / Assekuranzwerte

Gebäudeversicherung Wohnhaus

CHF 751'000.00 / Index 1017

### Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf der Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Dieses Gutachten ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und darf nur mit seiner Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Die Koch Immobilien und Finanz GmbH haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

### Beilagen

#### Beilagen

- |  |            |
|--|------------|
| • Grundbuchauszug                                  | 27.10.2023 |
| • Police Thurgauer Gebäudeversicherung             | 20.01.2023 |
| • Situationsplan GIS                               | 20.10.2023 |
| • Orthofoto GIS                                    | 20.10.2023 |
| • ÖREB-Kataster-Auszug                             | 20.10.2023 |
| • Auszug Gestaltungsplan Auenwiesen                | 15.01.1996 |
| • Auszug aus dem Baureglement Bichelsee-Balterswil | 20.10.2023 |
| • Auszug Hinweisinventar der Denkmalpflege         | 20.10.2023 |
| • Auszug Gefahrenkarte (Wasser)                    | 20.10.2023 |

**Anlage**

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101   Gesamtanlage	1'043'798	-601'864	441'934
	<b>1'043'798</b>	<b>-601'864</b>	<b>441'934</b>
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101   Hauptstrasse 16	749'738	575'978	173'760
4101   Umgebung	41'589	25'887	15'703
	<b>791'327</b>	<b>601'864</b>	<b>189'463</b>
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101   LS Nr. 1024	585	440	257'687
			<b>257'687</b>
Sachwert			Sachwert
			<b>447'149</b>
Mischwert			Mischwert
<b>Gewichtung Ertragswert = 1   Gewichtung Sachwert = 1</b>			<b>444'542</b>
<b>Anlagewert</b>			<b>445'000</b>

**Gesamtanlage**
**Kapitalwert als ewige Rente**

Position	2023(0)
<b>Ertrag</b>	<b>35'940</b>
Hauptstr. 16	34'500
Fahrzeug-Abstellplatz	1'440
<b>Nutzungskosten</b>	<b>-4'639</b>
Betriebskosten	-1'078
Instandhaltungskosten	-3'561
<b>ENR</b>	<b>-6'250</b>
<b>Total I</b>	<b>25'051</b>
Basis Kapitalisierung	25'051
Zinssatz KAP	2.40%
<b>Exit Total Kapitalwert Objekt</b>	<b>1'043'798</b>
Technische Entwertung	-601'864
<b>Total II</b>	<b>-601'864</b>
Zinssatz DIS	2.40%
Diskontierungssatz	1.0000
<b>Total IV diskontiert</b>	<b>441'934</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>440'000</b>
Bruttorendite	8.13%
Nettorendite (Total I)	5.67%

**Zinssatz Objekt**

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
<b>Pauschal</b>				<b>2.40%</b>	<b>25'051</b>
Basiszinssatz		3.00%	100.00%	3.00%	31'314
Zuschlag auf Basiszinssatz	Objektspezifischer Zuschlag	-0.60%	100.00%	-0.60%	-6'263
<b>Total</b>				<b>2.40%</b>	<b>25'051</b>

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
<b>Gesamtanlage</b>	<b>VMF</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>				<b>180</b>	<b>2'995</b>	<b>35'940</b>
<b>Hauptstr. 16</b>	<b>VMF</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>				<b>172</b>	<b>2'875</b>	<b>34'500</b>
Wohnhaus	VMF	150 m <sup>2</sup>				205	2'562	30'750
Schopf (Anbau)	VMF	50 m <sup>2</sup>				75	312	3'750
<b>Fahrzeug-Abstellplatz</b>	<b>PPA</b>	<b>3 St</b>				<b>480</b>	<b>120</b>	<b>1'440</b>
Fahrzeug-Abstellplatz	PPA	3 St				480	40	1'440

Bemerkung:

Mietewerte = Mieten im neuwertigen Zustand



Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
<b>Gesamtanlage</b>	<b>35'940</b>	<b>12.908%</b>	<b>4'639</b>	
<b>Betriebskosten</b>	<b>35'940</b>	<b>3.000%</b>	<b>1'078</b>	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	35'940	3.000%	1'078	
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>791'327</b>	<b>0.450%</b>	<b>3'561</b>	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	791'327	0.450%	3'561	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>				<b>791'327</b>	<b>6'250</b>			<b>601'864</b>	<b>189'463</b>
<b>Hauptstrasse 16</b>				<b>749'738 46</b>	<b>5'977 40</b>		<b>77%</b>	<b>575'978</b>	<b>173'760</b>
<b>Bauwerk</b>	<b>1'286 m³</b>	<b>550.00</b>		<b>707'300 46</b>	<b>5'699 40</b>		<b>76%</b>	<b>535'439</b>	<b>171'861</b>
Konstruktion	1'286 m³	210.00	1.00	270'060 100	218 80		45%	120'286	149'774
Gebäudehülle	1'286 m³	120.00	1.00	154'320 50	1'011 49		96%	147'413	6'907
Haustechnik	1'286 m³	105.00	1.00	135'030 35	1'833 34		95%	128'074	6'956
Ausbau	1'286 m³	115.00	1.00	147'890 30	2'637 29		94%	139'666	8'224
<b>Baunebenkosten</b>	<b>707'300 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>42'438 50</b>	<b>278 49</b>		<b>96%</b>	<b>40'538</b>	<b>1'900</b>
Baunebenkosten	707'300 %RA	6.000%	1.00	42'438 50	278 49		96%	40'538	1'900
<b>Umgebung</b>				<b>41'589 50</b>	<b>272 40</b>		<b>62%</b>	<b>25'887</b>	<b>15'703</b>
<b>Umgebung</b>	<b>413 m²</b>	<b>95.00</b>		<b>39'235 50</b>	<b>257 40</b>		<b>62%</b>	<b>24'421</b>	<b>14'814</b>
Umgebung	413 m²	95.00	1.00	39'235 50	257 40		62%	24'421	14'814
<b>Baunebenkosten</b>	<b>39'235 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>2'354 50</b>	<b>15 40</b>		<b>62%</b>	<b>1'465</b>	<b>889</b>
Baunebenkosten	39'235 %RA	6.000%	1.00	2'354 50	15 40		62%	1'465	889

Bemerkung:

Gartenanlage = 413 m2

**LS Nr. 1024**

**Relativer Landwert über Ertragswert**

Position	Betrag
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>585</b>
<b>Ertragswert(Neuwert)</b>	<b>1'043'798</b>
Gesamtanlage	1'043'798
Lageklassen Punkte Parzelle	3.95
Lageklassenmultiplikator	6.25%
<b>Landwertanteil % Parzelle</b>	<b>24.69%</b>
<b>Landwert aus Basisberechnung</b>	<b>257'688</b>
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	257'688
<b>Landwert</b>	<b>257'688</b>

**Lageklasse**

Text	Beschreibung	Pkt Ave
<b>LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009</b>		<b>3.95</b>
Lageklassentabelle Wohnen		3.95
<b>A Standort</b>		<b>4.00</b>
A1 Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Zentrum Dorfkern	4.00
<b>B Nutzung</b>		<b>3.75</b>
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
B2 Bauliches Nutzungsmass	Geringe Ausnutzung, AZ 0.4 - 0.6	3.50
<b>C Lage</b>		<b>3.50</b>
C1 Attraktivität Wohnlage	Unattraktiv	3.00
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	4.00
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen, konfliktives Umfeld	3.50
<b>D Erschliessung</b>		<b>4.50</b>
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.00
<b>E Marktsituation</b>		<b>4.00</b>
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	4.00

**Kennzahlen**

Grundstücksfläche GSF	585 m <sup>2</sup>
Landwert / Grundstücksfläche GSF	440 CHF/m <sup>2</sup>
Relativer Bauwert (Ertragswert abzüglich Landwert) - nur bei relativem Landwert	786'110 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. Der Verkehrswert wird gemäss den Swiss Valuation Standards (SVS) ermittelt.

