



Kanton Bern
Canton de Berne



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur

INFORAMA
Waldhof 2
4900 Langenthal
+41 31 636 42 40
inforama.waldhof@be.ch
www.inforama.ch

Matthias Graf
+41 31 635 80 77
matthias.graf1@be.ch

INFORAMA, Waldhof 2, 4900 Langenthal

Konkursamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Emmental-Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal



MARKTWERTSCHÄTZUNG

Schätzungsbericht

Bewertungsauftrag:	Marktwertschätzung
Bewertungsstichtag:	26.09.2022
Auftraggeber/in:	Konkursamt Emmental-Oberaargau Jurastrasse 22 4900 Langenthal
Eigentümer/in:	Erbengemeinschaft Fritz Dellenbach 3453 Heimisbach
Objekt(e):	Trachselwald Gbbl.-Nr. 485, 486 und 614
Marktwert:	CHF 70'000
Ort, Abgabedatum:	Langenthal, 25. Oktober 2022
Unterschrift Schätzer:	

Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in

Der/Die Auftraggeber/in wünscht von den vorgenannten Liegenschaften auf den Stichtag ein Marktwertgutachten, welches auf den heutigen Marktverhältnissen beruht und Rücksicht nimmt auf die vorgefundenen Gegebenheiten (Lage, Zustand, Konzeption, Nutzung, etc.).

Bewertungszweck und Einschränkungen Marktwertgutachten

Die Marktwertschätzung dient als Grundlage für die konkursamtliche Liquidation.

Stichtag und Abgabedatum

Als Bewertungsstichtag gilt der 26. September 2022. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Der Schätzungsbericht wurde am 25. Oktober 2022 dem/der Auftraggeber/in zugestellt.

Unterlagen

Grundbuchauszüge Trachselwald Gbbl-Nr. 485, 486 und 614 , Geoportal, GRUDIS, eigene Aufzeichnungen vom 26.Sep.2022

Weitere Infos

Die Bewertung erfolgt unter den Voraussetzungen zur Feststellung eines Marktwertes nach SVS (swiss valuation standards). Wenn möglich werden SIA-Normen als Grundlage verwendet. Die Schätzung verwendet Fachbegriffe. Die Fachbegriffe sind im Anhang (Begriffsverzeichnis) erläutert.

Augenschein

Die Besichtigung des Objektes erfolgte am 26. September 2022 im Beisein von Marco Hirschi. Besichtigt werden konnten alle Gebäudeteile und das Land.

Qualifikation und Unabhängigkeit des Schätzers

Der Schätzer schloss im Jahr 2017 die höhere Fachschule Landwirtschaft am Inforama Rütli mit dem Diplom als Agrotechniker ab weist damit einschlägige Kenntnisse im landwirtschaftlichen Bewertungskontext aus. Der Schätzer bestätigt hiermit seine Unabhängigkeit gegenüber dem Bewertungsobjekt und dem Auftraggeber und dass spätere Beteiligungen in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bewertungsobjekt ausgeschlossen sind.

Haftungshinweis

Die Einhaltung von bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften bleibt vorbehalten. Für Mängel am Schätzungsergebnis auf Grund versteckter Bauteile, des Baugrundes und nicht begutachteter Liegenschaftsbestandteile übernimmt der Gutachter keine Haftung. In etlichen Häusern, die bis 1990 erstellt wurden, wurde in irgendeiner Form asbesthaltiges Material oder Gebäudeschadstoffe verbaut. Der Immobilienbewerter kann keine Aussage über mögliche Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft machen und übernimmt keine Haftung. Das Schätzungsgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Darüber hinaus wird die Haftung ausgeschlossen. Für Angaben von Dritten übernimmt der Gutachter keine Gewähr. Das Gutachten ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und auf den Bewertungszweck ausgelegt. Das Gutachten gilt nur solange wie ein ordentlicher Verkauf einer Liegenschaft dauert. Sollte der Verkauf sich länger hinziehen so ist das Objekt neu zu bewerten.

Bestimmung des Marktwertes

Der Marktwert berechnet sich aus den nachfolgenden Wertelementen. Die Summe der positiven und negativen Wertelemente ergibt den Marktwert.

