

Beratung und Planung von Umbauten,  
Sanierungen und Neubauten  
Verkehrswert- und Mietwertschätzungen  
Konzeption von wirtschaftlichen  
und umweltgerechten Energieanlagen



**Stefan Schwarz AG**  
Napfstrasse 28  
CH-3550 Langnau  
Telefon 034 402 57 85  
info@stschwarz.ch



\*\*\*\*\*

## **V E R K A U F S D O S S I E R**

\*\*\*\*\*

### **W O H N H A U S / B a u l a n d**

Rüderswil-Grundbuchblatt Nr. 199 / 3436 Zollbrück



## 1. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### A GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- Geb. Nr. 16 Wohnhaus freistehend. Altbau in Mischbauweise.  
2-geschossig mit ausbaufähigem Dachraum und kleinräumige Unterkellerung.  
Statteldach/Gehrschilder mit Tonziegeln und Unterdach eingedeckt.  
Spenglerarbeiten in Kupfer. Holzofenheizungen und el. Einzelspeicher.  
Die Gebäudehülle vermag in wärmetechnischer Hinsicht den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen knapp zu genügen.
- Geb. Nr. 16 A Schopf, in Abbruchreife
- Geb. Nr. o.Nr. Garage, Leichtbauweise Metall/Eternit mit angebautem, gedecktem Sitzplatz in Holzkonstruktion.

Im Übrigen wird auf die Angaben im Aufnahmeprotokoll der Amtlichen Bewertung und Photos verwiesen.

### B QUALITATIVE BEURTEILUNG

Die Qualitative Beurteilung erfolgt in Worten, wie  
.. **sehr gut** - gut - mittelmässig - schlecht - sehr schlecht.  
.. **bestens geeignet** - geeignet - durchschnittliche Eignung -  
schlechte Eignung - unbrauchbar

#### 1. LAGE- UND GRUNDSTÜCK-KRITERIEN

- 1.1 Standortqualität  
Infrastruktur:** **gut**  
Zollbrück. EWG Rüderswil, liegt 6 km westlich von Langnau im Amt Signau mit guten ländlichen Infrastrukturen.  
Gemeinde-Einwohner ca. 2'400 Personen. Das Grundstück befindet sich wenige Gehminuten vom RM-Bahnhof Zollbrück (S-Bahn Burgdorf-Bern) und Einkaufszentrum / Jakob-Markt
- 1.2 Nutzungsqualität:** **mittelmässig – gut**  
Eignet sich zu Wohnnutzung.
- 1.3 Lagequalität:** **bis gut**  
Geb. Nr. 16 liegt direkt an der Staatsstrasse Burgdorf – Langnau – Luzern mit relativ starkem Strassenverkehr.  
Rückwärtiges Bauland, südöstlich angrenzend an Mühlbetrieb, liegt ein wenig „eingekesselt“ am und im Südhang. Lärmimmissionen zeitlich spürbar.  
Allgemein: Besonnung gut, Weitsicht eingeschränkt.



## 2. BAULICHE KRITERIEN GEB.NR. 16

- 2.1 Umgebung, Ver-/Entsorgung:** **mittelmässig**  
Einfache und zweckmässige Umgebungsgestaltung.  
Terrain ohne spürbares Gefälle. Öffentlicher Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden.
- 2.2 Bauart, Bauqualität:** **bis mittelmässig**  
Statisch einfache Grundkonstruktionen aus guten Baumaterialien.  
Innenausbau und Installationen einfach und gute Qualität.
- 2.3 Bauzustand:** **gut**  
Ohne sichtbare Baumängel oder aufgetauter Unterhaltsbedarf.
- 2.4 Komfortbeurteilung:** **bis mittelmässig**  
Raumanordnung und Ausbaustandard für einfache Bedürfnisse.  
Möblierbarkeit eingeschränkt durch geringe Raumhöhen.  
Belichtung/Belüftung eingeschränkt.  
(Grosse Dachvorsprünge).
- 2.5 Ökologische Beurteilung:** **mittelmässig**

## **C OFFIZIELLE WERTE**

### 1. Amtlicher Wert per 31.12.2003

Es wird auf das Protokoll der Amtlichen Bewertung verwiesen:

Total Amtlicher Wert für GBB. Nr. 199 Fr. 310'650

### 2. Gebäudeversicherung GVB 2004 / Index 185 Neuwert

Gemäss Bescheinigung der GVB/Gemeinde:

|         |          |                                   |     |         |
|---------|----------|-----------------------------------|-----|---------|
| Gebäude | Nr. 16   | Wohnhaus                          | Fr. | 548'500 |
|         | Nr. 16 A | Schopf (Abbruchobjekt, o. Ertrag) | Fr. | 7'000   |
|         | Nr. -    | Garage / ged. Sitzplatz           | Fr. | -       |

## **D GRUNDBUCH**

Parzelle Rüderswil-GBB Nr. 199 Plan Nr. 1408  
Fläche 1'590 m<sup>2</sup>

Anmerkungen: Keine

Dienstbarkeiten: L Wegrecht z.G. 191 / D 1999 / 042581 vom 09.05.1947, Beleg II/6533  
R Wegrecht z.L. 191 / D 1999 / 042581 vom 09.05.1947, Beleg II/6533



## E PRIVATVERTRÄGE

Mietverträge: Ganzes Grundstück Pauschal 14'400.- (z.Z. Mietvertrag noch bis 30.4.2012)  
(Nebenkosten zu Lasten Mieter)

## F BAURECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Es wird auf die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüderswil verwiesen.

