

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Mehrfamilienhaus, Höhenrainstr. 1/Hauptstr. 14, 8586 Riedt b. Erlen TG



Eigentümer: Herr Muharem Ramani, Achstrasse 25, 8586 Erlen
Herr Ragmi Ramani, Höhenrainstrasse 1, 8586 Riedt bei Erlen

Auftraggeber: Betreibungsamt Bezirk Weinfelden vertreten durch:
Herr Hansjörg Högger, Bahnhofstrasse 22, 8570 Weinfelden

Schätzer: DEFA Immobilien Treuhand GmbH
Christoph Hagger
9205 Waldkirch

1. Grundlagen

| | |
|------------------------|--|
| Auftrag | Ermittlung Verkehrswert / Marktwert |
| Bewertungszweck | Ermittlung Marktwert |
| Besichtigung | Dienstag, 07. November 2023 |
| Stichtag | Dienstag, 07. November 2023 |
| Objekt | Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen Vers.- Nr. 196/532, 755 m ² Gebäudegrundfläche und Gartenanlage |
| Grundstück | Grundbuch Erlen Liegenschaft Nr. 3105, Plan Nr. 35, Hauptstrasse 14, 8586 Riedt bei Erlen TG |

| | | |
|-------------------|---|---|
| Grundlagen | x | Besichtigung vom 7. November 2023 |
| | x | Grundbuchauszug vom 28. April 2015 |
| | | Kaufvertragsentwurf vom ... |
| | x | Situationsplan 1 : 500 vom 8. November 2023 |
| | x | Amtliche Schätzung |
| | | Grundrisspläne 1 : 50 |
| | x | Mietzinsliste/-angaben gemäss Schätzer |
| | x | Baureglement / Zonenplan Gemeinde Erlen TG |
| | x | Kubische Berechnung amtliche Schätzung vom 28.04.2015 |
| | | Steuerwert-Schätzung vom |
| | | weitere: |
| | | weitere: |
| | | weitere: |

Verkehrswert

CHF 1'310'000

2. Schätzungsmethodik - Makro- und Mikroökonomie

2.1 Überlegungen zum Auftrag und zur Methodik

Das Betreibungsamt Bezirk Weinfelden, Herr Högger, hat die DEFA Immobilien Treuhand GmbH beauftragt, einen Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln.

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

Durch die gewonnenen Erkenntnisse während der Besichtigung ist festzustellen, dass es sich um ein klassisches Mehrfamilienhaus handelt.

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

2.2 Makroökonomie

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

Die Liegenschaft liegt in Riedt bei Erlen an der Hauptstrasse / Höhenrainstrasse

Das Objekt ist gut erschlossen über die Hauptstrasse via Höhenrainstrasse

Gesamtbeurteilung:
sehr gut

gut

mittel

schlecht

x

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

Gute Erschliessung mit individuellem und öffentlichen Verkehr

Erlen hat ca. 3'100 Einwohner

Riedt bei Erlen liegt ca. 455 m.ü.M.

2.3 Mikroökonomie

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

Die Liegenschaft ist von Norden her durch die Hauptstrasse und von Westen her über die Höhenrainstrasse erschlossen

Praktisch flache Parzelle

Gesamtbeurteilung:
bestens

gut

mittel

unattraktiv

x

Gute bis sehr gute Besonnung

Immissionen wurden anlässlich der Besichtigung von der Hauptstrasse festgestellt.

3. Allgemeine Daten

| 3.1 Entfernungen | | Bemerkung | Gehminuten | Kilometer |
|--|---|--------------|----------------------------------|---------------------|
| | Einkauf | tägl. Bedarf | | 1 |
| | Schule | | | 1 |
| | Schule Oberstufe, Sportplatz | | | 1 |
| | Mädchensekundarschule | | | |
| | Gymnasium | | | |
| | Mittelschule | | | |
| | Bank | | | 1 |
| | Post | | | 1 |
| | Freibad | | | |
| | Öffentlicher Verkehr | | | 1 |
| | Öffentlicher Verkehr | | | |
| | Autobahn | | | |
| | | | | |
| 3.2 Zufahrt | gut mässig eingeschränkt | x | Bemerkungen | |
| Parkplätze | gut mässig eingeschränkt | x | Bemerkungen | |
| Immissionen | keine mittel | x | Bemerkungen Hauptstrasse | |
| | | | | |
| 3.3 Infrastrukturen | sehr gut gut mässig wenig | x | Bemerkungen | |
| Gemeinde | | | | |
| Leerstandsquote (im kant. Vergleich) | unterdurchschnittl. mittel überdurchschnittl. | x | Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.] | |
| Steuerliche Situation (im kant. Vergleich) | tief mittel hoch | x | Steuerfuss Kanton Gemeinde | 265% 109% 52% |

4. Grundstück

| | | |
|------------------------|--|--------------|
| 4.1 Amtliche Schätzung | Gebäude, Grundstücksfläche | Verkehrswert |
| | Grundstück Nr. 3105, Hauptstrasse 14, 8586 Riedt bei Erlen, Mehrfamilienhaus Vers.- Nr. 19/6/532 | |
| | 755 m ² Gebäudegrundfläche, Gartenanlage | CHF 946'000 |
| | Total amtliche Schätzung GVA vom 28.04.2015 | CHF 946'000 |

4.2 Wertbeeinflussende Grundbucheinträge

[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]

Anmerkungen: Keine

Dienstbarkeiten:

Last: Baurecht für einen Wasseranschluss-Schacht
Last: Durchleitungsrecht für das Quellwasser
Last: Durchleitungsrecht für eine unterirdische, elektrische Kabelleitung
Last: Benützungsrecht für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten
Last: Recht zur Erstellung und Nutzung eines Gehweges (Trottoir)
Last: Durchleitungsrecht Politische Gemeinde Erlen
Last: Grenzbaurecht für Garagen
Last: Grenzbaurecht für Stützmauer

Grundlasten: Keine

Vormerkungen: Keine

Grundpfandrechte: Registerschuldbriefe, Pfandstellen 1, 2 und 3

| | | | |
|-------------------------------|-------------------|---|---|
| 4.3 Verdachtsflächen-kataster | Abklärung erfolgt | ja | x |
| | | nein | |
| | Bemerkungen | Aufgrund bisheriger und momentaner Nutzung des Grundstückes sind keine Altlasten vorhanden. | |

