



LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Wohnhaus, Scheune, Waschhaus Garagen, Unterstand, St. Pelagiberg TG



Eigentümer: Nachlass von Franz Studerus, Osterwald, 9225 St. Pelagiberg TG

Auftraggeber: Konkursamt Frauenfeld, Carole Jungi, Bahnhofplatz 69, 8510 Frauenfeld TG

Schätzer: DEFA Immobilien Treuhand GmbH
Christoph Hagger
9205 Waldkirch

1. Grundlagen

Auftrag	Ermittlung Verkehrswert (Marktwert)
Bewertungszweck	Ermittlung Marktwert
Besichtigung	12. Februar 2019
Stichtag	12. Februar 2019
Objekt	Wohnhaus, Scheune Waschhaus Garagen und Unterstand Parz. Nr. 2872, Wohnhaus, Assek. Nr. 281.156, Scheune Assek. Nr. 281.240 Waschhaus Garagen Assek. Nr. 281.25, Unterstand Assek. Nr. 281.598
Grundstück	Grundbuch Bischofszell TG Liegenschaft Nr. 2872, Wohnhaus, Scheune, Waschhaus Garagen und Unterstand mit 2'888 m2 Land. Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Osterwald, 9225 St. Pelagiberg Landwirtschaftsgrundstück Nr. 3269 mit 12'811 m2, Osterwald, 9225 St. Pelagiberg

Grundlagen	X	Besichtigung vom 12.02.2019
	x	Grundbuchauszug vom 12.02.2019
		Kaufvertragsentwurf
	X	Situationsplan 1 : 1000 von 19.02.2019
		Amtliche Schätzung / Steuerschätzung
		Grundrisspläne 1 : 50
		Mietzinsliste/-angaben
	x	Baureglement / Zonenplan Gemeinde Hauptwil-Gottshaus TG
	x	Kubische Berechnung amtl. Schätzung GVA vom 25.10.2016
		Steuerwert-Schätzung vom
		weitere: Broschüre Gemeinde
		weitere:
		weitere:

Verkehrswert GS Nr. 2872, Bauten: Wohnhaus gerundet	CHF 704'000
Verkehrswert GS Nr. 3269, Landwirtschaftsgrundstück gerundet	CHF 83'000

2. Schätzungsmethodik - Makro- und Mikroökonomie

2.1 Überlegungen zum Auftrag und zur Methodik

Das Konkursamt Frauenfeld, Frau Christina Mäder hat die DEFA Immobilien Treuhand GmbH beauftragt, einen Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln.

Mit einer Abparzellierung der Bauten, Wohnhaus, Scheune, Waschhaus und Unterstand besteht die Möglichkeit, dass ein beliebiger Dritter diese Parzelle erwerben kann.

Für den Erwerb des Landwirtschafts Grundstückes ist die Käuferschaft eingeschränkt. Nach Auffassung des Schätzers handelt es sich um eine Wohnliegenschaft mit Scheune, Waschhaus Garagen und Unterstand mit 2'883 m2 Umschwung die nicht als Renditeobjekte bezeichnet werden können.

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes wird somit hauptsächlich über den Substanzwert ermittelt.

Landwirtschliches Grundstück Nr. 3269, bestimmt das Amt für Landwirtschaft den m2/Preis

2.2 Makroökonomie

Gesamtbeurteilung:
sehr gut
gut
mittel
schlecht

x

St. Pelagiberg ist der Gemeinde Hauptwil-Gottshaus zugeteilt. Die SBB-Station ist in Hauptwil und liegt an der Strecke St. Gallen - Gossau - Bischofszell - Weinfelden. Die S 5-Strecke bietet am Morgen und Abend halbstündige Verbindungen an. Der Bahnhof in Bischofszell ist mit dem Postauto zu erreichen.

St. Pelagiberg ist vom Autobahnzubringer Gossau ca. 10 km entfernt. Nach Zürich sind es ca. 80 km, 1 Stunde Fahrzeit.

Die Gemeinde ist mit einer Postautoverbindung via Bischofszell-Stadt oder St. Gallen-Wittenbach verbunden.

Die nächst grössere Stadt ist Bischofszell, die in rund 6 Min. mit dem Auto erreichbar ist.

