



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	4,5-Zimmerwohnung S345 mit einem Tiefgaragenplatz Burggrabenstrasse 22 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Hayk Santur Karakizyan Burggrabenstrasse 22 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Kreuzlingen Bachstrasse 10 8280 Kreuzlingen
Bewertungsexperte	Güntzel Immobilientreuhand GmbH Daniel Güntzel Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsstichtag	21. Januar 2025

Zusammenfassung	3
Basisdaten	4
Kennzahlen	5
Auftrag und Grundlagen	6
Makrolagebeschrieb	7
Mikrolagebeschrieb	8
Grundstückbeschrieb	9
Bautenbeschrieb	11
Vorbehalte und Beilagen	13
Verkehrswert	14
Ertragswert	15
Mietertrag / Mietwert	16
Nutzungskosten	17
Substanzwert	18
Landwert	19
Definitionen	20
Glossar	21
Bilddokumentation	22

Verkehrswert

535'000 CHF

Zusammenfassung

Einen objektiven heutigen **Verkehrswert** von **CHF 535'000** für diese 4½-Zimmerwohnung mit einem Garageneinstellplatz erachten wir als realistisch.

Annahmen / Bewertungsszenario

Die Berechnungen wurden anhand der bestehenden Nutzflächen vorgenommen.

Die Liegenschaftserträge wurden auf Basis von marktüblichen Vergleichsmieten dem bestehenden Ausbaustandard entsprechend im neuwertigen Zustand (vor Entwertung) bewertet.

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

Werttreiber

Es wurden keine ausserordentlichen Werttreiber bei diesem Objekt festgestellt.

Kritische / offene Punkte

Es sind keine kritischen oder offenen Punkte vorhanden.

Kritische oder offene Punkte

Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers wurde auf eine Kontaktnahme mit der Verwaltung verzichtet. Demzufolge können nebst den vom Eigentümer erhaltenen Informationen keine weiteren Angaben über den Stand eines allfälligen Erneuerungsfonds oder bspw. den Zustand der Dachanlage gemacht werden. Die uns vorgelegenen Unterlagen wie die Reglemente sowie die Aufteilungspläne der Stockwerkeigentümergeinschaft haben wir beim zuständigen Grundbuchamt Kreuzlingen angefordert.

Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Güntzel Immobilienreuhand GmbH (Auftragnehmerin der Bewertung) und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Ort, Datum und Unterschrift

Romanshorn, 3. Februar 2025

Der Bewertungsexperte:



Daniel Güntzel
Immobilienbewerter

Bewertung

Anlageart	Stockwerkeigentum
Bewertungszweck	Betreibungsamtliche Massnahme
Bewertungsmethode	Ertragswert/Sachwert
Eigentum	
Eigentumsform	Stockwerkeigentum
Eigentumsanteil	Alleineigentum
Wertquote	S345 / 37/1000
Eigennutzung	ja

Grundbuch

Grundbuchamt	Kreuzlingen
Kataster Nr.	6068 (Stammliegenschaft)
GB-Plannummer	100
GB-Lagebezeichnung	Langhalde
Bemerkung	keine massgeblich wertrelevanten Einträge vorhanden

Planung / Recht

Zone	Wohnzone 105, überlagert mit massgebendem GPL Burggraben
Gefahrenzone	kein Eintrag gem. GIS
Altlastenverdacht	kein Eintrag (gem. KbS GIS)
Denkmalschutz	kein Eintrag (gem. GIS)

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherungs-Nr.	396.544, MFH 396.543, Tiefgarage
--------------------------	-------------------------------------

Baudaten

Baujahr	Tiefgarage 1972 MFH 1973 (gem. GV-Policen)
---------	--

Nutzungen

Wohnflächen	90 m²
4 - 4 1/2 Zi-Wohnungen	1 Stk
Garagenplätze	1 Stk

Werte

Verkehrswert **540'000 CHF**

Ertragswert	491'000 CHF
Bauten-Neuwert	431'000 CHF
Bauten-Zeitwert	331'000 CHF
Landwert	203'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	534'000 CHF

Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	23'340 CHF
Betriebskosten BK	1'190 CHF
Instandhaltungskosten IHK	1'600 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	2'790 CHF

Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	99'770 CHF
Entwertungsanteil in %	23 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	4'306 CHF

Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	4.75 %
----------------------------	--------

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	110 m ²
Vermietbare Fläche VMF	90 m ²

Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	4'864 CHF/m ²
Verkehrswert / VMF	5'944 CHF/m ²
Mietwert / VMF	259 CHF/m ²
Nutzungskosten / VMF	31 CHF/m ²
Erneuerungsrate ENR / VMF	48 CHF/m ²
Nutzungskosten / Mietwert	11.95 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	18.45 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.37 %
ENR / Bauten-Neuwert	1.00 %

Schätzer / Experte

Güntzel Immobilienreuhand GmbH
Daniel Güntzel
Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn
+41 (0)71 466 00 86
info@gimmo.swiss
Mitglied SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband)
Schätzungsexperte des Kompetenzzentrums für Immobilienbewertungen des HEV Thurgau

Auftrag und Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts infolge einer betreibungsamtlichen Massnahme.

Besichtigung und Stichtag

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 21. Januar 2025 in Anwesenheit des Eigentümers sowie in Begleitung von Herrn Moor vom Betriebsamt des Bezirks Kreuzlingen stattgefunden.
Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt und es konnten mit Ausnahme des zweiten Kinderzimmers sowie der Heizungszentrale sämtliche für diese Bewertung notwendigen Räume und Anlagen besichtigt werden.
Als Bewertungsstichtag gilt das Besichtigungsdatum. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Bewertungsgrundlagen

Die vorliegende Immobilienbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszüge der Stockwerkeinheit S345 und der Stammliegenschaft Nr. 6068 (dat. vom 06./07.01.2025)
- Policen der Gebäudeversicherung Thurgau (Mehrfamilienhaus und Tiefgarage)
- Geschossgrundrissplan mit Wohnungsraster und Flächenangaben
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Kopie Reglement über Benützung, Betrieb und Verwaltung der Tiefgarage
- Kopie Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum
- Kopie der Aufteilungspläne zur Begründung von Stockwerkeigentum
- Informationen inkl. Katasterplan aus www.geoinformation.tg.ch
- Baureglement und Bauzonenordnung der Stadt Kreuzlingen

Makro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

Makro-Lagebeschrieb

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 9'024. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2021 bei 32.2% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 38.4% (Schweiz: 37.0%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 431'143 Einwohner und 217'159 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 88'853 Einwohner und 45'766 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'160 pro m², 6.3% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'640 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 5.1% (Schweiz: 4.6%).

In Kreuzlingen gibt es total 12'083 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 16.6%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 114 neue Wohnungen gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Eigentumswohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.3 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Eigentumswohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um -0.1 Punkte. Quelle: Wüest Partner AG, Zürich (Abfrage Januar 2025)

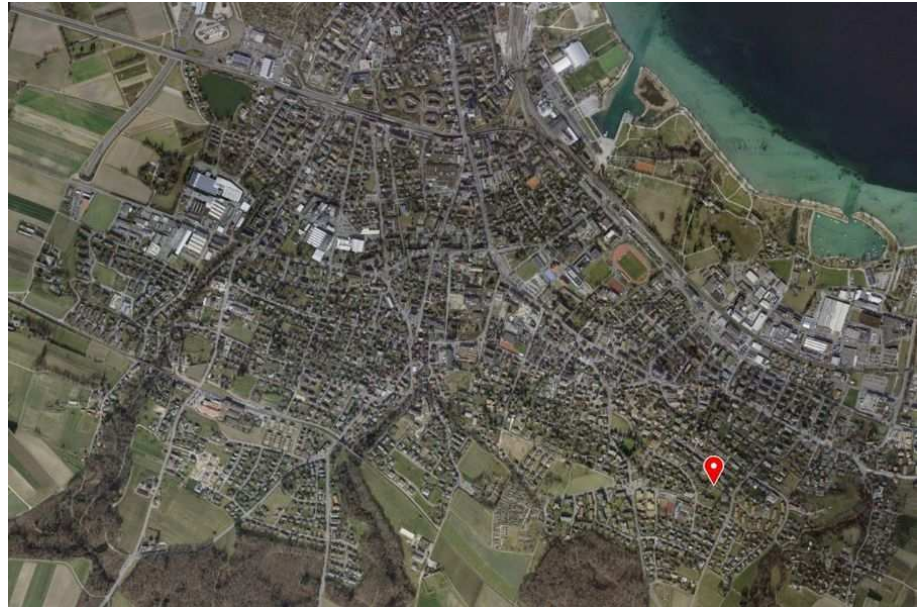
Steuerfuss natürliche Personen ohne Kirchensteuer:

Kreuzlingen: 241 Punkte (2024), was ungefähr dem kantonalen Durchschnitt entspricht

Kantonales Minimum 193 (Warth-Weiningen)

Kantonales Maximum 292 (Arbon, Stachen)

Mikro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

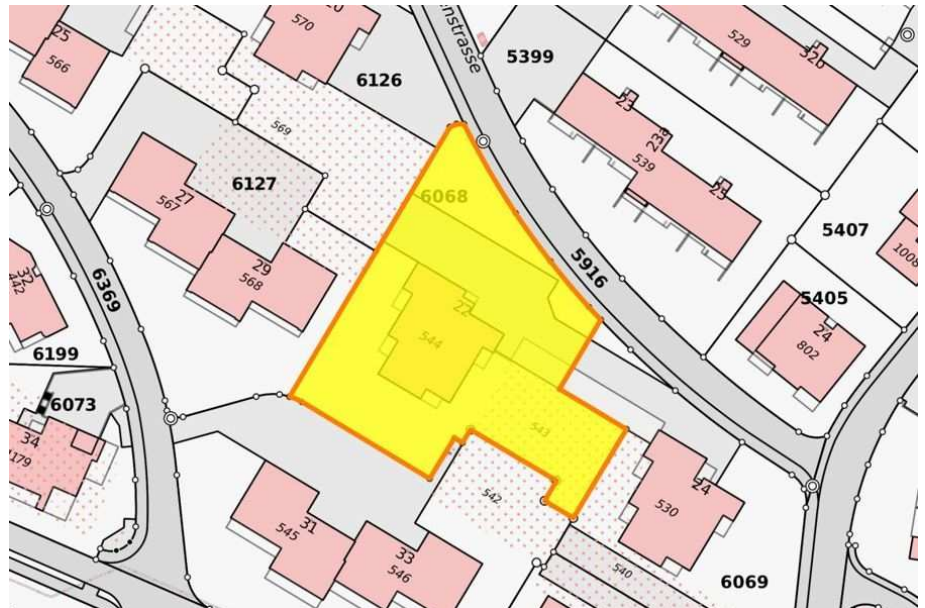
Mikro-Lagebescrieb

Lage in der Gemeinde: durchschnittlich / Die Liegenschaft befindet sich im südöstlichen Teil des Kreuzlinger Stadtgebiets in einem ausgeprägteren Mehrfamilienhausgebiet und rund 1,5km vom Stadtzentrum entfernt. Die Lage kann als recht ruhig und die Besonnung der Wohnung mit ihrer Nord- und Ostausrichtung als knapp durchschnittlich bezeichnet werden.

Erschliessung: durchschnittlich / Die nächste Bushaltestelle «Burggraben» mit Anschluss zum Hauptbahnhof Kreuzlingen ist ca. 70m entfernt. Der Bahnhöfe «Kurzzickenbach» und «Hafen» sind zu Fuss ca. 1 – 1,5km entfernt, der Hauptbahnhof ist ca. 2,5km entfernt. Der Autobahnanschluss auf die A7 ist ca. 4km entfernt.

Infrastruktur: durchschnittlich / Kindergarten bis Sekundarschule befinden sich im Umkreis von ca. 300 – 700m. Maturitätsschulen befinden sich in 1 - 1,5km Entfernung. Nächste Einkaufsmöglichkeiten entlang der Seetalstrasse ab ca. 900m Entfernung gegeben.

Situation



Quelle: geoinformation.tg.ch

Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Beschrieb Stammliegenschaft Nr. 6068:

2'989 m²: Gebäudegrundfläche [440 m²], Gartenanlage [1'874 m²] und übrige befestigte Fläche [675 m²] mit:

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 396.544 [440 m²]

Garagen Vers.-Nr. 396.543 (unterirdisch)

Burggrabenstrasse 22, 8280 Kreuzlingen

Beschrieb der zu bewertenden Einheit:

Stockwerkeigentum Nr. S345

37/1000 Miteigentum an Liegenschaft Nr. 6068 mit Sonderrecht an der 4½ Zimmerwohnung Nr. 345, 2. Stock und Nebenräume (inkl. Abstellplatz Nr. 17 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Burggrabenstrasse 22 umfasst gesamthaft 28 Stockwerkeinheiten. Dabei handelt es sich um 28 Wohneinheiten verteilt auf 7 Wohngeschosse mit jeweils je einer 2½-, 3½-, 4½- und 5½-Zimmerwohnung pro Geschoss. Gemeinschaftliche und technische Räume befinden sich im 1. Untergeschoss (Eingangsgeschoss) sowie im 2. Untergeschoss. Die Garagenplätze sowie vier Carportplätze befinden sich in der östlich an das Mehrfamilienhaus angebauten Garagenanlage, an die auch noch drei weitere Mehrfamilienhausliegenschaften angeschlossen sind.

Die Fahrerschliessung erfolgt von Osten her ab der Burggrabenstrasse über die benachbarte Liegenschaft auf das Stammgrundstück hin. Fusserschliessungen sind nebst der vorgenannten Fahrerschliessung zudem von Nordosten ab der Burgstrasse sowie von Südwesten ab der Burggrasse über die benachbarte Liegenschaft Nr. 6070 gegeben.

Grundbucheintragungen

Dieser Bewertung liegen die Grundbuchauszüge der zu bewertenden Stockwerkeinheit sowie der Stammliegenschaft bei.

Die bestehenden Eintragungen, insbesondere die Dienstbarkeiten des Stammgrundstücks, haben aus Sicht des Bewerter keinen nennenswerten Einfluss auf den Wert der zu bewertenden Stockwerkeinheit.