4.4 Zone

Wohn- und Arbeitszone WA2

| | | |
|----------------------|----------------------------|--------|
| Regelbauvorschriften | Geschossflächenziffer [AZ] | 0.95 |
| | Anzahl Vollgeschoss | 3 |
| | Gebäudehöhe maximal | 12.5 m |
| | Gebäudelänge maximal | 35 m |
| | Grenzabstand klein | 4 m |
| | Grenzabstand gross | 8 m |

Bemerkungen/Weiteres:

5. Gebäude

5.1 Baujahr[e]

| | | | |
|----------------------|-----------------|----------|------|
| Gebäude/Vers.- Nr. | Einfamilienhaus | 19/6/532 | 1890 |
| umfassende Sanierung | | | k.A. |

5.2 Zustand und Unterhalt

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

5.3 Anschlüsse

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

5.4 Konstruktion/ Rohbau/ Installationen

- Steinmauerwerk
- Giebedach; Holzkonstruktion
- Fassade; Eternitplatten gestrichen
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Kunststofffenster BJ 2019
- Beschattungseinrichtungen, Keine
- Spenglerarbeiten in Eisenblech feuerverzinkt
- Heizung, Gasheizung BJ 2016, Wärmeverteilung via Radiatoren
- WW- Boiler

5.5 Innenausbau

- Küche Kunstharzabdeckung mit Glaskeramik usw.
- Sanitärbereiche in gutem Zustand BJ 2013
- Oberflächen Böden in Laminat oder Platten
- Oberflächen Wände; Abrieb im Bad Platten
- Decken in Gips oder Weissputz ausgeführt
- sämtliche Leitungen alt
- Elektroinstallationen alt

6. Raumprogramm und Mietwert

| Etage | Raumprogramm | Fläche Anzahl ca. m ² | Ansatz Mietzins CHF/m ² | Mietzins effektiv CHF/Monat | Ansatz Mietwert CHF/m ² | Mietwert geschätzt CHF/Monat |
|-------|---|--|--|-----------------------------------|--|------------------------------------|
| EG/OG | 7.5 Zimmer Wohnung Wohnzimmer Zimmer Küche Zimmer Zimmer Elternzimmer Zimmer Bad Zimmer | | | | | 1'750.00 |
| EG/OG | 4.5 Zimmer Wohnung Bad / WC / Lavabo Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Küche Naturkeller | | | | | 1'450.00 |
| EG/OG | 4.5 Zimmer Wohnung Küche Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Dusche/WC Bad/WC Estrich | | | | | 1'400.00 |
| EG | Doppelgarage 4 Autoabstellplätze im Freien | | | | | 200.00 200.00 |

| | | | | | | |
|------------------------|--|--|--|-------------|--|------------------|
| Total pro Monat | | | | 0.00 | | 5'000.00 |
| Total pro Jahr | | | | 0.00 | | 60'000.00 |

Bemerkungen zum Raumprogramm/Mietwert:
Die Liegenschaft wurde im Jahr 2013 renoviert.

7. Kapitalisierungszinssatz

| | Anteil % | | CHF | Ansatz % | Ansatz % |
|---|-------------|----------------|--------|-------------|--------------|
| Fremdkapital | 80.00% | Zins | 37'324 | 3.50% | 2.80% |
| Eigenkapital | 20.00% | Realzins | - | 1.00% | |
| | | Immobilität | - | 0.00% | |
| | | Risikozuschlag | - | 0.00% | |
| | | | 2'666 | 1.00% | 0.20% |
| Nettozinssatz | | | | | 3.00% |
| Zuschläge für jährliche Kosten | | | | | |
| Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben | | | 3'999 | 0.30% | |
| Unterhaltskosten | | | 3'999 | 0.30% | |
| Mietzinsrisiko | | | 2'666 | 0.20% | |
| Verwaltung | | | 1'333 | 0.10% | |
| | | | 11'997 | 0.90% | 0.90% |
| Rückstellungen | | | 7'998 | | 0.60% |
| Kapitalisierungssatz | | | | | 4.50% |

8. Ertragswert / Verkehrswert (roh)

| | | | | |
|-------------------------------|------------|--------|------------|------------------|
| Mietzins | | - | | |
| Mietwert | | 60'000 | | |
| Kapitalisierungszinssatz | | 4.50% | | |
| Ertragswert | | | CHF | 1'333'333 |
| Ertragswert (gerundet) | | | CHF | 1'333'000 |
| | Lageklasse | Anteil | | |
| relativer Bautenwert | | 70.00% | CHF | 933'100 |
| relativer Landwert | 3 | 30.00% | CHF | 399'900 |
| Minderwert | | | CHF | -24'531 |
| Verkehrswert (roh) | | | CHF | 1'308'469 |

Bemerkungen

9. Reproduktionskosten

| Reproduktionskosten | | Kubatur Fläche | Wert CHF | Total CHF |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|------------------|
| BKP 1 | Vorbereitungskosten | in BKP 0 inbegriffen | | |
| BKP 2 | Neuwert Wohnhaus | 1'602 m ³ | 650.00 CHF | 1'041'000 |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | | | |
| BKP 4 | Grundstücksfläche | 775 m ² | | |
| | Grundfläche Gebäude | 197 m ² | | |
| | Umgebungsfläche | 578 m ² | 20.00 CHF | 12'000 |
| | Subtotal | | CHF | 1'053'000 |
| BKP 5 | Baunebenkosten (in % vom Neuwert) | 5.00% | CHF | 52'000 |
| Total | | | CHF | 1'105'000 |

10. Lageklasse

| Lageklasse | Wohnen | Wohnen | Durchschnitt |
|-------------------|--------|--------|--------------|
| Standort | | 2.5 | |
| Nutzung | | 3.0 | |
| Wohnlage | | 2.5 | |
| Erschliessung | | 4.0 | |
| Marktverhältnisse | | 3.0 | |
| | | | 3.0 |

11. Technisches Alter

| Technisches Alter | GLD* | RND* | TA* |
|-------------------------------|-----------|------------------|----------|
| Hauptgruppen | | | |
| Baujahr: 1890 Sanierung: 2013 | | | |
| Rohbau 1 | | keine Entwertung | |
| Rohbau 2 (Gebäudehülle) | 50 | 45 | 5 |
| Installationen | 25 | 20 | 5 |
| Ausbau | 25 | 20 | 5 |
| Total | 100 | 85 | 15 |
| Durchschnitt | 33 | 28 | 5 |