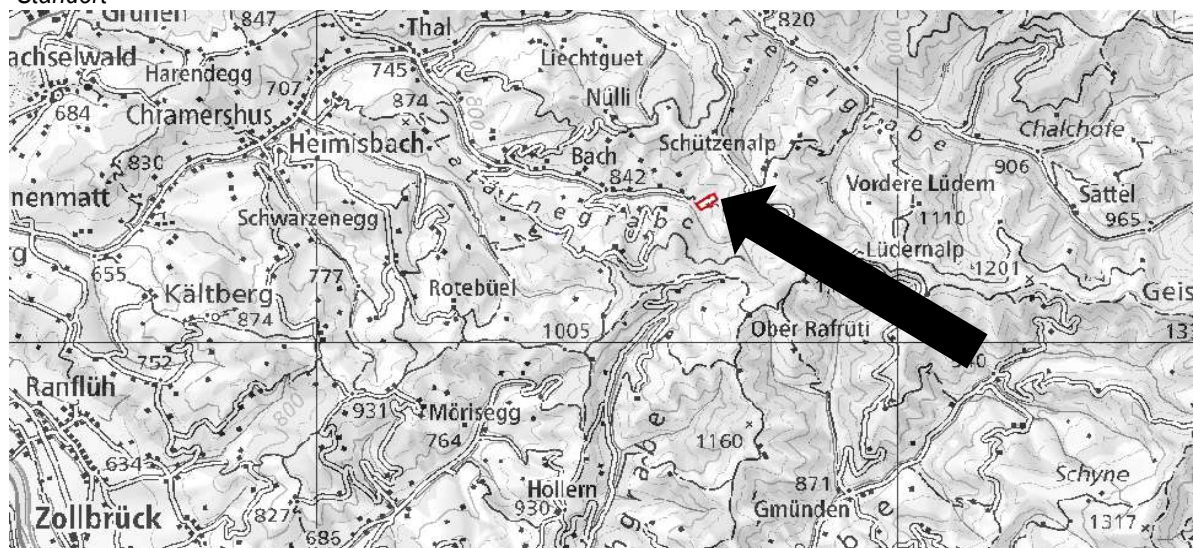
Objekt: 1	Trachselwald Gbbi-Nr. 486		
	Wertelement 1	Gebäude Ertragswert 167 Uwille	CHF 307'587
		- technische Entwertung (Alterung)	CHF -250'386
		- Räumungskosten	CHF -10'000
	Wertelement 2	Pauschale Bewertung Weidehütte	CHF 300
	Wertelement 3	Pauschale Bewertung Weidehütte	CHF 600
	Wertelement 2	Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg)	CHF 17'581
	Wertelement 3	Wald Waldrand	CHF 380
Objekt: 2	1 Gbbi-Nr. Trachselwald		
	Wertelement 1	Wald Bachhowald	CHF 2'283
	Wertelement 2	Gewässer	CHF 0
Objekt: 3	1 Gbbi-Nr. Trachselwald		
	Wertelement 1	Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg) Mieschershus	CHF 1'501
		<hr/>	
		Marktwert des Objektes	CHF 69'846
		<hr/>	
		Marktwert [gerundet auf CHF 5000]	CHF 70'000
		<hr/>	

Objekt 1: Trachselwald Gbbl-Nr. 486

Wertelement 1: Gebäude Ertragswert 167 Uwille

11

Standort



Makrolage

Heimisbach ist eine Ortschaft in Trachselwald, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Agrargemeinde» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Trachselwald zählt 955 Einwohner (2021), verteilt auf 402 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf -3 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 16.7% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 41.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 42% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 112 Betriebe mit 379 Beschäftigten weist die Gemeinde Trachselwald im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 4 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 10 Beschäftigten seit 2012. Von den 222.8 vollzeitäquivalenten Stellen sind 96.1 (43%) im 1. Sektor, 51 (23%) im Industrie- und 75.8 (34%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Trachselwald aus erreichbaren Zentren sind Langnau im Emmental (16 Min.), Burgdorf (17 Min.) und Langenthal (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Burgdorf (39 Min.), Langnau im Emmental (41 Min.) und Langenthal (65 Min.).

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Gemeinde Trachselwald von einer Zusatznachfrage von 16 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

Mikrolage

Kriterien	Langenthal, 00. Januar	Begründung
Wohnlage, Attraktivität	-	Abgelegen, ungenügende Zufahrt, gute Aussicht
Orientierung / Ausrichtung	+	uneingeschränkte Aussicht, südlich ausgerichtet
Besonnung	+	Sonnseite gelegen
Verkehrslage	--	schwer zugänglich
Schule	-	Heimisbach
Einkauf	-	Volg Thal
Öffentliche Verkehrsmittel	--	Bushaltestelle in Thal, weiter Fussweg, Zuganschluss in Grünenmatt
Lärm / Immissionen	++	Abgelegen, keine Immissionen

Zonenvorschriften

Das Gebäude befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Bauinventar

Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der denkmalgeschützten Bauten verzeichnet.

Kataster der belasteten Standorte

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet

Objektbeschreibung

Obejektkriterien	Beurteilung	Bemerkung
Asthetik/Gebäud	-	keine besonderen Eigenschaften
Qualität/Räumlich	-	nicht alle Zimmer separat erschlossen
Flexibilität/Untert	-	eher schwierig
Angebot Sanitära	+ / -	ein Bad
Nutzung	+ / -	Werkstatt/Keller/Lagerraum vorhanden
Erweiterungspot	+	nicht zu erwarten
Zufahrtsverhältni	--	schlecht erschlossen
Garagen / Parkpl	-	aussen PP und Garage vorhanden
Umgebung	+ / -	Garten, LN
Vermietbarkeit	--	schlecht vermietbar im aktuellen Zustand
Verkaufsmöglich	-	Verkehrslage / Zufahrt

Bauteilgruppen	Bemerkungen
Grundsubstanz BKP 2 Gruppe 1	Steinfundament, teilweise beschädigt, Holzbauweise mit Holzbalken
Gebäudehülle BKP 2 Gruppe 2	Eternitdach, Fassade Rohholz, doppelisolierverglaste Fenster Wohnzimmer /Rest einfachverglasung
Installationen BKP 2 Gruppe 3	ältere Elektrinstallationen, Holzherd mit Kachelofen, Ölofen im Wohnzimmer
Ausbau BKP 2 Gruppe 4	Holzboden verbraucht, Bad und Küche Fliesen, Decke abblättern
Betriebseinricht BKP 3	
Umgebung BKP 4	Landwirtschaft, einfacher Garten, Terrasse



Mietwertanalyse

Das Objekt ist nicht vermietet. In der Region Trachselwald geht der Schätzer von CHF 120 bis CHF 180 pro m² aus. Der Schätzer setzt für das Objekt aufgrund der Lage- und Objektbeurteilung die folgenden Mietwerte fest:

Beschreibung	Einheit	Pachtzins/GVE	Pachtzins	Mietwert/Jahr	Mietwert/Jahr
Heuboden	34 m ²	-	-	8 CHF/m ²	CHF 269
Einfahrt	52 m ²			8 CHF/m ²	CHF 413
Reiti	50 m ²			8 CHF/m ²	CHF 399
Stall	17 m ²			8 CHF/m ²	CHF 135
Schopf	60 m ²			13 CHF/m ²	CHF 777
Tenn	5 m ²	-	-	8 CHF/m ²	CHF 39
Laube	7 m ²	-	-	5 CHF/m ²	CHF 34
Beschreibung	Nettowoohnfläche	Mietzins pro m ²	Mietzins pro Jahr	Mietwert pro m ²	Mietwert/Jahr
Wohnung EG/DG	115 m ²	-	-	CHF 120	CHF 13'800
Total					CHF 15'866

Reproduktionskosten

Der Schätzer hat die Kubatur gemessen und den Ansatz für die Reproduktionskosten pro Kubikmeter festgelegt. Aufgrund der Objektart hat der Schätzer die Rückstellungskosten festgelegt. Diese basieren massgeblich auf den Reproduktionskosten und der durch den Schätzer zugrunde gelegten Gesamtlebensdauer (GLD) des Gebäudes.

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	1'402 m ³	371 CHF/m ³	CHF 520'000
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 26'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 0
BKP 4	Umgebung	315 m ²	à CHF 180 / m ²	CHF 56'700
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 2'835
Total Reproduktionskosten				CHF 605'535

Rückstellungsbedarf

Der Schätzer legt den Anteil der einzelnen Bauteile gemessen an den gesamten Baukosten des Objektes aufgrund der subjektiven Wahrnehmung des Schätzers fest. Die Gesamtlebensdauer legt der Schätzer aufgrund der Funktionalität sowie aufgrund asthetischer Aspekte in Abstimmung mit der typischen Käufergruppe fest.

Bauteil		Anteil in % an BKP 2	Anteil in CHF BKP 2	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	55.0%	CHF 300'300	120 Jahre	CHF 409
(Gruppe 2)	Fassade	11.0%	CHF 60'060	80 Jahre	CHF 242
(Gruppe 2)	Dach	9.0%	CHF 49'140	60 Jahre	CHF 361
(Gruppe 2)	Fenster	3.0%	CHF 16'380	30 Jahre	CHF 373
(Gruppe 3)	Elektro	4.0%	CHF 21'840	40 Jahre	CHF 324
(Gruppe 3)	Heizung	4.0%	CHF 21'840	25 Jahre	CHF 639
(Gruppe 3)	Sanitär	4.0%	CHF 21'840	35 Jahre	CHF 398
(Gruppe 3)	Bäder	3.0%	CHF 16'380	35 Jahre	CHF 298
(Gruppe 3)	Küche	4.0%	CHF 21'840	35 Jahre	CHF 398
(Gruppe 4)	Ausbau	3.0%	CHF 16'380	35 Jahre	CHF 298
BKP 3 (Gruppe 5)	Betriebseinrichtungen		CHF 0	70 Jahre	CHF 0
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung		CHF 59'535	60 Jahre	CHF 438
Total / Durchschnitt		100%	CHF 605'535	46 Jahre	CHF 4'178

Zinssatz

Der Schätzer leitet den Fremdkapitalzinssatz aus einem Vergleich der „variablen Hypothek“ von verschiedenen Banken aus der Region her. Die diversen Kostenbestandteile im Zinssatzaufbau legt der Schätzer aufgrund seiner Erfahrung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen fest.

Beschreibung	Anteil	Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	80%	zu	3.00%	2.40%
Zinssatz EK	20%	zu	0.50%	0.10%
Nettozinssatz				2.50%
Betriebskosten				0.50%
Unterhalt und Reparaturen				0.80%
Ertragsverluste (Mietzinsverluste/Sockelleerstand/Mieterwechelerluste)				0.00%
erforderliche Rückstellung				1.36%
Brutto-Kapitalisierungssatz				5.16%
				CHF 7'382
				CHF 308
				CHF 7'690
				CHF 1'538
				CHF 2'461
				CHF 0
				CHF 4'178
				CHF 15'866

Ertragswert

Der Ertragswert des Objektes ist das erste Wertelement und zugleich die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträge von den zukünftig zu erwartenden Erträgen.

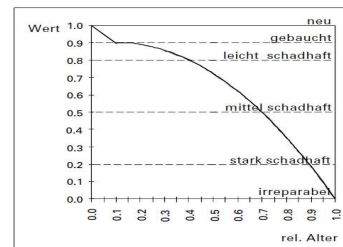
Ertragswert =	$\frac{\text{(Mietwert Objekt)}}{\text{(Bruttozinssatz)}}$	$\frac{15'866}{5.16\%}$	= CHF 307'587
---------------	--	-------------------------	----------------------

Wertelement 1: Gebäude Ertragswert 167 Uwille

11

Objektbeurteilung

Die Bewertung des baulichen Zustandes erfolgt nach einer zweckmässigen Gliederung der Kostengruppen. Grundlage zur Einteilung der Kostengruppen bildet der Baukostenplan (BKP) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Dieser beinhaltet die Gliederung der Bausubstanz nach Gruppen, welche zur Anwendung gelangt. Die Einteilung der Bauteilbewertung richtet sich nach der Bewertungsskala des Grundlagenpapieres „Alterung von Bauteilen und Unterhaltskosten“ des Impulsprogrammes IP Bau (1994, 83). Bewertet werden nur sichtbare Teile des Objektes.