Sie regeln vorwiegend die verschiedenen Erschliessungen dieser sowie der benachbarten Liegenschaften.

Bauzone

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone 105 (W105) und ist mit dem Quartiergestaltungsplan «Burggraben» aus dem Jahr 1970 überlagert, der grossmehreitlich die heutige Bebauung dieses Quartiers widerspiegelt.

Risiken / Belastungen

Eine Abklärung beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau wurde nicht getätigt. Gemäss dem Kataster für belastete Standorte (KbS – www.geoinformation.tg.ch) und der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB – www.geoinformation.tg.ch) ist die Stammliegenschaft hinsichtlich Belastungen nicht registriert. Hinsichtlich Naturgefahren (www.geoinformation.tg.ch) sind keine Gefährdungshinweise bezüglich Rutschungen oder Wasser gegeben. Die elektronische Abfrage erfolgte am 21.01.2025.

Räumlichkeiten / Nutzung

Raumprogramm

Eingangs-/Untergeschoss

Haushaltskeller Nr. 8 (ca. 8 m²) als Holzverschlag in einem von mehreren Kellerräumen im Untergeschoss.

Garageneinstellplatz Nr. 17 in der Garagenanlage.

2. Obergeschoss

4½ Zimmerwohnung (Nettowohnfläche ca. 90 m²):

Wohnungsabschluss mit Entrée/Vorplatz, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Zugang auf Balkon (ca. 9 m², überdacht vom darüberliegenden Balkon und mit Schiebeglaselementen versehen), Korridor, sep. WC, Nasszelle (Lavabo, Badewanne), drei Schlafzimmer, Abstellraum.

(ungefähre Raumeinteilung aus beiliegenden Planunterlagen ersichtlich, infolge räumlicher Anpassungen nicht mehr in allen Belangen den Plangegebenheiten entsprechend)

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: durchschnittlich / Einfache Grundrissdarstellung, Nasszellen ohne Tageslicht.

Erschliessung / Parkierung: durchschnittlich / Zugang zum und ins Wohnhaus stufenlos möglich. Personenliftanlage im Treppenhaus vorhanden. Ein Garagenplatz vorhanden. Zugang von Garagenanlage zum Wohnhaus im Freien.

Nebenträume: leicht unterdurchschnittlich / Kellerabteil im UG. Reduit in Wohnung.

Vermietbarkeit / Veräußerlichkeit

Die Wohnung ist zurzeit selbstgenutzt.

Eine allfällige Vermietung wäre denkbar, bedürfte jedoch in gewissen Räumen einer Oberflächenauffrischung sowie punktuell kleineren Reparaturen in Küche und Nasszellen. Es handelt sich hierbei nicht um ein klassisches Renditeobjekt.

Die allgemeine Marktfähigkeit stufen wir als ausgeglichen gegeben ein. Als nachteilig dürften sich dabei die baulichen Gegebenheiten aus den 1970-er Jahren darstellen.

Konstruktion / Bauqualität

Konstruktion/Gebäudehülle

Siebengeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise erstelltes Mehrfamilienhaus mit Flachdachabschluss. Eingeschossiger Garagenanbau ebenfalls in Massivbauweise.

Kellerumfassungswände im 2. UG in Beton, im 1. UG/Eingangsgeschoss z.T. in Beton, z.T. als Mauerwerke ausgebildet. Umfassungswände Oberbau als Mauerwerke (ev. zweischalig) ausgebildet. Geschossdecken und Treppenhausanlage in Beton. Innere Rauntrennwände in den Untergeschossen vorwiegend in Kalksandstein, im Luftschutzraumbereich in Beton. Rauntrennwände in den Wohngeschossen in Backstein. Fassadenbereiche mit Verputz und gestrichen, Balkonanlagen mit Betonbodenplatte und Brüstungen mit Waschbetonelementen. Flachdachanlage mit Kieseindeckung. Fenster im Treppenhaus in Holz (mit Doppelverglasung, aus der Bauzeit des Gebäudes stammend), Fenster in der Wohnung in Holz-/Metall mit Isolierverglasung (ca. Bj. 2008). Verdunkelungen mittels Rollläden. Überdachter Haupteingangsbereich als mit Metallfenstern verglaster Windfang mit Briefkasten- und Sonnerieanlage.

Ausbau Wohnung

Böden: Korridor, Küchenbereich und Nasszellen mit Bodenplatten, weitere Räume mit Parkett. Wände vorwiegend mit Abrieb, in Schlafzimmern mit Raufasertapeten, in Nasszellen z.T. mit Wandplatten. Decken vorwiegend Weissputz.

Ausbau Küche: U-förmige Einbauküche mit Fronten in Kunstharzbeschichtung und Ablagen in Granit. Einbaugeräte: Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Chromstahlspüle, Backofen.

Ausbau WC: Lavabo mit Unterschränk, Spiegelschränk, WC.

Ausbau Bad: Waschtisch mit Doppellavabo und Unterschränk, dreiteiliger Spiegelschränk, Badewanne.

Technik Wohnung und gesamte Liegenschaft

- Gaszentralheizung inkl. WW-Aufbereitung (ca. 2018 ersetzt, anstelle bisheriger Ölheizung)
- Wärmeverteilung in Wohnung mittels Wandradiatoren (Radiatoren aus Erstellungszeit des Gebäudes stammend)
- Elektrohaupttableau MFH im UG (mehrheitlich mit Schraubsicherungen)
- Elektrounterverteilung in Wohnung mit FI-Sicherungen (im Eingangsbereich der Wohnung, ca. 2020 erneuert)
- Zwei zentrale Waschküchen im Untergeschoss
- Personenliftanlage für 10 Personen (850 kg Traglast, ca. 2023 modernisiert)

Renovationen/Sanierungen

(Gemäss Angaben des Eigentümers)

Gemeinschaft: Heizungserneuerung ca. 2018, Fassadenaufrischung ca. im Jahr 2019.

Wohnung: Ca. 2008 Teilumbau (räumlich) und Gesamtrenovation (Oberflächen, Küche, Nasszellen) inkl. Fenstern.

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Die Umgebungsanlage sowie die Zufahrten und Erschliessungen können der Bilddokumentation entnommen werden.

Standard

Raumverhältnisse: unterdurchschnittlich / Wohnungsfläche mit ca. 90 m² unterdurchschnittlich, Balkonfläche knapp durchschnittlich. Knapp bemessene WC- und Badfläche ohne Tageslicht. Zwei Schlafzimmer unter 10 m².

Materialisierung: leicht unterdurchschnittlich / Wohnungsausbau knapp durchschnittlich. Einfachere Küchengeräte, Fenster in Holz-/Metall mit Isolierverglasung (ca. 2008 erneuert). Mehrfamilienhaus allgemein mit leicht unterdurchschnittlicher Materialisierung.

Technik: leicht unterdurchschnittlich / Gaszentralheizung, Wärmeverteilung mit Radiatoren. Personenlift. Elektrische Grundinstallationen nicht mehr in allen Belangen zeitgemäss, Installationsgrad in Wohnung unterdurchschnittlich.). Waschlösung in zentraler Waschküche im UG.

Gebäudezustand

Konstruktion/Aussenhülle: intakt - gut / Die Gebäudegrundsubstanz zeigt sich wo ersichtlich in einem intakten Zustand und es wurden keine nennenswerten Mängel festgestellt. In energetischer und schalltechnischer Hinsicht dürfte aufgrund des Baujahres von 1973 ein Substanzmanko bestehen. Die Gebäudehülle zeigt sich in einem guten Allgemeinzustand, der auf die ca. Ende der 2010-er Jahre vorgenommene Aussenrenovation des Gebäudes zurückzuführen ist. Über den Zustand der Dachanlage können keine Angaben gemacht werden. Die Fenster der Wohnung wurden ca. im Jahr 2008 erneuert.

Innen: Gemeinschaftliche Allgemeinräume zeigen sich wo ersichtlich in einem gepflegten und unterhalten Zustand.

Die vor ca. 17 Jahren renovierte Wohnung zeigt sich mehrheitlich in einem intakten, jedoch nicht in allen Belangen gepflegten Zustand. Gewisse Gebrauchsspuren an den Oberflächen sind gegeben sowie punktuelle Reparaturen bspw. in Nasszellen (defekter Spülkasten, fehlende Beleuchtungsabdeckung Spiegelschrank) vorzusehen.

Haustechnik: beeinträchtigt - gut / Gaszentralheizung (Annahme ca. 6-jährig). Die Personenliftanlage wurde gemäss innerem Liftschild im Jahr 2023 modernisiert. Die gemeinschaftlichen elektrischen und sanitären Anlagen und Installationen dürften grossmehrheitlich noch aus dem Erstellungsjahr des Gebäudes stammen. Die elektrischen Installationen in der Wohnung dürften intakt sein.

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente sowie auf den vom Eigentümer erhaltenen Informationen. Eine Verantwortung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Bezüglich der Konstruktion und der verwendeten Materialien wurden keine detaillierten Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt. Es wird eine allgemein übliche Konstruktion angenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Über deren Zustand und das Vorhandensein von allfälligen Schäden und Mängeln wurden demzufolge keine Aussagen gemacht. Wir gehen davon aus, dass die erhaltenen Unterlagen und Dokumente korrekt und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer oder tieferer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit und Wertbeurteilung. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Bewertung ist ausschliesslich für die Auftraggeberschaft bestimmt und darf ohne ihre Zustimmung nicht durch Dritte verwendet werden. Die Güntzel Immobilienreuhand GmbH haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

Berechnungsblätter

- Verkehrswert
- Ertragswert
- Mietertrag/Mietwert
- Nutzungskosten
- Substanzwert
- Landwert

Beilagen

- Situationsplan und Orthofoto
- Grundbuchauszüge (S345 und LS-Nr. 6068) inkl. ÖREB-Kataster
- Vollgeschossgrundriss mit Flächenangaben
- Teil der Aufteilungspläne der StWEG (2. OG, 1. UG, Tiefgarage)
- Policen der Gebäudeversicherung Thurgau (MFH, Tiefgarage)
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Reglement über die Benützung der Gemeinschaftstiefgarage

Anlage

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	590'701	-99'770	490'931
	590'701	-99'770	490'931
Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 4,5-Zimmerwohnung (S345)	400'950	96'341	304'609
3103 Garageneinstellplatz Nr. 17 (zu S345)	30'000	3'430	26'570
	430'950	99'770	331'180
Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 Stamm-LS Nr. 6068 (Anteil zu S345)	110	1'842	202'605
			202'605
Sachwert			Sachwert
			533'784
Mischwert			Mischwert
Gewichtung Ertragswert = 0 Gewichtung Sachwert = 1			533'785
Anlagewert			535'000

Memo

Rundung auf CHF 5'000

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2025(0)
Ertrag	23'340
Burggrabenstrasse 22	18'000
Fahrzeug-Einstellplatz	1'440
Konsumtiver Nutzenzuschlag	3'900
Nutzungskosten	-2'790
Betriebskosten	-1'190
Instandhaltungskosten	-1'600
ENR	-4'306
Total I	16'244
Basis Kapitalisierung	16'244
Zinssatz KAP	2.75%
Exit Total Kapitalwert Objekt	590'701
Technische Entwertung	-99'770
Total II	-99'770
Total IV diskontiert	490'931
Ertragswert	490'931
Bruttorendite	4.75%
Nettorendite (Total I)	3.31%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
Pauschal				2.75%	16'244
Basiszinssatz		3.00%	100.00%	3.00%	17'721
Objektspezifischer Zu-/Abschlag	Abschlag Konsumobjekt	-0.25%	100.00%	-0.25%	-1'477
Total				2.75%	16'244

Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
Gesamtanlage	VMF	90 m²				259	1'945	23'340
Burggrabenstrasse 22	VMF	90 m²				200	1'500	18'000
4.5-Zimmerwohnung 2. OG	VMF	90 m ²				200	1'500	18'000
Fahrzeug-Einstellplatz	PPI	1 St				1'440	120	1'440
Garageneinstellplatz Nr. 17	PPI	1 St				1'440	120	1'440
Konsumtiver Nutzenzuschlag		19'440 %RA				20.062%	325	3'900
Konsumtiver Nutzenzuschlag		19'440 %RA				20.062%	325	3'900

Bemerkungen

- Vermietbare, beheizte Flächen (VMF) aus beiliegendem Grundrissplan ermittelt
- Mietwerte Soll im neuwertigen Zustand vor Entwertungen

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
Gesamtanlage	23'340	11.954%	2'790	
Betriebskosten	23'340	5.098%	1'190	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	23'340	2.956%	690	
Verwaltungskosten	23'340	2.142%	500	
Instandhaltungskosten	430'950	0.371%	1'600	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	430'950	0.371%	1'600	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten	GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
Total				430'950		4'306			99'770	331'180
4,5-Zimmerwohnung (S345)	90 m²	4'455.00		400'950	40	4'223	17	24%	96'341	304'609
Bauwerk	90 m²	4'050.00		364'500	39	3'985	16	24%	87'814	276'686
Konstruktion	90 m²	1'550.00		139'500						139'500
Konstruktion	90 m²	1'550.00	1.00	139'500						139'500
Hülle	90 m²	850.00		76'500	30	1'364	16	40%	30'501	45'999
Dach	90 m²	275.00	1.00	24'750	30	441	20	53%	13'141	11'609
Fassade (inkl. Balkon)	90 m²	275.00	1.00	24'750	30	441	11	24%	5'951	18'799
Fenster/Türen	90 m²	300.00	1.00	27'000	30	481	17	42%	11'408	15'592
Technik	90 m²	725.00		65'250	35	886	14	25%	16'205	49'045
Technik	90 m²	725.00	1.00	65'250	35	886	14	25%	16'205	49'045
Ausbau	90 m²	925.00		83'250	27	1'735	17	49%	41'109	42'141
Oberflächen/Ausbauten	90 m²	450.00	1.00	40'500	25	972	17	57%	23'045	17'455
Küche	90 m²	275.00	1.00	24'750	30	441	17	42%	10'458	14'292
Sanitär/Bäder	90 m²	200.00	1.00	18'000	30	321	17	42%	7'606	10'394
Umgebung/Baunebenkosten	364'500 %RA	10.000%		36'450	50	239	23	23%	8'526	27'924
Umgebung + Anschlüsse	364'500 %RA	5.000%	1.00	18'225	50	119	20	20%	3'555	14'670
Baunebenkosten	364'500 %RA	5.000%	1.00	18'225	50	119	25	27%	4'972	13'253
Garageneinstellplatz Nr. 17 (zu S345)	1 St	30'000.00		30'000	70	82	25	11%	3'430	26'570
Garagenplätze	1 St	30'000.00		30'000	70	82	25	11%	3'430	26'570
Einstellplatz Nr. 17	1 St	30'000.00	1.00	30'000	70	82	25	11%	3'430	26'570