2.3 Mikroökonomie

Gesamtbeurteilung:
bestens
vorteilhaft
mittel
unattraktiv

x

Die Liegenschaft befindet sich im östlichen Weiler Osterwald bei St. Pelagiberg in der Gemeinde Hauptwil- Gottshaus.

Der Standort der Liegenschaft ist zurückversetzt von der Hauptstrasse die nach Häggenschwil führt.

Das Objekt ist gut besonnt.

Für die Wohnnutzung kann die Lage als gut bezeichnet werden.

Die Lärmimmissionen von der vorbeiführenden Strasse beeinträchtigen das Wohnklima nicht.

In nächster Nähe des Wohnhauses befindet sich ein Schweinemastbetrieb.

Das Grundstück ist über die Hauptstrasse, zu Fuss oder auch mit dem Auto zu erreichen.

Das Grundstück Nr. 2872 mit den 2'888 m2 liegt in der Landwirtschaftszone, ist aber dem BGG nicht unterstellt.

Das Grundstück Nr. 3269 ist dem BGG unterstellt.

3. Allgemeine Daten

3.1 Entfernungen		Bemerkung	Gehminuten	Kilometer
	Einkauf	tägl. Bedarf		7
	Schulen, Sportanlagen			3
	Post, Bank			4
	öffentlicher Verkehr	Postautohaltestelle		0.5
	Autobahn	Gossau		10
	Bahnhof Hauptwil			5
	Bahnhof Muolen			4
	weitere			
	weitere			
3.2 Zufahrt	gut mässig	x	Bemerkungen	
Parkplätze	gut mässig eingeschränkt	x	Bemerkungen	
Immissionen	keine mittel stark	x	Bemerkungen Schweinestall	
3.3 Infrastrukturen Gemeinde	sehr gut gut mässig wenig	x	Bemerkungen	
Leerstandsquote (im kant. Vergleich)	unterdurchschnittl. mittel überdurchschnittl.	x	Bemerkungen [Bautätigkeit, etc.]	
Steuerliche Situation (im kant. Vergleich)	tief mittel hoch	x	Steuerfuss kant. Durchschnitt: Schweiz	305 Pte

4. Grundstück

4.1 Amtliche Schätzung	Gebäude, Grundstücksfläche Grundstück Nr. 2872, Wohnhaus, Scheune, Waschhaus Garagen und Unterstand 9225 St. Pelagiberg, 2'888 m2 Grundstück Nr. 3269, Landwirtschaftsland 12'811 m2 9225 St. Pelagiberg	Verkehrswert CHF 1'410'000
------------------------	--	-----------------------------------

GVTG Police vom 25.10.2016, Neuwert CHF 1'410'000

4.2 Wertbeeinflussende Grundbucheinträge

[Vormerkungen, Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten]

Die Dienstbarkeiten sind nach Einschätzung des Schätzungsexperten wertrelevant.

Die Liegenschaft GS Nr. 2872 befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist neu abparzelliert worden, diese ist dem BGG nicht mehr unterstellt. Das Amt für Landwirtschaft hat das Grundstück 2872 aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen.

Das Wohnhaus ist in einem schlechten Zustand, es besteht grosser Nachholbedarf an Unterhalt. Die Liegenschaft ist beim Amt für Denkmalpflege im Hinweisinventar erfasst. Im Hinweisinventar ist die Liegenschaft mit dem Vermerk "Wertvoll" eingestuft worden. Diese Liegenschaft muss erhalten werden. Das Erstellen eines weiteren Hauses auf dem Grundstück oder einer Nutzungsänderung der bestehenden Liegenschaft, kann in der Landwirtschaftszone nicht realisiert werden. Bei einem möglichen Verkauf der Liegenschaft wird sich der grosse Umschwung und die Scheune mit den Waschhaus/Garagen beim Preis dementsprechend positiv niederschlagen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten: Das im Grundbuch eingetragene lebenslängliche, entgeltliches Wohnrecht, zugunsten von Frau Klara Studerus- Lemmenmeier muss noch gelöscht werden. Sie lebt im Alterszentrum in Bischofszell.