### 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 orientiert unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug).

#### 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 Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktbestandteile und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potentiell 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 untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert 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 <sup>3</sup> , m <sup>2</sup> , m <sup>1</sup> )
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summiertem 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 <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)
Ist/Me	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)

Fotodokumentation



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Garten



Keller



Keller



Sicherungstableau



Ölheizung



Öltank



Öltank



Bad/Sockelgeschoss



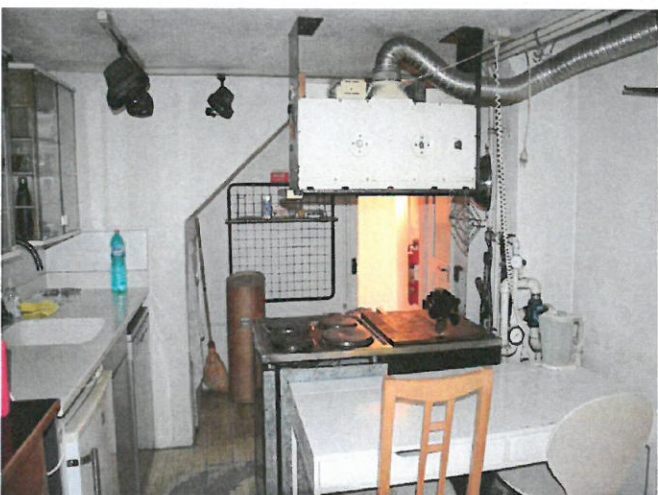
Bad/Sockelgeschoss



Wohnzimmer/Sockelgeschoss



Wohnzimmer/Sockelgeschoss



Küche/Sockelgeschoss



Küche/Sockelgeschoss





Küche/Sockelgeschoss



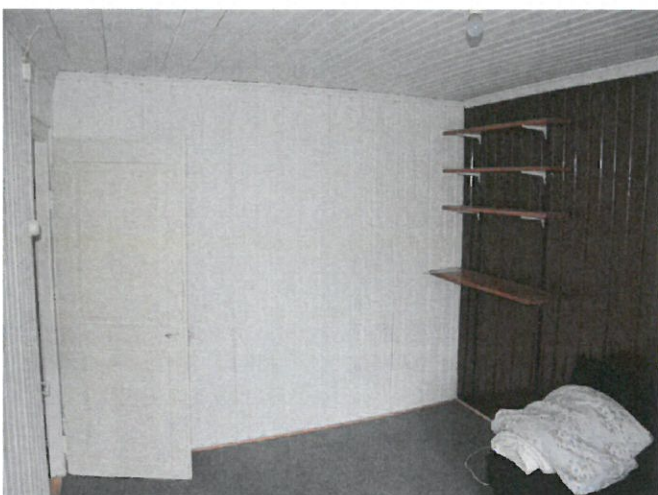
Küche



Zimmer/Sockelgeschoss



Toilette



Zimmer 1 im OG



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG



Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG



Zimmer 3 im OG



Zimmer 4 im OG



Zimmer 4 im OG



Waschraum im OG



Raum hinter Waschraum



Estrich



Estrich

# Grundstück-Auszug Terravis

## Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Bichelsee-Balterswil (TG) / CH407799222207 / 1024 / - / 4721 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Bichelsee-Balterswil / 4721
Grundbuchname	Bichelsee-Balterswil
Grundstück-Nr.	1024 / - / 4721 / -
E-GRID	CH407799222207
Beschreibung	
Fläche	585 m2
Plan-Nr.	32
Lagebezeichnung	Bichelsee
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 413 m2 Gebäude, 172 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus Fotoatelier, EGID: 668654, Nummer: 112.11, Flaechenmass: 172 m2, Anteil auf Grundstück: 172 m2 Adresse: EDID: 0, Hauptstrasse 16 8363 Bichelsee
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	729

## Dominierte Grundstücke

Keine

## Eigentum

1/1, Alleineigentum	03.09.1990 258Fr Erbteilung
Daniel Christoph Germann, EGBPID: CH349922781345, männlich, Winterthur ZH, 15.01.1950	03.09.1990 258Fr Erbgang 15.09.2000 238Fr GZ

## Anmerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten

22.03.1977	69Fr 267.r721	Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung Zulasten Bichelsee-Balterswil / CH651122779921 / 1019 / - / 4721 / -
------------	------------------	--

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

25.07.2022	2086m 71.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'128.75 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 78971)
25.07.2022	2087m 72.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'587.35 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 78972)
25.07.2022	2088m 73.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'176.05 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 81662)
06.01.2023	56m 80.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'172.15 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 423600006)



powered by SIX Securities Services

12.09.2023 2171m  
103.m721

Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung (Betriebs Nr. 423301404)

---

05.10.2023	2418m 104.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 3'493.40 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 86045)
05.10.2023	2419m 105.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 553.75, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85682)
05.10.2023	2420m 106.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 521.65, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85681)
05.10.2023	2421m 107.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'992.90, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85439)
05.10.2023	2422m 108.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'862.30, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85438)
05.10.2023	2423m 109.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 1'676.30, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85440)
05.10.2023	2424m 110.m721	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'684.70, nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 85441)

---

### Grundpfandrechte

08.08.1973	274Fr 1053.r721	EREID: CH22552183966, Errichtungsdatum: 08.08.1973 Papier-Namenschuldbrief, CHF 258'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID: CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG; 08.08.1973, 274Fr
------------	--------------------	--

---

### Rangverschiebungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 27.10.2023

Keine



## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Dorfkernzone DK 3 (DK 3)

Gestaltungsplan : Gestaltungsplan

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe III

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH407799222207>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Daniel Christoph Germann
Adresse	Tägernhügel 1
PLZ Ort	8127 Forch Schweiz

---

### Bezugsoptionen:

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

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Münchwilen
Aktualitätsstand:	27.10.2023

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	08.07.2012
Aktualitätsstand:	26.09.2023