*GLD = Gesamtlebensdauer

*RND = Restnutzungsdauer

*TA = Technisches Alter

12. Technische Entwertung

| | | | | | |
|---------------------|---|--|--|------------|---------------------|
| - Bausubstanz | Entwertung der Bausubstanz (ohne Land) Reproduktionskosten der Bausubstanz | | | CHF | 1'105'000 |
| - Erneuerung | Erneuerungssubstanz 30% der Reprokosten Erneuerungszyklus | | | CHF | 331'500 33 Jahre |
| - Technisches Alter | | | | | 5 Jahre |
| - Ansatz Entwertung | gemäss Entwertungstabelle SIV | | | | 7.40% |
| - Entwertung | Erneuerungssubstanz x Entwertungsansatz CHF 331'500 x 7.40% | | | CHF | 24'531 |
| Minderwert | | | | CHF | -24'531 |

13. Verkehrswert

Zusammenstellung der Einzelwerte

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------|------------|------------------|
| Ertragswert | | CHF | 1'333'000 |
| Minderwert | | CHF | -24'531 |
| Verkehrswert roh | (=Ertragswert bereinigt) | CHF | 1'308'469 |
| | | CHF | - |
| Verkehrswertabzüge keine | | CHF | - |
| Verkehrswert bereinigt | | CHF | 1'308'469 |
| Rundung | | CHF | 1'531 |
| Verkehrswert (gerundet) | | CHF | 1'310'000 |

14. Schlussbemerkungen

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

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

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

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

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

Bemerkungen zur Verkäuflichkeit:

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

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

Anhang

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

Waldkirch, 9. November 2023



DEFA Immobilien Treuhand GmbH
Christoph Hagger, Geschäftsführer

Fotoblatt 1

Ansicht



Wohnen



Fotoblatt 2

Essen



Küche

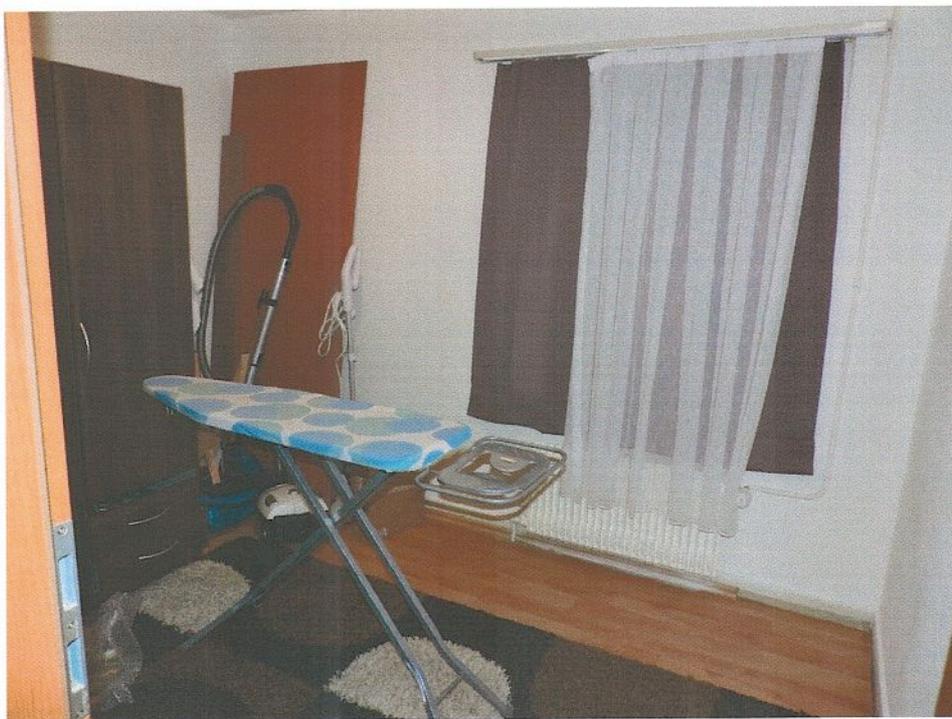


Fotoblatt 3

Zimmer



Zimmer



Fotoblatt 4

Bad / WC



Zimmer



Fotoblatt 5

Zimmer



Zimmer



Fotoblatt 6

Zimmer



Küche



Fotoblatt 7

Keller



Keller



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Erlen (TG) / CH116382867721 / 3105 / - / 4476 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

| | |
|-------------------------------|--|
| Politische Gemeinde / BFS-Nr. | Erlen / 4476 |
| Grundbuchname | Erlen |
| Grundstück-Nr. | 3105/-/4476/- |
| E-GRID | CH116382867721 |
| Beschreibung | |
| Fläche | 755 m2 |
| Plan-Nr. | 35 |
| Lagebezeichnung | Riedt |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 197 m2 Trottoir, 18 m2 Gartenanlage, 540 m2 |
| Gebäude/Bauten | Wohnhaus, EGID: 651208, Nummer: 196.532, Flaechenmass: 109 m2, Anteil auf Grundstück: 109 m2 Adresse: EDID: 0, Hauptstrasse 14 8586 Riedt b. Erlen Wohnhaus, EGID: 3160137, Nummer: 196.532, Flaechenmass: 88 m2, Anteil auf Grundstück: 88 m2 Adresse: EDID: 0, Höhenrainstrasse 1 8586 Riedt b. Erlen |

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

| | | |
|---|-----------|----------------------|
| 1/2, Miteigentum | Lit. B | 27.11.2008 740v Kauf |
| Muharem Ramani, EGBPID: CH298678776356, männlich, Nordmazedonien, 07.02.1979 | | |
| 1/2, Miteigentum | Lit. A | 27.11.2008 740v Kauf |
| Ragmi Ramani, EGBPID: CH287786637844, männlich, Nordmazedonien, 16.03.1967 | | |