4.3 Verdachtsflächenkataster	Abklärung erfolgt	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Bemerkungen	Aufgrund bisheriger und momentaner Nutzung des Grundstückes sind keine Altlasten zu vermuten. Das Grundstück ist im Verdachtsflächenkataster der belasteten Standorte nicht erfasst.
Denkmalpflege	Hinweisinventar	Einstufungskategorie "Wertvoll"

4.4 Zone Weilerzone, Landwirtschaftszone, Grundstück Nr. 2872, Wohnhaus
Weilerzone, Landwirtschaftszone, Grundstück Nr. 3269, Acker, Wiese, Weide

Regelbauvorschriften	Ausnützungsziffer [AZ] Anzahl Vollgeschoss Gebäudehöhe maximal Gebäuelänge maximal Grenzabstand klein Grenzabstand gross	Gemäss Baureglement für Bauten ausserhalb der Bauzone
----------------------	---	---

Bemerkungen/Weiteres:

5. Gebäude

5.1 Baujahr[e]

Gebäude/Vers.- Nr. 281.156	Wohnhaus	ca. 1817
Gebäude/Vers.- Nr. 281.25	Waschhaus	ca. 1950
Gebäude/Vers.- Nr. 281.240	Scheune Stall	ca. 1911
Gebäude/Vers.- Nr. 281.598	Unterstand	ca. 2005

5.2 Zustand und Unterhalt

sehr gut		Bemerkungen
gut		Wohnhaus
mittel		Scheune, Waschaus Garagen, Unterstand
schlecht	x	

5.3 Anschlüsse

		Bemerkungen
Wasser	X	
Abwasser	X	
Elektro	X	
Gas		
Fernheizung		
TV, Tel.	X	

5.4 Konstruktion/ Rohbau/ Installationen

- Holzkonstruktion, Strickbauweise
- Decke über UG Holzboden
- Dach: Ziegeleindeckung
- Fenster Holz alt
- Kachelofen, Kachelofen im Wohnzimmer ist geschützt
- Fassade mit Schindeln, Holzläden
- grosser Naturkeller
- Giebeldach mit Ziegel
- Sanitäranlage Zustand alt

5.5 Innenausbau

- Wohnhaus**
- Bodenbeläge Teppich alt
 - Küche, TIBA Holzfeuerung alt
 - Bad/WC/Dusche/Lavabo Zustand schlecht
 - Wände Tapeten, Boden Teppich oder Holz, Decke Holztäfer
- Wohnzimmer**
- Kachelofen, Decke Holztäfer, Boden Laminat
- Scheune/Garagen/Schopf**
- Holz- oder Betonkonstruktion

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
UG	Wohnhaus					
UG	Kellerraum					
UG	Naturkeller					
EG	Eingang, Garderobe					
EG	Bad/WC/Lavabo					
EG	Esszimmer					
EG	Wohnzimmer mit Kachelofen					
EG	Küche					
1.OG	Kinderzimmer					
1.OG	Schlafzimmer					800.00
1.OG	Kinderzimmer					
1.OG	Kinderzimmer					
1.OG	Kinderzimmer					
DG	Estrich					
EG	Waschhaus mit Garagen					200.00
EG	Scheune Stall					500.00
	Unterstand					50.00
Total pro Monat				0.00		1'550.00
Total pro Jahr				0.00		18'600.00

7. Kapitalisierungszinssatz

	Anteil %		CHF	Ansatz %	Ansatz %
Fremdkapital	80.00%	Zins	13'280	5.00%	4.00%
Eigenkapital	20.00%	Realzins	-	2.00%	
		Immobilität	-	0.00%	
		Risikozuschlag	-	0.00%	
			-	0.00%	0.00%
Nettozinssatz					4.00%
Zuschläge für jährliche Kosten					
Betriebskosten, Versicherungen, Abgaben			1'660	0.50%	
Unterhaltskosten			1'328	0.40%	
Mietzinsausfallrisiko			664	0.20%	
Verwaltung			-	0.00%	
			<u>3'652</u>	<u>1.10%</u>	1.10%
Rückstellungen			1'660		0.50%
Kapitalisierungssatz					5.60%

8. Ertragswert / Verkehrswert (roh)

Mietzins			-		
Mietwert			18'600		
Kapitalisierungszinssatz			5.60%		
Ertragswert				CHF	332'143
Ertragswert (gerundet)				CHF	332'000
	Lageklasse	Anteil			
relativer Bautenwert		70.00%		CHF	232'400
relativer Landwert	3	30.00%		CHF	99'600
Verkehrswert (roh)				CHF	332'000

