

# 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

---

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

---

<b>Grundlagen</b>	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Ansatz Mietzins CHF/m <sup>2</sup>	Mietzins effektiv CHF/Monat	Ansatz Mietwert CHF/m <sup>2</sup>	Mietwert geschätzt CHF/Monat
EG/OG	<b>7.5 Zimmer Wohnung</b> Wohnzimmer Zimmer Küche Zimmer Zimmer Elternzimmer Zimmer Bad Zimmer					1'750.00
EG/OG	<b>4.5 Zimmer Wohnung</b> Bad / WC / Lavabo Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Küche Naturkeller					1'450.00
EG/OG	<b>4.5 Zimmer Wohnung</b> Küche Zimmer Zimmer Zimmer Zimmer Dusche/WC Bad/WC  Estrich					1'400.00
EG	Doppelgarage 4 Autoabstellplätze im Freien					200.00 200.00

<b>Total pro Monat</b>				<b>0.00</b>		<b>5'000.00</b>
<b>Total pro Jahr</b>				<b>0.00</b>		<b>60'000.00</b>

*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%
<b>Kapitalisierungssatz</b>					<b>4.50%</b>

## 8. Ertragswert / Verkehrswert (roh)

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

Bemerkungen



## 9. Reproduktionskosten

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

## 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
<b>Durchschnitt</b>		<b>33</b>	<b>28</b>	<b>5</b>

\*GLD = Gesamtlebensdauer

\*RND = Restnutzungsdauer

\*TA = Technisches Alter

## 12. Technische Entwertung

---

- Bausubstanz	Entwertung der Bausubstanz (ohne Land) Reproduktionskosten der Bausubstanz			CHF	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
<b>Minderwert</b>				<b>CHF</b>	<b>-24'531</b>

## 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
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>		<b>CHF</b>	<b>1'310'000</b>

## 14. Schlussbemerkungen

---

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

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

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

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

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

Bemerkungen zur Verkäuflichkeit:

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

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

Anhang

- a. 7 Fotoblätter
- b. Grundbuchauszug
- c. GVA Police
- d. 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

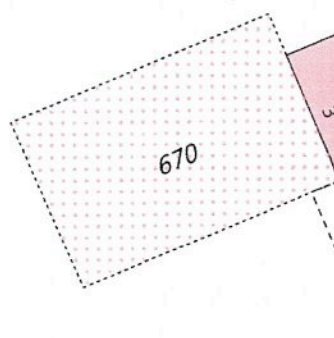
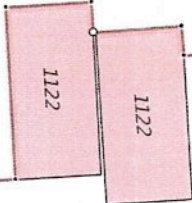
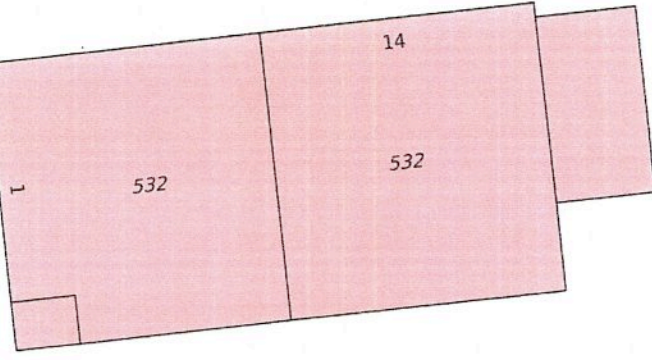
2733850

3284

1267600

1267600

3105



2733850



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.

<b>Vers.-Nr.</b>	19/6/532	<b>Baujahr</b>	1890
<b>Gemeinde</b>	Erlen	<b>Ortsteil</b>	Riedt
<b>Parzellen-Nr.</b>	03105		
<b>Lage</b>	Hauptstrasse 14 Höhenrainstrasse 1		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Eigentümer</b>	Muharem Ramani, Achstrasse 25, 8586 Erlen Ragmi Ramani, Höhenrainstrasse 1, 8586 Riedt-Erlen		
<b>Verwalter</b>	Muharem Ramani, Achstrasse 25, 8586 Erlen		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 1'013'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	1'602 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>	28.04.2015 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	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 <sup>3</sup>	Total m <sup>3</sup>	Preis m <sup>3</sup>	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

m<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup>	EGRID	CH116382867721
Lokalname			
Strasse			

### Bodenbedeckung

Art	Kulturart	EGID	Assek.Nr.	Flächenblatt m <sup>2</sup>
	🔍 Gartenanlage			540
	🔍 Gebäude	651208	532	109
	🔍 Gebäude	3160137	532	88
	🔍 Trottoir			18

Zwischen der Liegenschaftsfläche und der Bodenbedeckung gibt es eine Rundungsdifferenz von -755m<sup>2</sup>.