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

| | | |
|------------|----------------------|--|
| 15.12.1950 | SP35 Rd 5485.v476 | Last: Baurecht für einen Wasseranschluss-Schacht Zugunsten Politische Gemeinde Erlen, CHE-115.081.864, EGBPID: CH876377168628 |
| 23.09.1954 | 208v 5570.v476 | Last: Durchleitungsrecht für das Quellwasser Zugunsten Erlen / CH527703866354 / D3126 / - / 4476 / - |
| 20.11.1973 | 303v 5837.v476 | Last: Durchleitungsrecht für eine unterirdische, elektrische Kabelleitung Zugunsten Politische Gemeinde Erlen, CHE-115.081.864, EGBPID: CH876377168628 |
| 27.04.1990 | 151v 6488.v476 | Last: Benützungsrecht für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten Zugunsten Erlen / CH127782866361 / 3106 / - / 4476 / - |
| 22.01.1991 | 17v 6547.v476 | Last: Recht zur Erstellung und Nutzung eines Gehweges (Trottoir) Zugunsten Politische Gemeinde Erlen, CHE-115.081.864, |

EGBPID: CH876377168628

| | | |
|------------|-------------------|--|
| 19.03.1992 | 117v 6614.v476 | Last: Kabeldurchleitungsrecht Zugunsten Politische Gemeinde Erlen, CHE-115.081.864, EGBPID: CH876377168628 |
| 13.03.2008 | 127v 7697.v476 | Last: Grenzbaurecht für Garagen Zugunsten Erlen / CH285986637746 / 3459 / - / 4476 / - |
| 13.03.2008 | 129v 7699.v476 | Last: Grenzbaurecht für Stützmauer Zugunsten Erlen / CH285986637746 / 3459 / - / 4476 / - |

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

| | | |
|------------|---------------------|--|
| 09.08.1951 | 7/184v 2302.v476 | EREID: CH9619894479, Errichtungsdatum: 09.08.1951 Register-Schuldbrief, CHF 525'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: Bank CIC (Schweiz) AG, CHE-105.939.095, EGBPID: CH838278435967, mit Sitz in Basel BS; 12.11.2018, 4018w |
| 26.10.2018 | 3818w 80.w476 | EREID: CH94535832472, Errichtungsdatum: 26.10.2018 Register-Schuldbrief, CHF 375'000.00, max. 10% Pfandstelle 2 Gläubiger: Bank CIC (Schweiz) AG, CHE-105.939.095, EGBPID: CH838278435967, mit Sitz in Basel BS; 26.10.2018, 3818w |
| 03.05.2022 | 1588w 291.w476 | EREID: CH945317574680, Errichtungsdatum: 03.05.2022 Register-Schuldbrief, CHF 350'000.00, max. 10% Pfandstelle 3 Gläubiger: Silvan Hinder, EGBPID: CH576378118639, männlich, Wilen TG, 12.01.1978; 03.05.2022, 1588w Schuldner: Solidar, Durim Ramani, EGBPID: CH632086612568, männlich, Nordmazedonien, 18.10.1990; 03.05.2022, 1588w Schuldner: Solidar, Ragmi Ramani, EGBPID: CH287786637844, männlich, Nordmazedonien, 16.03.1967; 03.05.2022, 1588w Schuldner: Solidar, Isak Ramani, EGBPID: CH508361832069, männlich, Nordmazedonien, 27.11.1988; 03.05.2022, 1588w |

Rangverschiebungen

| | | |
|------------|------|--|
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 7699.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 7697.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 6614.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 5570.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 6488.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 5837.v476 nachgestellt |
| 27.11.2008 | 741v | Das Grundpfandrecht 2302.v476 ist der Dienstbarkeit 6547.v476 nachgestellt |

Hängige Geschäfte



Tagebuchgeschäfte bis 04.08.2022

Keine

Situationsplan - Plan de situation - Piano di situazione

1:250

Amtliche Vermessung Schweiz
Mensuration Officielle Suisse
Misurazione Ufficiale Svizzera

Erlen / 3105 / CH116382867721

geoportal@cadastre.ch



3071

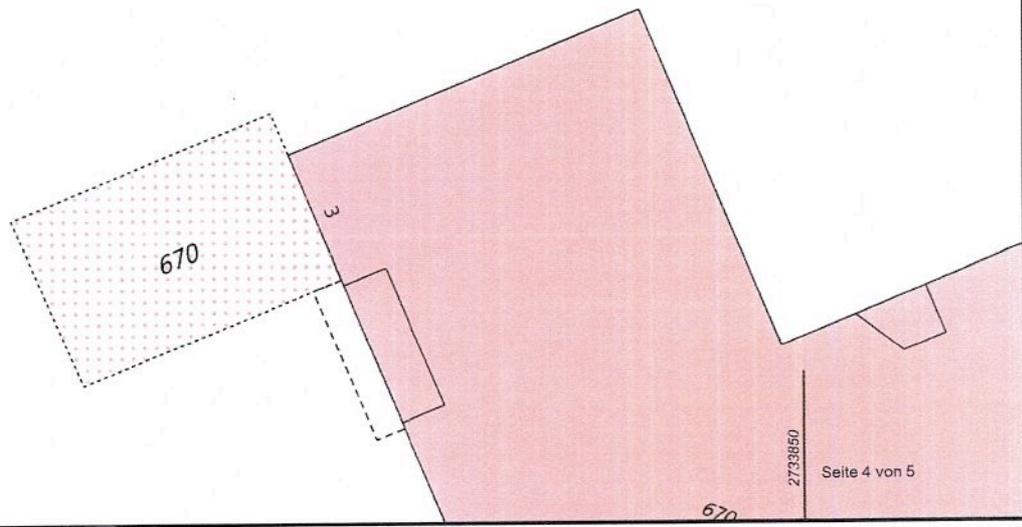
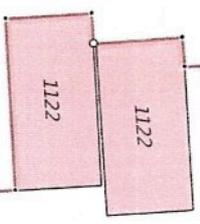
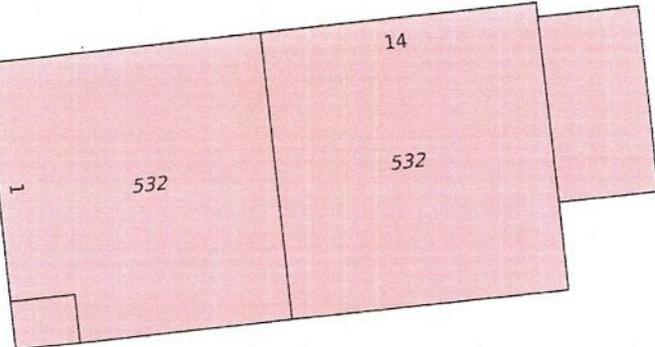
2733850