9. Reproduktionskosten

Reproduktionskosten		Kubatur Fläche	Wert CHF	Total CHF
BKP 1	Vorbereitungskosten	in BKP 0 inbegriffen		
BKP 2	Neuwert Wohnhaus	1'221 m ³	580.00 CHF	708'000
BKP 2	Neuwert Scheune/Stall	2'621 m ³	170.00 CHF	446'000
BKP 3	Betriebseinricht. Waschhaus Unterstand	680 m ³	350.00 CHF	238'000
BKP 4	Grundstücksfläche	2'883 m ²	CHF	-
	Grundfläche Gebäude	162 m ²		
	Umgebungsfläche	2'485 m ²	2.00 CHF	5'000
	Subtotal		CHF	1'397'000
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	5.00%	CHF	35'000
Total			CHF	1'432'000

10. Lageklasse

Lageklasse	Gewerbe	Wohnen	Durchschnitt
Standort		3.0	
Nutzung		3.0	
Wohnlage/Geschäftslage		3.0	
Erschliessung		3.0	
Marktverhältnisse		3.0	
			3.0

11. Technisches Alter

Technisches Alter			GLD*	RND*	TA*
Hauptgruppen	Baujahr: Div.	Sanierung: NB			
Rohbau 1				keine Entwertung	
Rohbau 2 (Gebäudehülle)			50	2	48
Installationen			30	2	28
Ausbau			30	2	28
Total			110	6	104
Durchschnitt			37	2	35

*GLD = Gesamtlebensdauer

*RND = Restnutzungsdauer

*TA = Technisches Alter

12. Technische Entwertung

- Bausubstanz	Entwertung der Bausubstanz (ohne Land) Reproduktionskosten der Bausubstanz		CHF	1'432'000
- Erneuerung	Erneuerungssubstanz 80% der Reprokosten Erneuerungszyklus		CHF	1'145'600 37 Jahre
- Technisches Alter				35 Jahre
- Ansatz Entwertung	gemäss Entwertungstabelle SIV			88.75%
- Entwertung	Erneuerungssubstanz x Entwertungsansatz CHF 1'145'600 x 88.75%		CHF	1'016'720
Minderwert			CHF	-1'016'720

13. Verkehrswert (klassische Methode)

Zusammenstellung der Einzelwerte

Substanzwert	Total Substanzwert (nicht entwertet)	CHF	1'432'000
Minderwert		CHF	-1'016'720
Verkehrswert roh	(=Substanzwert bereinigt)	CHF	415'280
Verkehrswertzuschläge			
Grundstück Nr. 2872 mit 2'888 m2 x CHF 100.--		CHF	288'800
Grundstück Nr. 3269 mit 12'811 x CHF 6.50, gemäss Amt für Landwirtschaft		CHF	83'271
		CHF	-
Verkehrswertabzüge			
keine		CHF	-
Verkehrswertbereinigt		CHF	787'351
Rundung		CHF	-
Verkehrswert (gerundet) GS Nr. 2306, Wohnhaus und Bauten gerundet		CHF	704'000
Verkehrswert GS Nr. 2872, Landwirtschaftsland gerundet		CHF	83'000

17. Schlussbemerkungen

Die eingesetzten Mietwerte entsprechen cirka den heutigen, tatsächlichen Erträgen. Aufgrund der konzeptionellen und baulichen Voraussetzungen dürften diese den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen.

Eine detaillierte Vermessung wurde nicht vorgenommen. Es liegen keine Flächenangaben vor, welche als Basis der Bewertung verwendet werden können. Die in dieser Bewertung angegebenen Flächen beruhen auf Angaben Dritter, wurden nicht überprüft und als richtig angenommen.

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 solche Teile sich 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 Auftraggeber bestimmt. Ein weiteres Kopieren oder Aushändigen an Dritte ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Schätzungsbeauftragten erlaubt. Die Schätzung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Anhang

- a. Grundbuchauszug
- b. GVA Policen
- c. Zonenplan
- d. Situationsplan
- e. Hinweisinventar
- f. Fotoblätter

9205 Waldkirch, 18. Februar 2020


DEFA Immobilien Treuhand GmbH
Christoph Hagger, Geschäftsführer

Fotoblatt 1

Waschhaus



Scheune



Fotoblatt 2

Wohnzimmer mit Kachelofen



Küche



Fotoblatt 3

Zimmer



Waschküche



Fotoblatt 4

Zimmer



Estrich



Fotoblatt 5

Keller



Keller



Fotoblatt 6

Unterstand



Grundstück Nr. 2872





Grundbuchauszug

Eigentümer

Josef Franz Studerus, geboren 02.09.1963, männlich, von Waldkirch SG,
Osterwald 1, 9225 St. Pelagiberg