Auszug erstellt am: 27.10.2023 15:14:38

Amtliche Vermessung Schweiz  
Mensuration Officielle Suisse

Bichelsee-Balterswil / 1024 / CH407799222207



Misurazione Ufficiale Svizzera

geoportal@cadastre.ch

1020

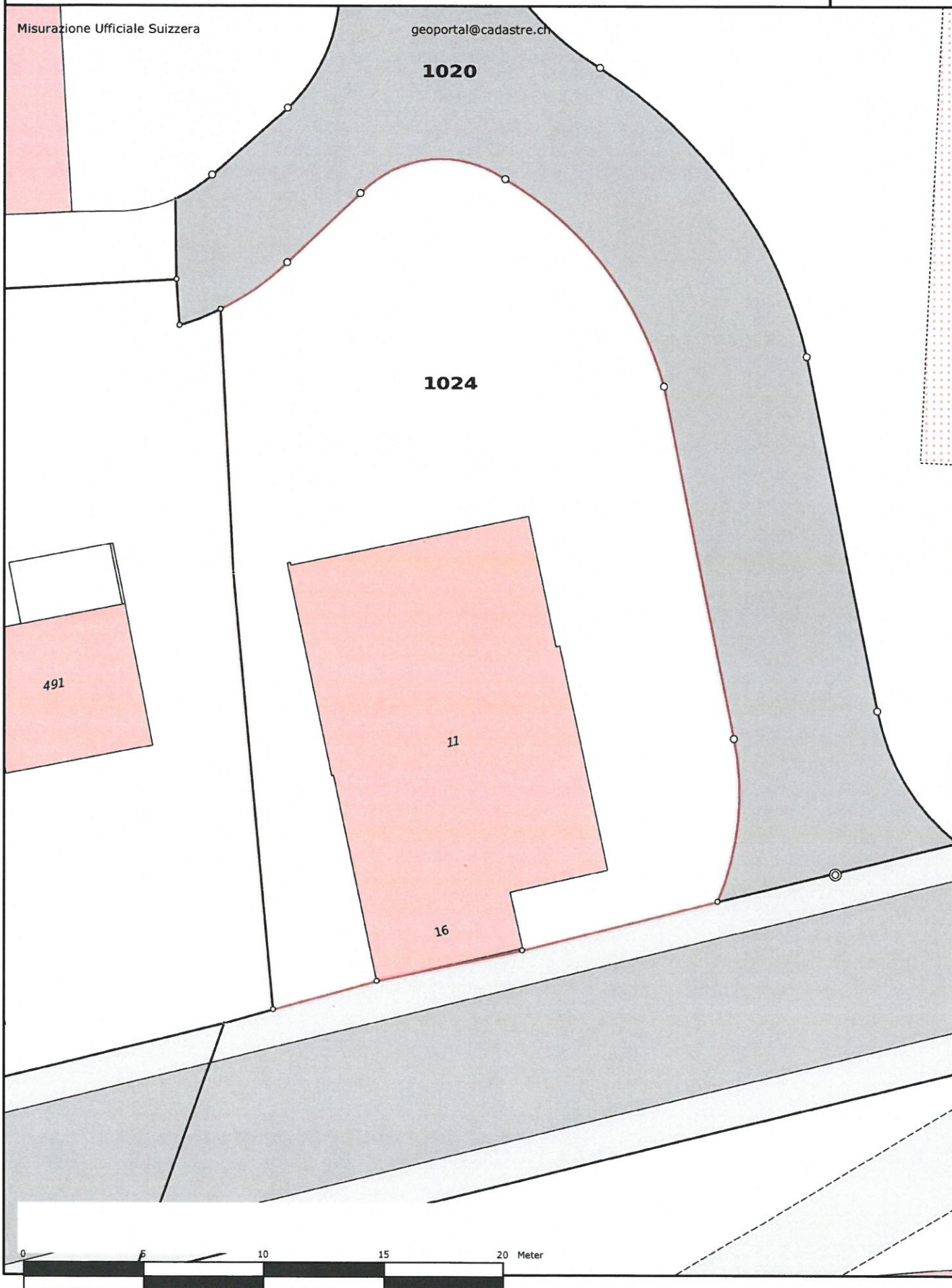
1024

491

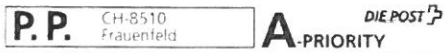
11

16

0 5 10 15 20 Meter







Betreibungsamt Bezirk Münchwilen  
Murgtalstrasse 20  
Postfach 35  
9542 Münchwilen TG



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

Frauenfeld, 20. Januar 2023

**Police 2023**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	11/2/11	<b>Baujahr</b>	1899
<b>Gemeinde</b>	Bichelsee-Balterswil	<b>Ortsteil</b>	Bichelsee
<b>Parzellen-Nr.</b>	01024		
<b>Lage</b>	Hauptstrasse 16		
<b>Bezeichnung</b>	29 / Wohnhaus / Fotoatelier		
<b>Eigentümer</b>	Daniel Christoph Germann, Tägernhügel 1, 8127 Forch		
<b>Verwalter</b>	Betreibungsamt Bezirk Münchwilen, Murgtalstrasse 20, Postfach 35, 9542 Münchwilen TG		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 751'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	1'286 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</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)		<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b> 06.07.2018 (Ausmassblatt)		<b>Schätzungsteam</b>	Pius Stefan Keller Heinz Edwin Ammann

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**  
**Nicht versichert** - Betriebseinrichtungen