Zonenzugehörigkeit: Kernzone 2-geschossig mit Dachausbau (K2)  
Geb. Nr. 16 im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswert aufgeführt.  
Parzelle = Kernzone-Objekt. Um- und Neubauten bedürfen die Zustimmung  
der Denkmalpflege. Baupolizeiliche Masse:  
k GA=4m, g.GA = 10m, GH = 8m, GZ = 2, GL = 30m, AZ = 0.6, ES= III

## G BAULAND KERNZONE 2-GESCHOSSIG MIT DACHAUSBAU

### 1. Bruttogeschossfläche (BGF):

Max. überbaubare BGF

Grundstück Total-Fläche m<sup>2</sup> 1'590

AZ = 0.6 ergibt TOTAL = BGF = m<sup>2</sup> 954 m<sup>2</sup>

Davon verbaut mit Geb. Nr. 16 m<sup>2</sup> 157

Ausbaufähig in Geb. Nr. 16 m<sup>2</sup> 58

Rundung z.G. Geb. Nr. 16 m<sup>2</sup> 1 - m<sup>2</sup> 216 m<sup>2</sup>

**verbleibt realisierbare BGF** m<sup>2</sup> **738 m<sup>2</sup>**

für unüberbautes Land Kernzone 2 und entspricht einem  
Gebäudevolumen mit 4 x 4½-Zi-Wo + 2 x 3½-Zi-Wo  
demnach

### 2. RELATIVER LANDWERT

2.1 Berechnung des relativen Landwertes des unüberbauten Landes aus dem Gesamtwert einer zukünftigen Überbauung mit Mehrfamilienhaus, 2-geschossig mit Dachausbau.

**BKP 1** Vorbereitungsarbeiten Fr. 0

**BKP 2** Gebäude

Mit Total 6 Wohnungen

23.5 x 11.5 x 8.0 = m<sup>3</sup> 2'162

23.5 x 8.4 x 2.7 = m<sup>3</sup> 533

23.5 x 11.5 x 1.0 = m<sup>3</sup> 270

Baukubus m<sup>3</sup> 2'965 à Fr. 530 Fr. 1'571'000

Autounterstand für 6 PW

18.2 x 5.5 x 2.6 = m<sup>3</sup> 260 à Fr. 160

**Neuwerte BKP 2** Fr. 41'600  
**Fr. 1'612'600**



**BKP 3** Betriebseinrichtungen Fr. 0  
**BKP 4 + 5** Umgebung + Nebenkosten gerundet Fr. 129'400  
8 % von Fr. 1'612'600

**Erstellungskosten BKP 1 bis BKP 5** Fr. **1'742'000**

Relativer Landwertanteil in % der Anlagekosten BKP 0 bis BKP 5  
LK 3.0 x 6.25 % = Landwert (LW) 18.75 %

**2.2 Relativer Landwert (BKP 0) unbereinigt** Fr. **402'000**

$\frac{\text{Fr. } 1'742'000 \cdot 18.75 \%}{81.25 \%} = \text{gerundet}$

Abzüge:

**Anteil Detailerschliessung + Denkmalpflege**  
m<sup>2</sup> 1'230 à Fr. 35.- gerundet Fr. 43'000

**Erschwerte Bauverhältnisse**  
Hanglage (Kubus + Umgebung)  
m<sup>3</sup> 2'965 à Fr. 25.- gerundet Fr. 74'100

Unvorhergesehenes Fr. 12'900 Fr. 130'000

**2.3 Relativer Landwert voll erschlossen und mit vorliegender Baubewilligung** Fr. **272'000**

#### **2.4 RELATIVER LANDWERT STICHT**

Fr. 272'000 mit Abzinsung für Wartezeit  
von 3 Jahren bis möglicher Baubeginn  
Abzinsungsfaktor 0.839619 / Zinsatz 6 %  
Ergibt gerundet:

**VERKEHRSWERT LAND KERNZONE 2** **FR. 230'000**  
(oder pro m<sup>2</sup> Fr. 187)

### **3. VERKEHRSWERT GBB – NR. 199**

GEB. NR. 16 inkl. Nebenbauten FR. 220'000  
LAND KERNZONE 2 FR. 230'000

**TOTAL** **FR. 450'000**



## 2. KAUFPREIS UND VERFAHREN

### 2.1 KAUFPREIS

Die Liegenschaft wird grundsätzlich dem Meistbietenden verkauft.  
Der Verkäufer behält sich aber den Entscheid darüber ausdrücklich vor.

**Verkaufspreis** **Fr 450'000.-**

|                           |                               |     |           |
|---------------------------|-------------------------------|-----|-----------|
| Mögliche Abparzellierung: | GEB. NR. 16 inkl. Nebenbauten | Fr. | 220'000.- |
|                           | LAND KERNZONE 2               | Fr. | 230'000.- |

### 2.2 BESICHTIGUNG

Die Liegenschaft kann unter telefonischer Voranmeldung besichtigt werden.  
Die Verkaufsbeauftragte empfiehlt den Kaufinteressenten, die Liegenschaftsbesichtigung in Begleitung eines ihnen vertrauten Fachmannes vorzunehmen (Bauqualität/Finanzierung).

**Besichtigung: Nach telefonischer Abmachung (034 402 57 85)**

### 2.3 NUTZEN UND GEFAHR

Es ist den Interessenten untersagt, das Grundstück vor und nach dem Besichtigungstag zu betreten.

Nutzen und Gefahr nach Vereinbarung.