Grundbuch Hauptwil-Gottshaus

Liegenschaft Nr. 2872

Plan Nr. 51, Büchel, Osterwald

15'699 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 281.156, Osterwald 1 [162 m²]
Waschhaus Garagen Vers.Nr. 281.25, Osterwald 1a [98 m²]
Unterstand Vers.Nr. 281.598 [43 m²]
Scheune Stall Vers.Nr. 281.240 [257 m²]
Gartenanlage [374 m²], übrige befestigte Fläche [905 m²], Strasse/Weg [106 m²],
Acker/Wiese/Weide [13'754 m²]

Erwerbstitel

Abtretung 11.10.1989 Beleg 462g

Anmerkungen

- 810.g486 Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut
Baubewilligung der Ortsgemeinde Gottshaus vom 14.12.1992
zulasten Nr. 2308
23.12.1992 Beleg 525g
- 35.w486 Konkursöffnung
17.07.2018 Beleg 2585w

Vormerkungen

- 312.g486 Persönliches Recht
Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 6 ff.
EGG und § 4 EG zum EGG
11.10.1989 Beleg 462g

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 1426.g486 Recht: Fahrwegrecht
zulasten Nr. 2305
11.03.1924 Beleg aSP 38g

- 1185.g486 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten und zulasten Nr. 2308
11.03.1924 Beleg aSP 39g
- 1186.g486 Recht/Last: Quellenrecht gemeinsam
zugunsten und zulasten Nr. 2307, 2308 ,
08.04.1924 Beleg aSP 249
- 1440.g486 Last: Lebenslängliches, entgeltliches Wohnrecht
zugunsten Studerus-Lemmenmeier Klara, 06.04.1925, weiblich, von
Waldkirch, St. Pelagiberg
11.10.1989 Beleg 462g

Grundpfandrechte

Fr. 365'300.-- Pfandstelle 1
Franken drei sechs fünf drei null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 1343.g486
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID : CHE-108.954.458, mit Sitz in
Weinfelden TG, Weinfelden
Höchstzinsfuss 10 %
mitverpfändet: Nr. 2307, 2403, 2404, 2514, 2901
30.12.1911 Beleg N/245g

Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 1343.g486 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 1426.g486 im
Rang nachgestellt, 11.03.1924 Beleg aSP 38g
Das Grundpfandrecht 1343.g486 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 1185.g486 im
Rang nachgestellt, 11.03.1924 Beleg aSP 39g
Das Grundpfandrecht 1343.g486 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 1186.g486 im
Rang nachgestellt, 08.04.1924 Beleg aSP 249
Das Grundpfandrecht 1343.g486 ist der Vormerkung 312.g486 im Rang
nachgestellt, 28.04.2005 Beleg 191g
Die Dienstbarkeit/Grundlast 1440.g486 ist dem Grundpfandrecht 1343.g486 im
Rang nachgestellt, 28.04.2005 Beleg 191g

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden
Aussenstelle Bischofszell
9220 Bischofszell Weinfelden

Grundbuch Hauptwil-Gottshaus Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 1440.g486 ausgestellt am 18.02.2019

Tagebuch: 11.10.1989 Bel. 462g (Gründungsbeleg)

Neue Personaldienstbarkeit

Lebenslängliches, entgeltliches Wohnrecht zulasten Parz. 872 Grundbuch Gottshaus und zugunsten Josef und Klara Studerus-Lemmenmeier, 1916/1925, St. Pelagiberg.

Nachträge siehe Rückseite
siehe Nachtrag 1

Franz Studerus, 1963, Landwirt, St. Pelagiberg
als neuer Eigentümer der
Parz. 872 = K.Bl. 44 Grundbuch Gottshaus
räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger seinen Eltern
~~Josef Studerus Lemmenmeier, 1916, Landwirt, St. Pelagiberg~~
und
Klara Studerus-Lemmenmeier, 1925, St. Pelagiberg
ein lebenslängliches, entgeltliches Wohnrecht ein.