/ In einem guten bis zu einem neuwertiger Zustand befindet sich: die Betriebseinrichtungen / In einem funktionsfähigen Zustand mit mittlerer Einschränkungen in Funktion oder/und ästhetischen Aspekten in Bezug auf die typischen Käufergruppe befindet sich: der Rohbau / In einem stark schadhaften Zustand welcher die Funktion stark einschränkt oder/und die ästhetischen Aspekten der typischen Käufergruppe nicht mehr erfüllt sind: die Fassade das Dach die Fenster die Sanitärinstallationen das Bad die Umgebung / Die folgenden Bauteile erfüllen ihre Funktion nur noch provisorisch. Von einer raschen Erneuerung aufgrund von starken Funktionseinschränkungen und/oder Ästhetik ist auszugehen: die Elektroinstallationen die Heizung die Küche der Ausbau

Technische Entwertung

Der Bewerter legt die Restnutzungsdauer aufgrund der vorgefundenen Langlebigkeit der Bauteile und gleichzeitig asthetischer Aspekte in Abstimmung mit der typischen Käufergruppe fest, wie dies in der vorangehenden Objektbeurteilung qualitativ formuliert ist. Die technische Entwertung entspricht dem Wert der investierte werden müsste, um das Objekt in einen neuwertigen Zustand zu bringen ohne den Ausbaustandard zu heben und in Abstimmung mit dem zugrunde gelegten Mietzins.

Bauteil		Rückstellung	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	CHF 409	60 Jahre	60 Jahre	CHF 55'613
(Gruppe 2)	Fassade	CHF 242	25 Jahre	55 Jahre	CHF 27'941
(Gruppe 2)	Dach	CHF 361	15 Jahre	45 Jahre	CHF 29'456
(Gruppe 2)	Fenster	CHF 373	10 Jahre	20 Jahre	CHF 9'531
(Gruppe 3)	Elektro	CHF 324	5 Jahre	35 Jahre	CHF 17'798
(Gruppe 3)	Heizung	CHF 639	0 Jahre	25 Jahre	CHF 21'840
(Gruppe 3)	Sanitär	CHF 398	10 Jahre	25 Jahre	CHF 13'581
(Gruppe 3)	Bäder	CHF 298	10 Jahre	25 Jahre	CHF 10'186
(Gruppe 3)	Küche	CHF 398	0 Jahre	35 Jahre	CHF 21'840
(Gruppe 4)	Ausbau	CHF 298	5 Jahre	30 Jahre	CHF 13'092
BKP 3 (Gruppe 5)	Betriebseinrichtungen	CHF 0	70 Jahre	0 Jahre	CHF 0
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	CHF 438	20 Jahre	40 Jahre	CHF 29'508
Total / Durchschnitt		CHF 4'178			CHF 250'386

Wertelement 4: Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg)

14

Produktionspotenzial Land

Die Parzelle befindet sich in der Klimazone E4-6. Aufgrund der mesoklimatischen Gegebenheiten ist diese Klimazone für Dauergrünland bevorzugt, mit starken Einschränkungen geeignet. Insgesamt ist mit einer Vegetationsdauer von 150 bis 170 Tage (Grünfüttertage) zu rechnen. Fast ausschliesslich Naturwiesen und Weiden mit starken Einschränkungen finden sich in dieser Klimazone. Infolge der Niederschlagsverhältnisse während den Ernte ist der Ackerbau stark beeinträchtigt (übermassige Niederschlag, ungenügende Wärme).

Beurteilung Eigenschaften

Auf der Parzelle Trachselwald Gbbi-Nr. 486 geht der Schätzer von einem Futterertrag von 85 dt/ha aus. Der Schätzer schätzt für diese Parzelle 42 Basisbodenpunkte. Aufgrund der regionalen Marktverhältnisse geht der Schätzer von 8 Rp./Bodenpunkt aus.

Unterteilung Parzelle		Schätzer Abzug Basisbodenpunkte				Ergebnis
Hangneigung	m ²	Basis BP	Hangneigung	Form / Bewirts.	Waldrand	Bodenpunkte
0-18%	0 m ²	42 BP	0 BP		11 BP	32 BP
18-35%	3'327 m ²	42 BP	7 BP		9 BP	26 BP
35-50%	3'512 m ²	42 BP	15 BP		7 BP	20 BP
>50%	4'305 m ²	42 BP	24 BP		5 BP	14 BP
Wege/Strassen	164 m ²	(Zufahrtswege und Strassen werden mit den Ø Bodenpunkte bewertet)				
Eigentum	Fläche (LN)	Rp. / BP	Ø Bodenpunkte	Marktwert	Ø CHF / m ²	Faktor BGBB
100%	11'308 m ²	8.00 Rp./BP	19 BP	CHF 17'581	1.55	12.8

Bemerkungen: Beurteilung Eigenschaften

Homogene Parzelle, leichte Coupierung, teilweise geringer Bodenaufbau

Wertelement 5: Wald Waldrand

15

Gemeinde	Gbbi-Nr.	Fläche	amtlicher Wert	CHF / m ²	Faktor	Marktwert
Trachselwald	486	759 m ²	CHF 30	CHF 0.50	12.7	CHF 380

Gemeinde	Gbbl.-Nr.	Fläche	amtlicher Wert	CHF / m ²	Faktor	Marktwert
Trachselwald	485	4'566 m ²	CHF 450	CHF 0.50	5.1	CHF 2'283

Wertelement 1: Land (Acker/Wiese/Weide/Strasse/Weg) Mieschershus

Produktionspotenzial Land

Die Parzelle befindet sich in der Klimazone D5-6. Aufgrund der mesoklimatischen Gegebenheiten ist diese Klimazone für Dauergrünland mit starken Einschränkungen geeignet. Insgesamt ist mit einer Vegetationsdauer von 170 bis 180 Tage (Grünfüttertage) zu rechnen. Naturwiesen und Weiden sind stark vorherrschend. Häufige ist eine Beeinträchtigung bei den Ernten infolge des Niederschlagshaushaltes festzustellen. Der Ackerbau ist in dieser Klimazone ungünstig. Insbesondere der Getreidebau ist dabei zu nennen.

