

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 m²

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 m² 1'590

AZ = 0.6 ergibt TOTAL = BGF = m² 954 m²

Davon verbaut mit Geb. Nr. 16 m² 157

Ausbaufähig in Geb. Nr. 16 m² 58

Rundung z.G. Geb. Nr. 16 m² 1 - m² 216 m²

verbleibt realisierbare BGF m² **738 m²**

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 = m³ 2'162

23.5 x 8.4 x 2.7 = m³ 533

23.5 x 11.5 x 1.0 = m³ 270

Baukubus m³ 2'965 à Fr. 530 Fr. 1'571'000

Autounterstand für 6 PW

18.2 x 5.5 x 2.6 = m³ 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
m² 1'230 à Fr. 35.- gerundet Fr. 43'000

Erschwerte Bauverhältnisse
Hanglage (Kubus + Umgebung)
m³ 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 m² 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*¹ 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.

*¹ 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).

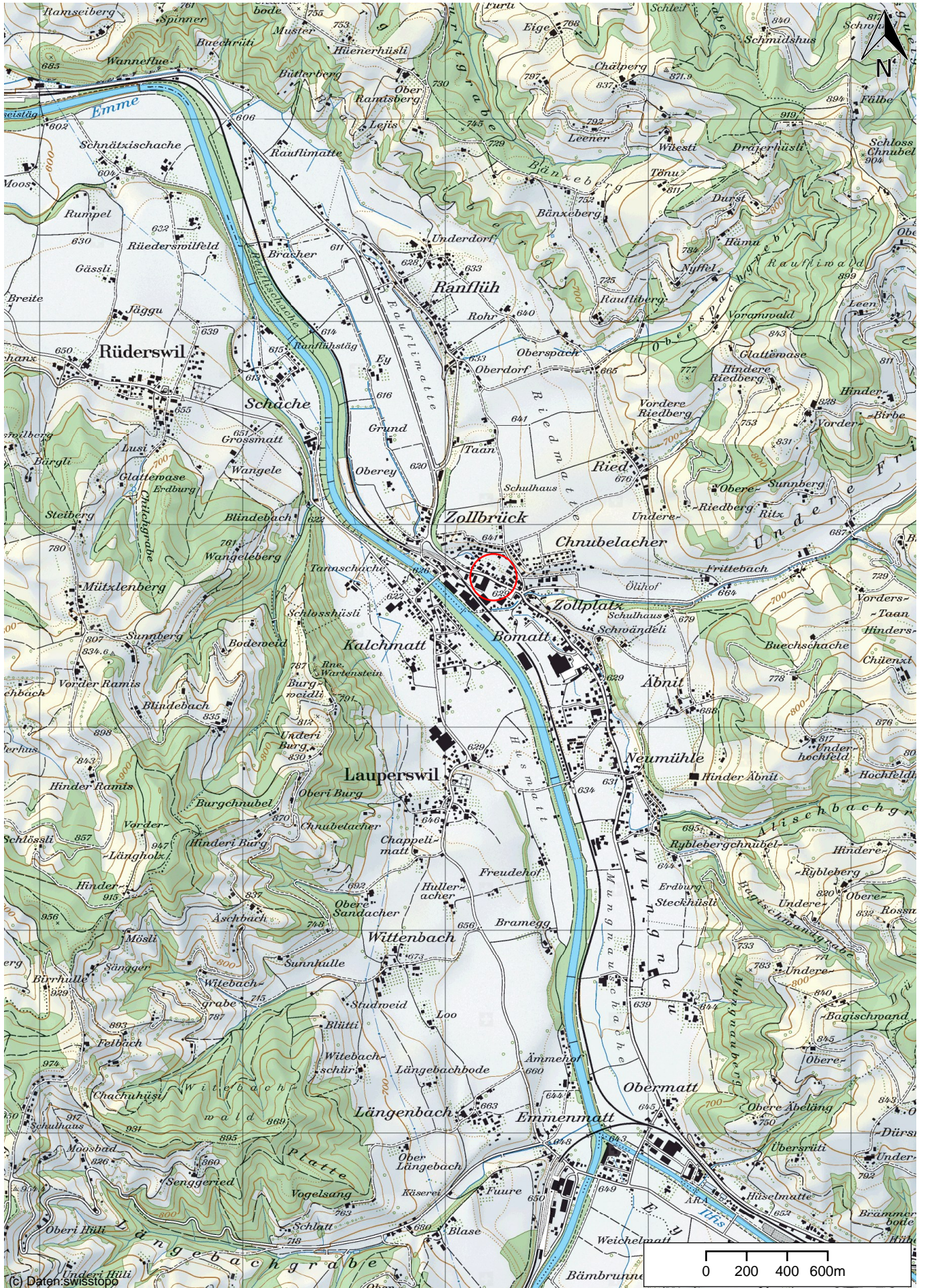
Gebäudeteil	Länge	Breite		Faktor	m ²	
UG Keller	4.50	5.00	22.5	0.00	0.0	
EG Wohnung 3-Zi	8.50	8.20	69.7	1.00	69.7	
Dusche WC	2.60	1.70	4.4	1.00	4.4	74.1
Reduit / Schopf	1.75	1.85	3.2	0.00	0.0	
Waschküche	5.75	2.75	15.8	0.00	0.0	
OG Wohnung 3-Zi	8.50	8.20	69.7	1.00	69.7	
	1.85	3.35	6.2	1.00	6.2	
Dusche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

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

Gebäudeteil	Fläche	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m ³
UG Keller		4.50	5.00	2.20	1.00	49.5
EG 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
OG 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
DG Estrich		8.50	8.20	1.36	1.00	94.8
Zuschläge 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
Total Gebäudevolumen						719

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.





Amtliche Bewertung
der Grundstücke

Evaluation officielle
des immeubles

199

Gemeinde / Commune 905 RUEDERSWIL
 Plan Nr. / Plan No. 1408 Blatt / Feuille: 1
 Grundstück Nr. / Immeuble No. 199
 Total Fläche / Superficie m² 1590 123.40.649.000
 Total amtl. Wert / Valeur officielle Fr. 310'650 Aeschlimann Dora
 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 Objet		Code Nutzungstyp Code genre utilisation	Lagebezeichnung Designation de la situation Objektbezeichnung Designation de l'objet	Gebäude Nr. Bâtiment No.	Fläche Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle Fr.	Direkteintrag oder Berechnungsart Inscription directe ou mode de calcul
Nr. No.	Code						

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**
 Kommentar / Commentaire :

Grundstücknummer / Immeuble numéro : **199**

Objekt Nr. / Objet no. : **002**

Objektbezeichnung / Désignation de l'objet : **WOHNHAUS**
 Gebäude-Nr. / Bâtiment no. : **16**

Objekt-Code / Code d'objet : **32**

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

Wirtsch. Alter/Age économique		Gew. Pond.	JJ AA	Punkte Points	JJ AA	Punkte Points	JJ AA	Punkte Points	JJ AA	Punkte Points	JJ AA	Punkte Points
Rohbau 1 Gros œuvre 1		1										
Rohbau 2 Gros œuvre 2		2										
Ausbau Aménagement		3										
Installationen Installations		4										
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			11								
Mietwert pro Punkt und Einheit Valeur locative par point et par unité		Fr./Rp.-cts.	0.27								
Mietwert pro Einheit Valeur locative par unité		Fr./Rp.-cts.	4.86								
Anzahl Einheiten Nombre d'unités		RE-UL/m ²	10.0								
Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert) Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal)		Fr.	48								
Kap.-Satz Taux de cap.		%	8.30								
Ertragswert pro Objektteil Valeur de rend. par partie d'objet		Fr.	585								
Realwert-Zuschlag Majoration de la valeur réelle		%	1.00								
Amtl. Wert pro Objektteil vor Abzug Valeur off. par partie d'objet avant déduction		Fr.	590								
Abzug Déduction		%									
Amtl. Wert pro Objektteil nach Abzug Valeur off. par partie d'objet après déduction		Fr.	590								
Amtlicher Wert pro Objekt 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 Designation de la partie d'objet		1	2	3	4	5
GARAGE						
SITZPLATZ						
Gebäudeart Genre de bâtiment		1	1			
Bauqualität Qualité de construction						
Baumaterial Matériaux						
Bauart Structure						
Isolation Isolation						
Bauzustand Etat de la constr.		3	5			
Komfortstufe Degré de confort						
Ausbau Aménagement						
Raumaufteilung Répartition des loc.						
Installationen Installations						
Heizung Chauffage		3	5			
Wohnlage Situation de l'habitation						
Aussicht Vue						
Besonnung Ensoleillement						
Nachbarschaft Voisinage						
Besondere Lage Situation partic.		7	7			
Geschäftslage Situation du commerce						
Umgebung Environnement						
Verkehr Verkehr						
Trafic Trafic						
Parkplatz Place de stationn.						
Standort Standort						
Emplacement Emplacement						
Verkehrslage Accessibilité		9	9			
Noten-Endtotal Total final des notes		23	27			

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

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

Berechnung / Calcul

Code Mietwertausscheidung Code de dissociation de la valeur locative			
Mietwert-Code Code de valeur locative		45	00
Mietwert pro Punkt und Einheit Valeur locative par point et par unité		Fr./Rp.-cts. 1.98	51.50
Mietwert pro Einheit Valeur locative par unité		Fr./Rp.-cts. 45.54	1390.50
Anzahl Einheiten Nombre d'unités		RE-UL/m ² 12.0	0.2
Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert) Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal)		Fr. 546	278
Kap.-Satz Taux de cap.		% 7.70	7.70
Ertragswert pro Objektteil Valeur de rend. par partie d'objet		Fr. 7097	3611
Realwert-Zuschlag Majoration de la valeur réelle		% 7.00	7.00
Amil. Wert pro Objektteil vor Abzug Valeur off. par partie d'objet avant déduction		Fr. 7593	3863
Abzug Déduction		%	
Amil. Wert pro Objektteil nach Abzug Valeur off. par partie d'objet après déduction		Fr. 7593	3863
Amtlicher Wert pro Objekt 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
 Commune numéro : **905**

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

Grundstücknummer
 Immeuble numéro : **199**

Objekt Nr.
 Objet no. : **004**

Objektbezeichnung
 Désignation de l'objet : **LAND**
 Fläche
 Superficie : **1031**

Objekt-Code
 Code d'objet : **05** Code Nutzungsart
 Code genre d'utilisation : **1**

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 ²	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**

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

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



Gemeinde
Commune Züderswil

Gemeinde-Nummer
Commune numéro 1374

Wohn- und Geschäftshäuser

Grundstücknummer
Immeuble numéro 1199

Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert- ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
0.1		<u>Zollbrück NO 423^{16A} Lagerhaus freist. HA 3</u>						
	F.	Lagerkeller 4.50 x 2.70	11				10	
0.2		<u>NO 424¹⁶ ZFH freist. OH EE</u>						
	U.	2 WO Keller						
	F.	<u>Wohnung</u> Küche e! Holz Bo KS Bad Wl Luv 3 Zi. 1.1 + 0.8 + 0.5 Terrasse Waschküche WMA Trei			0.9 0.9 2.4 - - 4.2			
	T.	<u>Wohnung 3 Zi. Mutter (WR)</u> Ausstertrepp Lande Doppelt Gard WMA Küche Holz EL KS Bad Wl Luv 3 Zi. 0.9 + 1.1 + 1.0 Lande ged Estichraum			0.1 0.2 0.9 0.9 3.0 0.2 0.0 0.0			
						5.3 9.5		
0.5		<u>ONO Garage freist.</u>						
	F.	Garage 2.8 x 4.50	45				12	
		Sitzplatz ged	0.0		0.2			
		Übertrag						