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
Direktion

  
Milos Daniel  
Direktor

**Beilagen**  
- Ausmassblatt  
- Wichtige Bestimmungen

Eingegangen: 23.01.2023

SB





SB

LVTC

### Ausmassblatt

### Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 11/2/11

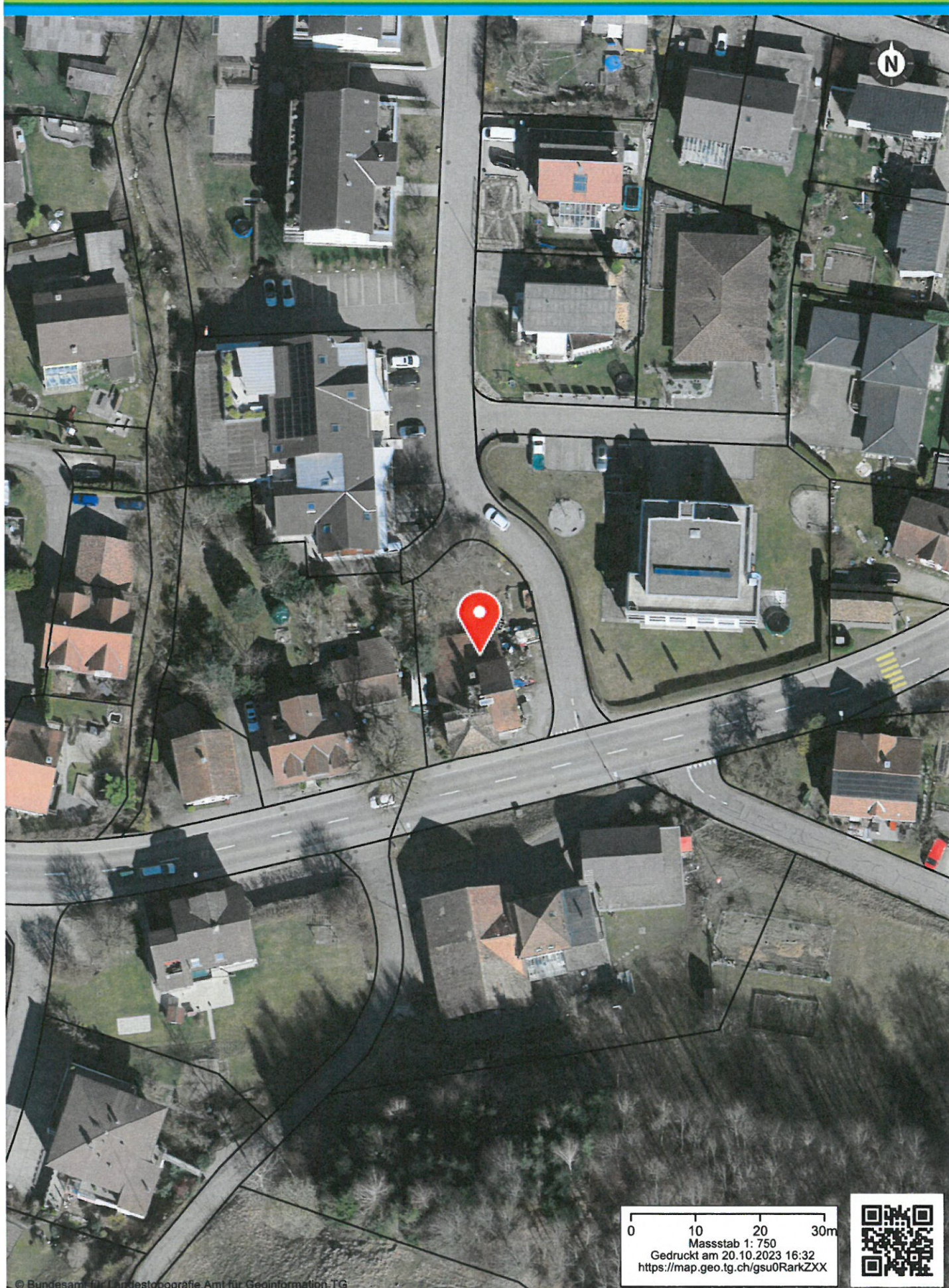
Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m <sup>3</sup>	Total m <sup>3</sup>	Preis m <sup>3</sup>	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	10.3	9.4	2.2	213					
2	Keller	6.2	2.5	2.2	34	247	360	88'920	60	
3	Wohnhaus	10.3	9.4	6.8	658					
4	Wohnhaus	6.2	2.5	6.3	98					
5	Treppe Eingang	3.0	1.1	1.5	5	761	690	525'090	60	
6	Fotoatelier	10.3	6.0	4.5	278	278	310	86'180	60	

Total (basierend auf der Schätzung vom 06.07.2018)  
 Versicherungswert 2018  
 Baukostenindex 950 Punkte

m<sup>3</sup> 1'286 CHF 700'190  
**CHF 701'000**

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

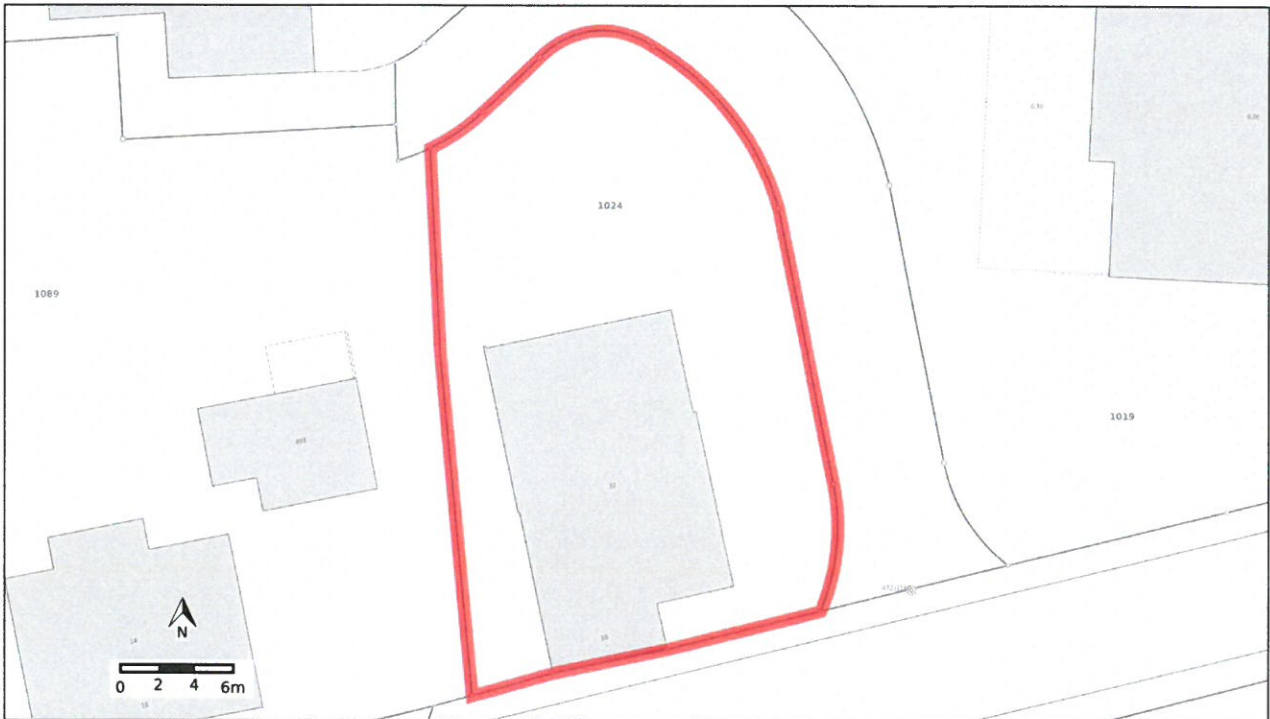




0 10 20 30m  
Massstab 1: 750  
Gedruckt am 20.10.2023 16:32  
<https://map.geo.tg.ch/gsu0RarkZXX>



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



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1024</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH407799222207
Gemeinde (BFS-Nr.)	Bichelsee-Balterswil (8363)
Fläche	585 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	21.09.2023

<b>Auszugsnummer</b>	<b>1072eb49-19ff-4519-97cb-524f66650be5</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	20.10.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld <a href="http://geoinformation.tg.ch">http://geoinformation.tg.ch</a>

# Übersicht ÖREB-Themen

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1024 in Bichelsee-Balterswil betreffen

### Seite

- 3 Nutzungsplanung (Rechtskräftig)
- 4 Gestaltungsplan (Rechtskräftig)
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (Rechtskräftig)

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung  
Baulinienplan  
Natur- und Kulturobjekte  
Amphibienlaichgebiete 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

## 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 [geoinformation.tg.ch](https://geoinformation.tg.ch) oder [cadastre.ch](https://cadastre.ch).

### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

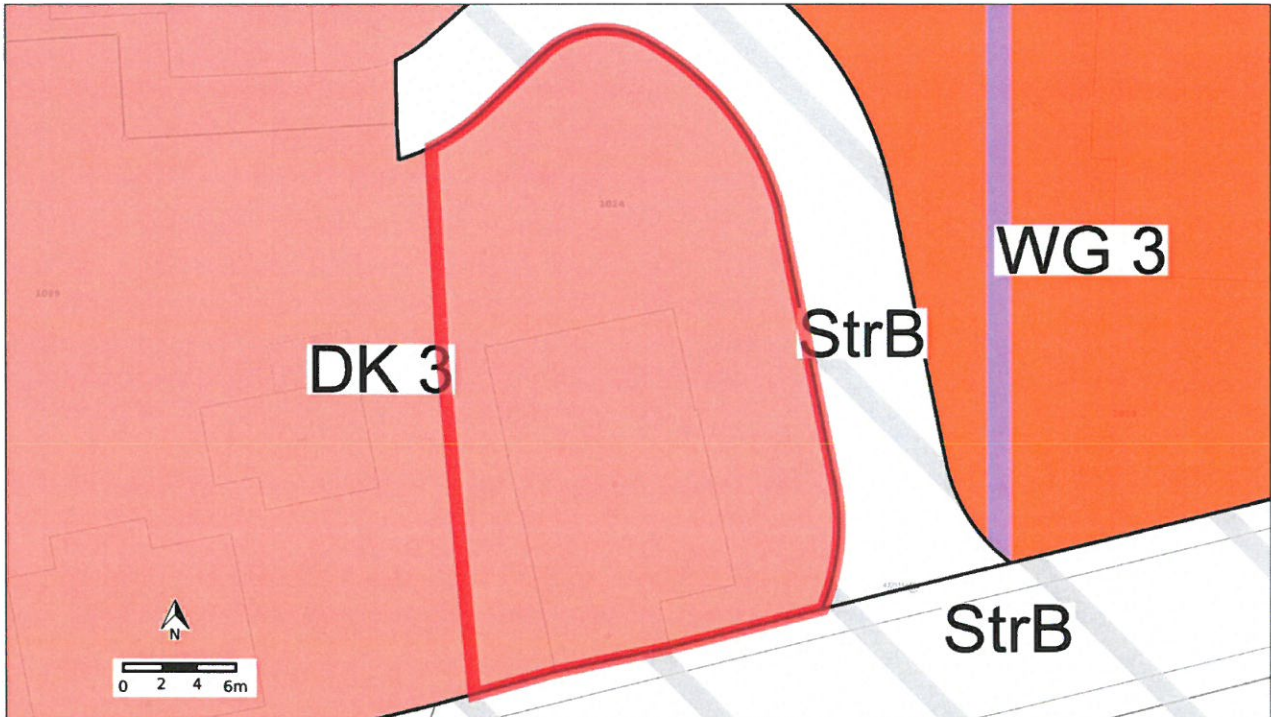
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerket sein.

### 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

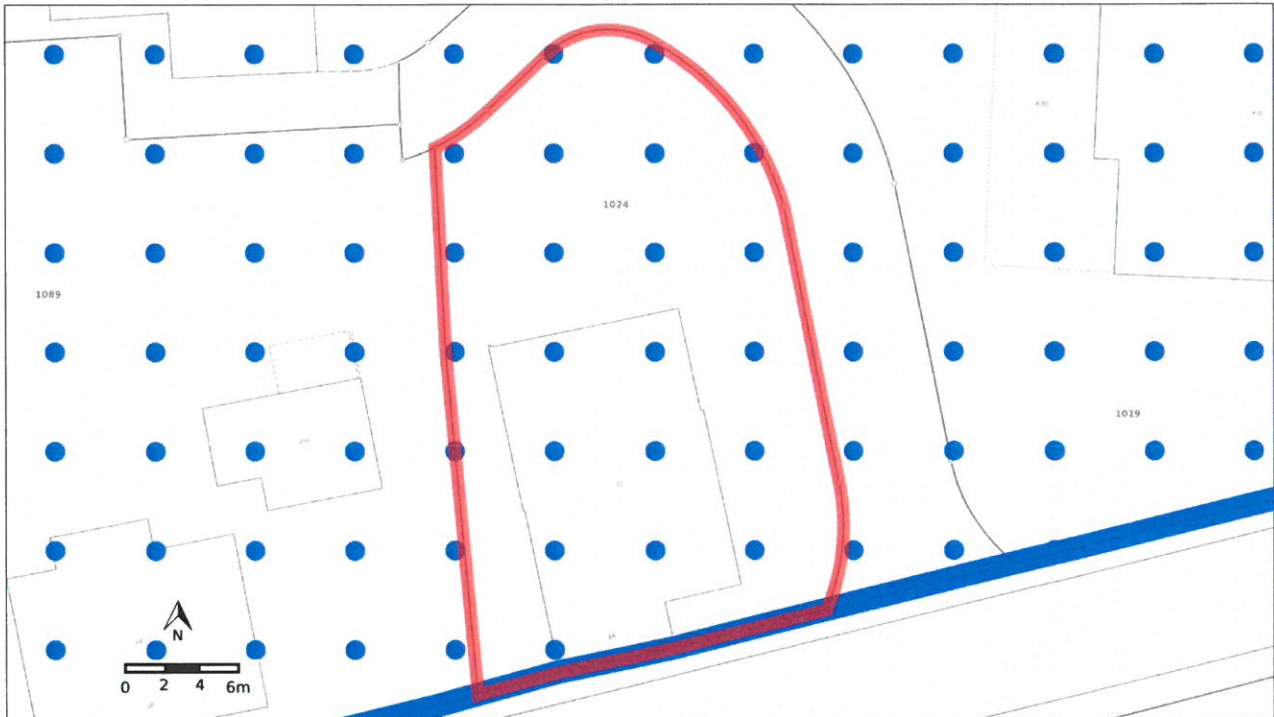
Rechtskräftig




	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Dorfkernzone DK 3 (DK 3)	585 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Wohnzone W 2 (W 2)		
	Verkehrsflächen innerhalb Baugebiet (StrB)		
	Wohn- und Gewerbezone WG 3 (WG 3)		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan Balterswil <1982> Teilrevision in Kraft seit 18.12.2001, Nr. 1075 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/12154">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/12154</a>		
	Baureglement <2001> Stand 2002, RRB 1075 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11171">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11171</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/26617?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/26617?locale=de</a>		
	Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de</a>		
	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/232552/de">https://www.lexfind.ch/tolv/232552/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Bichelsee-Balterswil <a href="http://www.bichelsee-balterswil.ch">http://www.bichelsee-balterswil.ch</a>		