Stamm-LS Nr. 6068 (Anteil zu S345)
Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	110
Neuwert	430'950
4,5-Zimmerwohnung (S345)	400'950
Garageneinstellplatz Nr. 17 (zu S345)	30'000
Lageklassen Punkte Parzelle	5.12
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	31.98%
Landwert aus Basisberechnung	202'606
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	202'606
Landwert	202'606

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		5.12
Lageklassentabelle Wohnen		5.12
A Standort		5.00
A1 Standort	Grosser Ort, Kleinstadt: Zentrumsorientiert	5.00
B Nutzung		5.50
B1 Bauzone, Zonenkonformität	Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	5.50
B2 Bauliches Nutzungsmass	Höhere Ausnutzung, AZ 0.8 - 1.0	5.00
B3 Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Vorteile, Mehrnutzungen infolge Gestaltungsplan	6.00
C Lage		4.83
C1 Attraktivität Wohnlage	Mittlere Lage	4.50
C2 Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	4.50
C3 Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe Konfliktpotenziale	5.50
D Erschliessung		4.75
D1 Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
D2 Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.50
E Marktsituation		5.50
E1 Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Ausgeglichene Marktverhältnisse	5.50

Kennzahlen

Grundstücksfläche GSF	110 m ²
Landwert / Grundstücksfläche GSF	1'842 CHF/m ²
Relativer Bauwert (nur bei relativem Landwert)	430'950 CHF

Bemerkung

Die ausgewiesene Grundstücksfläche haben wir von der Gesamtfläche der Stammliegenschaft im Verhältnis der Wertquote für die Wohnung abgeleitet (2'989 m² à 37/1000 = ca. 110 m²).

Definition Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den eine beliebige objekttypische Käuferschaft zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug) orientiert.

Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Definition Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktkomponenten und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potenziell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die betroffenen Verhältnisse ermittelt.

Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Lebenszyklen der Bauteile jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten (Neuwert), der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

Landwert:

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung.

Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft wie z.B. im Eigenheimbereich untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, orientiert sich der Landwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Reproduktionskosten/Entwertung

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)

Mengen

BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m ³ , m ² , m)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summierten Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts

Ertrag / Mietwert

Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m ² , St, Umsatz etc.)
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m ² , St, Umsatz etc.)

Legende zu Qualitätseinstufungen bei Mikrolage, Nutzung, Standard, Gebäudezustand

Exzellente / luxuriös / neuwertig	Note 5
Sehr gut / gehoben plus	Note 4.5
Gut / gehoben	Note 4
Leicht überdurchschnittlich / intakt bis gut	Note 3.5
Durchschnittlich / gängig / intakt	Note 3
Leicht unterdurchschnittlich / beeinträchtigt bis intakt / geringe Defizite	Note 2.5
Mässig / beeinträchtigt / mit Defiziten	Note 2
Schlecht / schadhaft / renovationsbedürftig	Note 1.5
Sehr schlecht / dürrig / nicht nutz-/bewohnbar	Note 1



01 Aussenaufnahmen mit Folgebildern



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21 Allgemeine Räume



22



23



24 Eine von zwei Waschküchen



25



26 Einer von vier Trocknungsräumen



27 Elektrohauptverteilung



28 Kellerabteile



29



30 Kellerabteil zu S345



31



32



33 Garagenanlage



34



35



36 Garagenplatz Nr. 17



37



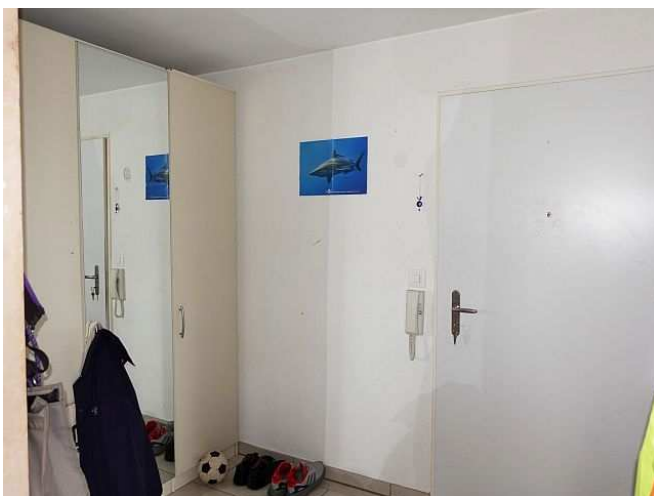
38 Personenlift



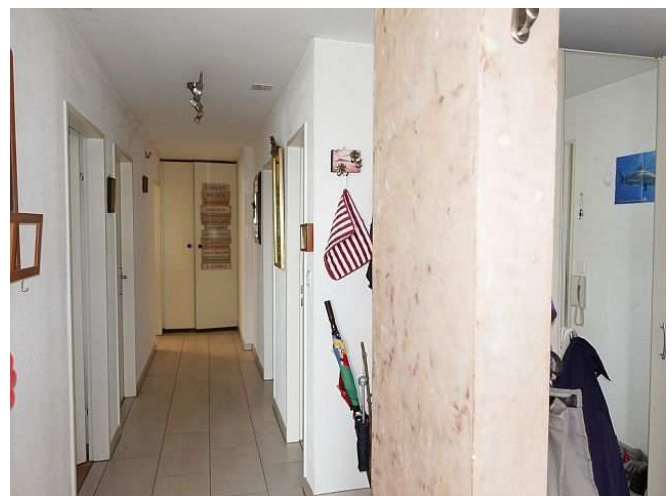
39 Treppenhaus 2. Etage



40 Treppenhaus 2. Etage



41 Wohnung S345 mit Folgebildern



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



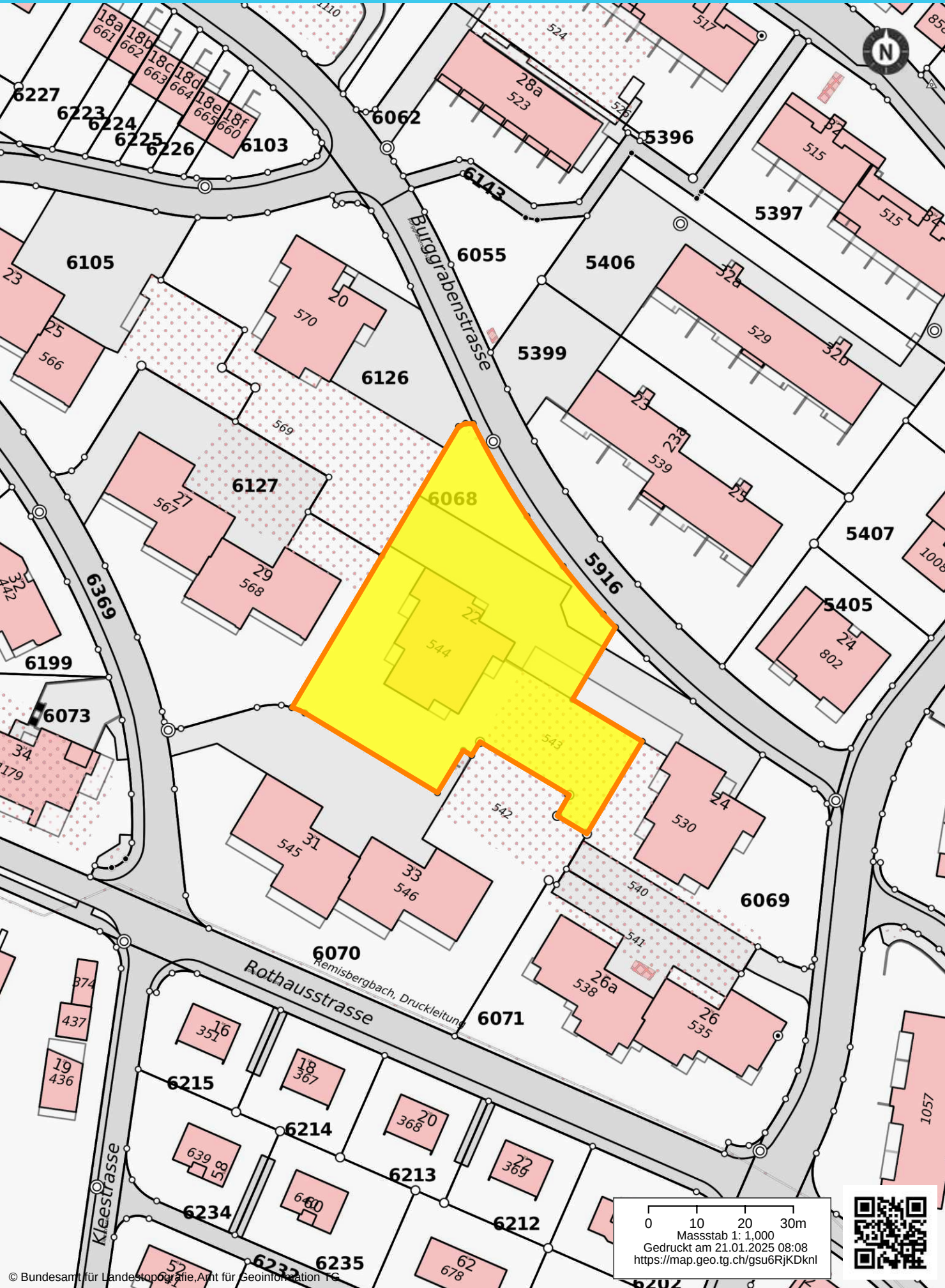
56

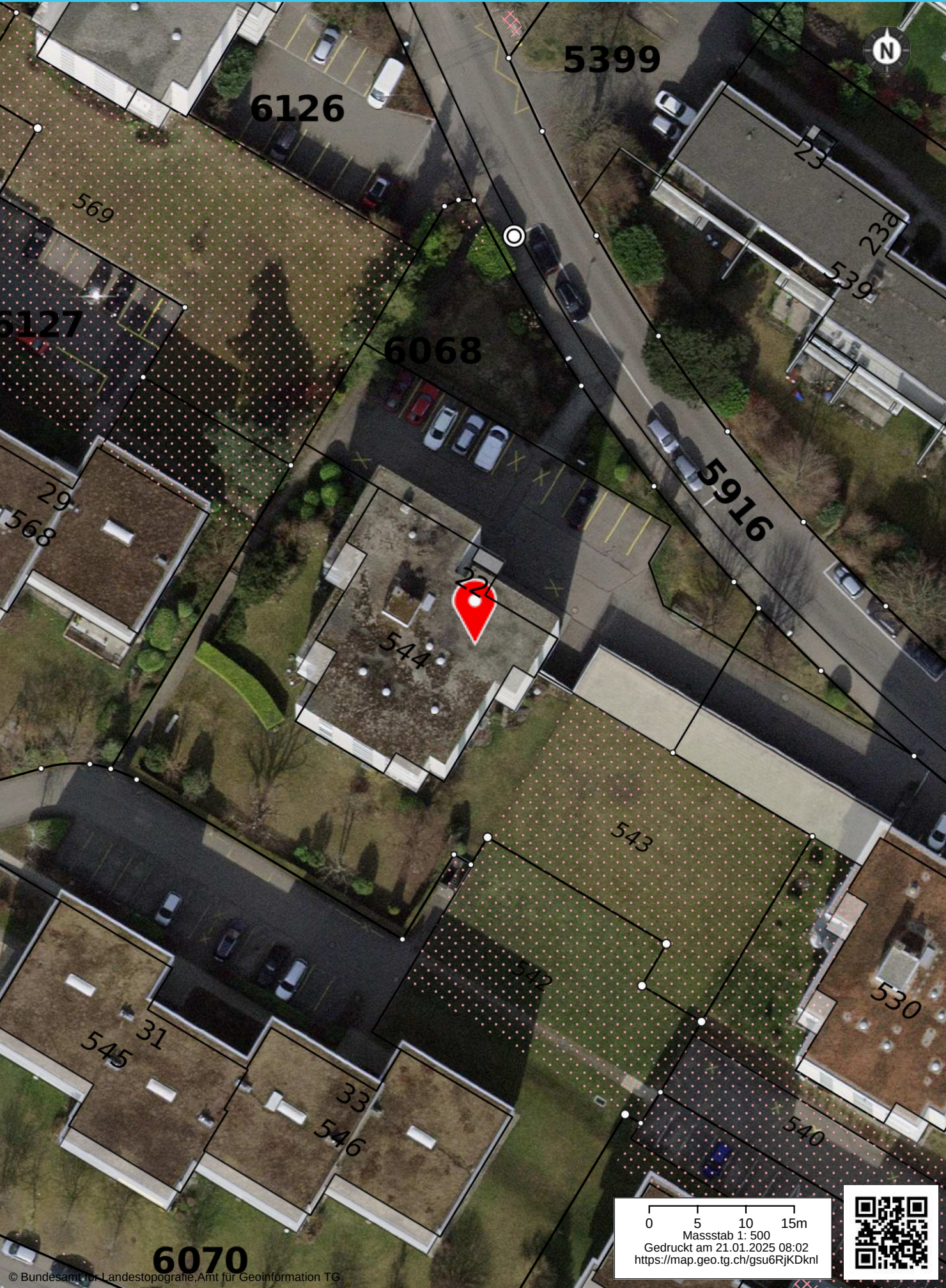


57



58 Elektrounterverteilung in Wohnung





Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH267717410791 / S345 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	S345 / - / 4671 / -
E-GRID	CH267717410791
Beschreibung	Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 345, 2. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 17 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22
Belastete Grundstücke	37/1000 Miteigentum Kreuzlingen / CH331777417155 / 6068 / - / 4671 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	23.04.1982 294o Kauf
Hayk Santur Karakizyan, EGBPID: CH491779854194, männlich, Kreuzlingen TG, 03.04.1967	09.06.1987 561o Erbgang
	16.06.1994 747o Namensänderung
	12.06.1996 684o Erbteilung
	30.09.2014 1119o Erbgang
	26.02.2015 171o Erbteilung