### 2.4 OFFERTEN

Eine erste Offerte ist **bis spätestens 10 Tage nach der Besichtigung** schriftlich mit Beilage eines einfachen Finanzierungsnachweises\*<sup>1</sup> einzureichen an:

**Stefan Schwarz AG, Napfstrasse 28, 3550 Langnau.**

Allen Offerenten der ersten Runde wird die höchste Offerte schriftlich mitgeteilt unter Frist für eine zweite Offerte.

Je nach Ergebnis wird allenfalls eine 3. Runde durchgeführt. Mit den verbleibenden Interessenten wird direkt verhandelt.

**PS** Die Verkaufsbeauftragte ersucht die Kaufinteressenten, alle im Verkaufsdossier aufgeführten Fakten auf Richtigkeit zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen.  
Danke.

\*<sup>1</sup> Vorgehensvorschlag zur Erlangung eines Finanzierungsnachweises:  
- Der Kaufinteressent nimmt mit der „Hausbank“ einen Beratungskontakt auf.  
- Die „Hausbank“ bestätigt schriftlich die Zusage einer allfälligen Finanzierung.  
(Doppel dieser Bestätigung dient als Offert-Beilage).

## BERECHNUNGSDATEN GEB. NR. 16

**Bruttogeschossflächen** Für die Ermittlung der BGF werden die Summe aller dem Wohnen oder Gewerbe dienenden ober- oder unterirdischen Geschossflächen berechnet (inkl. Mauerquerschnitte).

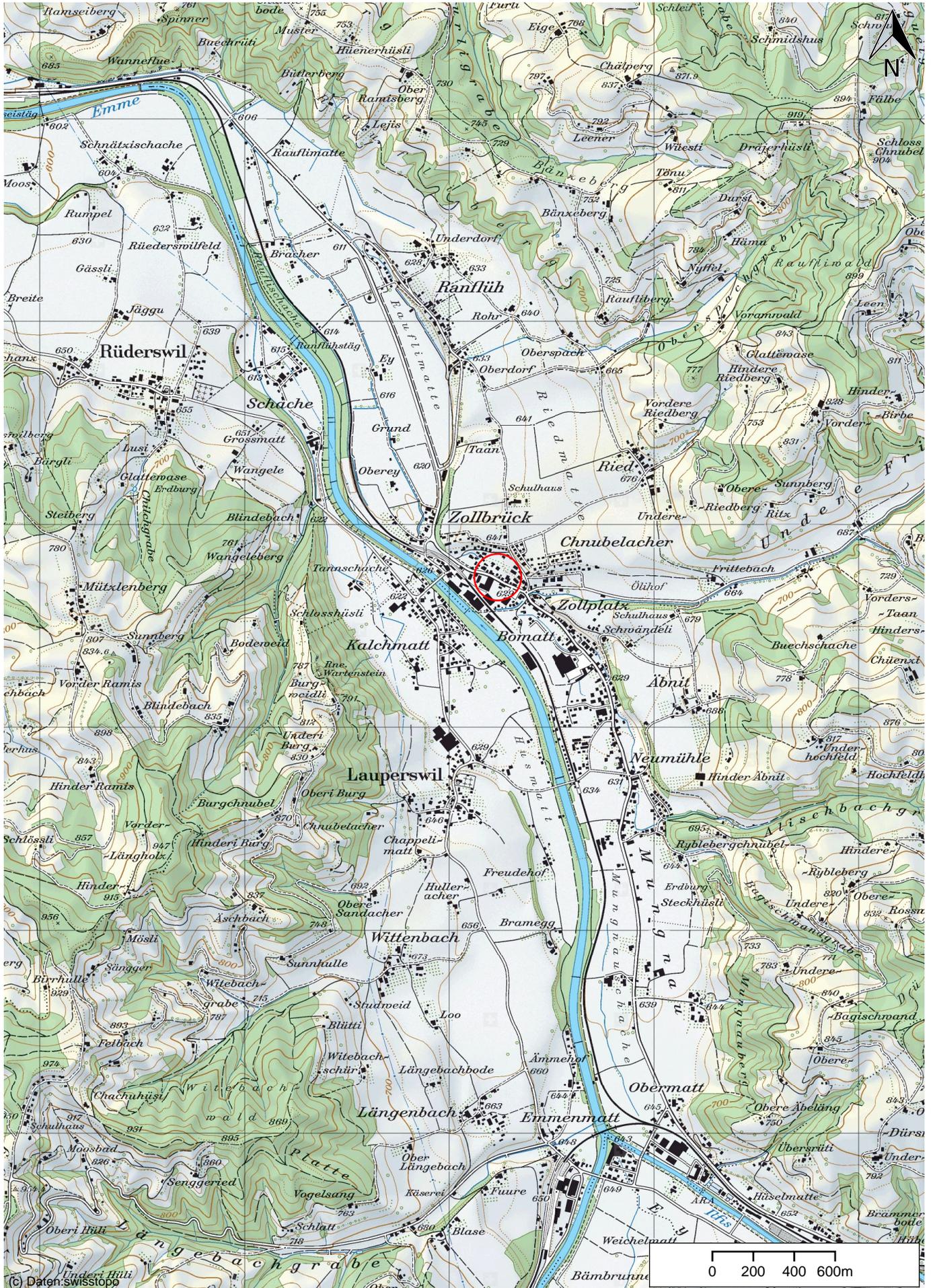
| Gebäudeteil             | Länge | Breite |      | Faktor | m <sup>2</sup> |              |
|-------------------------|-------|--------|------|--------|----------------|--------------|
| <b>UG</b> Keller        | 4.50  | 5.00   | 22.5 | 0.00   | 0.0            |              |
| <b>EG</b> Wohnung 3-Zi  | 8.50  | 8.20   | 69.7 | 1.00   | 69.7           |              |
| Dusche WC               | 2.60  | 1.70   | 4.4  | 1.00   | 4.4            | <b>74.1</b>  |
| Reduit / Schopf         | 1.75  | 1.85   | 3.2  | 0.00   | 0.0            |              |
| Waschküche              | 5.75  | 2.75   | 15.8 | 0.00   | 0.0            |              |
| <b>OG</b> Wohnung 3-Zi  | 8.50  | 8.20   | 69.7 | 1.00   | 69.7           |              |
|                         | 1.85  | 3.35   | 6.2  | 1.00   | 6.2            |              |
| Dusche WC               | 2.60  | 1.70   | 4.4  | 1.00   | 4.4            |              |
| Lauben ged.             | 1.00  | 13.00  | 13.0 | 0.20   | 2.6            | <b>82.9</b>  |
| Zugangsraum zu Estrich  | 5.75  | 2.75   | 15.8 | 0.00   | 0.0            |              |
| <b>DG</b> Estrichkammer | 4.00  | 5.00   | 20.0 | 0.00   | 0.0            |              |
| <b>Total BGF</b>        |       |        |      |        |                | <b>157.0</b> |