Dieses Wohnrecht erstreckt sich auf die alleinige Benützung des auf Rechnung des Grundeigentümers noch ein- resp. unzubauenden Altenteils (1 - 2 Zimmer, Stube, Küche und Bad) im Wohnhaus Nr. 156 sowie die Mitbenützung von Keller, Estrich und Garten.

Als Entgelt sind die von Franz Studerus für diesen Altenteil geleisteten Investitionen von den Wohnrechtsberechtigten zu banküblichen Konditionen zu verzinsen.

Sämtliche Nebenkosten, wie Elektrisch, Wasser, Heizung werden vom belasteten Grundeigentümer bezahlt.

Falls das Wohnrecht nur noch durch einen der Wohnrechtsberechtigten ausgeübt wird, reduziert sich das Entgelt. Wird das Wohnrecht nicht mehr ausgeübt (z.B. Wegzug ins Alters- oder Pflegeheim), so wird keine Entschädigung mehr bezahlt und der belastete Grundeigentümer kann in diesem Fall frei über die Wohnung verfügen.

Dieses Wohnrecht ist mit dinglicher Wirkung als Dienstbarkeit im Grundbuch Gottshaus auf Parz. 872 einzutragen und geht dem bestehenden Grundpfandrecht im Range nach.

Nachträge

1. Dienstbarkeit zugunsten Josef Studerus zufolge Tod gelöscht.
28.04.2005, Bel. 190

Lebenslängliches, entgeltliches Wohnrecht
Zugunsten Studerus Josef, zulasten Nr. 2872.
Zugunsten Studerus-Lemmenmeier Klara, zulasten Nr. 2872.

Tagebuch: 28.04.2005 Bel. 190g
Zugunsten Studerus Josef, zulasten Nr. 2872, gelöscht.

Aktueller Stand der Dienstbarkeit (18.02.2019)

Lebenslängliches, entgeltliches Wohnrecht

Nr. 2872 ist belastet zugunsten Studerus-Lemmenmeier Klara.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich
Zufolge Zusammenlegung des Vermessungswerkes Gottshaus mit Hauptwil erfolgte eine Erhöhung der Nummern von
Gottshaus um 2000.

Konkursamt des Kantons
 Thurgau
 Bahnhofplatz 69
 8510 Frauenfeld

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

Frauenfeld, 15. Januar 2019

Police 2019

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


Vers. Nr.	28/1/156	Baujahr	1817
Gemeinde	Hauptwil-Gottshaus	Ortsteil	Gottshaus
Parzellen-Nr.	02872		
Lage	Osterwald 1		
Bezeichnung	20 / Wohnhaus		
Eigentümer	Josef Franz Studerus Erben, Osterwald 1, 9225 St. Pelagiberg		
Vers. Wert	CHF 700'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'221 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.22
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.12
Schätzung vom	25.10.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Christian Husstein Thomas Dörig

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Kachelofen
Nicht versichert - Elementarschäden an Fassaden

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau


 Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Anhang zu Police 2019 für Vers. Nr. 28/1/156

Ausmassblatt

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA %
1	Keller	10.0	9.0	2.0	180	180	300	54'000	100	100
2	Wohnhaus Schopf Ost	10.0	9.0	6.7	603					
3	WC/Zimmer	10.0	3.7	5.5	204					
4	Anbau West	10.0	3.7	6.0	222					
5	Eingang	1.3	2.2	4.1	12	1'041	620	645'420	60	60

Total (basierend auf der Schätzung vom 25.10.2016)
 Versicherungswert 2016
 Baukostenindex 950 Punkte

m³ 1'221 CHF 699'420
 CHF 700'000

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



Konkursamt des Kantons
 Thurgau
 Bahnhofplatz 69
 8510 Frauenfeld



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

Frauenfeld, 15. Januar 2019

Police 2019

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

Vers. Nr.	28/1/25	Baujahr	1950
Gemeinde	Hauptwil-Gottshaus	Ortsteil	Gottshaus
Parzellen-Nr.	02872		
Lage	Osterwald 1 a		
Bezeichnung	32 / Waschhaus / Garagen		
Eigentümer	Josef Franz Studerus Erben, Osterwald 1, 9225 St. Pelagiberg		
Vers. Wert	CHF 264'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	568 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für	Landwirtschaft, Gärtnerei und Forstwirtschaft		CHF 0.45
Brandschutzabgabe	(nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF 0.12
Schätzung vom	25.10.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Christian Husistein Thomas Dörig