Anmerkungen

09.02.1976	83Do	Reglement über Benützung, Betrieb und Verwaltung der Gemeinschafts-Tiefgarage für die Grundstücke Parz.Nr. 6068, 6069, 6070 und 6071
	831.o671	
22.06.2020	1765k	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
	573.k671	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

05.03.1974	102o	Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief 2253.o671
	2253.o671-N	Gehört zu Grundpfandrecht 2253.o671
02.02.2024	319k	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 323308299), Preis: CHF 6'570.40
	555.k671	
02.02.2024	320k	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 3223308302), Preis: CHF 5'435.95
	556.k671	
02.02.2024	321k	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 323309163), Preis: CHF 836.70
	557.k671	
02.02.2024	322k	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 323309746), Preis: CHF 821.80
	558.k671	

27.02.2024	594k 563.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324300564), Preis: CHF 694.75
17.04.2024	1063k 576.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324301049), Preis: CHF 467.50
07.05.2024	1240k 587.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324302911), Preis: CHF 4'660.40
28.05.2024	1374k 589.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324302190), Preis: CHF 4'141.35
26.08.2024	2249k 601.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324306558), Preis: CHF 256.50
23.10.2024	2876k 606.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibungs Nr. 324306345) Betrag: Fr. 907.10
23.10.2024	2877k 607.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibungs Nr. 324304536) Betrag: Fr. 6308.10
30.10.2024	2939k 608.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324307520), Preis: CHF 1'015.80
13.11.2024	3092k 610.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324309319), Preis: CHF 382.10
12.12.2024	3410k 611.k671	Verfügungsbeschränkung: Pfändung nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 324310106), Preis: CHF 2'721.35

Grundpfandrechte

18.10.1973	494o 2252.o671	EREID: CH7440766770, Errichtungsdatum: 18.10.1973 Register-Schuldbrief, CHF 130'000.00, max. 8.5% Pfandstelle 1 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID: CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG; 03.08.2017, 2236k
05.03.1974	102o 2253.o671	EREID: CH7440767367, Errichtungsdatum: 05.03.1974 Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 8.5% Pfandstelle 2 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID: CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG; 03.08.2017, 2236k
23.04.1982	295o 2254.o671	EREID: CH7440767973, Errichtungsdatum: 23.04.1982 Register-Schuldbrief, CHF 100'000.00, max. 10% Pfandstelle 3 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID: CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG; 26.02.2015, 172o

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 06.01.2025

Keine



Misurazione Ufficiale Svizzera

geoportal@cadastig.ch

6126

5399

6068

6127

5916

6070

1277900



2731350

2731350

2731400

23a

1278000

1278000

1277950

1277950

1277900

1277900

542

543

530

540

541

546

33

545

31

22

544

568

29

569

539

23

0 5 10 15 20 Meter

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH267717410791>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Hayk Santur Karakizyan
Adresse	Burggrabenstrasse 22
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	06.01.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	10.03.2002
Aktualitätsstand:	18.12.2024

Auszug erstellt am:	06.01.2025 13:48:10
---------------------	---------------------

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH331777417155 / 6068 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	6068 / - / 4671 / -
E-GRID	CH331777417155
Beschreibung	
Fläche	2989 m2
Plan-Nr.	100
Lagebezeichnung	Langhalde
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 1874 m2 übrige befestigte Fläche, 675 m2 Gebäude, 440 m2
Gebäude/Bauten	Mehrfamilienhaus, EGID: 664166, Nummer: 396.544, Flaechenmass: 440 m2, Anteil auf Grundstück: 440 m2 Adresse: EGID: 664166, EDID: 0, Burggrabenstrasse 22 8280 Kreuzlingen Garagen, unterirdisch, Nummer: 396.543, Flaechenmass: 0 m2, Anteil auf Grundstück: 0 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2927

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

27/1000, Miteigentum	29.12.1967 562o Kauf
Stockwerkseinheit	07.09.1970 449o Grundstückaufteilung
Kreuzlingen / CH107741071702 / S329 / - / 4671 / -	01.11.1972 614o Begründung
Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 329, Parterre und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 1 im Freien) an der Burggrabenstrasse 22	Stockwerkeigentum
	06.05.1974 203o Abtretung
28/1000, Miteigentum	29.12.1967 562o Kauf
Stockwerkseinheit	07.09.1970 449o Grundstückaufteilung
Kreuzlingen / CH114107177742 / S330 / - / 4671 / -	01.11.1972 614o Begründung
Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 330, 1. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 2 im Freien) an der Burggrabenstrasse 22	Stockwerkeigentum
	06.05.1974 203o Abtretung
28/1000, Miteigentum	29.12.1967 562o Kauf
Stockwerkseinheit	07.09.1970 449o Grundstückaufteilung
Kreuzlingen / CH127707174192 / S331 / - / 4671 / -	01.11.1972 614o Begründung
Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 331, 2. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 3 im Freien) an der Burggrabenstrasse 22	Stockwerkeigentum
	06.05.1974 203o Abtretung
28/1000, Miteigentum	29.12.1967 562o Kauf
Stockwerkseinheit	07.09.1970 449o Grundstückaufteilung
Kreuzlingen / CH131777410790 / S332 / - / 4671 / -	01.11.1972 614o Begründung
Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 332, 3. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 4 im Freien) an der Burggrabenstrasse 22	Stockwerkeigentum
	06.05.1974 203o Abtretung
29/1000, Miteigentum	29.12.1967 562o Kauf
Stockwerkseinheit	07.09.1970 449o Grundstückaufteilung
Kreuzlingen / CH144117770784 / S333 / - / 4671 / -	01.11.1972 614o Begründung

Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 333, 4. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 5 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

29/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH150717774114 / S334 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 334, 5. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 6 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

29/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH167717410728 / S335 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmerwohnung Nr. 335, 6. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 7 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

32/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH274177071749 / S336 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 336, Parterre und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 8 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

32/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH280717417703 / S337 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 337, 1. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 9 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

33/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH291777074126 / S338 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 338, 2. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 10 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

33/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH207741071765 / S339 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 339, 3. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 11 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

34/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH214107177708 / S340 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 340, 4. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 12 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

34/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH227707174158 / S341 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 341, 5. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 13 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

35/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH231777410756 / S342 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 342, 6. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 14 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

36/1000, Miteigentum

Stockwerkseinheit

Kreuzlingen / CH244117770750 / S343 / - / 4671 / -

Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 343, Parterre und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 15 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

29.12.1967 562o Kauf

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

01.11.1972 614o Begründung

Stockwerkeigentum

06.05.1974 203o Abtretung

37/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH250717774177 / S344 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 344, 1. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 16 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
37/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH267717410791 / S345 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 345, 2. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 17 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
38/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH374177071715 / S346 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 346, 3. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 18 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
39/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH380717417766 / S347 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 347, 4. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 19 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
40/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH391777074189 / S348 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 348, 5. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 20 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
41/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH307741071731 / S349 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 349, 6. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 21 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
40/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH744117770576 / S350 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 350, Parterre und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 22 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
41/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH451717774130 / S351 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 351, 1. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 23 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
42/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH467717411713 / S352 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 352, 2. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 24 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
43/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH574177171714 / S353 / - / 4671 / - Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 353, 3. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 25 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung Stockwerkeigentum 06.05.1974 203o Abtretung
44/1000, Miteigentum Stockwerkseinheit Kreuzlingen / CH581717417719 / S354 / - / 4671 / -	29.12.1967 562o Kauf 07.09.1970 449o Grundstückaufteilung 01.11.1972 614o Begründung

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 354, 4. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 26 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

Stockwerkeigentum
06.05.1974 203o Abtretung

45/1000, Miteigentum

29.12.1967 562o Kauf

Stockwerkseinheit

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

Kreuzlingen / CH591777174188 / S355 / - / 4671 / -

01.11.1972 614o Begründung

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 355, 5. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 27 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

Stockwerkeigentum
06.05.1974 203o Abtretung

46/1000, Miteigentum

29.12.1967 562o Kauf

Stockwerkseinheit

07.09.1970 449o Grundstückaufteilung

Kreuzlingen / CH507741171730 / S356 / - / 4671 / -

01.11.1972 614o Begründung

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung Nr. 356, 6. Stock und Nebenräumen (inkl. Abstellplatz Nr. 28 in der unterirdischen Garage) an der Burggrabenstrasse 22

Stockwerkeigentum
06.05.1974 203o Abtretung

Anmerkungen

18.10.1973	494o 829.o671	Stockwerkanteile verpfändet
02.02.2024	319k 1297.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 323308299)
02.02.2024	320k 1298.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 323308302)
02.02.2024	321k 1299.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 323309163)
02.02.2024	322k 1300.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 323309746)
27.02.2024	594k 1305.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324300564)
17.04.2024	1063k 1322.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324301049)
07.05.2024	1240k 1336.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324302911)
28.05.2024	1374k 1346.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324302190)
26.08.2024	2249k 1374.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfandverwertung betr. Anteil S345 (Betreibung Nr. 324306558)
23.10.2024	2876k 1399.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibungs Nr. 324306345)
23.10.2024	2877k 1400.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibungs Nr. 324304536)
30.10.2024	2939k 1404.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324307520)
13.11.2024	3092k 1408.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324309319)
12.12.2024	3410k 1421.k671	Zustimmungsvorbehalt nach Artikel 23a VZG, Pfändung von Anteil S345 (Betreibung Nr. 324310106)

Dienstbarkeiten

06.04.1971	125o 11006-O.o671	Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH374177791790 / 6069 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH344117777149 / 6070 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH327771174130 / 6071 / - / 4671 / -
06.04.1971	125o 11007-O.o671	Recht: Fahrwegrecht Zulasten Kreuzlingen / CH374177791790 / 6069 / - / 4671 / -
06.04.1971	125o	Recht und Last: Fusswegrecht

	11009-O.o671	Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH374177791790 / 6069 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH344117777149 / 6070 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH327771174130 / 6071 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH357117774161 / 6105 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH367717417190 / 6126 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH474177711780 / 6127 / - / 4671 / -
06.04.1971	125o	Recht und Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
	11010-O.o671	Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH374177791790 / 6069 / - / 4671 / - Zugunsten Kreuzlingen / CH344117777149 / 6070 / - / 4671 / - Zugunsten Kreuzlingen / CH327771174130 / 6071 / - / 4671 / -
02.11.2021	3829k	Last: Recht auf Erstellung und Betrieb von zwei Unterflurcontainern, Frist bis:
	358.k671	01.11.2046 Zugunsten Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

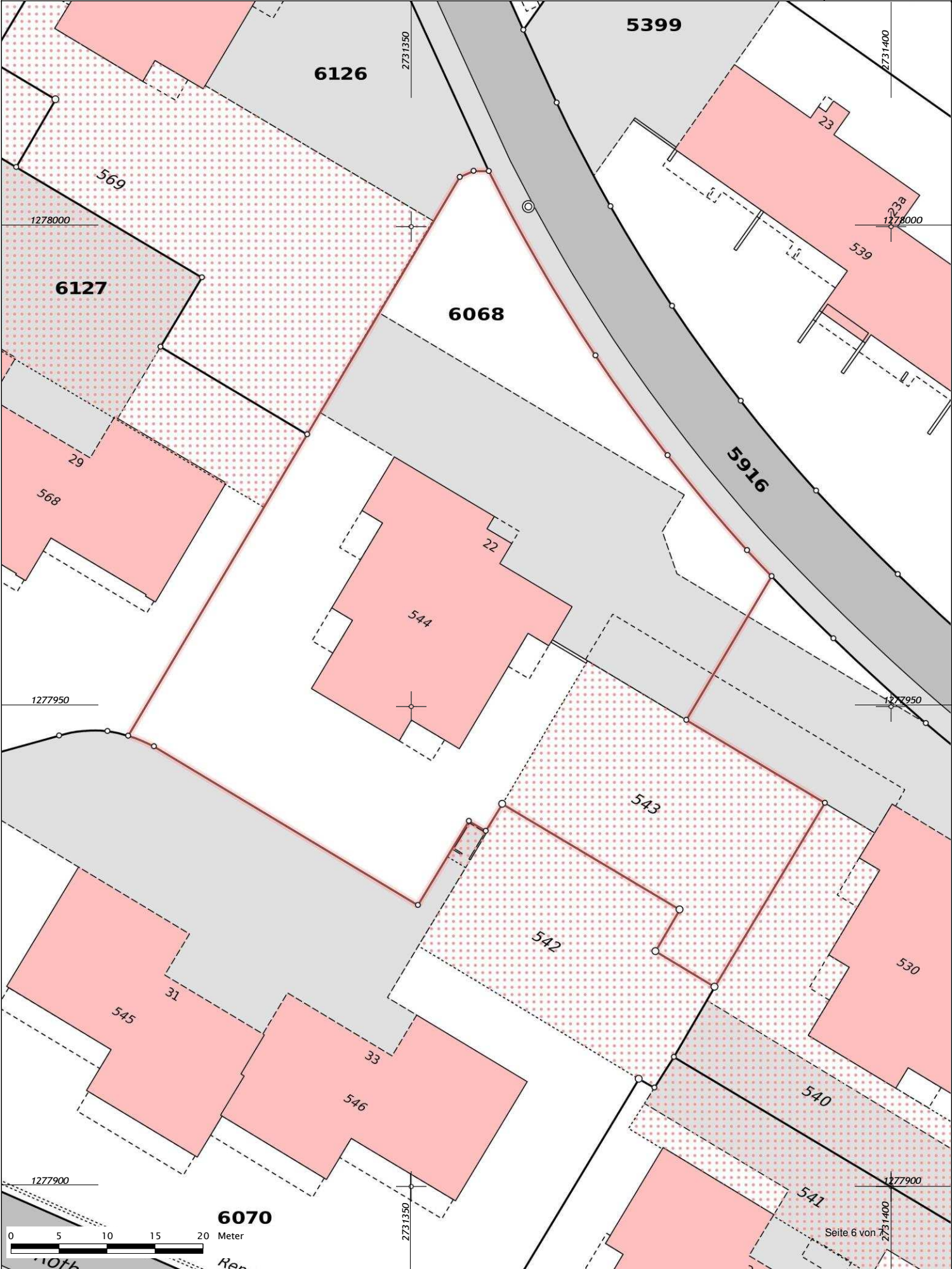
Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 07.01.2025