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



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

<b>Auszugsnummer</b>	<b>939c3bbc-f133-4e8e-accf-d61a41a2bdba</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	08.11.2023
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 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](https://geoinformation.tg.ch) oder [cadastre.ch](https://cadastre.ch).

#### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

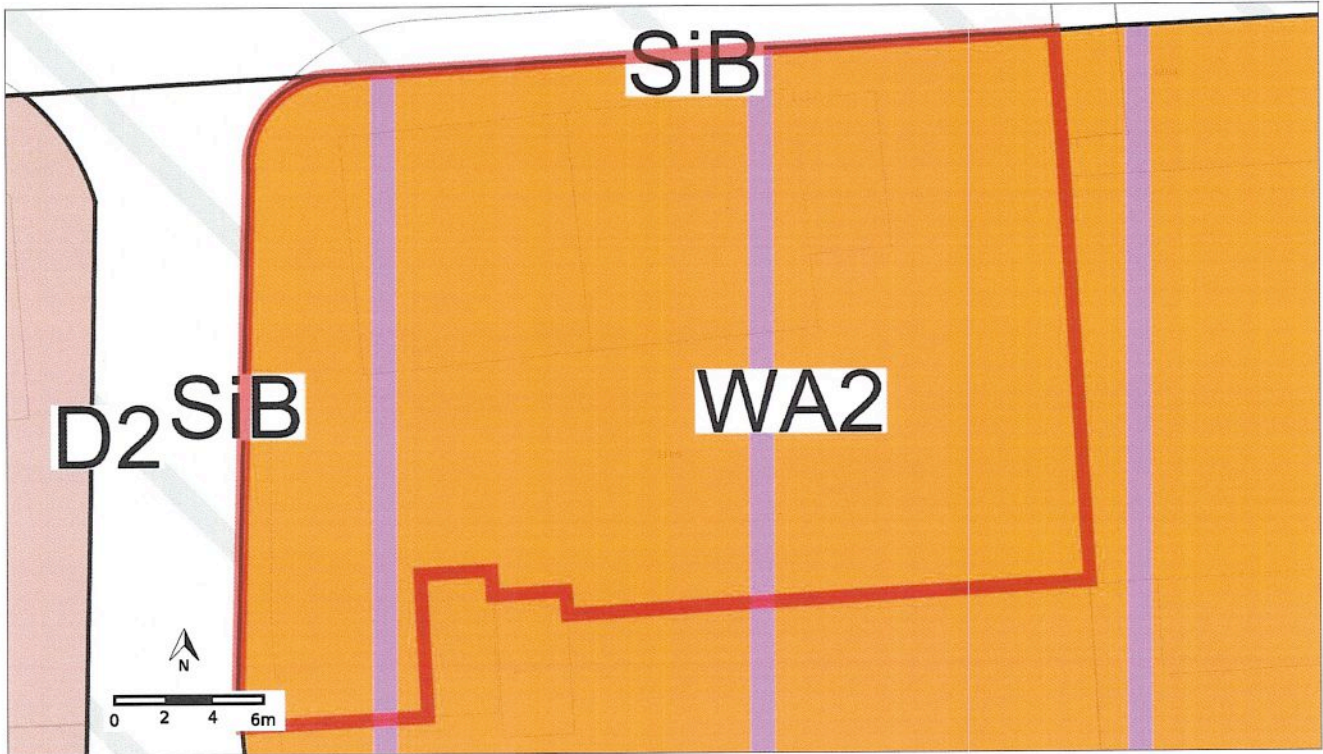
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

#### 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>	Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	755 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Dorfzone 2 (D2)		
	Strassenflächen innerhalb von Bauzonen (SiB)		

<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2020> in Kraft seit 01.02.2021, Nr. 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524</a>
	Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514</a>
	Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515</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>
	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 Erlen <a href="http://www.erlen.ch">http://www.erlen.ch</a>
--------------------------	---

# Baulinien Nationalstrassen

Rechtskräftig



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

# Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	<span style="color: red;">■</span> Stufe III	755 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2020> in Kraft seit 01.02.2021, Nr. 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13524</a> Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13514</a> Baureglement <2020> Stand 2021, DBU 57 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13515</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/tolv/232699/de">https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Erlen <a href="http://www.erlen.ch">http://www.erlen.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.:** 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.