Beurteilung Eigenschaften

Auf der Parzelle Trachselwald Gbbl.-Nr. 614 geht der Schätzer von einem Futterertrag von 70 dt/ha aus. Der Schätzer schätzt für diese Parzelle 38 Basisbodenpunkte. Aufgrund der regionalen Marktverhältnisse geht der Schätzer von 8 Rp./Bodenpunkt aus.

Unterteilung Parzelle		Schätzer Abzug Basisbodenpunkte				Ergebnis
Hangneigung	m ²	Basis BP	Hangneigung	Form / Bewirts.	Waldrand	Bodenpunkte
0-18%	0 m ²	38 BP	0 BP			38 BP
18-35%	0 m ²	38 BP	7 BP			31 BP
35-50%	35 m ²	38 BP	15 BP		4 BP	19 BP
>50%	1'549 m ²	38 BP	24 BP		2 BP	12 BP
Wege/Strassen		(Zufahrtswege und Strassen werden mit den Ø Bodenpunkte bewertet)				
Eigentum	Fläche (LN)	Rp. / BP	Ø Bodenpunkte	Marktwert	Ø CHF / m ²	Faktor BGBB
100%	1'584 m ²	8.00 Rp./BP	12 BP	CHF 1'501	0.95	10.0

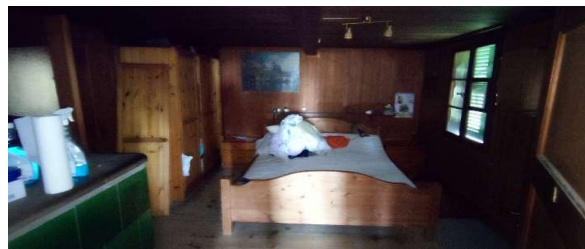
Bemerkungen: Beurteilung Eigenschaften

Homogene Parzelle, steile Bereiche, teilweise geringer Bodenaufbau

Frontansicht Wohngebäude Nr. 167, Uwille 167, Heimisbach



Fotos Wohnteil Nr. 167, Uwille 167, Heimisbach



Fotos Stallteil Nr. 167, Uwille 167, Heimisbach





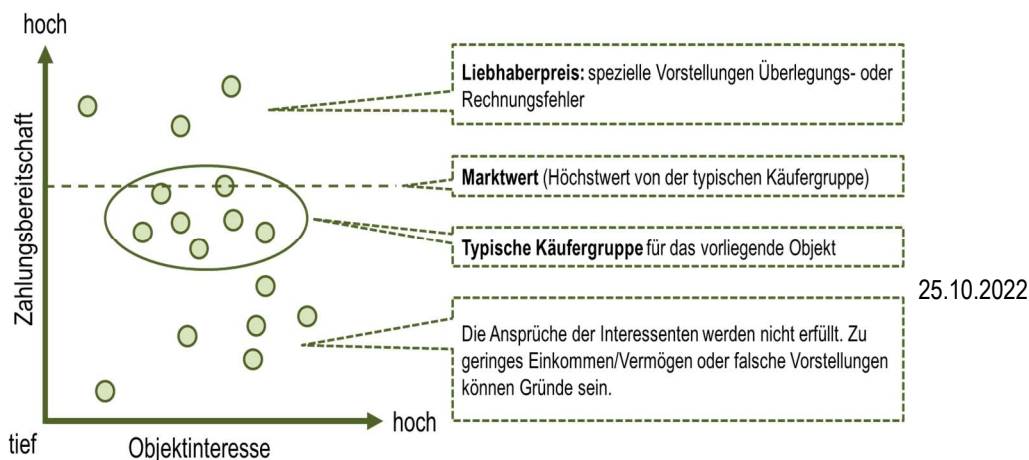
Fotos Umgebung, Uwille 167, Heimisbach



Wertdefinition und angewandte Bewertungsmethodik

Marktwert

Der Marktwert (Verkehrswert) soll den im normalen und freien Geschäftsverkehr, d.h. unter normal funktionierenden Marktverhältnissen nach üblicher Angebotsfrist, höchstwahrscheinlich erzielbaren Preis darstellen. Dabei wird angenommen, dass Verkäufer wie Käufer nicht unter wirtschaftlichen Zwängen stehen und sorgfältig und mit geschäftsüblichen Überlegungen vorgehen. Daraus ergibt sich, dass kurzfristige und auch aussergewöhnliche Markteinflüsse sowie Liebhaberwerte unberücksichtigt bleiben. Die folgende Abbildung visualisiert die Wertdefinition des Marktwertes und soll zum besseren Verständnis beitragen:



Die Schätzung stellt einen Marktwert von einem Objekt dar. Der Marktwert gibt lediglich eine Grössenordnung an. Hingegen der realisierte Preis entsteht erst sobald sich Käufer und Verkäufer einig sind. Nachfolgend sind die Gründe für mögliche Differenzen zwischen Wert und Preis erläutert:

Wert und Preis

„Der Wert ist keine Tatsache, sondern eine Einschätzung des höchstwahrscheinlichen Preises eines Gutes, bei einer Transaktion bzw. ein wirtschaftlicher (Geldwert) Nutzen, den der Besitz eines Gutes mit sich bringt. Der Preis ist derjenige Betrag, zu dem die Transaktion effektiv stattgefunden hat. Der Wert und der Preis sind von der Höhe der Beträge her theoretisch nur dann identisch, wenn sie gleichzeitig erhoben wurden; auf genau denselben Informationen beruhen; die Informationen von den Transaktionsteilnehmern und den Bewertern genau gleich interpretiert werden. Weil dies in der Praxis nie vollständig zutrifft, sind Wert und Preis nie bzw. rein zufällig genau gleich hoch (SIREA 2017a, Kapitel 3, Seite 4 und 5).“

Typische Käufergruppe

Das Objekt unterliegt dem BGBB. Damit muss ein typischer Käufer eine Selbstbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Objektteile nachweisen können, über einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verfügen oder sich innerhalb der Erbfolge befinden.