Keine

Amtliche Vermessung Schweiz
Mensuration Officielle Suisse
Misurazione Ufficiale Svizzera

Kreuzlingen / 6068 / CH331777417155
geoportal@cadastre.ch



Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone 105 (W105)

Vorpublikation Nutzungsplanung : Baulinienplan

Vorpublikation Nutzungsplanung : Gestaltungsplan

Gestaltungsplan : Gestaltungsplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Stufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH331777417155>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Keine

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	07.01.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	10.03.2002
Aktualitätsstand:	18.12.2024

Auszug erstellt am: 07.01.2025 11:24:52

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



Grundstück-Nr	6068
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH331777417155
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	2989 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	12.12.2024

Auszugsnummer	7110128a-8b39-412d-84b1-398152cc44c6
Erstellungsdatum des Auszugs	07.01.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 6068 in Kreuzlingen betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
5	Vorpublikation Nutzungsplanung (Änderung ohne Vorwirkung)
6	Gestaltungsplan
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Baulinienplan
Natur- und Kulturobjekte
Schutzpläne der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Auengebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Flachmoore von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
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)

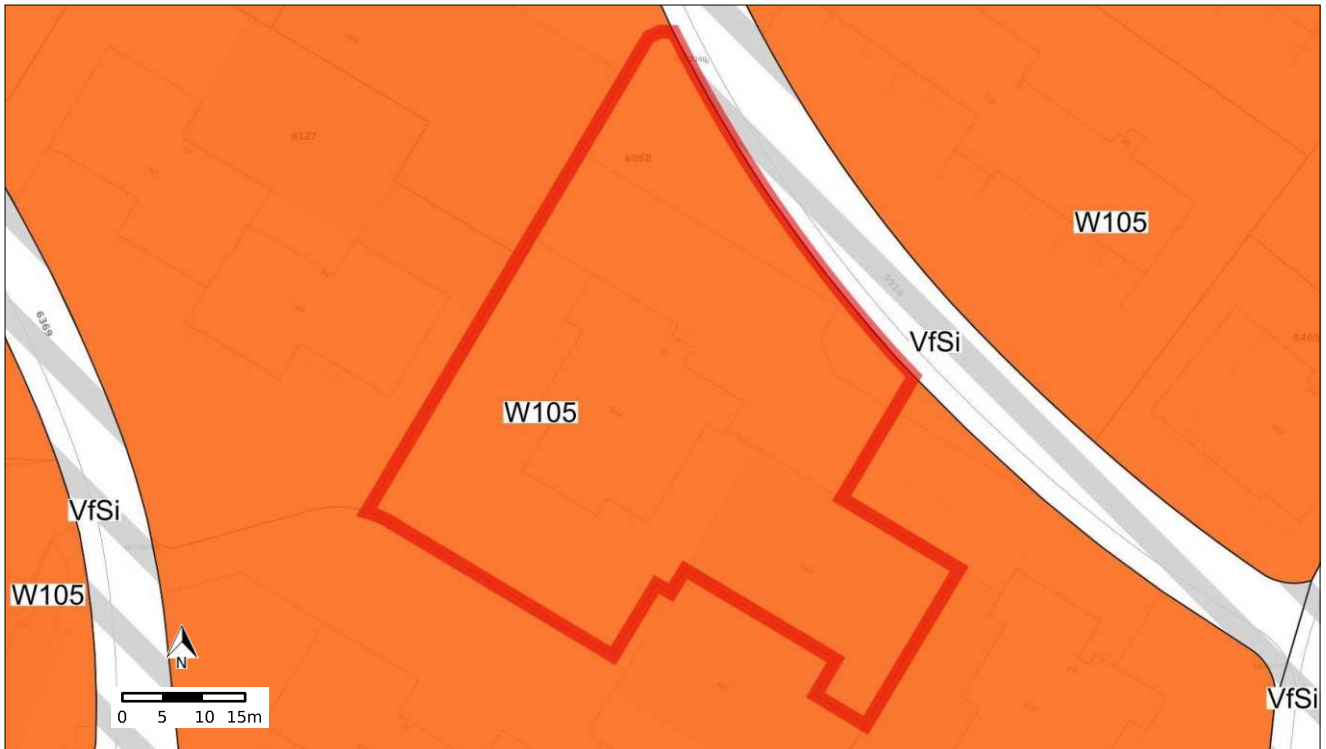
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern 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>'

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im ÖREB-Kataster werden zurzeit nur rechtskräftige Grundwasserschutzzonen und -Areale abgebildet. Provisorische Schutzzonen sind nicht enthalten, können aber im ThurGIS-Viewer im Thema 'Gewässer' unter 'Grundwasser- und Gewässerschutz' (Layer Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale) eingesehen werden.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

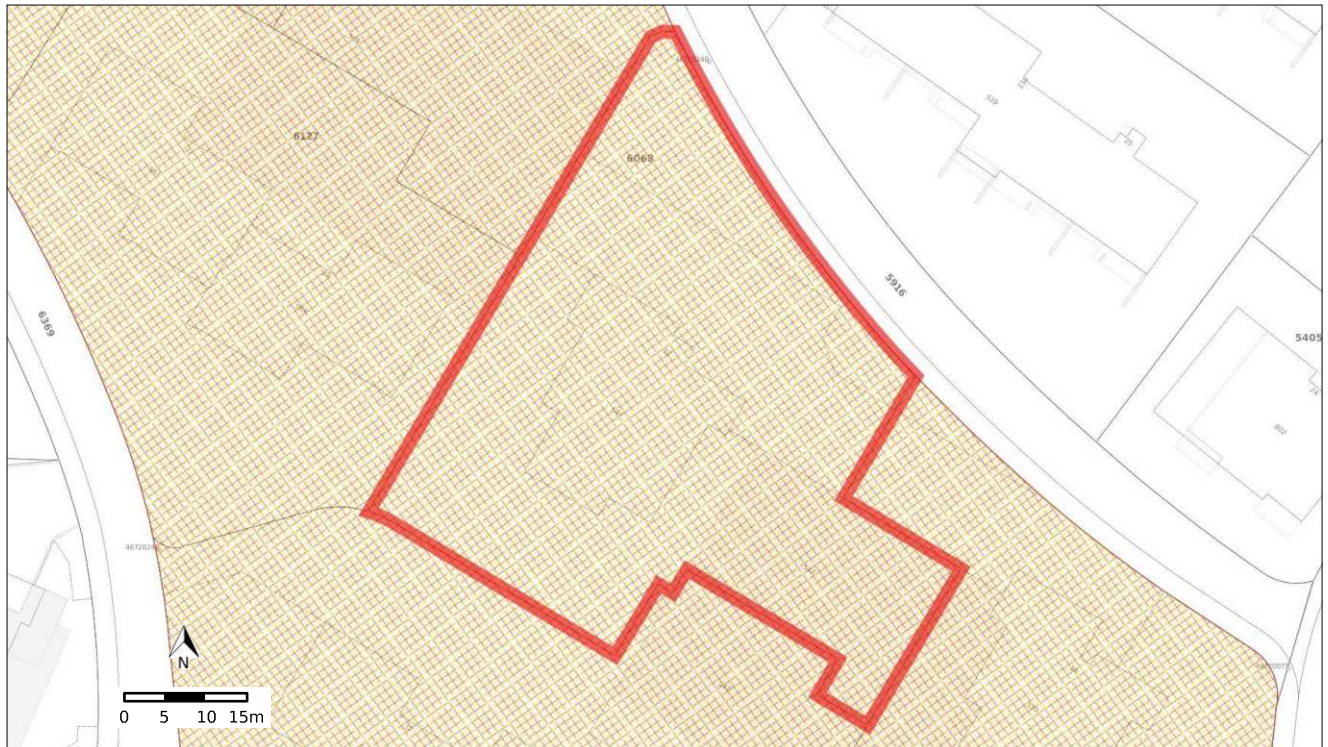
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone 105 (W105)	2990 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)		
	 Wohnzone 80 (W80)		
	 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 14.12.2022, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14824 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de 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/2800?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Vorpublikation Nutzungsplanung

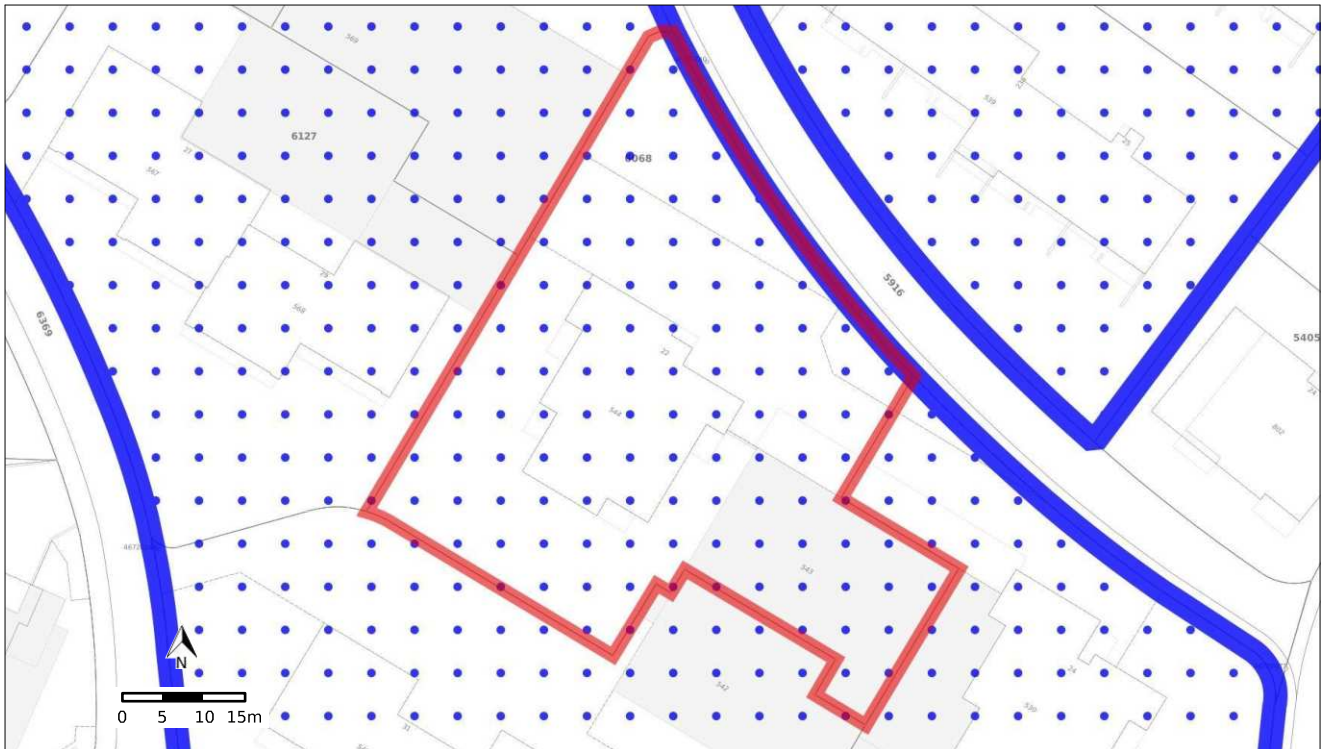
Änderung ohne Vorwirkung



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Baulinienplan	2990 m²	100%
	 Gestaltungsplan	2990 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Baulinienplan: Teilaufhebung Baulinienplan 'Burggraben' (Beginn der Vorpublikation: 15.12.2023) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Wenden Sie sich an die Bauverwaltung der Gemeinde für weitere Informationen		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Gestaltungsplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gestaltungsplan	2990 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sondernutzungsplan Burggraben in Kraft seit 22.06.1970, Nr. 1387 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10343 Sondernutzungsplan Burggraben, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6257 Sondernutzungsplan Burggraben, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6258 Sondernutzungsplan Burggraben, Plan/3 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6259 Sondernutzungsplan Burggraben, Plan/4 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6260 Sondernutzungsplan Burggraben, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6261 Sondernutzungsplan Burggraben, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6262		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de 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/2800?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	Bei der zuständigen Gemeindebehörde kann nachgefragt werden, ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss.		