3284

1267600

1267600

3105



2733850

Seite 4 von 5



670

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH116382867721>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

| | |
|---------|-----------------------|
| Name | Muharem Ramani |
| Adresse | Aachstrasse 25 |
| PLZ Ort | 8586 Erlen Schweiz |

| | |
|---------|--------------------------------|
| Name | Ragmi Ramani |
| Adresse | Höhenrainstrasse 1 |
| PLZ Ort | 8586 Riedt b. Erlen Schweiz |

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Bereitgestellt durch: | Grundbuchamt Weinfelden |
| Aktualitätsstand: | 04.08.2022 |

Vermessungsdaten:

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Bereitgestellt durch: | Amt für Geoinformationen TG |
| Letztmals nachgeführt am: | 26.03.2018 |
| Aktualitätsstand: | 15.07.2022 |

Auszug erstellt am: 04.08.2022 13:59:41

Muharem Ramani
 Achstrasse 25
 8586 Erlen

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

Frauenfeld, 17. Oktober 2023

Police 2023

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

| | | | |
|---|---|-----------------------|------------------------------------|
| Vers.-Nr. | 19/6/532 | Baujahr | 1890 |
| Gemeinde | Erlen | Ortsteil | Riedt |
| Parzellen-Nr. | 03105 | | |
| Lage | Hauptstrasse 14 Höhenrainstrasse 1 | | |
| Bezeichnung | 20 / Wohnhaus | | |
| Eigentümer | Muharem Ramani, Achstrasse 25, 8586 Erlen Ragmi Ramani, Höhenrainstrasse 1, 8586 Riedt-Erlen | | |
| Verwalter | Muharem Ramani, Achstrasse 25, 8586 Erlen | | |
| Vers. Wert | CHF 1'013'000 (Basis: Ausmassblatt) | Baukostenindex | 1017 Punkte |
| Vers. Art | Neuwert | Total Kubatur | 1'602 m ³ |
| Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert: | | | |
| Grundprämie für Wohngebäude | | CHF | 0.27 |
| Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig) | | CHF | 0.14 |
| Schätzung vom | 28.04.2015 (Ausmassblatt) | Schätzungsteam | Heinz Giger Urs Hans Peter Laib |



Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert - Ueberdachung Süd

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
 Direktion

Milos Daniel
 Direktor

- Beilagen**
- Ausmassblatt
 - Wichtige Bestimmungen





SB

Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 19/6/532

Ausmassblatt

| Nr. | Gebäudeteil | Länge m | Breite m | Höhe m | Inhalt m ³ | Total m ³ | Preis m ³ | Vers. Wert Zustand CHF | VA % 1) |
|-----|------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|
| 1 | Mehrtiefe Keller | 13.0 | 9.7 | 1.0 | 126 | | | | |
| 2 | Wohnhaus | 18.4 | 9.7 | 7.8 | 1'392 | 1'602 | 590 | 945'180 | 70 |
| 3 | Anbau Ost | 6.2 | 3.4 | 4.0 | 84 | | | | |

Total (basierend auf der Schätzung vom 28.04.2015)
 Versicherungswert
 Baukostenindex 950 Punkte

m³ 1'602 CHF 945'180
CHF 946'000

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

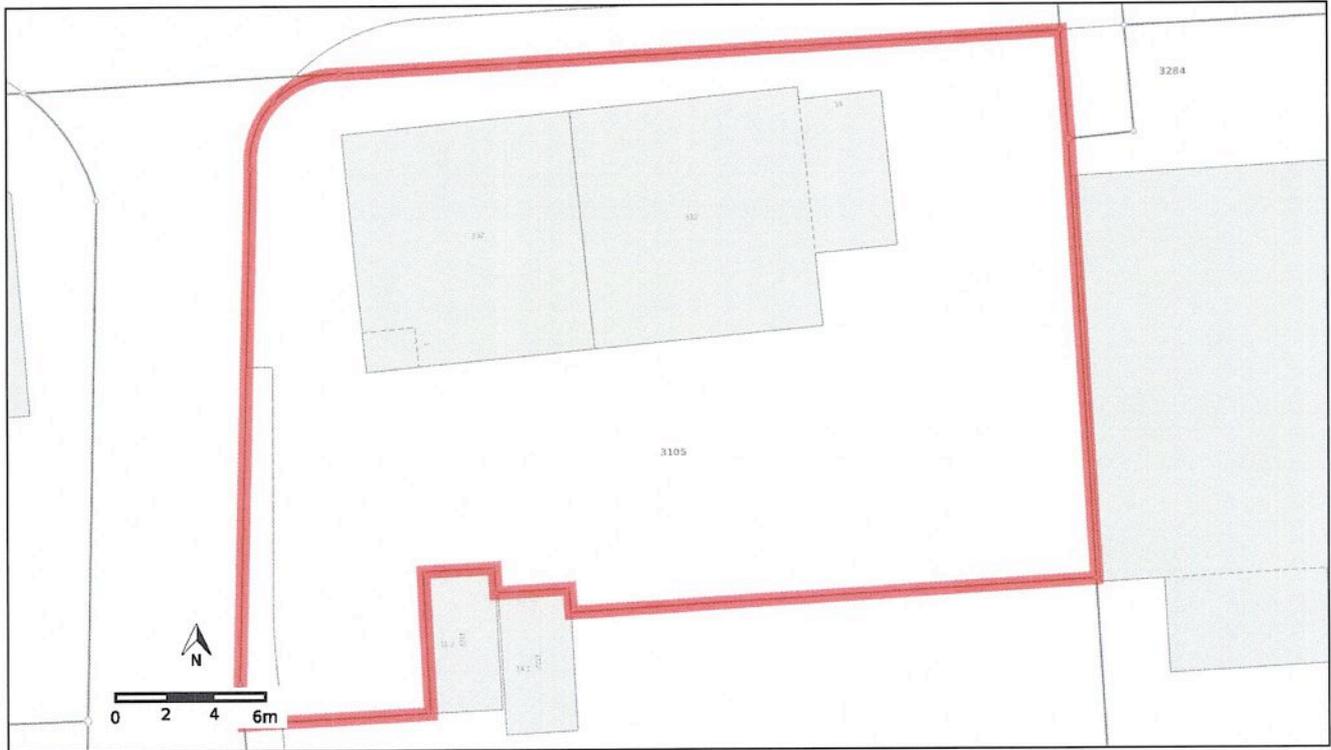
| | | | |
|------------|----------------|----------|----------------|
| Gemeinde | Erlen | Plan | |
| Grundstück | 🔍 3105 | Mutation | |
| Fläche | m ² | EGRID | CH116382867721 |
| Lokalname | | | |
| Strasse | | | |