**Gebäudevolumen** Für die Ermittlung des umbauten Raumes gilt die SIA-Norm 116.

| Gebäudeteil                 | Fläche | Länge | Breite | Höhe | Faktor | m <sup>3</sup> |
|-----------------------------|--------|-------|--------|------|--------|----------------|
| <b>UG</b> Keller            |        | 4.50  | 5.00   | 2.20 | 1.00   | 49.5           |
| <b>EG</b> Wohnung 3-Zi      |        | 8.50  | 8.20   | 2.20 | 1.00   | 153.3          |
| Dusche WC                   |        | 2.60  | 1.70   | 2.20 | 1.00   | 9.7            |
| Reduit / Schopf             |        | 1.75  | 1.85   | 2.20 | 0.50   | 3.6            |
| Waschküche                  |        | 5.75  | 2.75   | 2.35 | 1.00   | 37.2           |
| <b>OG</b> Wohnung 3-Zi      |        | 8.50  | 8.20   | 2.20 | 1.00   | 153.3          |
|                             |        | 1.85  | 3.35   | 2.20 | 1.00   | 13.6           |
| Dusche WC                   |        | 2.60  | 1.70   | 2.20 | 1.00   | 9.7            |
| Zugangsraum zu Estrich      |        | 5.75  | 2.75   | 3.00 | 0.50   | 23.7           |
| <b>DG</b> Estrich           |        | 8.50  | 8.20   | 1.36 | 1.00   | 94.8           |
| <b>Zuschläge</b> Laube      |        | 1.10  | 13.00  | 1.50 | 1.00   | 21.5           |
|                             |        | 2.10  | 5.70   | 1.50 | 1.00   | 18.0           |
| Boden über Erdreich         | 51.6   |       |        | 1.00 | 1.00   | 51.6           |
| Vordächer                   |        | 12.50 | 2.00   | 1.50 | 1.00   | 37.5           |
|                             |        | 15.05 | 1.60   | 1.50 | 1.00   | 36.1           |
|                             |        | 19.00 | 0.30   | 1.00 | 1.00   | 5.7            |
| <b>Total Gebäudevolumen</b> |        |       |        |      |        | <b>719</b>     |

# KARTENAUSSCHNITT

Masstab 1: 25,000



www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden

Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2007. <http://www.disclaimer.admin.ch>



**RegioGIS**

**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:500

Ersteller/in Gast

Erstellungsdatum 27.02.2012

**Quellenvermerk kantonale Geodaten:**  
 OEV Kt. Bern © Amt für öffentlichen Verkehr des Kt. Bern  
 Wanderrotenetz des Kt. Bern © Tiefbauamt des Kt. Bern  
 Streusiedlungsgebiete © 2006 mt für Gem. und Raumordnung des Kt. Bern  
 GSK25 © Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern  
 Naturgefahrenkarten der Gemeinde(n) XY, © Gemeinde(n) XY

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter.  
 Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen  
 Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden (nicht beglaubigt).  
 Kann nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.





199

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Gemeinde / Commune                       | 905        | RUEDERSWIL                                     |
| Plan Nr. / Plan No.                      | 1408       | Blatt / Feuille: 1                             |
| Grundstück Nr. / Immeuble No.            | 199        |  |
| Total Fläche / Superficie m <sup>2</sup> | 1590       | 123.40.649.000                                 |
| Total amtl. Wert / Valeur officielle Fr. | 310'650    | Aeschlimann Dora<br>chemin du Val d'Angrogne 6 |
| Gültig ab / Valable dès le               | 01.01.1999 | 1012 Lausanne                                  |