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau


 Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Anhang zu Police 2019 für Vers. Nr. 28/1/25

Ausmassblatt

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA (1)
1	Waschhaus Gartenhaus	4.0	4.0	5.0	80					
2	Eingang	1.3	4.2	1.5	8	88	400	35'200	75	
3	Garagen	12.3	6.5	6.0	480	480	300	144'000	95	
4	Zimmer OG	12.3	6.5	2.5	(200)					
5	Zimmer OG	4.0	4.0	2.5	(40)	(240)	350	84'000	95	

Total (basierend auf der Schätzung vom 25.10.2016)
 Versicherungswert 2016
 Baukostenindex 950 Punkte

m³ 568 CHF 263'200
 CHF 264'000

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

Konkursamt des Kantons
Thurgau
Bahnhofplatz 69
8510 Frauenfeld**Ihr Ansprechpartner**
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 15. Januar 2019

Police 2019

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

Vers. Nr.	28/1/240	Baujahr	1911
Gemeinde	Hauptwil-Gottshaus	Ortsteil	Gottshaus
Parzellen-Nr.	02872		
Lage	Osterwald		
Bezeichnung	32 / Scheune / Stall		
Eigentümer	Josef Franz Studerus Erben, Osterwald 1, 9225 St. Pelagiberg		
Vers. Wert	CHF 418'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	2'621 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Landwirtschaft, Gärtnerei und Forstwirtschaft			CHF 0.45
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.12
Schätzung vom	25.10.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Christian Husistein Thomas Dörig

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert

- Betriebseinrichtungen
- Heubelüftung und Gebläse
- Melkmaschine und Leitungen
- Grube
- Elementarschäden an Tor-Einfahrt

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau
Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor**Beilagen**

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Ausmassblatt **Anhang zu Police 2019 für Vers. Nr. 28/1/240**

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA %
1	Scheune	19.3	12.2	9.8	2'308					
2	Vorbau West	5.0	4.5	5.5	124					
3	Vordach	33.6	3.0	1.5	151					
4	Einfahrt	4.0	4.8	2.0	38	2'621	145	380'045	65	
5	Stallzuschlag	12.2	10.0	2.3	(281)	(281)	135	37'935	65	

Total (basierend auf der Schätzung vom 25.10.2016)
 Versicherungswert 2016 m³ 2'621 CHF 417'980
 Baukostenindex 950 Punkte **CHF 418'000**

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

Konkursamt des Kantons
Thurgau
Bahnhofplatz 69
8510 Frauenfeld**Ihr Ansprechpartner**
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 15. Januar 2019

Police 2019**Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.**

Vers. Nr.	28/1/598	Baujahr	2005
Gemeinde	Hauptwil-Gottshaus	Ortsteil	Gottshaus
Parzellen-Nr.	02872		
Lage	Osterwald		
Bezeichnung	32 / Laufstall / Liegehalle		
Eigentümer	Josef Franz Studerus Erben, Osterwald 1, 9225 St. Pelagiberg		
Vers. Wert	CHF 28'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	112 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für	Landwirtschaft, Gärtnerei und Forstwirtschaft		CHF 0.45
Brandschutzabgabe	(nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF 0.12
Schätzung vom	25.10.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Christian Husistein Thomas Dörig

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

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau
Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor**Beilagen**

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen



Hinweisinventar Bauten

Einstufungskategorien



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.



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.