Bodenbedeckung

| Art | Kulturart | EGID | Assek.Nr. | Flächenblatt m ² |
|-----|----------------|---------|-----------|--------------------------------|
| | 🔍 Gartenanlage | | | 540 |
| | 🔍 Gebäude | 651208 | 532 | 109 |
| | 🔍 Gebäude | 3160137 | 532 | 88 |
| | 🔍 Trottoir | | | 18 |

Zwischen der Liegenschaftsfläche und der Bodenbedeckung gibt es eine Rundungsdifferenz von -755m².

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



| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Grundstück-Nr | 3105 |
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH116382867721 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Erlen (8586) |
| Fläche | 755 m ² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 22.06.2023 |

| | |
|--------------------------------|--|
| Auszugsnummer | 939c3bbc-f133-4e8e-accf-d61a41a2bdba |
| Erstellungsdatum des Auszugs | 08.11.2023 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch |

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 3105 in Erlen betreffen

Seite

- | | |
|---|--|
| 3 | Nutzungsplanung (Rechtskräftig) |
| 4 | Baulinien Nationalstrassen (Rechtskräftig) |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen (Rechtskräftig) |

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Natur- und Kulturobjekte
Amphibienlaichgebiete Schutzpläne TG
Flachmoore Schutzpläne TG
Hoch- und Übergangsmoore
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen 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 oder cadastre.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

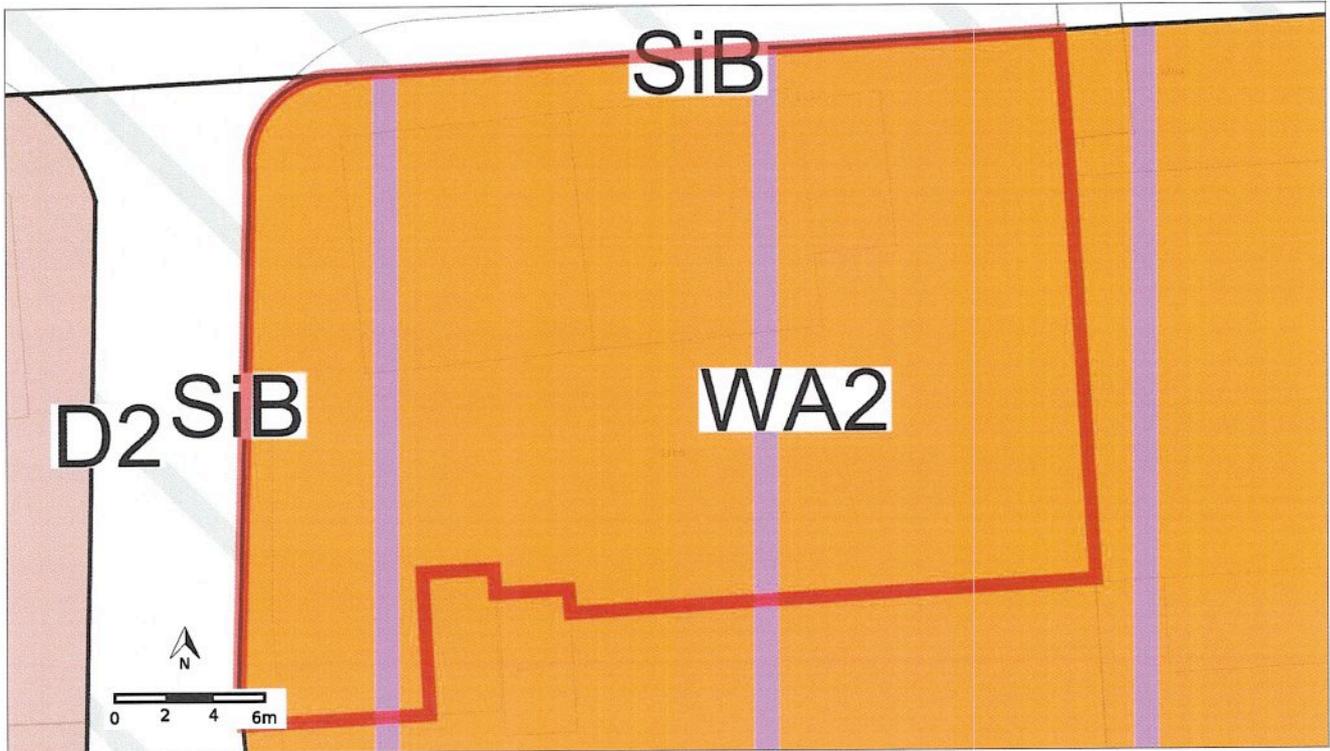
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

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

Nutzungsplanung

Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|--|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte | Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) | 755 m ² | 100% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | Dorfzone 2 (D2) | | |
| | Strassenflächen innerhalb von Bauzonen (SiB) | | |

| | |
|---------------------------|--|
| Rechtsvorschriften | Zonenplan <2020> in Kraft seit 01.02.2021, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524 |
| | Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514 |
| | Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515 |

| | |
|-------------------------------|--|
| Gesetzliche Grundlagen | Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de |
| | Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de |
| | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/232552/de |

| | |
|---|---|
| Weitere Informationen und Hinweise | - |
|---|---|

| | |
|--------------------------|---|
| Zuständige Stelle | Bauverwaltung Gemeinde Erlen http://www.erlen.ch |
|--------------------------|---|