Mutationsgrund / Motif de mutation  
**ALLGEMEINE NEUBEWERTUNG**

Druckdatum / Date d'impression 02.09.1998      Eröffnungsdatum / Date de la notification:

| Objekt<br>Objet | Code | Code Nutzungsart<br>Code genre utilisation | Lagebezeichnung<br>Designation de la situation<br>Objektbezeichnung<br>Designation de l'objet | Gebäude<br>Nr.<br>Bâtiment<br>No. | Fläche<br>Superficie<br>m <sup>2</sup> | Amtlicher<br>Wert<br>Valeur<br>officielle<br>Fr. | Direkteintrag oder<br>Berechnungsart<br>Inscription directe<br>ou mode de calcul |
|-----------------|------|--|---|-----------------------------------|--|--|--|
|                 |      |  |   |                                   |  |  |  |

|     |       |  |                        |     |      |         |  |
|-----|-------|--|------------------------|-----|------|---------|--|
| 02  | 3200  |  | ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE |     |      |         |  |
|     |       |  | WOHNHAUS               | 16  | 0    | 173'300 |  |
| 001 | 3500  |  | SCHOPF                 | 16A | 0    | 500     |  |
| 05  | 3500  |  | GARAGE                 |     | 0    | 11'400  |  |
| 003 | 0100  |  | PLATZ UMSCHWUNG        |     | 559  | 0       |  |
| 04  | 05001 |  | LAND                   |     | 1031 | 125'450 |  |



Objektdaten / Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nummer / Commune numéro : **905** Mietwert-Kat. / Cat. de val. locat. **11** Lagebezeichnung / Design. de la situation : **ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE**  
 Grundstücknummer / Immeuble numéro : **199** Objekt Nr. / Objet no. : **002** Objektbezeichnung / Désignation de l'objet : **WOHNHAUS**  
 Objekt-Code / Code d'objet : **32** Gebäude-Nr. / Bâtiment no. : **16**

Benotung / Notation

1 LC CE 2 LC CE 3 LC CE 4 LC CE 5 LC CE

| Bezeichnung des Objektteils / Désignation de la partie d'objet | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|----|---|---|---|---|
| <b>WOHNHAUS</b>  |    |   |   |   |   |
| Gebäudeart / Genre de bâtiment                                 | 3  |   |   |   |   |
| Bauqualität / Qualité de construction                          |    |   |   |   |   |
| Baumaterial / Matériaux  |    |   |   |   |   |
| Bauart / Structure   |    |   |   |   |   |
| Isolation  |    |   |   |   |   |
| Bauzustand / Etat de la constr.                                | 4  |   |   |   |   |
| Komfortstufe / Degré de confort                                |    |   |   |   |   |
| Ausbau / Aménagement   |    |   |   |   |   |
| Raumaufteilung / Répartition des loc.                          |    |   |   |   |   |
| Installationen / Installations                                 |    |   |   |   |   |
| Heizung / Chauffage  | 4  |   |   |   |   |
| Wohnlage / Situation de l'habitation                           |    |   |   |   |   |
| Aussicht / Vue   |    |   |   |   |   |
| Besonnung / Ensoleillement                                     |    |   |   |   |   |
| Nachbarschaft / Voisinage                                      |    |   |   |   |   |
| Besondere Lage / Situation partic.                             | 7  |   |   |   |   |
| Geschäftslage / Situation du commerce                          |    |   |   |   |   |
| Umgebung / Environnement                                       |    |   |   |   |   |
| Verkehr / Trafic   |    |   |   |   |   |
| Parkplatz / Place de stationn.                                 |    |   |   |   |   |
| Standort / Emplacement   |    |   |   |   |   |
| Verkehrslage / Accessibilité                                   | 9  |   |   |   |   |
| Noten-Endtotal / Total final des notes                         | 27 |   |   |   |   |

| Wirtsch. Alter / Age économique | Gew. Pond. | JJ AA | Punkte Points |
|---------------------------------|------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|
| Rohbau 1 / Gros œuvre 1         | 1          | 90    |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Rohbau 2 / Gros œuvre 2         | 2          | 50    |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Ausbau / Aménagement            | 3          | 50    |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Installationen / Installations  | 4          | 40    |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Total Punkte / Total des points | 10         |       | 50            |       |               |       |               |       |               |       |               |

Bezugsjahr wirtschaftliches Alter / Année de référence âge économique : **1998**

Berechnung / Calcul

|  |                      |         |  |  |  |
|--|----------------------|---------|--|--|--|
| Code Mietwertausscheidung / Code de dissociation de la valeur locative                           |                      |         |  |  |  |
| Mietwert-Code / Code de valeur locative  |                      | 00      |  |  |  |
| Mietwert pro Punkt und Einheit / Valeur locative par point et par unité                          | Fr./Rp.-cts.         | 37.10   |  |  |  |
| Mietwert pro Einheit / Valeur locative par unité   | Fr./Rp.-cts.         | 1001.70 |  |  |  |
| Anzahl Einheiten / Nombre d'unités   | RE-UL/m <sup>2</sup> | 9.5     |  |  |  |
| Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert) / Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal) | Fr.                  | 9516    |  |  |  |
| Kap.-Satz / Taux de cap.   | %                    | 7.30    |  |  |  |
| Ertragswert pro Objektteil / Valeur de rend. par partie d'objet                                  | Fr.                  | 130358  |  |  |  |
| Realwert-Zuschlag / Majoration de la valeur réelle   | %                    | 33.00   |  |  |  |
| Amtl. Wert pro Objektteil vor Abzug / Valeur off. par partie d'objet avant déduction             | Fr.                  | 173376  |  |  |  |
| Abzug / Déduction  | %                    |         |  |  |  |
| Amtl. Wert pro Objektteil nach Abzug / Valeur off. par partie d'objet après déduction            | Fr.                  | 173376  |  |  |  |
| Amtlicher Wert pro Objekt / Valeur officielle par objet  | Fr.                  | 173300  |  |  |  |

Bemerkungen / Remarques

Lageklasse / Classe de situation **2.93** x 6,25% Relativer Landwert / Valeur relative du terrain = **18.31** %

Code Mutationsgrund / Code du motif de mutation **93** MIETWERTAUSSCHEIDUNG

Schätzer-Code / Code de l'estimateur **082**

Datum der Bearbeitung / Date de traitement **09.07.1987**



Steuerverwaltung des Kantons Bern / Intendance des impôts du canton de Berne  
 Amtliche Bewertung der Grundstücke / Evaluation officielle des immeubles

Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser  
 Procès-verbal d'objet d'immeuble, valeur de rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

Datum Ausdruck  
 Date d'impression

Gemeinde  
 Commune **RUEDERSWIL**

**02.09.1998**

Objektdaten / Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nummer : 905 Mietwert-Kat. 11  
 Commune numéro : 905 Cat. de val. locat. 11

Lagebezeichnung  
 Design. de la situation : ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE  
 Kommentar

Grundstücknummer : 199  
 Immeuble numéro : 199

Objekt Nr. : 001  
 Objet no. : 001

Objektbezeichnung  
 Désignation de l'objet : SCHOPF  
 Gebäude-Nr. : 16A  
 Bâtiment no.

Objekt-Code : 35  
 Code d'objet : 35

Benotung / Notation

|   |  | 1  | LC | 2  | LC | 3  | LC | 4  | LC | 5  | LC |
|---|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|   |  | CE |    | CE |    | CE |    | CE |    | CE |    |
| Bezeichnung des Objektteils<br>Designation de la partie d'objet |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Gebäudeart<br>Genre de bâtiment                                 |  | 1  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bauqualität<br>Qualité de construction                          |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Baumaterial<br>Matériaux  |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bauart<br>Structure   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Isolation   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Isolation   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bauzustand<br>Etat de la constr.                                |  | 2  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Komfortstufe<br>Degré de confort                                |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Ausbau<br>Aménagement   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Raumaufteilung<br>Répartition des loc.                          |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Installationen<br>Installations                                 |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Heizung<br>Chauffage  |  | 2  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Wohnlage<br>Situation de l'habitation                           |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Aussicht<br>Vue   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Besonnung<br>Ensoleillement                                     |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Nachbarschaft<br>Voisinage                                      |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Besondere Lage<br>Situation partic.                             |  | 4  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Geschäftslage<br>Situation du commerce                          |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Umgebung<br>Environnement                                       |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Verkehr<br>Trafic   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Parkplatz<br>Place de stationn.                                 |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Standort<br>Emplacement   |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Verkehrslage<br>Accessibilité                                   |  | 9  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Noten-Endtotal<br>Total final des notes                         |  | 18 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

| Wirtsch. Alter/Age économique    |  | Gew. Pond. | JJ AA | Punkte Points |
|----------------------------------|--|------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|
| Rohbau 1<br>Gros œuvre 1         |  | 1          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Rohbau 2<br>Gros œuvre 2         |  | 2          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Ausbau<br>Aménagement            |  | 3          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Installationen<br>Installations  |  | 4          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Total Punkte<br>Total des points |  | 10         |       | 50            |       |               |       |               |       |               |       |               |

Bezugsjahr wirtschaftliches Alter  
 Année de référence âge économique : 1998

Berechnung / Calcul

|   |  |                      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|----------------------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Code Mietwertauscheidung<br>Code de dissociation de la valeur locative                            |  |                      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Mietwert-Code<br>Code de valeur locative  |  |                      | 11   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Mietwert pro Punkt und Einheit<br>Valeur locative par point et par unité                          |  | Fr./Rp.-cts.         | 0.27 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Mietwert pro Einheit<br>Valeur locative par unité   |  | Fr./Rp.-cts.         | 4.86 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Anzahl Einheiten<br>Nombre d'unités   |  | RE-UL/m <sup>2</sup> | 10.0 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert)<br>Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal) |  | Fr.                  | 48   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kap.-Satz<br>Taux de cap.   |  | %                    | 8.30 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ertragswert pro Objektteil<br>Valeur de rend. par partie d'objet                                  |  | Fr.                  | 585  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Realwert-Zuschlag<br>Majoration de la valeur réelle   |  | %                    | 1.00 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Amtl. Wert pro Objektteil vor Abzug<br>Valeur off. par partie d'objet avant déduction             |  | Fr.                  | 590  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Abzug<br>Déduction  |  | %                    |      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Amtl. Wert pro Objektteil nach Abzug<br>Valeur off. par partie d'objet après déduction            |  | Fr.                  | 590  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Amtlicher Wert pro Objekt<br>Valeur officielle par objet  |  | Fr.                  | 500  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Bemerkungen / Remarques

Lageklasse / Classe de situation 2.38 x 6,25% Relativer Landwert / Valeur relative du terrain = 14.87 %

Code Mutationsgrund / Code du motif de mutation : 70 HAUPTREVISION

Schätzer-Code / Code de l'estimateur : 082

Datum der Bearbeitung / Date de traitement : 09.07.1987



Objektdaten / Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nummer : 905 Mietwert-Kat. : 11  
 Commune numéro : 905 Cat. de val. locat. : 11

Lagebezeichnung : ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE  
 Design. de la situation :  
 Kommentar :  
 Commentaire :

Grundstücknummer : 199  
 Immeuble numéro :

Objekt Nr. : 005  
 Objet no. :

