



# Bewertungsformular Einfamilienhäuser



Garten West



Gartenhaus (Garten West)

# Bewertungsformular Einfamilienhäuser



# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## QUALITATIVE BEURTEILUNG

- |                            |          |                            |               |
|----------------------------|----------|----------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | sehr gut | <input type="checkbox"/> 4 | schlecht      |
| <input type="checkbox"/> 2 | gut      | <input type="checkbox"/> 3 | mittel        |
|                            |          | <input type="checkbox"/> 5 | sehr schlecht |

### Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsm., Prestige Ort, wirtsch. Vitalität, öffentliche Einrichtungen

- 3 Mülchi ist nach Fusion seit 2013 Gemeindegebiet von Fraubrunnen. Das ländliche Dorf liegt südlich der Kantonsgrenze zu Solothurn und ist landwirtschaftlich orientiert. Die Gemeinde zählt 2022 gut 5'300 EinwohnerInnen. Der Steuerfuss liegt mit 1,75 über dem Kantonsmittel. Mülchi ist einfach, bodenständig und lehnt sich kulturell und hinsichtlich Vitalität an Fraubrunnen, Bern und Biel an. Es besteht ein Postautobetrieb nach Fraubrunnen RBS.

### Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

- 2 Das Dorf Mülchi hat eine überblickbare Ausdehnung. Kleinere Gewerbebetriebe sind vorhanden, ebenso ein Dorfladen. Bushaltestelle, Dorfladen und das Dorfzentrum sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Der Kindergarten ist ebenfalls in der Nähe. Das EFH grenzt an die Landwirtschaftszone. Es besteht beschränkte Fernsicht. Die Besonnung ist gut.

### Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

- 3 Gemeinschaftliche Anlagen sind keine vorhanden. Parkierungsmöglichkeiten sind genügend vorhanden. Die arealinterne Umgebung ist vielfältig und teils mit intensivem Bewuchs vorhanden. Gartenhaus und gedeckter Sitzplatz sind vorhanden.

### Wohnungsqualität

Aesthetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

- 1 Das Gebäude ist allgemein in einem guten Zustand. Die Hauptausrichtung ist Süd, Ost- und Westfassaden sind auch gut besonnt. Die Zimmer, wie auch der Wohnbereich sind grosszügig, die Küche sehr gross. Bodenbeläge bestehen aus keramischen Platten und Linoleumbelägen, die Sanitärräume sind vollständig ausgestattet und bis auf einen kleinen Glasbruch bei einer Duschtrennwand, schadenfrei.

### Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

- 2 Das Grundrisskonzept lässt eine Abtrennung von Räumen für Nichtwohnnutzungen nur bedingt zu. Das Arbeitszimmer im EG und allenfalls der grosszügige Bastelraum im UG könnten mit geringen Mitteln mit direkten Zugängen versehen werden. Eine direkte Verbindung untereinander ist nicht möglich. Alternative Nutzungen könnten (bei Bedarf) innerhalb der Nutzungsreserve erstellt werden.

### Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

- 3 Die Ortschaft Mülchi ist klein, Leerstand besteht nicht. Das schwergewichtig landwirtschaftlich geprägte Dorf weist auch kaum Mietobjekte auf. Der Verkauf der Liegenschaft schätzen wir als gut ein, nicht zuletzt aufgrund der Modernität der Liegenschaft und deren Lage. Eine Vermietung erachten wir als schwierig.

### Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

- 2 Die Liegenschaft ist 1991 nach damals fortschrittlichen Energiekonzepten erstellt worden. Sie verfügt über eine Erdsondenheizung. Das Untergeschoss ist, soweit zulässig, innen wärmegeämmt. Die Installationen entsprechen alle noch der Erstellerzeit. Das Gebäude ist massiv erstellt worden, im Obergeschoss besteht Riegbau. Der Autounterstand ist ein Holzständerbauwerk. Die Bedachung besteht aus Tonziegeln. Fenster in Holz. Jalousien.

### Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

- 2 Die Liegenschaft ist gepflegt. Mängel wurden nur festgestellt im Bereich der korrodierenden Wasserbatterie im UG und ein kleiner Glasbruch an einer Duschtrennwand. Die Liegenschaft hat gemäss Auskunft der Eigentümerschaft keine Erneuerungen erfahren, abgesehen von kürzlich ersetzten Küchenapparaten. Die Lebensdauer der Erdsondenheizung, des Wasseranschlusses sollten geprüft werden, Linoleumbeläge und Apparate auswechseln.

### Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)  
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)  
Anzahl Aufzüge

2	Erdgeschoss und Dachgeschoss, zzgl. Untergeschoss
1	5 1/2 Zimmer + Bastelraum
2	je 1 Nasszelle in Erd- und Dachgeschoss
0	keine

### Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

- ja Keine  
 nein

### Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

- ja Nicht im Register der belasteten Standorte eingetragen.  
 nein

### Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)

- ja Gemäss BR kann ein Anbau bis auf eine Länge von GL 20.00m erstellt werden. -> GF 240m2 -> NF zusätzlich = ca. 185m2 (vgl. Realwert). Die Baulandreserve führt zu einem höheren Grundstückswert.  
 nein

### Gesamtbeurteilung

2.25 (Gesamtnote)

Mülchi ist ein landwirtschaftlich orientierter Ort im Gemeindegebiet von Fraubrunnen. Infrastrukturen sind gering. Mülchi orientiert sich an die Nachbarorte Messen und Fraubrunnen. Die Liegenschaft, integriert in einer stark bewachsenen Umgebung auf der Parzelle und weiten Landwirtschaftsflächen im angrenzenden Umland, ist in guten Zustand mit einer zeitgemässen technischen Modernität. Die Besonnung ist sehr gut. Immissionen sind ausschliesslich landwirtschaftlicher Natur und nicht negativ zu bewerten. Das Grundstück weist Nutzungsreserven auf, wobei sich diese aufgrund des geringen Alters der Liegenschaft auf einen selbständigen Ergänzungsbau (EFH) beschränken.

# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## QUANTITATIVE BEURTEILUNG

<b>1. Allgemeines</b>	<b>Wohnen</b>	<b>a.)</b>	<b>b.)</b>	<b>c.)</b>	
<b>1.1. Kap.- Satz (in %)</b>		%	%	%	<b>Vorgaben / Empfehlung</b>
a.) Basis Zinssatz		2.01			Mittlerer Basiszinssatz SIV Juni 2023
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.80			gemäss Begründung
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.65			gemäss Begründung
<b>d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt</b>					<b>Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes</b>
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>	<b>Kosten CHF</b>	<b>Wohnen</b>
* - Betriebskosten	674 0.09		0 0.00	0 0.00	2.00%
* - Unterhaltskosten	674 0.09		0 0.00	0 0.00	2.00%
* - Verwaltungskosten	337 0.04		0 0.00	0 0.00	1.00%
* - Mietzinsrisiko	505 0.06		0 0.00	0 0.00	1.50%
- Rückstellungen	4'146 0.52		0 0.00	0 0.00	0.60%
Total Zuschläge:	6'336 0.80		0 0.00	0 0.00	Geb.-Neuwert 692'230.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	<b>Total a.)</b>		<b>Total b.)</b>	<b>Total c.)</b>	Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
	<b>Kosten CHF</b>		<b>Kosten CHF</b>	<b>Kosten CHF</b>	Zinssatz: 2.01%
					Zyklus: 35 Jahre
					Rückstellung: 4'146
<b>Kap.- Satz total</b>		<b>4.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	

### Begründungen, Bemerkungen

Wir verwenden den Basiszinssatz vom SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband). Für die Makro- und Mikrolage berechnen wir maximal je 1%. Diesen Wert haben wir linear analog dem Lageklassenschlüssel in die Bewertung eingefügt. Für den Standort (LK 3.0) ergibt sich für die Makrolage ein Zuschlag von 0.8%. Der Durchschnittswert der Mikrolage für die Nutzung, Wohnlage und Erschliessung (LK 4,33) enthält einen Zuschlag von 0.65%.

<b>1.2. Ertragswert auf der Basis</b>	Mietwert	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nach Annahme des Bewerter</b>
	Ertrag effektiv	<input type="checkbox"/>	
<b>1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Gebäudeversicherung Bern</b>

## 2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
<b>0 Grundstück</b>						
Parzelle Nr. 345, 3317 Mülchi		933	505		471'165	
		0			0	
		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	933	505	44%		471'165
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>						
		1	10'000	1%		10'000
<b>2 Gebäude</b>						
Wohnhaus, Remiseanbau, Autounterstand (Bestand)		899	770		692'230	
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	29.10%				-201'439	490'791
Potential (9.00 x 11.00 x 8.10) = 802m3 x Fr. 800/m3 = Fr. 641'600. -> Landwert von Fr. 273/m2 -> Fr. 505/m2					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	899			692'230	
- Total Altersentwertung					-201'439	
Total Gebäude Zeitwert				46%		490'791
<b>4 Umgebung</b>						
Gartenanlage gemäss GBA		818	60		49'080	
Gartensitzplatz, pauschal		1	5'000		5'000	
					0	
- Altersentwertung					-	0
Total Umgebung				5%		54'080
<b>5 Nebenkosten</b>						
Generelle Baunebenkosten	6.00%				44'779	
					0	
	0.00%				0	
Total Nebenkosten				4%		44'779
<b>Realwert Total</b>				100%		<b>1'070'800</b>
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
<b>Realwert nach Wertquote Total</b>						<b>0</b>
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	3.90	=	CHF 273	

\* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt



# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## BEWERTUNG

### Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung		1 x Realwert	CHF	1'070'800
Ertragswert Total	Gewichtung		0 x Ertragswert	CHF	589'469
<b>Verkehrswert Gewichtet</b>				<b>CHF</b>	<b>1'070'800</b>
<b>Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)</b>					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
Gartenhaus, pauschal (inkl. Altersabzug)		3'000		CHF	3'000
			0 gemäss Anhang BW	CHF	0
<b>Verkehrswert</b>				<b>CHF</b>	<b>1'073'800</b>
<b>Verkehrswert Baurecht</b>					
				gemäss Anhang BR	0
<b>Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)</b>					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
<b>Verkehrswert Baurecht (Barwert)</b>				<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Variante: Verkehrswert Barwert</b>					
				gemäss Anhang BW	CHF 0
<b>Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)</b>					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
<b>Zuschlag (CHF)</b>					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
<b>Verkehrswert Barwert</b>				<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>verwendeter Verkehrswert</b>				<b>CHF</b>	<b>1'075'000</b>
<b>Bruttorendite</b>					<b>3.13%</b>

### Begründungen

Mülchi ist ein landwirtschaftlich orientierter Ort im Gemeindegebiet von Fraubrunnen. Infrastrukturen sind gering. Mülchi orientiert sich an die Nachbarorte Messen und Fraubrunnen. Die Liegenschaft, integriert in einer stark bewachsenen Umgebung auf der Parzelle und weiten Landwirtschaftsflächen im angrenzenden Umland, ist in guten Zustand mit einer zeitgemässen technischen Modernität. Die Besonnung ist sehr gut. Immissionen sind ausschliesslich landwirtschaftlicher Natur und nicht negativ zu bewerten. Das Grundstück weist Nutzungsreserven auf, wobei sich diese aufgrund des geringen Alters der Liegenschaft auf einen selbständigen Ergänzungsbau (EFH) beschränken. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird bei einem Einfamilienhaus der Realwert bestimmend, da davon ausgegangen wird, dass die Liegenschaft nicht als Renditeobjekt, sondern zur Selbstnutzung, dienen soll.

### Bemerkungen

Die Installationen entsprechen noch den heutigen gesetzlichen Parameter. Wir empfehlen jedoch die Wärmepumpe bezüglich Ersatzteilgarantie und Anlagezustand zu überprüfen. Die Wasserverteilung ist zu ersetzen. Die Aufwendungen sind Bestandteil des Altersabzuges (vgl. Realwertberechnung).

Ort: 3063 Ittigen

Datum: 6. Juli 2023

Unterschrift:

Der Bewerter Burkhalter Architekten AG, Hr. Markus Burkhalter

BURKHALTER  
UNTERNEHMEN

cn=Burkhalter Markus, c=CH, o=Burkhalter  
AG,  
email=markus.burkhalter@burkhalterag.ch  
Ittigen  
2023.07.07 06:30:34 +0200

# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	3.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.50	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.50	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	3.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	3.50	
<b>Begründungen, Bemerkungen</b>			Total	19.50	3.90
Keine			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			<b>Lageklasse</b>	<b>3.90</b>	<b>3.90</b>

## Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
EFH Ramserstrasse 1, Mülchi	Volumen Gemäss GVB	899.00	1.00	1.00	1.00	899.00	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							899.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
							0.00
							0.00
<b>Total</b>							<b>899.00</b>

## Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
EFH Ramserstrasse 1, Mülchi	Rohbau 1	32.0	1	32	100	
	Rohbau 2	32.0	2	64		
	Ausbau	25.0	3	75		
	Installation	30.0	4	120		
	<b>Total</b>			10	291	1.00
	Rohbau 1		1	-	100	
	Rohbau 2		2	-		
	Ausbau		3	-		
	Installation		4	-		
	<b>Total</b>			10	-	1.00
	Rohbau 1		1	-	100	
	Rohbau 2		2	-		
	Ausbau		3	-		
	Installation		4	-		
	<b>Total</b>			10	-	1.00

# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
<b>A Standort</b>							
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe				
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern				
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern			
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum			
Mittelgrosse Stadt			Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadt	
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige unc
<b>B Nutzung</b>							
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen	
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kern:
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)	
<b>C Wohnlage</b>							
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		
<b>D Erschliessung</b>							
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlich unmittelbar
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, K unmittelbar
<b>E Marktverhältnisse</b>							
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot	

### Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

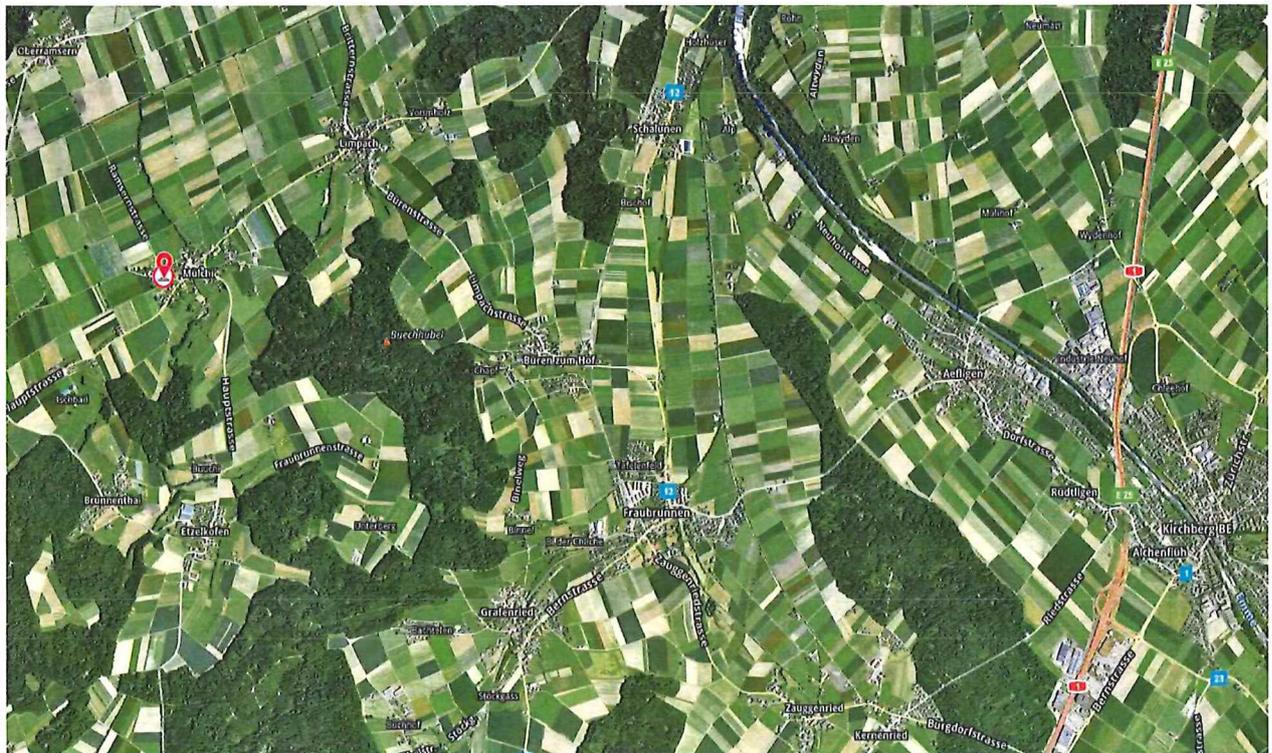
Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

# Bewertungsformular Einfamilienhäuser

## Lageplan

### Makrolage

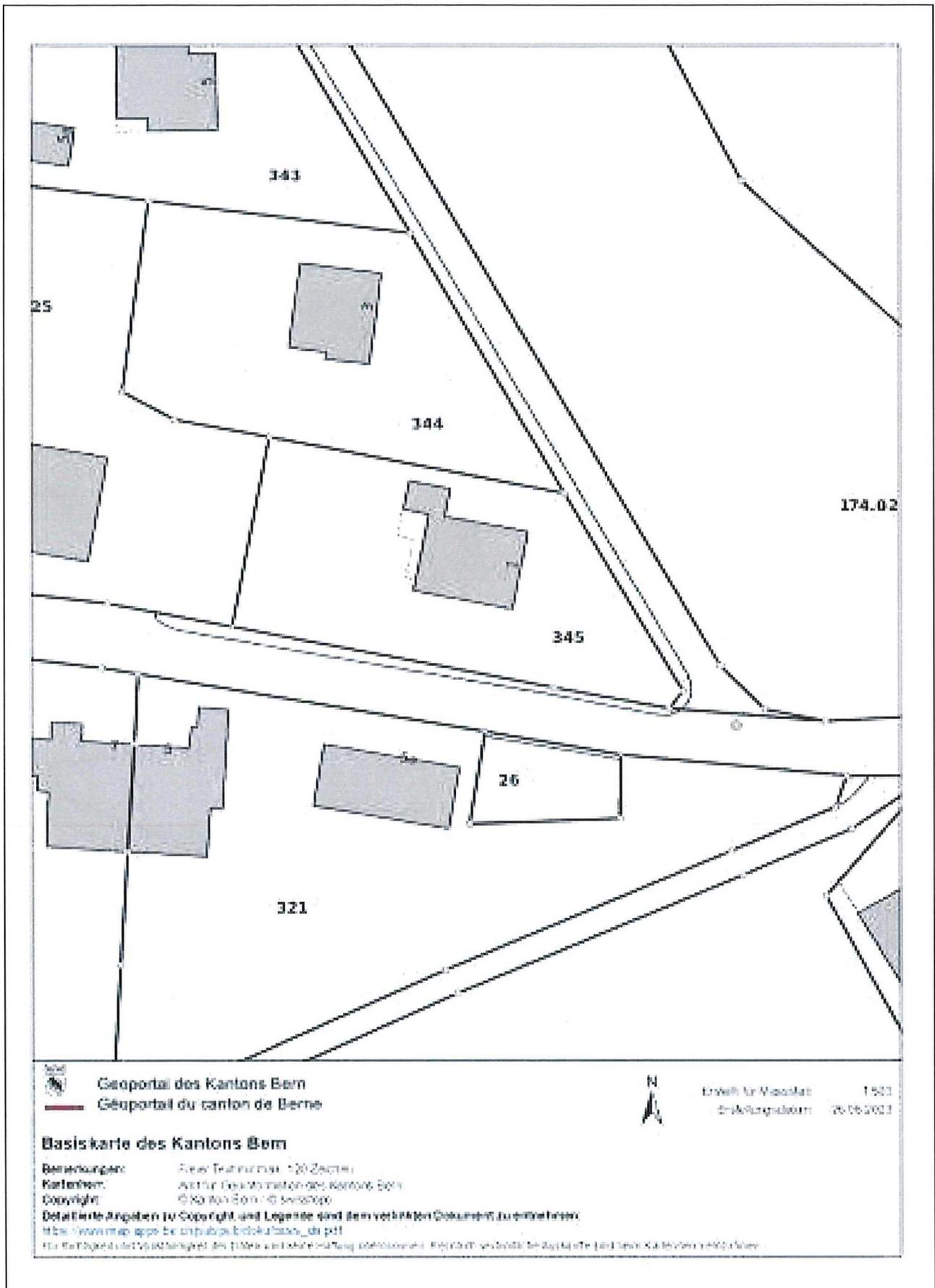


### Mikrolage



## Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Katasterplan (Situationsplan)





## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



### Fraubrunnen 6 (Mülchi) / 345

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	538.6 Fraubrunnen 6 (Mülchi)
Grundstück-Nr	345
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH408335254697
Fläche	933 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1121
Lagebezeichnung	Mülchi
Bodenbedeckung	Moosgass
Gebäude / Bauten	Gebäude, 115 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 818 m <sup>2</sup> Wohnhaus, 115 m <sup>2</sup> Ramsernstrasse 1, 3317 Mülchi Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
562'900		2020

#### Eigentum

Alleineigentum

Bärtschi-Spring Christian, 10.04.1958,      21.03.1988 009-1988/458/0 Kauf

#### Anmerkungen

01.06.1959 009-1959/17211/0 Mitglied der Flurgenossenschaft Mülchi ID.009-2001/002598  
EREID: CH27210000000177464676

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

16.03.2021 034-2021/4220/0 Pfändung für ca. CHF [REDACTED]  
[REDACTED] 034-2021/002235  
EREID: CH27210000000466925578

16.02.2022 034-2022/2474/0 Pfändung für CHF [REDACTED]  
[REDACTED] D.034-2022/000926  
EREID: CH27210000000476085677

25.05.2022 034-2022/7007/0 Pfändung für CHF [REDACTED]  
[REDACTED] D.034-2022/002137  
EREID: CH27210000000478528176

05.01.2023 034-2023/296/0 Pfändung für CHF [REDACTED]  
[REDACTED] ID.034-2023/000168  
EREID: CH27210000000484354271

06.01.2023 034-2023/439/0 Pfandverwertung für CHF [REDACTED]  
[REDACTED] ID.034-2023/000169  
EREID: CH27210000000484354574

#### Pfandrechte

30.03.1988 009-1988/523/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, ID.009-2001/003460, Einzelpfandrecht  
EREID: CH27210000000296302871  
Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Jegenstorf      15.08.1990 009-1990/1146/0

03.05.1990 009-1990/646/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, ID.009-2001/003461, Einzelpfandrecht  
EREID: CH27210000000296302972  
Grundpfandgläubiger Valiant Bank, Jegenstorf      15.08.1990 009-1990/1146/0

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 14.05.2023      Keine

## **ÖREB-Kataster**

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

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

Grundwasserschutzzone

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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

Keine oder noch keine Daten vorhanden

---



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
Telefax 031 925 14 35  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 649540  
Datum Ittigen, 26. Juni 2023

Burkhalter Architekten AG  
Talgut-Zentrum 25  
3063 Ittigen

## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Eduard Hueter
Hauptobjekt und Mitversicherte	FRAUBRUNNEN , RAMSERNSTRASSE-MUELCHI 1
Grundbuchblatt Nr.	538.6.345
Eigentümer	Christian Bärtschi-Spring Ramsernstrasse 1 3317 Mülchi
Korrespondenzadresse	Christian Bärtschi-Spring Ramsernstrasse 1 3317 Mülchi
Policennummer	113957
Versicherungssumme	689,400
Index	214
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1991
Kubatur	899 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	30.06.2017
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Remiseanbau, Autounterstand

Auskunftsprodukt	Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse	Burkhalter Architekten AG Talgut-Zentrum 25 3063 Ittigen

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

## C ZONENVORSCHRIFTEN

### I Allgemeines

#### Art. 26

##### 1. Nutzung der Bauzonen

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen und in der Landwirtschaftszone (Art. 34 BR).

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Baureglementes bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Art. 34 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben. Die Zonenzuweisung wird nach Ablauf dieser Frist überprüft.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erhebt auf Neueinzonungsflächen (grösser 300 m<sup>2</sup>) Infrastrukturbeiträge.

<sup>5</sup> Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Grenzwerte liegen.  
Die Sanierung bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleibt möglich.

#### Art. 27

##### 2. Landwirtschaftszone LWZ

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG und weitere) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gelten für Neubauten dieselbe Masse wie in der Dorfzone D2. In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

<sup>3</sup> Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zur Dorfzone aufgrund von Emissionsplänen (Art. 6 BR) festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 100 m einzuhalten. Wo die FAT-Richtlinien einen grösseren Abstand verlangen, ist dieser grössere Abstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Neue Zwinger, Ställe, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten (innerhalb der Bauzone max. 16 m Höhe, ausserhalb der Bauzone max. 19 m Höhe) und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo diese bestehenden Bauernhausgruppen angegliedert werden können.  
Standortbedingte Weideställe und Unterstände sind von dieser Regelung ausgenommen.

## II Bauzonen

### Art. 28

#### 1. Dorfzone D2

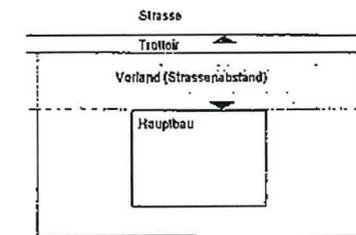
<sup>1</sup> Die Dorfzone D2 umfasst Gebiete in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind. Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 beeinträchtigen, sind untersagt.

In der Dorfzone D2 sind Hauptbauten jedenfalls 2-geschossig zu bauen. Diese sind möglichst strassenbezogen zu erstellen.

Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten.

Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.



<sup>2</sup> Neubauten in der Dorfzone D2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Neu-, An-, Neben- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen),
- Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material),
- Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Nebengebäude in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen),
- Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

**Art. 29**

2. *Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht* <sup>1</sup> Insbesondere die Detailerschliessung in grösseren Bauzonen wird mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (Art. 88 ff BauG).

<sup>2</sup> Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im Wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

**III Zonen für öffentliche Nutzungen****Art. 30**

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen*  
ZÖN <sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden Anlagen ergänzt und erweitert werden.  
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.

<sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m. Die Abstände richten sich nach Art. 13 BR.  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

**IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Gefahrengelände****Art. 31**

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen* <sup>1</sup> Die Klassifizierung der im Bauinventar sowie im Anhang IV und im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümergebunden.  
Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte sowie erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die in einer Baugruppe des Bauinventars (K-Objekte) liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständigen Fachstellen bei.

<sup>2</sup> Die im Schutzplan aufgeführten schützenswerten Objekte der Landschaft sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pfliegerische Eingriffe (in aussergewöhnlichen Fällen unter Einbezug fachlicher Beratung) sind gestattet.

Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft erlässt der Gemeinderat eine Verordnung (Pflegemassnahmen zu schützenswerten Objekten der Landschaft.)



### Basiskarte des Kantons Bern

**Bemerkungen:** Freier Text mit max. 120 Zeichen  
**Kartenherr:** Amt für Geoinformation des Kantons Bern  
**Copyright:** © Kanton Bern / © swisstopo

Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:  
[https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/basis\\_de.pdf](https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/basis_de.pdf)

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.

MÖGLICHE NUTZUNG RESERVE

09.06.2023



Geoportal des Kantons Bern  
 Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:500  
 Erstellungsdatum 04.07.2023