# Gestaltungsplan

Rechtskräftig

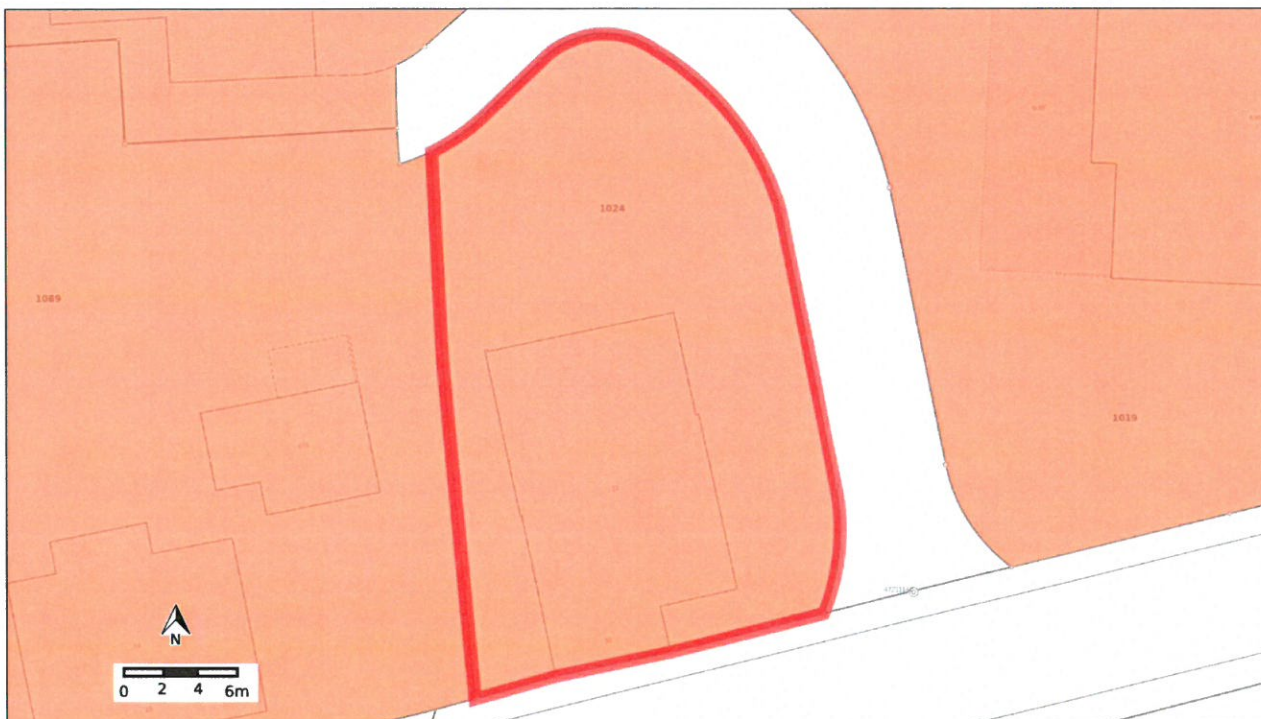


	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Gestaltungsplan	585 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Sondernutzungsplan Auenwiesen in Kraft seit 11.08.1992, Nr. 1273 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6188">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6188</a> Sondernutzungsplan Auenwiesen, Plan/1 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6189">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6189</a> Sondernutzungsplan Auenwiesen, Plan/2 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6190">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6190</a> Sondernutzungsplan Auenwiesen in Kraft seit 15.01.1996, Nr. 40 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6191">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6191</a> Sondernutzungsplan Auenwiesen, Plan/1 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6192">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6192</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de</a> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de</a> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/toIv/232552/de">https://www.lexfind.ch/toIv/232552/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Bichelsee-Balterswil <a href="http://www.bichelsee-balterswil.ch">http://www.bichelsee-balterswil.ch</a>		



# Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Stufe III	585 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Stufe II		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan Balterswil <1982> Teilrevision in Kraft seit 18.12.2001, Nr. 1075 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/12154">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/12154</a> Baureglement <2001> Stand 2002, RRB 1075 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11171">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11171</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de</a> Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de</a> Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.lexfind.ch/tol/v/229912/de">https://www.lexfind.ch/tol/v/229912/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Bichelsee-Balterswil <a href="http://www.bichelsee-balterswil.ch">http://www.bichelsee-balterswil.ch</a>		

## 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 ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

**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.

---

Kanton Thurgau

---



---

# Baureglement

---

Teilrevision Ortsplanung 2001  
Änderungen 2004 / 2007

## **Hinweise zur Schriftart**

**Normal:** Bestimmungen, die selbstständig von der Gemeinde erlassen werden.

**Kursiv:** *Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung (kantonales Planungs- und Baugesetz mit Verordnung u.a.), welche von der Gemeinde nicht abgeändert werden können.*

## Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zone	DK 3	DW 2	WG 2	WG 3	W 1	WE	W 2	W 3	G	I	Oe
Ausnutzungsziffer	0.60	0.50	0.45 (1)	0.65 (1)	0.30	0.40	0.40	0.60	-	-	-
Kleiner Grenzabstand für Bauten und Anlagen in m	5.00	4.00	4.00	5.00	4.50	4.50	4.00	6.00	(2)	(2)	5.00
Grosser Grenzabstand für Bauten in m	-	-	8.00	10.00	9.00	9.00	8.00	12.00	-	-	-
Gebäudehöhe in m	10.60	7.60 (3)	7.60	10.60	4.60	7.00	7.60	10.60	10.60	15.00	10.60
Firsthöhe in m	(4)	(4)	11.60	15.60	7.00	8.60	11.60	15.60	15.00	15.00	15.60
Gebäuelänge in m (inklusive Anbauten)	40.00	33.00	33.00	40.00	22.00	22.00	33.00	40.00	50.00	80.00 (5)	60.00 (6)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	II	II	II	II	III	IV	III

(1) Diese Ausnutzung gilt für Grundstücke, bei denen mind. 30 % der Bruttogeschossfläche gewerblich oder für Dienstleistungszwecke genutzt werden. In allen anderen Fällen gilt die tiefere Ausnutzungsziffer der entsprechenden Wohnzone (vgl. Art. 14).

(2) Der Grenzabstand innerhalb der Zone beträgt 1/2 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m. Gegenüber anderen Bauzonen vergleiche Art. 16 und 17.

(3) Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten: 10.60 m.

(4) Die Firsthöhe beträgt die maximale Gebäudehöhe zuzüglich die Hälfte der effektiven Gebäudebreite.

(5) Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge von über 60.00 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. Bauvorhaben mit einer Gebäuelänge von über 80.00 m sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

(6) Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge von über 50.00 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. Bauvorhaben mit einer Gebäuelänge von über 60.00 m sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

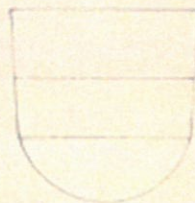
EXEMPLAR ADP TG



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE

BICHELSEE



OEREB01481

QUARTIERPLAN

AUENWIESEN

ÄNDERUNG 1995

VON DER ORTSBEHÖRDE BESCHLOSSEN AM: 19.6.95

NAMENS DER ORTSBEHÖRDE:  
DER ORTSVORSTEHER

DER GEMEINDESCHREIBER

AUF DIE AUFLAGE WURDE IM SINNE VON  
PARAGRAPH 38 ABS. 2 BAUG VERZICHTET.  
MIT DEN ÄNDERUNGEN EINVERSTANDEN:

*Franziska Scheidegger*

*Agnus Häni*

*Benjamin U. Am...*

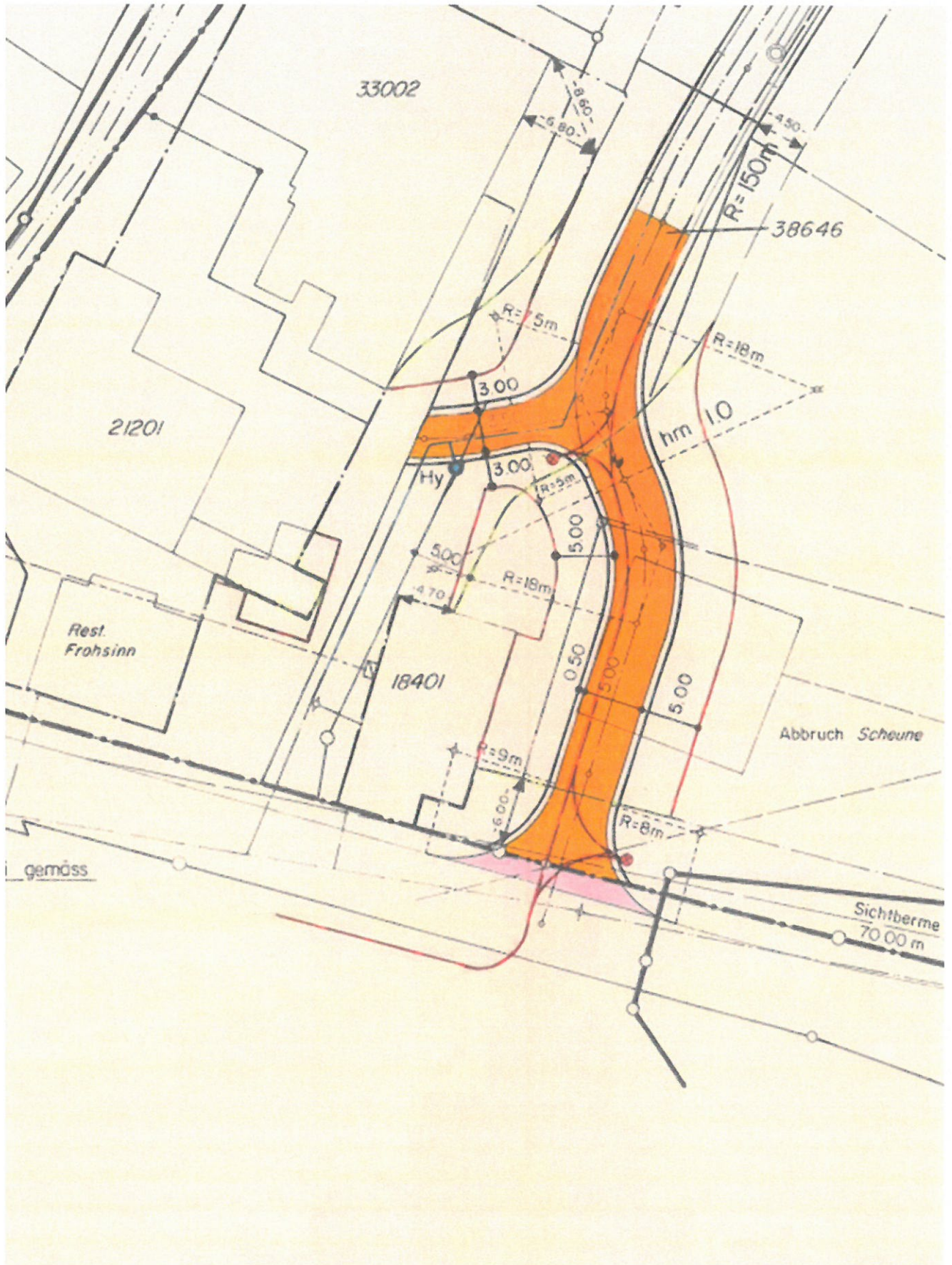
BESTEHENDER QUARTIERPLAN GEMÄSS REGIERUNGSBESCHLUSS  
RRB NR. 1273 VOM 11.8.92

ÄNDERUNG GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT


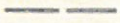

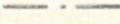


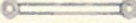

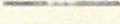


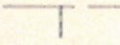

MIT RRB NR: 40 AM: 15.1.1996



SITUATION 1:500



## LEGENDE

-  Begrenzung des Quartierplangebietes
-  Zonengrenze
-  Neue Baulinien (für Garagenvorplätze gilt ein Abstand von 5.00m)
-  Baulinien gem. Gestaltungsplan "Dorfkern" RRB Nr. 668
-  Aufzuhebende Baulinien
-  Bestehende Kanalisation
-  Projektierte Kanalisation
-  Bestehende Wasserleitung
-  Projektierte Wasserleitung mit Hydranten
-  Bestehende EW - Leitung
-  Projektierte EW - Leitung mit Kandelaber
-  Parzellierungsvorschlag
-  Parzellennummer (GZ Nummer)



## Bichelsee-Balterswil / Bichelsee

Hauptstrasse 16

Siedlung: Bichelsee  
Flurnamengebiet: Bichelsee  
Assekuranz-Nr.: 11/2-0011  
Parzellen-Nr.: 1024  
Heutige Nutzung: Wohnhaus Fotoatelier  
Objektnamen: -  
Koordinaten O/N: 2712048 / 1256329  
Erstes Inventar: 1978  
Ordentl. Revision: 2004  
Schutzstatus: **Schutzentscheid pendent**  
Nutzungsplanung: Dorfzone 3+, Quartierplan  
ISOS: -



Foto-Nr. 02\_220\_24

Einstufung: **wertvoll**

### Schutzziele

-

### Baugeschichte, Beschreibung, Dokumentation

Gesamtform 1. Hälfte 19. Jahrhundert. Eventuell = Nr. 23 des Brandkatasters von 1808, wäre demnach 1831 gebaut (Brandkataster Staatsarchiv TG); spätere Anbauten.

Kernbau ist das westseitige Wohnhaus mit Mansarden-Giebeldach (frühes 19. Jahrhundert) und ostseitigem geschweiftem Quergiebel, der später mindestens in drei Etappen erweitert wurde. Prägend ist besonders der ostseitige Vorbau mit markantem Giebfeld, regelmässigen Fensterachsen und mehrfach profilierte Fensterverdachungen; erhöhter Eingang, Feldertüre mit vergittertem Fensterteil. Hier überwiegt die Gesamtform des späten 19. Jahrhunderts.

Nach Brandregister überwiegend Holzbau (Bohlenständerbau) mit Eternitschirm. Zusammen geben die Bauteile und Bauetappen den Eindruck eines gewachsenen Ganzen von baugeschichtlicher Vielfalt. Das Bauwerk steht traufseitig am östlichen Ortseingang und bildet durch seine Lage hart an der Strasse einen markanten Merkpunkt innerhalb der Siedlung, unterstützt durch die mächtige Linde auf dem Hausplatz zwischen Hauptstrasse 16 und 18. Ebenfalls westseitig kleiner Vorgarten mit schmiedeeiserner Einfriedung. Nordseitig Pultdachanbau mit Garage.

Dokumentation: Brandkataster Staatsarchiv TG.

### Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Keine Einträge

### Auszug aus dem Brandkataster

Band/Nr.	Eigentümer (Wechsel)	Mutation	Wert	Hinweise
[Es ist zu vermuten, dass dieses Gebäude im Jahr 1808 der No. 3 entsprach.]				
1808/3	Huobman Blacituss; Im Dorf	1808	fl. 690	Haus/Sch; R,H
	Wilibald (Jahr unsicher)	1825	fl. 800	
		1838	fl. 400	Wh/Sch; Neu erbaut
		1840	fl. 1`200	Lt. Gemeindkadaster
		1842	fl. 1`500	
[Der folgende Band ist offiziell von 1856, tatsächlich aber eher von 1867 (Generalrevision).]				
1856/3	Oberlin J. Martin; Im Dorf	1867?		Haus/Schopf; 1R
		1868	Fr. 3`800	
	Gremminger Jos. Anton	1871 à 72	Fr. 2`500	
		1876	Fr. 5`000	

1883/3	Gremminger Jos. Anton Brühweiler August	1883 1884	Fr.	5`000	Wh/Schopf; 1R
1900/5	Brühwiler August Geschwister Josef Albert	1900 1911 1912	Fr.	6`500	
1915/9	Brühwiler Albert	1915	Fr.	11`000	Wh; 1H
1932/11 an No. 10 ohne B.	Rickli Edwin (1933)	1932	Fr.	14`000	Wh; 1H
1947[1]/11 angebaut an No. 10 ohne B.	Rickli Edwin (1933)	1932	Fr.	14`000	Wh; 1H
1947[2]/11 angebaut an No. 10	Auer Karl	1947 1955	Fr. Fr.	14`000 45`000	Wh; 3/4M, 1/4H
		1963 1965	Fr. Fr.	84`000 92`000	Wh; 8M, 2H

## Hinweisinventar Bauten

### Einstufungskategorien (gemäss TG NHV § 43a)



#### **Besonders wertvoll**

Bauwerke bis und mit 1980: Bedeutendste Kunstwerke und Kulturzeugnisse am Ort; Denkmäler im herkömmlichen Sinn wie Kirchen, Kapellen, Burgen, Schlösser und hervorragende andere Kulturzeugnisse wie Fabriken, Brücken, Wehranlagen, Bürger- und Bauernhäuser.

**Erhaltungsziel:** Vollständig und integral zu erhalten

**Schutz:** Entscheid durch Gemeinde erforderlich



#### **Wertvoll**

Bauwerke bis und mit 1980: Gebäude und Anlagen, die im Ortsganzen als bedeutende Kulturzeugnisse hervortreten. Sie zeichnen sich aus durch besondere architektonische Gestaltung, seltene Konstruktion, handwerkliche Meisterleistung, seltene Nutzart oder hohes Alter, als typischer Vertreter einer Epoche oder Region, durch kunstvolle Ausstattung oder hervorragende Situation in einer Siedlung, Baugruppe oder Landschaft.

**Erhaltungsziel:** Die wesentlichen Elemente mit geschichtlichem Zeugniswert sind zu erhalten.

**Schutz:** Entscheid durch Gemeinde erforderlich



#### **Bemerkenswert** (vor 01.01.2017: «Gesamtform erhaltenswert»)

Bauwerke bis und mit 1959: Charakteristische Gebäude, die zur Hauptsache das Ortsbild ausmachen wie einfache Bürger- und Bauernhäuser, Scheunen, Industrie- und Gewerbebauten des 19. und 20. Jahrhunderts.

**Erhaltungsziel:** Ortsbauliche wichtige Merkmale sind nach Möglichkeit zu erhalten.

**Schutz:** Kein Entscheid durch Gemeinde erforderlich



#### **Aufgenommen**

Bauwerke vor 1960: Einfache Gebäude wie Wohnhäuser, Remisen und Stall-scheunen sowie völlig veränderte Gebäude.

**Erhaltungsziel:** Keine Vorgaben

**Schutz:** Kein Entscheid durch Gemeinde erforderlich


TG NHV § 43a

Hinweisinventar Bauten

1. Im Hinweisinventar Bauten werden nach denkmalpflegerischen Grundsätzen Bauten erfasst, welche von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind oder sein könnten.
2. Die erfassten Bauten werden, abgestuft nach ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung, als «besonders wertvoll» oder «wertvoll» klassiert.
3. Über «besonders wertvolle» und «wertvolle» Objekte ist ein Entscheid nach § 10 des Gesetzes zu fällen.
4. Bei «besonders wertvollen» und «wertvollen» Objekten wird im Hinweisinventar Bauten in geeigneter Weise vermerkt, ob
  1. das Objekt rechtskräftig unter Schutz gestellt wurde;
  2. das Objekt rechtskräftig nicht unter Schutz gestellt wurde;
  3. über das Objekt noch kein Entscheid über den Schutz gefällt wurde.
5. Das Hinweisinventar Bauten kann Informationen zu weiteren Bauten enthalten, insbesondere über solche, welche durch ihre Stellung im Ortsbild oder ihre Wechselwirkung mit anderen Objekten von Bedeutung sein können. Solche Bauten werden als «bemerkenswert» klassiert.
6. Bauten, welche im Rahmen der Inventarisationsarbeiten weder als «besonders wertvoll», noch als «wertvoll» oder «bemerkenswert» klassiert wurden, werden im Hinweisinventar Bauten als «aufgenommen» bezeichnet.



### Gefährdung durch Ufererosion

 E E Gefährdung durch Ufererosion

### Perimeter Wasser

 Perimeter Wasser

### Hinweise auf bestehende Gefahrenkarten

 Hinweise auf bestehende Gefahrenkarten

### Gefährdung Wasser

-  keine
-  Restgefahr
-  geringe
-  mittlere
-  erhebliche