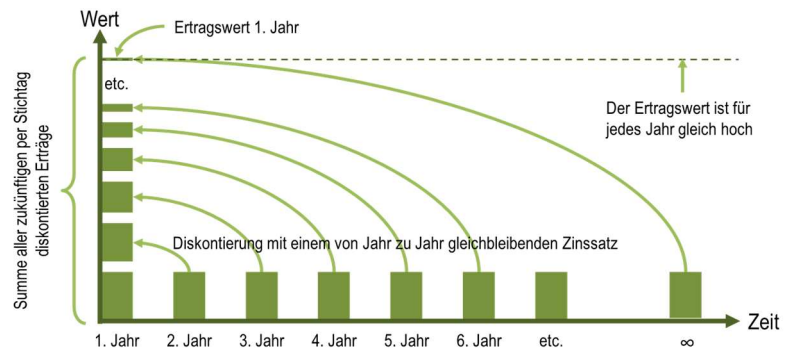
Festlegung der Bewertungsmethodik

Um Wohnbauten zu schätzen wendet der Gutachter die Ertragswertmethode an. Zur Anwendung gelangt das MEV-System (Multi-Element-Value-System). Für ausschliesslich landwirtschaftlich genutzte Objekte stützt sich der Schätzer auf die im landwirtschaftlichen Kontext anerkannte Mischwertmethode. Um das Land zu bewerten stützt sich der Schätzer auf eine Vergleichswertmethode. Der Schätzer beurteilt die Qualität des Landes über die Bodenpunkte und über die Rp./Bodenpunkt schätzt der Gutachter die Marktattraktivität.

Erläuterungen Ertragswertmethode

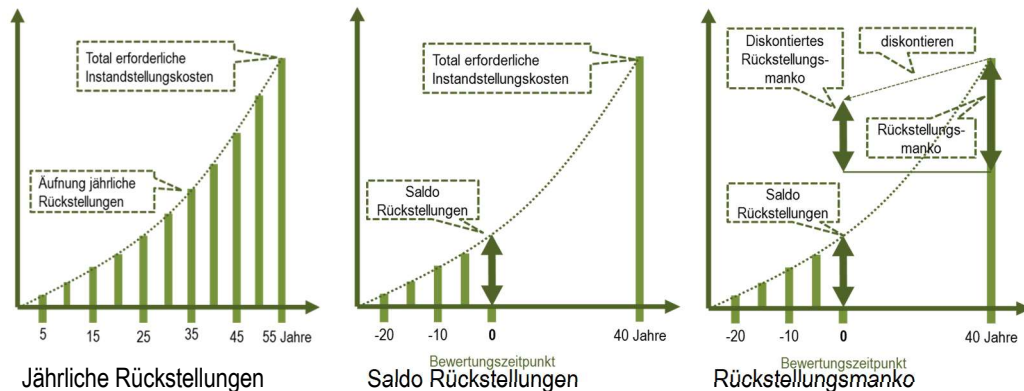
„Die Ertragswertmethode ist die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträge von den zukünftig zu erwartenden Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 2).“

Die Grafik zeigt die Herleitung des Ertragswertes, nach der Ertragswertmethode. Der Ertragswert ist nur ein Wertelement. Um den Marktwert zu bestimmen sind weitere Wertelemente nötig. Beachten Sie dazu die Rückstellungstheorie.



Rückstellungstheorie

Die Ertragswertmethode rechnet mit unendlichen Erträgen. Damit die Nutzungsfähigkeit eines Objekts gewährleistet bleibt, muss die Bausubstanz des Objektes zyklisch erneuert werden. Um die Erneuerungen zu finanzieren müssen aus den Erträgen des Nutzungsobjektes Rückstellungen geäufnet werden. Dies sichert die „Unendlichkeit der Immobilie“, und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene technische Entwertung des Objektes (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

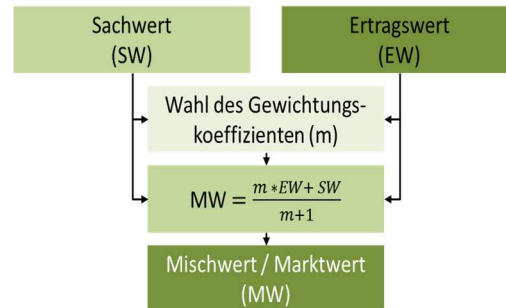


Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geäufnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisherigen eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert (vgl. Abbildung). Der nicht geäufnete und verzinst aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11). Wenn ab dem Bewertungszeitpunkt bis zum Instandstellungszeitpunkt zu wenig Zeit zur Verfügung steht, um mit den jährlichen Rückstellungen die ganzen erforderlichen Instandstellungskosten zu äufnen, wird dannzumal ein Mankobetrag entstehen (vgl. Abbildung). Dieser fehlende Geldbetrag (Rückstellungsmanko), wird auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert. Er entspricht dem heutigen Minderwert der, technischen Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

Erläuterung Mischwertmethode

„Die Mischwertmethode ist ein Wertmittlungsverfahren, das den Marktwert eines Grundstückes als Mischwert von Sach- und Ertragswert auslegt. Das zu bewertende Objekt bestehen grundsätzlich aus einer Sach- und Ertragswertkomponente, welche im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich stark gewichtet werden. Durch diese bipolare Betrachtung ergibt sich u. a. die hohe Qualität der Mischwertmethode, die in ihrer fachgerechten Anwendung eine Ergebnissicherheit und eine hochwertige Robustheit gegenüber unsicheren Eingangsdaten aufweist (Rösch, 2011).“

„Die Anwendung der Mischwertmethode berücksichtigt die gegenwartsnahe Vergangenheit im Sachwertverfahren wie auch den Blick in die Zukunft bei den kapitalisierten, nachhaltigen Mieterträgen im Ertragswertverfahren (SVKG 2012, Seite 116).