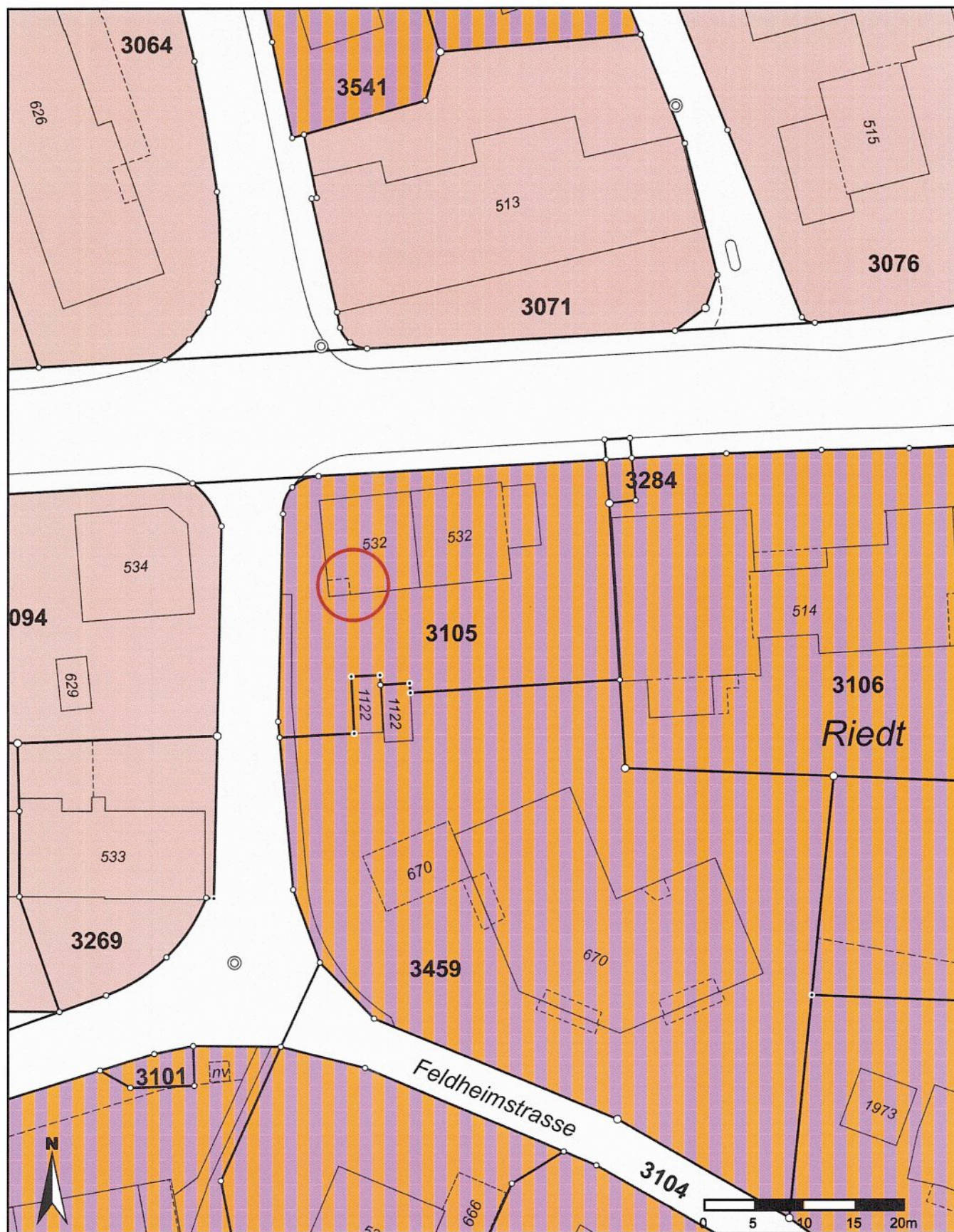
---

**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.

---



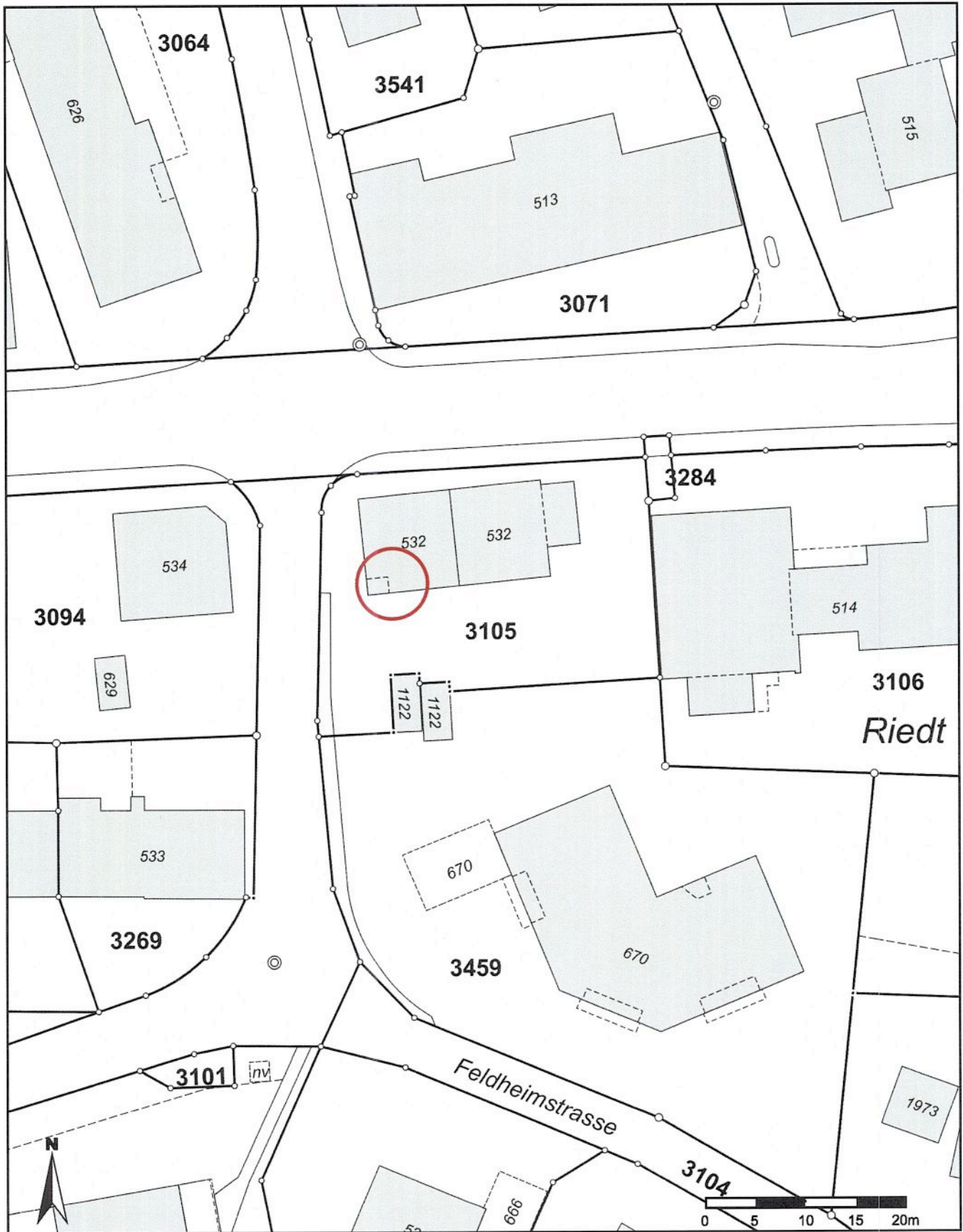
Massstab 1: 500  
Koordinaten 2'733'836, 1'267'588

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



Masstab 1: 500  
Koordinaten 2'733'832, 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