Baulinien Nationalstrassen

Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|--------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte |  Baulinie in Kraft | 33 m | |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | - | | |
| Rechtsvorschriften | Plangenehmigungsverfügung 622.2-00386 https://data.geo.admin.ch/ch.astra.baulinien-nationalstrassen_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/622.2-00386.pdf | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Nationalstrassenverordnung (NSV), SR 725.111 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c725_111.html Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG), SR 725.11 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c725_11.html | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Bundesamt für Strassen ASTRA https://www.astra.admin.ch/astra/de/home.html | | |

Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte | ■ Stufe III | 755 m ² | 100% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | - | | |
| Rechtsvorschriften | Zonenplan <2020> in Kraft seit 01.02.2021, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524 Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514 Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515 | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2661?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Bauverwaltung Gemeinde Erlen http://www.erlen.ch | | |

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

BFS-Nr.: Gemeinenummer 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 Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

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

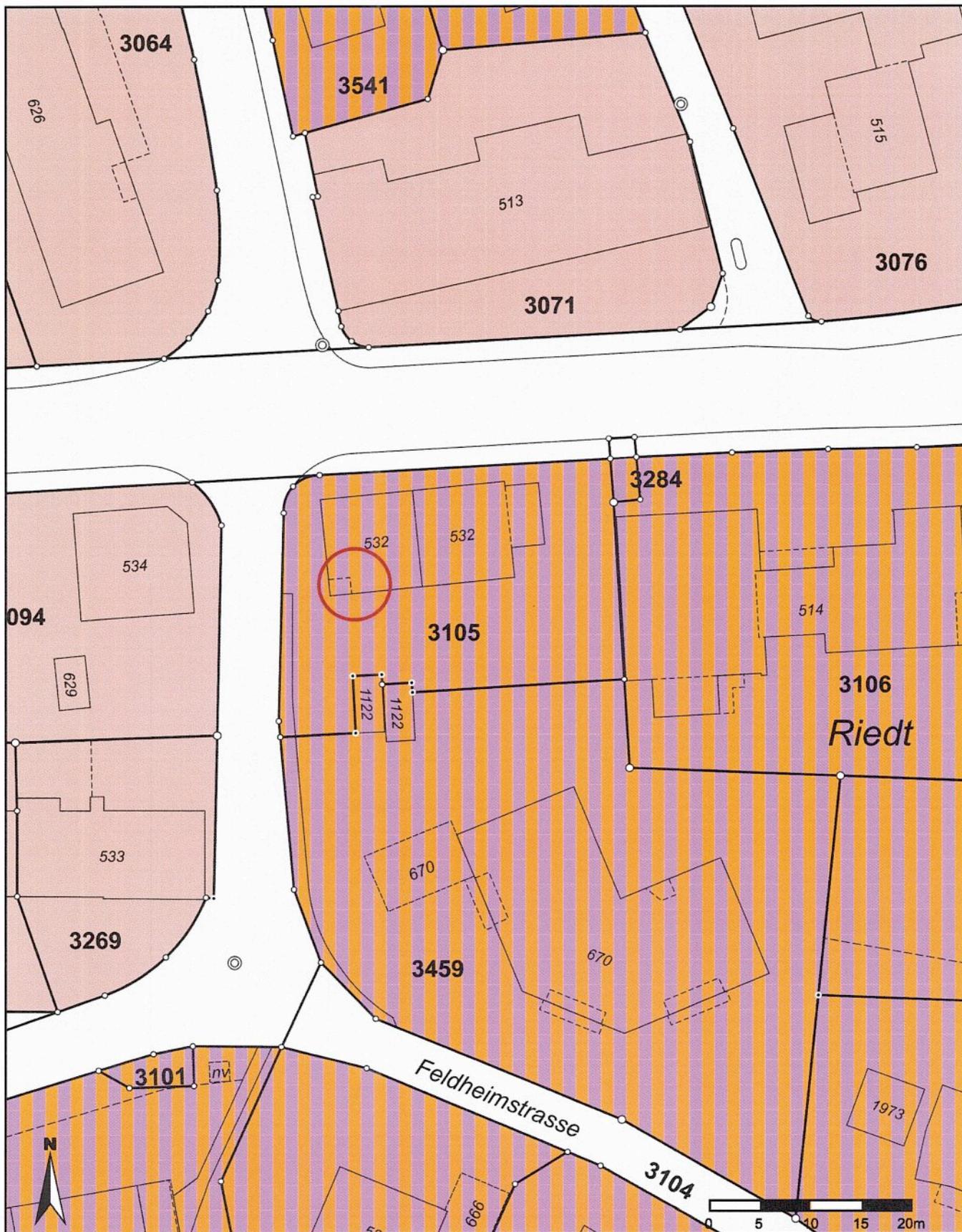
Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