Quelle: SVKG 2012, Seite 117 (eigene Darstellung)

Gewichtungskoeffizient

Der Gutachter legt den Gewichtungskoeffizient aufgrund der nachfolgenden Ausführungen fest: In der Schätzerliteratur wird darauf hingewiesen, dass für Gewerbebauten der Ertragswert wichtiger ist als der Realwert (vgl. auch Urteil 4A_480/2007 vom 27. Mai 2008 E. 5.4.5) und umso stärker gewichtet werden muss, je mehr er vom Realwert abweicht. Der Gewichtungsfaktor soll zwischen 1 und 5 betragen (SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl. 2012, S. 125, 234), wobei ab einer Differenz von mehr als 40 % zwischen Real- und Ertragswert der Gewichtungsfaktor 5 empfohlen wird (Naegeli/Wenger, der Liegenschaftsschätzer, 4. A. 1997, S. 100, 298; Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 2011, S. 260).

Bewertung von Land und übrigen Flächen

Die Ermittlung des Verkehrswertes von **Land** erfolgt nach der Bodenpunktzahl (Punktierung über Bodenqualität, Abzüge für Hangneigung, Parzellengrösse und -form, Distanz zum Bewirtschaftungszentrum, Waldanstoss, Düngebeschränkung, Zufahrtsqualität, Dienstbarkeiten, etc.), die mit einem aktualisierten Bewertungsfaktor multipliziert wird. Der Bewertungsfaktor (Rappen pro Bodenpunkt) richtet sich nach der Verkehrswernerhebung Landwirtschaft, Abteilung Amtliche Bewertung.

Beim **Wald** wird der Verkehrswert direkt vom Ertragswert abgeleitet, indem ein Faktor zwischen diesen beiden Grössen festgelegt wird. Der Faktor richtet sich nach Verkehrswernerhebung Landwirtschaft, Abteilung Amtliche Bewertung.

Platz/Umschwung werden bei Ökonomiegebäuden analog dem Land bewertet, wobei jeweils von der Basispunktzahl keine Abzüge gemacht werden.

Wege und Strassen werden je nach Nutzen und Aufwand für den landw. Bewirtschafter sehr unterschiedlich bewertet; oft geschieht die Bewertung analog dem **Platz/Umschwung**.

Gewässer, Fels, Land unproduktiv, Geröll usw. bringen in der Regel keinen Nutzen für einen landw. Bewirtschafter und sie werden deshalb mit Fr. 0.- bewertet.

Hinweise zum Bäuerlichen Bodenrecht BGBB

Die nachstehenden Angaben dienen als Information über die Beeinflussung der Gewerbe- und Grundstückspreise durch das BGBB und nicht als rechtliche Beratung über die privat- und öffentlich-rechtlichen Wirkungen des BGBB auf Veräusserung, Realteilung, Zerstückelung, Verschuldung usw.

Unterstellung BGBB

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG. Diejenigen Grundstücke, welche eine Fläche von 2'500 m² überschreiten, unterstehen deshalb vollumfänglich den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGBB (vgl. nächste Punkte). Für alle anderen Grundstücke und auch für das Waldgrundstück gelten die Bestimmungen nicht.

Verkaufsauflagen

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ist mit wenigen Ausnahmen (Art. 64 BGBB) dem Selbstbewirtschafter vorenthalten. Er ist bewilligungspflichtig (kantonale Vollzugsbehörde). Für Grundstücke schränkt das Gesetz den Bewerberkreis geografisch auf den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ein. Für den Vollzug dieser Massnahmen ist im Kanton Bern das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

Pächter Vorkaufsrecht

Bisherige Pächter haben unter diversen Voraussetzungen (Selbstbewirtschaftung, Ablauf der Mindestpachtdauer von 6 Jahren, ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich, wirtschaftliche Verfügung über ein Gewerbe) ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 47 und 48 BGBB), das allerdings den verwandtschaftlichen Vorkaufsrechten im Range nachgeht. Das Pächtervorkaufsrecht ist mit keinem Vorzugspreis verbunden. Es kann nur zu demjenigen Wert geltend gemacht werden, welcher ein Dritter auch zu zahlen bereit wäre.

Höchstpreis

Gemäss Art. 66 BGBB darf der Erwerbspreis den Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre um nicht mehr als 5 % übersteigen. Für den Vollzug dieser Bestimmung ist ebenfalls das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

Zerstückelungsverbot

Landwirtschaftliche Grundstücke, die dem BGBB unterstehen, dürfen nicht in Teilstücke von unter 36 Aren aufgeteilt werden (Art. 58 BGBB). Eine Ausnahme ist unter anderem möglich, wenn ein Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) aufgeteilt werden kann. Dadurch könnten beispielsweise die Gebäude bzw. einzelne Gebäude abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Dies ist möglich unter der Voraussetzung, dass diese Liegenschaftsteile nicht landwirtschaftlich genutzt werden und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sind.