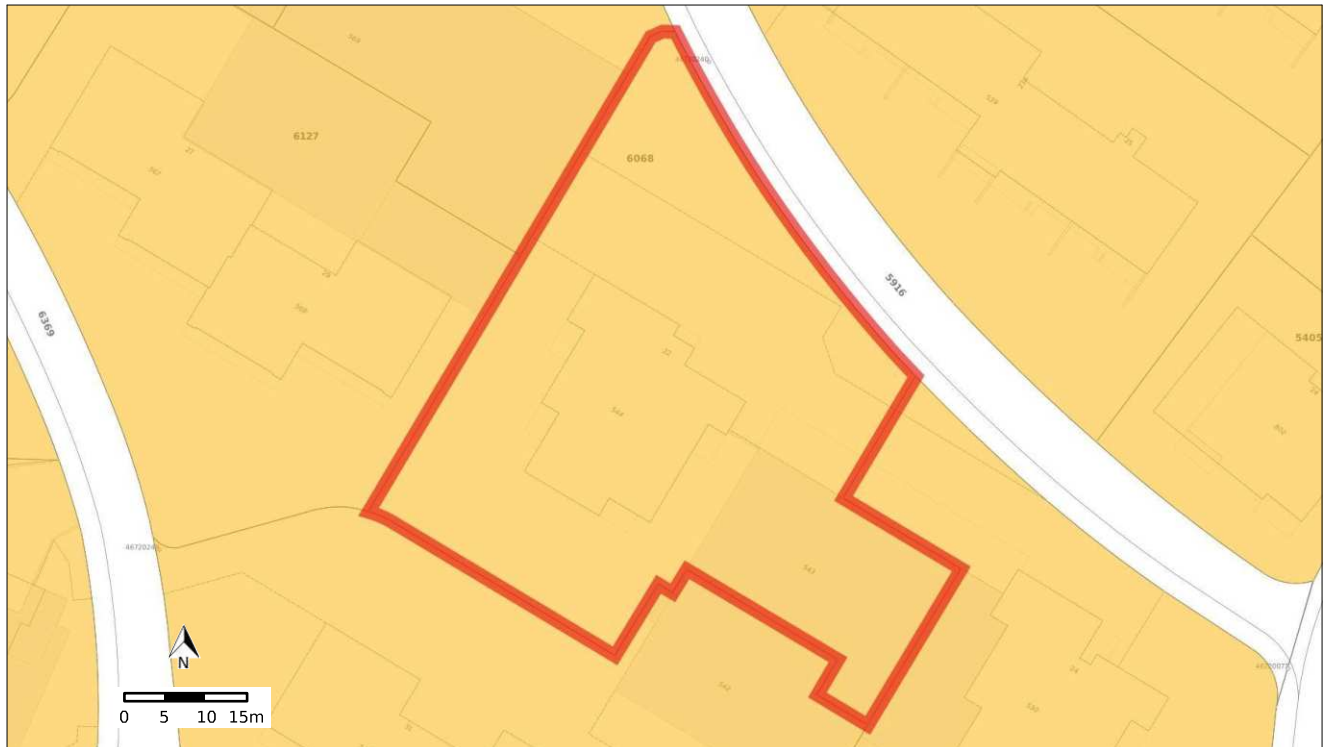
Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen

<http://www.kreuzlingen.ch>

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Stufe II	2990 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 14.12.2022, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14824 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de 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/2800?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.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.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

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

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

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

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

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

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

KbS: Kataster der belasteten Standorte

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

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

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	m²	23,46
Elternzimmer	m²	16,04
Kinderzimmer	m²	9,74
Küche / Essen	m²	9,57
Badezimmer	m²	3,54
WC	m²	1,61
Abstellraum	m²	1,96
Korridor	m²	12,02
	m²	77,94
Anteil Aussen- und Zwischenwände	m²	12,24
Balkon	m²	10,00
Kellerabteil	ca. m²	5,00
	m²	27,24
Total	m²	105,18

2 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	m²	22,50
Schlafzimmer	m²	15,80
Küche / Essen	m²	10,32
Badezimmer	m²	3,70
WC	m²	2,03
Abstellraum	m²	1,96
Korridor	m²	12,88
	m²	69,19
Anteil Aussen- und Zwischenwände	m²	11,87
Balkon	m²	10,00
Kellerabteil	ca. m²	4,00
	m²	25,87
Total	m²	95,06

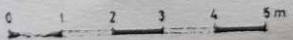


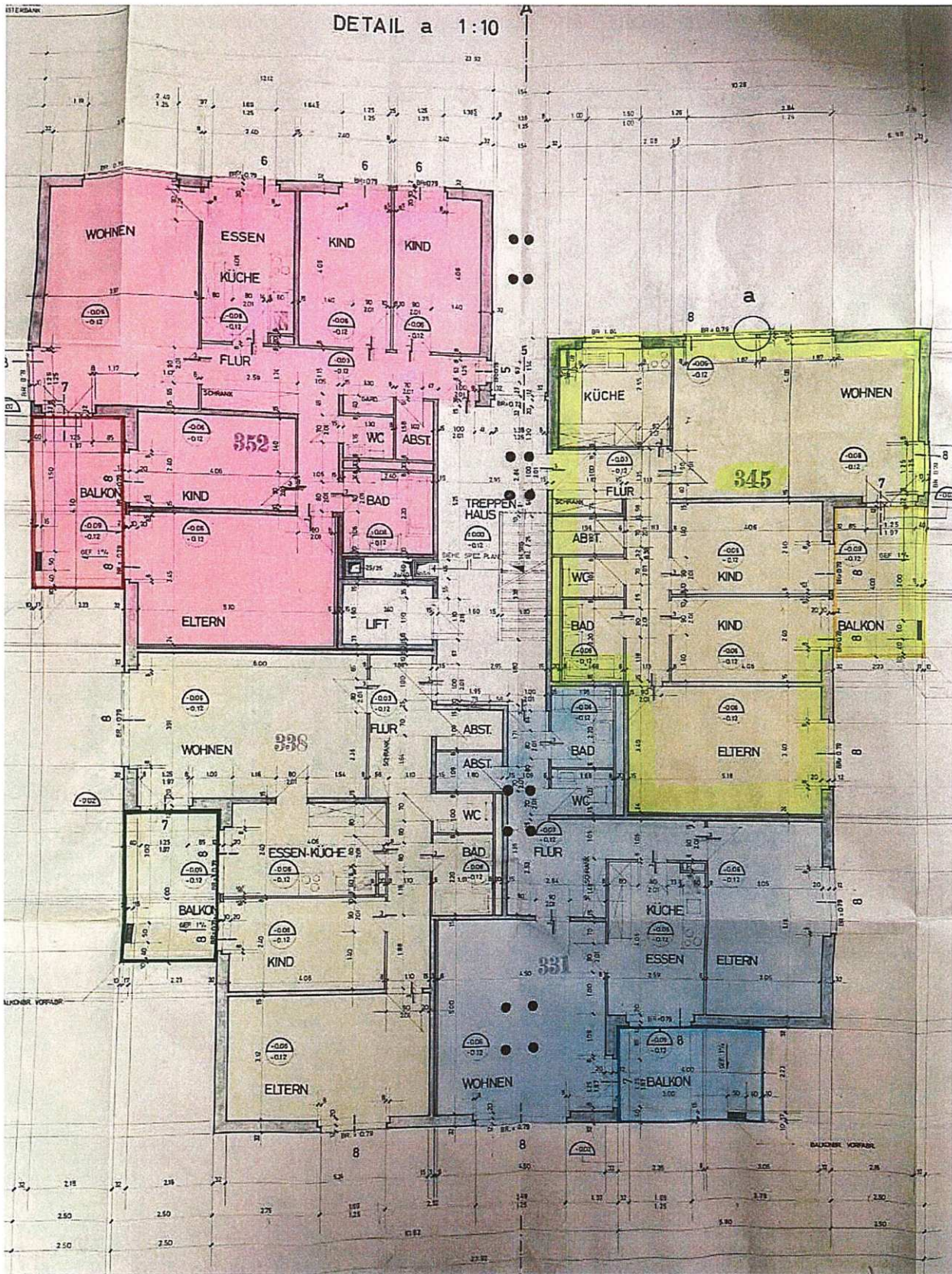
5 1/2-Zimmer-Wohnung

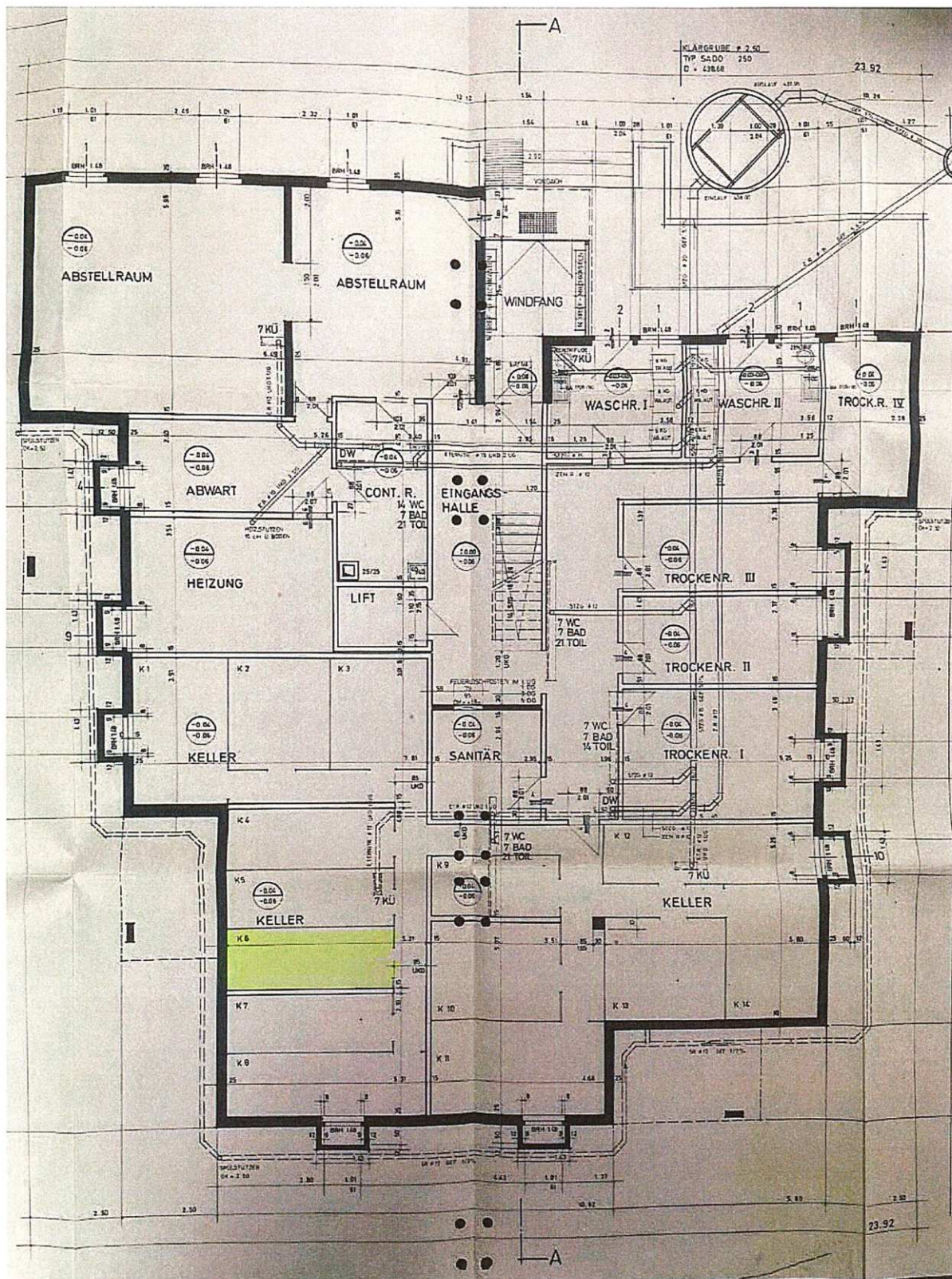
Wohnzimmer	m²	23,31
Elternzimmer	m²	17,81
Kinderzimmer I	m²	9,71
Kinderzimmer II	m²	9,71
Kinderzimmer III	m²	9,71
Küche / Essen	m²	9,51
Badezimmer	m²	5,21
WC	m²	1,31
Abstellraum	m²	1,51
Korridor	m²	13,31
	m²	101,21
Anteil Aussen- und Zwischenwände	m²	18,74
Balkon	m²	11,25
Kellerabteil	ca. m²	6,01
	m²	35,91
Total	m²	137,21

4 1/2-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	m²	20,91
Elternzimmer	m²	17,81
Kinderzimmer I	m²	9,71
Kinderzimmer II	m²	9,71
Küche / Essen	m²	12,51
Badezimmer	m²	3,71
WC	m²	1,81
Abstellraum	m²	1,91
Korridor	m²	12,11
	m²	89,91
Anteil Aussen- und Zwischenwände	m²	15,87
Balkon	m²	10,00
Kellerabteil	ca. m²	5,50
	m²	31,37
Total	m²	121,35







Plan 9 - 1. Untergeschoss

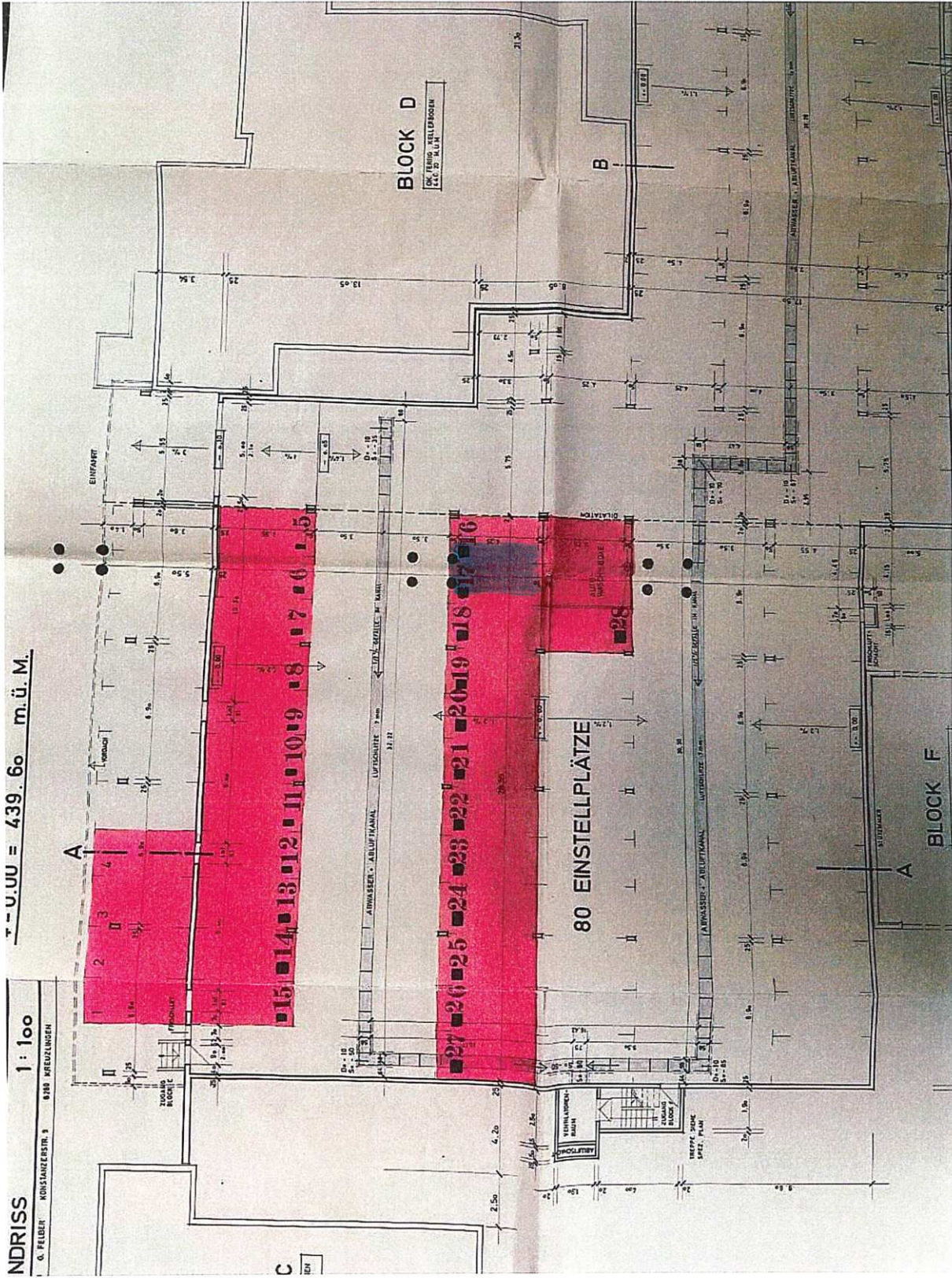
NDRISS

1:100

0. FELD: KONSTANZERSTR. 3

5100 KREUZUNGEN

$\tau - u.u.u = 439.60 \text{ m.ü.M.}$





S.221846 KUV107 B.309

GVTG

Prävention
Intervention
VersicherungFranz Flammer
Burggrabenstrasse 22
8280 Kreuzlingen

EINGANG

- 8. Feb. 2024

Betreibungsamt
Bezirk Kreuzlingen

Frauenfeld, 6. Februar 2024

Police 2024

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

Vers.-Nr.	39/6/544	Baujahr	1973
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 6
Parzellen-Nr.	06068		
Lage	Burggrabenstrasse 22		
Bezeichnung	20 / Mehrfamilienhaus		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Burggrabenstrasse 22, Kreuzlingen		
Verwalter	Franz Flammer, Burggrabenstrasse 22, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 7'491'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	10'563 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	29.07.2021 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Rolf Kunz
Angebaut an	39/6/542 39/6/543		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details**Mitversichert** - Balkonverglasungen
- Einbaumöbel**Nicht versichert** - textile Sonnenstore

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung ThurgauMilos Daniel
Direktor**Beilagen**

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

Gebäudeversicherung
ThurgauMaurerstrasse 2 052 724 90 00
8510 Frauenfeld www.gvtg.ch



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2024 für Vers. Nr. 39/6/544

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	21.4	25.1	2.5	1'343					
2	abzüglich	-32.7	2.5	2.5	-204					
3	abzüglich	-17.0	7.5	2.5	-319					
4	abzüglich	-3.9	1.8	2.5	-18					
5	Liftschacht	2.7	1.9	1.2	6	808	450	363'600	70	
6	Mehrfamilienhaus 1.-UG-6.OG	23.9	25.1	21.3	12'778					
7	abzüglich	-49.2	2.5	21.3	-2'620					
8	abzüglich	-1.5	1.5	21.3	-48					
9	abzüglich	-11.8	3.9	21.3	-980					
10	Balkone	115.5	2.5	2.0	578					
11	Eingang Vordach	3.0	3.0	3.0	27					
12	Eingang Vordach	1.5	1.5	3.0	7					
13	Liftaufbau	2.7	3.0	1.6	13	9'755	680	6'633'400	70	

Total (basierend auf der Schätzung vom 29.07.2021)
 Versicherungswert
 Baukostenindex 950 Punkte

m ³	10'563	CHF	6'997'000
		CHF	6'997'000

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



S 221846 KUV107 B.306

GVTG

Prävention
Intervention
Versicherung

Franz Flammer
Burggrabenstrasse 22
8280 Kreuzlingen

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

EINGANG

-8. Feb. 2024

Frauenfeld, 6. Februar 2024

Betreibungsamt
Bezirk Kreuzlingen

Police 2024

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

Vers.-Nr.	39/6/543	Baujahr	1972
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 6
Parzellen-Nr.	06068		
Lage	Burggrabenstrasse 22		
Bezeichnung	90 / Nebengebäude / Garagen		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Burggrabenstrasse 22, Kreuzlingen		
Verwalter	Franz Flammer, Burggrabenstrasse 22, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 793'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	2'114 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Nebengebäude und diverse Gebäude			CHF 0.45
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.11
Schätzung vom	06.05.2021 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Cristiano Pedron
Angebaut an	39/6/540 39/6/542 39/6/544		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

Milos Daniel
Direktor

Beilagen
- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen



Eingegangen: 08.02.2024



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2024 für Vers. Nr. 39/6/543

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Garagen	28.8	17.3	3.7	1'843					
2	Waschplatz	7.2	5.0	3.7	133					
3	Ueberdachung	12.5	5.5	2.0	138	2'114	350	739'900	70	

Total (basierend auf der Schätzung vom 06.05.2021)
 Versicherungswert
 Baukostenindex 950 Punkte

m ³	2'114	CHF	739'900
		CHF	740'000

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

REGLEMENT

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Burggrabenstrasse 22, 8280 Kreuzlingen¹
Liegenschaft Parz. Nr. 6068 (Block C der Überbauung BURG Kreuzlingen)

Neu angemerkt:

22.06.2020, Beleg 1765k

I. Einleitung

Dieses Reglement enthält die eingehende Regelung

- der gesetzlichen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Stockwerkeigentümer)
- der Organisation dieser Gemeinschaft
- der Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer und Benützer im Verhältnis unter sich, zur Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Das Reglement ist im Grundbuchamt angemerkt und für alle beteiligten Stockwerkeigentümer rechtsverbindlich.

Dieses Reglement stellt eine Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum (Art. 712a - 712t ZGB) und das Miteigentum (Art. 646 - 651 ZGB) dar.

Dieses Reglement wird ergänzt

- durch die Hausordnung und
- die rechtmässigen Beschlüsse der Gemeinschaft.

II. Benützungsordnung

Art. 1 Benützung des Stockwerkeigentums

1. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung der ihm zur ausschliesslichen Benützung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden. Alle Stockwerkanteile sind nur für Wohnzwecke bestimmt.

Art. 2 Benützungsart

1. Verboten ist jede Benützungsart, welche mit der im Begründungsakt des Stockwerkeigentums für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehenen Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Fall alles, durch das die Liegenschaft oder Leben und Gesundheit ihrer Bewohner und Benützer geschädigt oder gefährdet werden. Das Anbringen von Reklame-Vorrichtungen aller Art an der Aussenseite des Gebäudes oder in den gemeinsamen Bauteilen ist nur mit Zustimmung der Eigentümerversammlung zulässig; diese kann ein besonderes Reglement erlassen.

Art. 3 Haftung für Drittpersonen

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür haftbar, dass die in den Art. 1 und 2 aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigten, Mietern, Angehörigen oder Angestellten die Benützung eines Stockwerkanteils gestattet.

Art. 4 Unterhalt des Stockwerkeigentums

1. Alle einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Bodenflächen sind von ihm auf eigene Kosten in gutem Zustand zu unterhalten. Er kann seine Räume beliebig ausbauen und einrichten.

2. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, welche sich für das Aussehen des ganzen Gebäudes nachteilig auswirken, ist der Verwalter befugt, nach vorangegangener Anzeige die betreffenden Arbeiten auf Kosten des Stockwerkeigentümers zu veranlassen.
3. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, welche über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheidet.

Art. 5 Bauliche Massnahmen, Zutrittsrecht

1. Der Verwalter und die von ihm zugezogenen Fachleute haben das Recht, die in ausschliesslicher Benützung eines Stockwerkeigentümers stehenden Räume zu betreten, soweit dies zur Feststellung von Schäden und deren Behebung am Gebäude und an den Einrichtungen nötig ist. Der Stockwerkeigentümer und die von ihm zur Benützung dieser Räume ermächtigten Drittpersonen sind gehalten, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden; ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Ausser in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist auf die Wünsche der Bewohner jede mögliche Rücksicht zu nehmen.

Art. 6 Benützung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile

1. In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstückes haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benützung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die dafür aufgestellten Benützungsordnungen zu halten. Die Art. 1, 2 und 3 dieses Reglements sind anwendbar.

Art. 7 Hausordnung

1. Die Einzelheiten für die Benützung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und der Technischen Einrichtungen können in einer Hausordnung umschrieben werden, welche durch die Eigentümerversammlung in gleicher Weiser wie Änderungen dieses Reglements beschlossen werden. Diese Hausordnung ist für alle Stockwerkeigentümer und Personen, für welche diese nach Art. 3 dieses Reglements haften, verbindlich. Es ist auch zulässig, nach denselben Grundsätzen und mit derselben Wirkung für die Benützung einzelner technischer Einrichtungen oder für die Reinigung besondere Reglemente aufzustellen.

Art. 8 Besondere Vorkommnisse

1. Erlangt ein Stockwerkeigentümer von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten darauf oder Einrichtungen darin drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen.
2. Greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht, seinerseits das Nötige vorzukehren, um die drohende Gefahr abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

III. Kostenordnung

Art. 9 Ordentliche Verwaltungsrechnung

1. Zu den allgemeinen Unkosten gehören die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, die Entschädigung des Verwalters und die sonstigen Verwaltungskosten sowie die von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern.
2. Diese Ausgaben sind von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragen; sie werden auf sie im Verhältnis ihrer Wertquoten verteilt.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, welche auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Art. 10 Versicherungen

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Glas-, Einbruch- und Wasserschäden wird von der Eigentümergemeinschaft für das ganze Objekt, einschl. der von den einzelnen Stockwerkeigentümern in den von ihnen ausschliesslich benützten Räumen erstellten baulichen Einrichtungen abgeschlossen, ebenso eine Eigentümer-Haftpflichtversicherung.
2. Die Prämien für diese Versicherung sind durch die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen.
3. Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschliesslich benützten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, muss er entweder für den die üblichen Kosten seines Rauminhaltes übersteigenden Betrag den Prämienanteil zusätzlich bezahlen oder dafür eine eigene Versicherung abschliessen.

Art. 11 Erneuerungsfonds

1. Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.
2. In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von ca. 0,5% der Brandversicherungssumme zu leisten, bis der Fonds 5% der jeweiligen Brandversicherungssumme erreicht hat. Die Eigentümerversammlung beschliesst jährlich über die Höhe dieser Beiträge.
3. Die Einlage wird durch die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten geleistet. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Beim Verkauf seines Stockwerkanteiles hat der Verkäufer keinen Anspruch auf Rückerstattung seiner bisherigen Einlagen.
4. Die Gelder des Erneuerungsfonds sind auf einem Konto, lautend auf die Stockwerkeigentümergemeinschaft, bei der Thurg. Kantonalbank anzulegen.²
5. Dem Fond dürfen Gelder für grössere Reparaturen unter Ausschluss für laufende Unterhaltsarbeiten entnommen werden und dies nur auf Grund eines Beschlusses des Ausschusses (Art. 16). Zeichnungsberechtigt gegenüber der Bank ist der Verwalter.

IV. Verwaltungsordnung

Art. 12 Träger der Verwaltung

1. Träger der Verwaltung sind:
 - a. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 13-15)
 - b. deren Ausschuss (Art. 16)
 - c. der Verwalter (Art. 17-19)

Art. 13 Eigentümerversammlung

1. Oberstes Organ der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Ihr steht die Befugnis zum Entscheid in allen von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu lösenden Probleme zu, soweit dafür nicht durch gesetzliche Vorschrift, durch den Begründungsakt oder dieses Reglement ein Ausschuss oder der Verwalter zuständig sind. Die Eigentümerversammlung beschliesst insbesondere über
 - a. Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
 - b. Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
 - c. Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds
 - d. Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
 - e. Entlastung des Verwalters
 - f. Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung
 - g. Wahl des Ausschusses
 - h. Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile
 - i. Entscheid über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
 - j. bauliche Massnahmen
 - k. Aufhebung des Stockwerkeigentums
 - l. Änderungen des Benützungs- und Verwaltungsreglements
2. Die Eigentümerversammlung wird durch den Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
3. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.
4. Die ordentliche jährliche Eigentümerversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt.
5. Ausserordentliche Versammlungen können durch einen Fünftel der Stockwerkeigentümer verlangt werden.

Art. 14 Beschlussfassung und Stimmrecht

1. Sofern nicht durch Gesetz, Begründungsakt, frühere Beschlüsse der Eigentümerversammlung oder Reglement etwas anderes vorgeschrieben wird, kommen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer zustande.

2. Stimmen alle Stockwerkeigentümer den Anträgen vor dem Versammlungstermin schriftlich zu, kann die Versammlung unterbleiben.

Art. 15 Qualifiziertes Mehr

1. Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen
 - a. Beschlüsse über Erneuerungs- und Umbauarbeiten, welche eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
 - b. Beschlüsse über Änderungen dieses Reglements und der Hausordnung (Art. 712g Abs. 3 ZGB) ³
2. Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen
 - a. Beschlüsse über die Abänderung des Reglements bezüglich Beschlussfähigkeit, Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen, Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes und Zweckbestimmung der Stockwerke
 - b. Beschlüsse über Arbeiten, welche lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
 - c. der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Art. 16 Der Ausschuss

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von 3 oder mehr Personen bezeichnen. Dieser konstituiert sich selbst.
2. Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:
 - a. Beratung des Verwalters
 - b. Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - c. Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - d. Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen weiteren Geschäfte

Art. 17 Der Verwalter

1. Für die Wahl und Abberufung des Verwalters sind die in Art. 712q und 712r ZGB aufgestellten Regeln massgebend. Die Amtsdauer des Verwalters beträgt 3 Jahre und erneuert sich jeweils stillschweigend um die gleiche Dauer, wenn nicht vor Ablauf unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist gekündigt wird. Der Verwalter ist angemessen zu entschädigen.

Art. 18 Aufgaben des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach der in Art. 712s und 712t ZGB dafür aufgestellten Regeln, soweit nicht dieses Reglement ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
2. Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von Fr. 2'000.-- ⁴ im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 5'000.-- im Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen. Der Ausschuss ist jeweils zu orientieren.

Art. 19 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

1. Gegen Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer rekurrieren.
2. Die Versammlung entscheidet endgültig.

V. Verschiedenes

Art. 20 Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung

1. Bei Verstössen gegen die Nutzungs- und Verwaltungsordnung insbesondere gegen das Reglement, kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer gegenüber einem Stockwerkeigentümer nach vorausgegangener formeller Mahnung durch den Verwalter auf dessen Antrag mit einfacher Mehrheit eine Busse als Vertragsstrafe bis zum Betrage von CHF 100.-- aussprechen.

Art. 21 Ausschluss aus der Gemeinschaft

1. Der Miteigentümer kann durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
2. Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu; im Übrigen bedarf es zur Klage, wenn nichts anderes vereinbart ist, der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten.
3. Erkennt der Richter den Ausschluss des Beklagten, so verurteilt er ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstück an unter Ausschluss der Bestimmung über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss eines Miteigentümers sind auf den Nutzniesser und auf den Inhaber eines anderen dinglichen Rechts oder eines vorgemerkten persönlichen Nutzungsrechtes an einem Miteigentumsanteil anwendbar (Art. 649b ZGB).

Art. 22 Streitigkeiten

1. Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien über Entstehung, Auslegung und Erfüllung dieses Reglements entscheidet unter ausdrücklichem Verzicht auf den Wohnsitz-Gerichtsstand ein Schiedsgericht endgültig. Das Schiedsgericht setzt sich aus den drei Mitgliedern der Rekurskommission des Thurgauischen Obergerichtes zusammen.

Art. 23 Grundbucheintrag

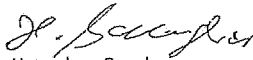
1. Dieses Reglement ist im Sinne von Art. 712g Abs. 3 ZGB im Grundbuch auf den Stockwerkeigentums-Blättern anzumerken.

Dieses Reglement ersetzt nach Genehmigung durch die briefliche StWEG-Abstimmung das Reglement vom Juli 1972. [Aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 des Bundesrates (Art. 6b) Stand 27.04.2020]

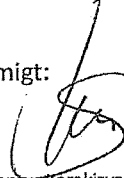
Durch die briefliche StWEG-Abstimmung vom 09. Mai 2020 genehmigt:



Franz Flammer
Verwalter a. i.



Hannelore Gaugler
Stimmenzählerin



Santur Karakizyan
Stimmenzähler

Änderungen und Anpassungen des Reglements:

- ¹ Titel Ergänzung (StWEG Beschluss Mai 2020)
- ² Art. 11 Abs. 4 angepasst (StWEG Beschluss Mai 2020)
- ³ Art. 15 Abs. 1 ergänzt (StWEG Beschluss Mai 2020)
- ⁴ Art. 18 Finanzkompetenz von Fr. 500.- Fr. 2'000.—erhöht (StWEG Beschluss Oktober 1984)

R e g l e m e n t

über Benützung, Betrieb und Verwaltung der Gemeinschafts-Tiefgarage für die Grundstücke Parz. Nr. 1068 = E.Bl. 725, Parz. Nr. 1069 = E.Bl. 726, Parz. Nr. 1070 = E.Bl. 727, Parz. Nr. 1071 = E.Bl. 728 im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

Die Eigentümer der nachbeschriebenen Grundstücke im Grundbuch Kreuzlingen-Ost:

1. Parz. Nr. 1068 = E.Bl. 725 ✓ = Block C
Burggrabenstrasse 22

Tagebuch Nr. 83
vom - 9. Feb. 1976

 = 29,96 ar Gebäudegrundfläche, Hof, Garten, Parkplatz mit
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 544 VI
Tiefgaragenanteil Nr. 543 VI
 Kreuzlingen-Ost:
 E.Bl. 727, 728
 StWE.Bl. 329 - 356,
 185 - 206, 208
 aufgeteilt in 28 Stw. Einheiten E.Bl. 329-356
 vertreten durch den Verwalter der Stw.Eigentümergeinschaft, Herrn Fritz Gribi
2. Parz. Nr. 1069 = E.Bl. 726 = Block D
Burggrabenstrasse 24
 = 22,02 ar Gebäudegrundfläche, Hof, Garten mit
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 530 VI
Tiefgaragenanteil Nr. 540 VI
 aufgeteilt in 23 Stw. Einheiten E.Bl. 185 - 206, 208, alle Stw. Eigentümer vertreten durch den Verwalter, Herrn Rudolf Brack
3. Parz. Nr. 1070 = E.Bl. 727 ✓ = Block F
Burgstrasse 31-33
 = 37,09 ar Gebäudegrundfläche, Hof, Garten, Parkplatz mit
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 545 VI
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 546 VI
Tiefgaragenanteil Nr. 542 VI
 dato die Fa. ARGOFINA AG in 6390 Engelberg vertreten durch
4. Parz. Nr. 1071 = E.Bl. 728 ✓ = Block E
Langhaldenstrasse 26
 = 24,92 ar Gebäudegrundfläche, Hof, Garten, Parkplatz mit
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 535 VI
Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 538 VI
Tiefgaragenanteil Nr. 541 VI
an der Langhaldenstrasse 26
 dato Frau Jilona Köllisch-Hagmann in Zürich

errichten mit dieser Urkunde das nachfolgende Reglement für die gemeinsame Benützung, den Betrieb und die Verwaltung der den vier beschriebenen Liegenschaften dienenden Gemeinschafts-Tiefgarage:

Art. 1

Der Bau der ganzen Tiefgarage auf den vorbeschriebenen Grundstücken mit Zufahrt und Werkleitungen erfolgte durch das Baukonsortium Burg auf eigene Kosten.

Art. 2

Alle erforderlichen Dienstbarkeiten für Grenzbaurechte, Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen wurden am 6. April 1971 im Grundbuch eingetragen. Belegprotokoll 1971 Nr. 125. E.Bl. 725, 726, 727, 728.

Art. 3 Benützungsrechte

Die Tiefgarage enthält total 78 Autoabstellplätze und einen gemeinschaftlichen Autowaschplatz. Die Autoabstellplätze sind wie folgt zugeteilt:

Parz. Nr. 1068 = E.Bl. 725 = Block C =	24 Plätze
Parz. Nr. 1069 = E.Bl. 726 = Block D =	17 Plätze
Parz. Nr. 1070 = E.Bl. 727 = Block F =	21 Plätze
Parz. Nr. 1071 = E.Bl. 728 = Block E =	16 Plätze

<u>Total</u>	= 78 Plätze
	=====

Die Abstellplätze sind in der Garage entsprechend nummeriert.

Art. 4 Betriebskosten und Unterhalt

Der Betrieb und der ordentliche Unterhalt der gemeinsamen Garage erfolgt durch die Grundeigentümer bzw. Stockwerkeigentümergeinschaften im Verhältnis der ihnen zur Benützung freistehenden Abstellplätze, also für

Parz. Nr. 1068 = Block C =	24/78 Anteile
Parz. Nr. 1069 = Block D =	17/78 Anteile
Parz. Nr. 1070 = Block F =	21/78 Anteile
Parz. Nr. 1071 = Block E =	16/78 Anteile

Die Benützer der gedeckten und nummerierten Abstellplätze im Freien zahlen jährlich pro Platz 0,1 % d.h. insgesamt 1,1 % der gesamten Heiz- und Betriebskosten der Tiefgarage als Pauschale für die Benützung des Waschplatzes.

Art. 5 Benützung des gemeinsamen Waschplatzes in der Garage

Die Benützung des Waschplatzes in der Garage steht allen Eigentümern bzw. Mietern von Abstellplätzen in der Garage und denjenigen der gedeckten und nummerierten im Freien zu. Ueber den Zeitpunkt der Benützung haben sie sich gegenseitig zu verständigen. Der Waschplatz ist immer in geordnetem Zustand zu verlassen. Weisungen des Hauswartes oder der Verwaltung sind zu beachten und zu befolgen.

Die Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaftsrechnung.

Art. 6 Wartung

Die Wartung und Reinigung der Garage erfolgt durch die Hauswarte der vier beteiligten Liegenschaften je für die ihnen zustehenden Abstellplätze. Die Wartung und Reinigung der Zufahrt innerhalb der Garage und auf dem äusseren Hof erfolgt durch den Hauswart der Liegenschaft Parz. Nr. 1069 = Block D. Ein allfälliges Pflichtenheft bedarf der Genehmigung durch die Eigentümer bzw. Hausverwalter.

Art. 7 Heizung

Die Heizung der ganzen Tiefgarage erfolgt aus der Ölheizungsanlage im Grundstück Parz. Nr. 1069, Haus 530 VI = Block D. Der auf die Garage entfallende Heizölanteil wird durch einen speziellen Durchlaufzähler gemessen. Die sich hieraus ergebende Heizölmenge wird - berechnet zum Durchschnittspreis der Heizöleinkäufe der Abrechnungsperiode - zuzüglich der anteilmässigen (in % des jeweiligen Heizölverbrauchs) Kosten die mit der Heizanlage zusammenhängen wie z.B. Kaminfeger, el. Strom, Service-Abonnements (Brenner und Kessel), Tankrevision, Bedienung, Reparaturen an der Heizanlage etc. zu den in Art. 4 vorn genannten Quoten auf die vier beteiligten Liegenschaften verteilt.

Art. 8 Beleuchtung und Lüftungsanlage, automat. Garagetor

Für die Pflege und für den Reparaturdienst der Lüftungsanlage ist der Hausverwalter Block D zuständig.

Für das automatische Garagetor wurde durch den Hausverwalter Block D ein Serviceabonnement abgeschlossen.

Die gesamte Garagenbeleuchtung (Licht und Motorenstrom) läuft über zwei separate Zähler im Block D. Ersatz und Unterhalt der Beleuchtung in den den einzelnen Liegenschaften zugeteilten Garageteilen erfolgt durch die entsprechenden Hauswarte. Der Ersatz und Unterhalt der Beleuchtung der Zufahrt innerhalb der Garage und auf dem äusseren Hof erfolgt durch den Hauswart der Liegenschaft Parz. Nr. 1069 = Block D.

Sämtliche aus den oben beschriebenen Anlagen entstehenden Kosten, inkl. des Wasserverbrauchs Waschplatz gemäss besonderem Durchlaufzähler im Block D, werden wie in Art. 4 beschrieben auf die vier beteiligten Liegenschaften verteilt.

Art. 9 Reparaturen

Reparaturen und Renovationen im Innern der Garage und an der äusseren Zufahrtsstrasse werden nach Rücksprache mit den Eigentümern bzw. Verwaltern der Liegenschaften Block C, F, E = Parz. Nr. 1068, 1070, 1071 durch den Verwalter der Liegenschaft Parz. Nr. 1069 = Block D in Auftrag gegeben.

Die Verteilung dieser Kosten erfolgt nach Quoten gemäss Art. 4 vorn.

Art. 10 Löhne und Verwaltungskosten

Die Honorare für den Hauswart der Garage und für die Verwaltung werden nach Ausweis über den zeitlichen Aufwand durch die Eigentümer bzw. Verwalter der vier beteiligten Liegenschaften in freier Vereinbarung festgesetzt. Wenn keine Einigung erzielt wird, entscheiden drei fachkundige Experten, die von den Parteien bestellt werden. Obmann ist ein Experte des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes. Diese Experten entscheiden auch über allfällig weitere Differenzen, die bezüglich des Betriebes der gemeinsamen Tiefgarage entstehen und nicht gütlich beigelegt werden können.

Art. 11

Die Bestimmungen dieses Reglementes über Unterhalt, Verwaltung und Abrechnung gelten als integrierender Bestandteil der Reglemente der Stockwerkseigentümergeinschaften der Liegenschaften Parz. Nr. 1068, 1069 = E.Bl. 725, 726.

Art. 12 Jährliche Abrechnung

Die jährliche Abrechnung umfasst:

- Heizungskosten gemäss Art. 7
- Beleuchtung, Lüftungsanlage, Garagetor gemäss Art. 8
- Anteil Wasserzins gemäss Art. 8 und 5
- Hauswartkosten gemäss Art. 6
- Reparatur- und Renovationskosten gemäss Art. 9
- Versicherungen für Haftpflicht und Unfall des Hauswartes
- Verwaltungskosten gemäss Art. 10
- Allfällige weitere im Zusammenhang mit der Tiefgarage stehende Kosten

Die Abrechnungsperiode dauert jeweils vom 1. April bis zum 31. März des folgenden Jahres. Für die während der Abrechnungsperiode anfallenden Kosten haben die Eigentümer bzw. Verwalter der Liegenschaften Block C, F und E angemessene Akontozahlungen zu leisten.

Abrechnung und Belege sind den mitbeteiligten Eigentümern bzw. Hausverwaltern zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Anmerkung im Grundbuch:

Dieses Reglement über Benützung, Betrieb und Verwaltung der gemeinsamen Tiefgarage ist im Grundbuch Kreuzlingen-Ost auf den Grundstücken E.Bl. 725, 726, 727, 728 sowie auf den ST.W. Eigentums E.Bl.

Block D = 185 - 206, 208

Block C = 329 - 356

anzumerken.

Kreuzlingen, den -9. Feb. 1976

Der Eigentümer von E.Bl. 727 Kreuzlingen-Ost
Für die Firma ARGOFINA AG Engelberg:

D. Mähli

Die Eigentümerin von E.Bl. 728 Kreuzlingen-Ost
Frau Jlona Köllisch-Hagmann

Jlona Köllisch-Hagmann

Der Verwalter der Stockwerkeigentümer-
gemeinschaft Parz. Nr. 1068 = E.Bl. 725
Burggrabenstrasse 22:

J. Gütli

Der Verwalter der Stockwerkeigentümer-
gemeinschaft Parz. Nr. 1069 = E.Bl. 726
Burggrabenstrasse 24:

J. Z. Bruch

H. Thalmann

J. Uhlir

Kameler Gaeigle

Ute Hülsmann