Bemerkenswert

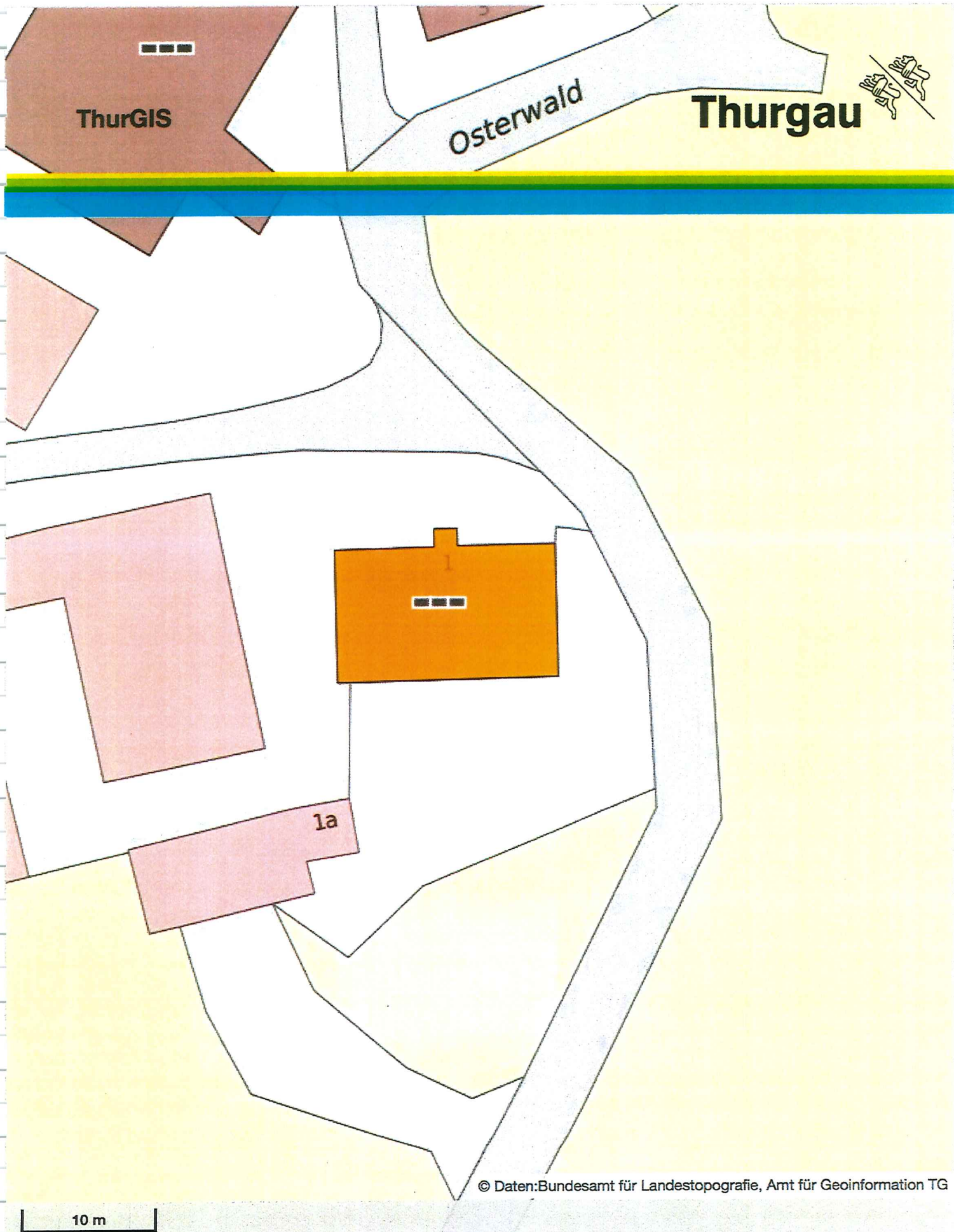
Bauwerke bis und mit 1959: Charakteristische Gebäude, die zur Hauptsache das Ortsbild ausmachen wie einfache Bürger- und Bauernhäuser, Scheunen, Industrie- und Gewerbebauten des 19. und 20. Jahrhunderts.

Erhaltungsziel: Ortsbauliche wichtige Merkmale sind nach Möglichkeit zu erhalten.



Aufgenommen

- Bauwerke vor 1940: Einfache Gebäude wie Wohnhäuser, Remisen und Stallscheunen sowie völlig veränderte Gebäude.
- Bauwerke zwischen 1940 und 1959: Schlichte Wohn- und Gewerbebauten.
- Bauwerke nach 1959: Gebäude im Umfeld von „wertvollen“ oder „besonders wertvollen“ Bauten.



© Daten: Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation TG

Stadelagger

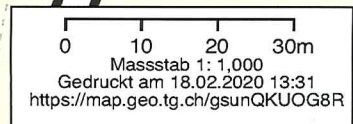
Osterwa

Osterwald

Büchel

Böö

Büchel





Strigg

Osterwald

3269

Huswis

0 10 20 30m
Massstab 1: 1,000
Gedruckt am 18.02.2020 11:46
<https://map.geo.tg.ch/gsuThabaEVW>