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert-ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
		Übertrag						
		Übertrag auf Blatt-Nr. _____						

Stockwerke

- U Untergeschoss
- E Erdgeschoss
- 1. Stock usw.
- D Dachstock

Apparate, Einbauten

- A Waschautomat
- T Tröckneautomat
- GWA Geschirrwashautomat
- DA Dampfzubeh.
- BAO Backofen obenliegend
- S Kühlschrank
- KS Tiefkühlschrank
- EBS Einbauschränke

Warmwasserversorgung

- B Boiler
- ZVV Zentrale Warmwasserversorgung

Heizungsart (Note als Richtlinie)

- KLA 9 Klimaanlage, Zentralheizung vollaut. mit 2 oder mehr Energiequellen
- ZHO 8 Zentralheizung Öl
- ZHG 8 Zentralheizung Gas
- ZHP 8 Zentralheizung Wärmepumpe
- ZHE 8 Zentralheizung elektrisch
- EHO 7 Etagenheizung Öl
- EHG 7 Etagenheizung Gas
- EET 7 Elektr. Einzelspeicher thermostat.
- OHO 6 Einzelöfen mit Tank und Pumpe
- EE 6 Elektr. Einzelspeicher
- ZHK 5 Zentralheizung Holz/Kohle
- EHK 4 Etagenheizung Holz/Kohle
- LH 3 Warmluftheizung
- EO 2 Einzelöfen Öl, Gas, elektr.
- OH 1 Einzelöfen Holz/Kohle

Garagen, Einstellhallen

- PW Personenwagen
- LW Lastwagen

Spezialausbauten

Cheminée, zusätzliche Küchenausbauten, Sauna usw.
 Baukosten mit 5% verzinsen und Mietwert in RE bzw. m² umrechnen:
 Fr. 1800.- = 1,0 RE
 Fr. 120.- = 1,0 m²
 15 m² = 1,0 RE

Runden

RE auf eine Dezimalstelle runden
 m² auf ganze Zahlen runden

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift der Schätzer		
H 12. 87	9 7 87			
	Augenschein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Grundbuch-Auszug**Liegenschaft Rüderswil / 199**

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

Grundstückbeschreibung:

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Gemeinde: 905 Rüderswil
 Grundstück-Nr.: 199
 Adresse*: Zollbrück
 Dorfstrasse
 Plan-Nr.*: 1408
 Fläche*: 1590 m2, aus Koordinaten berechnete Fläche
 Bodenbedeckung*: Gebäude, 133 m2
 Gartenanlage, Hofraum, 1457 m2
 Gebäude*: Gebäude, Gesamtfläche 9 m2, auf LIG Rd/191
 Dorfstrasse n.n.
 Gebäude, Gesamtfläche 97 m2
 Dorfstrasse 16
 Gebäude, Gesamtfläche 15 m2
 Dorfstrasse 16A
 Gebäude, Gesamtfläche 16 m2
 Dorfstrasse n.n.

Dominierte Grundstücke:
 Anmerkungen. aus amtl.
 Vermessung*:
 Amtlicher Wert*: Fr. 310'650.--
 Ertragswert*:
 Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
 Aeschlimann Dora, 18.05.1940
 12.11.1974 IV/1810 Schenkung
 25.02.1980 IV/5342 Tausch

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

23.05.1910 2/109	L	SDR Fischezenrecht , ID.2002/000414 z.G. Rüderswil/1538	01.03.1912 2423
09.05.1947 II/6533	L	Wegrecht , ID.1999/042581 z.G. Rüderswil/191	
09.05.1947 II/6533	R	Wegrecht , ID.1999/042581 z.L. Rüderswil/191	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rüderswil / 199

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

Grundpfandrechte:

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