Objektbezeichnung : GARAGE  
 Designation de l'objet :  
 Gebäude-Nr. :  
 Bâtiment no. :

Objekt-Code : 35  
 Code d'objet :

Benotung / Notation

1 LC CE 2 LC CE 3 LC CE 4 LC CE 5 LC CE

| Bezeichnung des Objektteils<br>Designation de la partie d'objet |  | 1      | 2         | 3 | 4 | 5 |
|---|--|--------|-----------|---|---|---|
| Gebäudeart<br>Genre de bâtiment                                 |  | GARAGE | SITZPLATZ |   |   |   |
| Bauqualität<br>Qualité de construction                          |  | 1      | 1         |   |   |   |
| Baumaterial<br>Matériaux  |  |        |           |   |   |   |
| Bauart<br>Structure   |  |        |           |   |   |   |
| Isolation<br>Isolation  |  |        |           |   |   |   |
| Bauzustand<br>Etat de la constr.                                |  | 3      | 5         |   |   |   |
| Komfortstufe<br>Degré de confort                                |  |        |           |   |   |   |
| Ausbau<br>Aménagement   |  |        |           |   |   |   |
| Raumaufteilung<br>Répartition des loc.                          |  |        |           |   |   |   |
| Installations<br>Installations                                  |  |        |           |   |   |   |
| Heizung<br>Chauffage  |  | 3      | 5         |   |   |   |
| Wohnlage<br>Situation de l'habitation                           |  |        |           |   |   |   |
| Aussicht<br>Vue   |  |        |           |   |   |   |
| Besonnung<br>Ensoleillement                                     |  |        |           |   |   |   |
| Nachbarschaft<br>Voisinage                                      |  |        |           |   |   |   |
| Besondere Lage<br>Situation partic.                             |  | 7      | 7         |   |   |   |
| Geschäftslage<br>Situation du commerce                          |  |        |           |   |   |   |
| Umgebung<br>Environnement                                       |  |        |           |   |   |   |
| Verkehr<br>Verkehr  |  |        |           |   |   |   |
| Trafic<br>Trafic  |  |        |           |   |   |   |
| Parkplatz<br>Place de stationn.                                 |  |        |           |   |   |   |
| Standort<br>Standort  |  |        |           |   |   |   |
| Emplacement<br>Emplacement                                      |  |        |           |   |   |   |
| Verkehrslage<br>Accessibilité                                   |  | 9      | 9         |   |   |   |
| Noten-Endtotal<br>Total final des notes                         |  | 23     | 27        |   |   |   |

| Wirtsch. Alter/Age économique |  | Gew. Pond. | JJ AA | Punkte Points |
|-------------------------------|--|------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|
| Rohbau 1                      |  | 1          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Gros œuvre 1                  |  |            |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Rohbau 2                      |  | 2          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Gros œuvre 2                  |  |            |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Ausbau                        |  | 3          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Aménagement                   |  |            |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Installations                 |  | 4          |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Installations                 |  |            |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| Total Punkte                  |  | 10         |       | 16            |       | 16            |       |               |       |               |       |               |
| Total des points              |  |            |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |

Bezugsjahr wirtschaftliches Alter : 1998  
 Année de référence âge économique : 1998

Berechnung / Calcul

|   |  |                           |         |  |  |
|---|--|---------------------------|---------|--|--|
| Code Mietwertausscheidung<br>Code de dissociation de la valeur locative                           |  |                           |         |  |  |
| Mietwert-Code<br>Code de valeur locative  |  | 45                        | 00      |  |  |
| Mietwert pro Punkt und Einheit<br>Valeur locative par point et par unité                          |  | Fr./Rp.-cts. 1.98         | 51.50   |  |  |
| Mietwert pro Einheit<br>Valeur locative par unité   |  | Fr./Rp.-cts. 45.54        | 1390.50 |  |  |
| Anzahl Einheiten<br>Nombre d'unités   |  | RE-UL/m <sup>2</sup> 12.0 | 0.2     |  |  |
| Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert)<br>Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal) |  | Fr. 546                   | 278     |  |  |
| Kap.-Satz<br>Taux de cap.   |  | % 7.70                    | 7.70    |  |  |
| Ertragswert pro Objektteil<br>Valeur de rend. par partie d'objet                                  |  | Fr. 7097                  | 3611    |  |  |
| Realwert-Zuschlag<br>Majoration de la valeur réelle   |  | % 7.00                    | 7.00    |  |  |
| Amil. Wert pro Objektteil vor Abzug<br>Valeur off. par partie d'objet avant déduction             |  | Fr. 7593                  | 3863    |  |  |
| Abzug<br>Déduction  |  | %                         |         |  |  |
| Amil. Wert pro Objektteil nach Abzug<br>Valeur off. par partie d'objet après déduction            |  | Fr. 7593                  | 3863    |  |  |
| Amtlicher Wert pro Objekt<br>Valeur officielle par objet  |  | Fr. 11400                 |         |  |  |

Bemerkungen / Remarques

Lageklasse / Classe de situation 2.93 x 6,25% Relativer Landwert / Valeur relative du terrain = 18.31 %

Code Mutationsgrund / Code du motif de mutation

93 MIETWERTAUSSCHEIDUNG

Datum der Bearbeitung / Date de traitement

09.07.1987

Schätzer-Code / Code de l'estimateur 082



Objektdaten / Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nummer : 905  
 Commune numéro : 905  
 Grundstücknummer : 199  
 Immeuble numéro : 199  
 Objekt Nr. : 004  
 Objet no. : 004  
 Objekt-Code : 05  
 Code d'objet : 05  
 Code Nutzungsart : 1  
 Code genre d'utilisation : 1  
 Lagebezeichnung : ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE  
 Design de la situation : ZOLLBRUECK/DORFSTRASSE  
 Kommentar :  
 Commentaire :  
 Objektbezeichnung : LAND  
 Designation de l'objet : LAND  
 Fläche : 1031  
 Superficie : 1031

Benotung / Notation

LC  
 CE

|  |                |        |
|--|----------------|--------|
| Nutzungsmöglichkeit/Possibilité d'utilisation                |                | 7      |
| Erschliessungsgrad/Degré de viabilité                        |                | 7      |
| Eignung/Appropriation  |                | 8      |
| Wohnlage/Geschäftslage/Situation de l'habitation/de commerce |                | 8      |
| Verkehrslage/Accessibilité                                   |                | 9      |
| Noten-Total/Total des notes                                  |                | 39     |
| x 2 = Noten-Endtotal/Total final des notes                   |                | 78     |
| Berechnung / Calcul  |                |        |
| Landrichtwert/Valeur de base du terrain                      | Fr.            | 240    |
| Abzug/Déduction  | %              |        |
| Zuschlag/Majoration  | %              |        |
| Bereinigter Landwert/Valeur épurée du terrain                | Fr.            | 240    |
| Noten-Endtotal/Total final des notes                         |                | 78     |
| AW-Faktor/Facteur VO   | %              | 65     |
| Amtlicher Landwert/Valeur officielle du terrain              | Fr.            | 121.68 |
| Fläche/Superficie  | m <sup>2</sup> | 1031   |
| Amtlicher Wert/Valeur officielle                             | Fr.            | 125450 |

Bemerkungen / Remarques

Code Begründung Landrichtwert-Abweichung  
 Code motif dérogation valeur de base du terrain

Code Mutationsgrund/Code du motif de mutation **70 HAUPTREVISION**

Datum der Bearbeitung/Date de traitement **09.07.1987**

Schätzer-Code/Code de l'estimateur **082**



Gemeinde Commune: Züderswil

Gemeinde-Nummer Commune numéro: 1374

Wohn- und Geschäftshäuser

Grundstücknummer Immeuble numéro: 1199

Gastwirtschaftsbetriebe

| Objekt-Nr. | Stockwerk | Beschreibung pro Objekt<br>Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll<br>Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw.<br>Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut<br>Heizungsart | Code Mietwert | Raumeinheiten RE                                     |                | Quadratmeter m <sup>2</sup> |                | Code Mietwert-ausscheidung |
|------------|-----------|--|---------------|--|----------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|
|            |           |  |               | im Detail  | pro Objektteil | im Detail                   | pro Objektteil |                            |
| 0.1        |           | <sup>16A</sup><br><u>Zollbrück NO 423 A Lagerhaus freist</u>   |               | HA 3   |                |                             |                |                            |
|            | F.        | Lagerkeller 4.50 x 2.70  | 11            |  |                |                             | 10             |                            |
| 0.2        |           | <sup>16</sup><br><u>NO 424 ZFH freist. OH EE</u>   |               |  |                |                             |                |                            |
|            | U.        | 2 WO Keller  |               |  |                |                             |                |                            |
|            | F.        | <u>Wohnung</u><br>Küche e! Holz Bo KS<br>Bad Wl Luv<br>3 Zi. 1.1 + 0.8 + 0.5<br>Terrasse<br>Waschküche WMA Trej  |               | 0.9<br>0.9<br>2.4<br>-<br>- 4.2                      |                |                             |                |                            |
|            | T.        | <u>Wohnung 3 Zi. Mutter (WR)</u><br>Ausstertreppc Laube<br>Doriplatz Gard WMA<br>Küche Holz EL KS<br>Bad Wl Luv<br>3 Zi. 0.9 + 1.1 + 1.0<br>Laube ged<br>Estrichraum                         | 00<br>00      | 0.1<br>0.2<br>0.9<br>0.9<br>3.0<br>0.2<br>5.3<br>9.5 |                |                             |                |                            |
| 0.5        |           | <u>ONO Garage freist</u>   |               |  |                |                             |                |                            |
|            | F.        | Garage 2.8 x 4.50  | 45            |  |                |                             | 12             |                            |
|            |           | Sitzplatte Ged   | 00            | 0.2  |                |                             |                |                            |
|            |           |  | Übertrag      |  |                |                             |                |                            |





## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Rüderswil / 199

Grundbuch-Typ: eidgenössisch                      Form der Führung: eidgenössisch  
Vermessung:                      Definitiv anerkanntes Vermessungswerk

---

#### Grundpfandrechte:

|                        |  |
|------------------------|--|
| 02.12.1929 I/3845      | <b>1. Rang, Namen-Schuldbrief, Fr. 10'000.--, Max. 6%,</b><br>ID.2003/002032<br>Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern   |
| 25.02.1980 IV/5342     | <b>2. Rang, Namen-Schuldbrief, Fr. 20'000.--, Max. 8%,</b><br>ID.2003/002033<br>Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern   |
| 13.09.1995 1995/1064/0 | <b>3. Rang, Namen-Schuldbrief, Fr. 170'000.--, Max. 10%,</b><br>ID.2003/002034<br>Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Bern |

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 18. Februar 2004:                      keine  
Geometergeschäfte bis 19. Februar 2004:                      keine

3456 Trachselwald, 19. Februar 2004/rö

Der Grundbuchverwalter