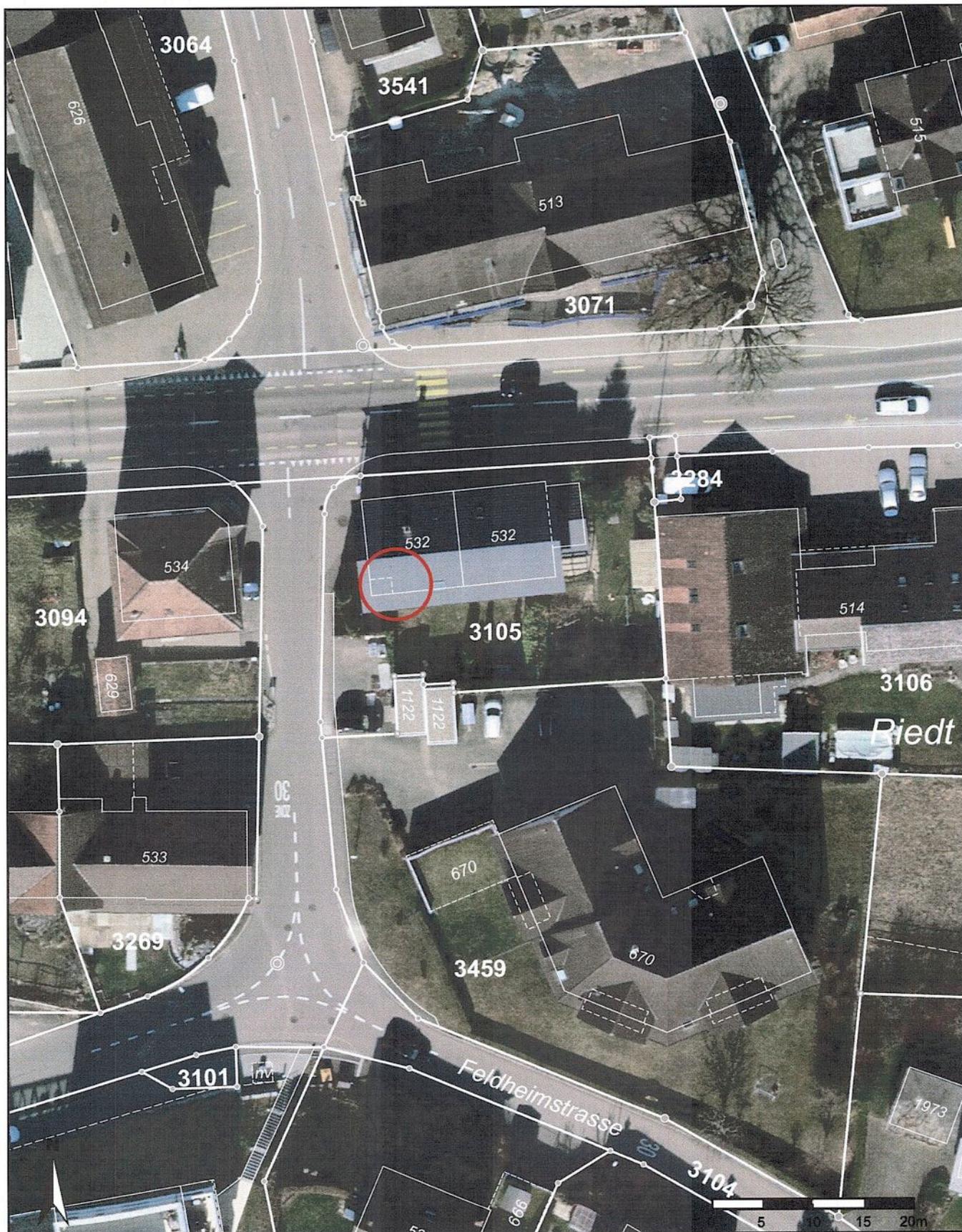
Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



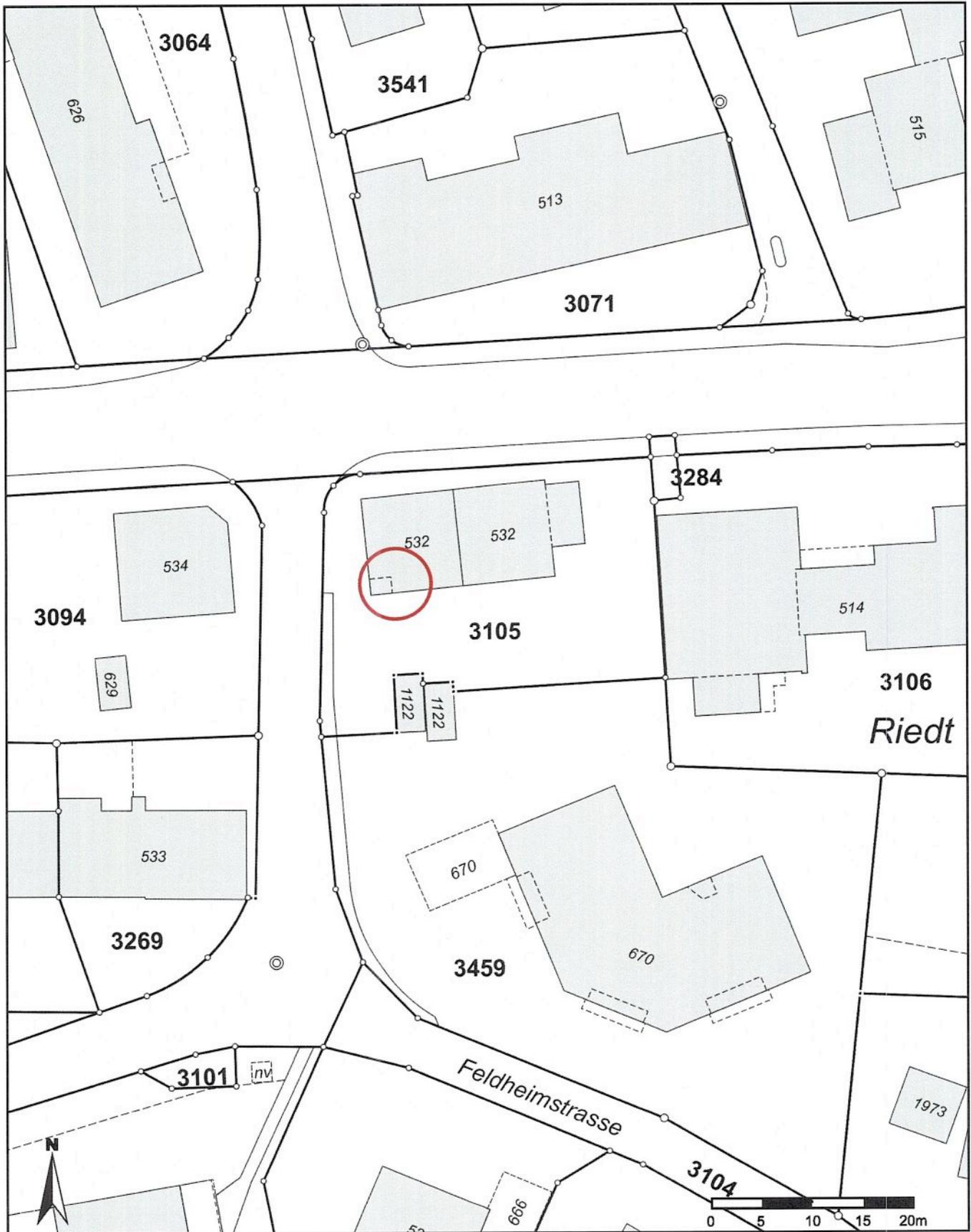
Massstab 1: 500
Koordinaten 2'733'836, 1'267'588

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.11.2023



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.11.2023

Masstab 1: 500
Koordinaten 2'733'832, 1'267'588



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

Masstab 1: 500
Koordinaten 2'733'832, 1'267'588

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

08.11.2023