Anhang

Begriffsverzeichnis

Barwert	Der Barwert ist die abdiskontierte Summe aller zukünftig zu erwartenden Erträge und/oder Kosten.
Erstellungskosten	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
Ertragswert	„Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 4).“
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
Makrolage	„Die Qualität der Makrolage wird durch die Region und Gemeinde definiert, in der sich das Grundstück befindet. Infrastruktur, Dienstleistungsangebot, Steuerniveau für natürliche Personen und Immobilien, Verkehrsanbindung, Nähe zu Zentren und Arbeitsplätzen sowie die Nachfrage nach Immobilien in der Region gehören mit zu den massgebenden Faktoren (Steiner 2013).“
Mikrolage	„Verantwortlich für die Qualität der Mikrolage sind Distanz zu Schulen, Läden, kulturellen Einrichtungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Erholungsgebieten und Verwaltungseinrichtungen, aber ebenso auch die Nähe zu störenden Einrichtungen, Lärmimmission, Erschliessung, Hangneigung, Exposition und Aussicht. Mit all diesen messbaren Faktoren können Parzellen objektiv bewertet werden (Steiner 2013).“
Marktwert (Verkehrswert)	„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (SVS 2017, Seite 51).“
MEV-System	<i>Das MEV-System ist ein System zur Erfassung aller Bewertungsobjekte und deren Wertelemente. „Es beinhaltet die systematische Analyse und Gliederung der Immobilie in ihre Objekte und einzelne Wertelemente, die dann mit der jeweils geeigneten Methode zu berechnen sind. Die Summe aller Elementwerte ergibt den gesamten Immobilienwert (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 2).“</i>
Nachhaltiger Mietwert	Langenthal, 25. Oktober 2022

Nachhaltigkeit	„Unter Nachhaltigkeit versteht man bei Immobilien, dass die Erzielbaren Erträge hoch genug sind, um während der Ertragsdauer alle anfallenden laufenden Kosten zu decken. Die Nachhaltigkeit ist das ungefährdete Gleichgewicht von Kosten und Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 4 Seite 22)
Relativer Landwert	Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.
Reproduktionskosten	„Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler, gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften. Für Reproduktionskosten werden in anderen deutschsprachigen Ländern auch die Ausdrücke Wiederherstellungs- oder Wiederbeschaffungskosten verwendet (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 1)“
Rückstellungen	Der Begriff Rückstellungen bezieht sich auf die Rückstellungstheorie in der Immobilienbewertung, welche folgendes aussagt. „Aus dem Ertrag der Nutzobjekte werden Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Bauten gewährleistet bleibt. Das sichert die Unendlichkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11)
Sachwert	Der Schwert (auch Realwert oder Substanzwert) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für den Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (SVKG 2012, Seite 70)
Technische Entwertung:	„Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einem entwertungsfreien, neuwertigen Zustand zu bringen, ohne gleichzeitige Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 8).“
Wertelement	„Das Wertelement ist die kleinste zu berechnende Werteinheit eines Objektes resp. einer Immobilie. Objekte können aus einem oder mehreren Werteelementen bestehen, die einzeln mit einem separaten Rechenvorgang berechnet werden (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 6).“ Beispielsweise kann der Ertragswert oder die technische Entwertung ein Wertelement sein.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.

Abkürzungsverzeichnis

BGE	Bundesgerichtsentscheid
BKP	Baukostenplan (Die Gliederung der Baukosten nach Baukostenplan, erfolgt nach den Vorgaben von CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung))
EK	Eigenkapital
ENR	Erneuerungsrate
Ent.	Entwertung in %
FK	Fremdkapital
FPRE	Fahrländer und Partner Raumentwicklung
GLD	Gesamtlebensdauer
GV	Gebäudevolumen
GVW	Gebäudeversicherungswert, bzw. Reproduktionskosten nach Beurteilung des Experten
EFH	Einfamilienhaus
MWG	Mietwohnungen
EWG	Eigentumswohnungen
MEV-System	Multi-Element-Value-System
RND	Restnutzungsdauer
SIA	Schweizer Ingenieur und Architekturverein
TE	Technische Entwertung
vgl.	Vergleiche
VMF	Vermietbare Fläche (nach SIA 416)
VW	Verkehrswert
WA	Wirtschaftliches Alter
WE	Wertelement

Quellenverzeichnis

IP Bau (1994)	Impulsprogramm Bau (IP BAU) Bundesamt für Konjunkturfragen, Alterungsverhalten von Bauteile und Unterhaltskosten – Grundlagen für den Unterhalt und die Erneuerung von Wohnbauten, Dezember 1994, Bundesamt für Konjunkturfragen, 110 Seiten
Rösch (2011):	Rösch Gerhard, Bewertungsmethode im Vergleich. Immobilie. 2011, Nr. 2. – 2010 Quantitativer Vergleich von Modellen zur Wertmittlung von Grundstücken unter besonderen Berücksichtigung von unsicheren Eingangsdaten. Aarau: s.n.; 2010
SIREA (2016)	Lehrheft Immobilienanalyse Landwirtschaft, Bereich Spezialbewertung, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIREA (2017a)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 1, SIREA Swiss Institute of Real Estate
SIREA (2017b)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 2, SIREA Swiss Institute of Real Estate
SIREA (2017c)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 2 Ordner 3, SIREA Swiss Institute of Real Estate
Steiner (2013)	Steiner Hugo 2013, Was heisst Makro- und Mikrolage?, erschienen im Ostschweizer Immobilienmarkt am 24. Mai 2015, abgerufen am 07.04.2018; http://www.hugosteiner.ch/publikationen/immobilienratgeber?ratgeber=2-19
SVKG (2012):	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten (SVKG), Das Schweizerisches Schätzerhandbuch – Immobilienbewertungsmethoden der Schweiz, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2012
SVS (2017):	Swiss Valuation Standard (SVS), 3. Überarbeitung und ergänzte Auflage, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich