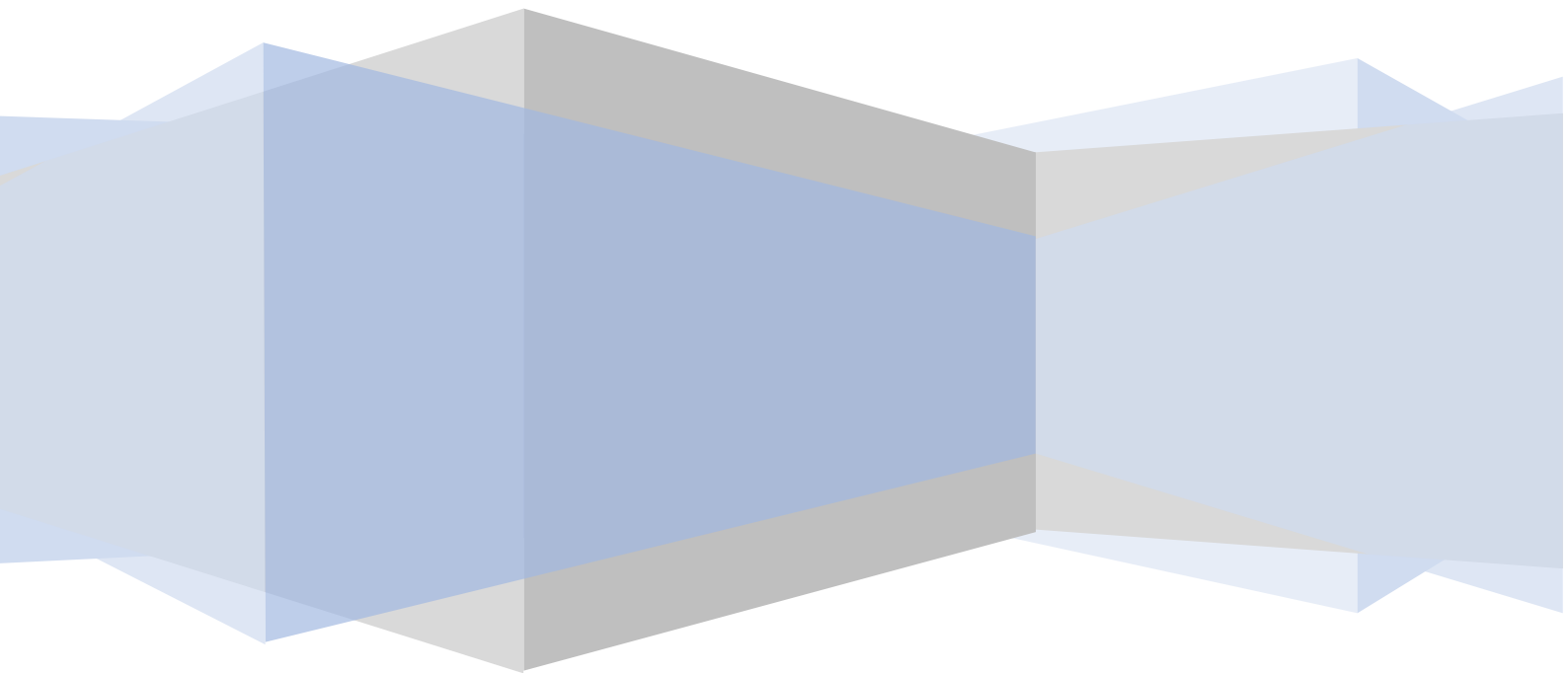


Verkehrswertberechnung

**Ehemaliges Bauernhaus mit Nebengebäuden,
heute Wohnhaus mit 3 Wohnungen**

Ochlenberg, Gbbl.-Nr. 828, Guggershaus 31, 31a und 31b



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	4
2.	Vorbemerkungen	5
2.1	Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Auftrag	5
2.3	Bewertungszweck	5
2.4	Definition Verkehrswert.....	5
2.5	Qualifikation des Bewerter.....	5
2.6	Hinweise zur Methodik	6
2.7	Verwendete Unterlagen.....	6
2.8	Stichtag, Gültigkeit der Bewertung.....	6
3.	Allgemeiner Objektbescrieb	7
3.1	Makrolage	7
3.2	Mikrolage	8
3.3	Grundbuch	9
3.4	Gebäudedaten GVB.....	9
3.5	Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
3.6	Beschreibung Baute	12
3.7	Raumangebot und Bodenflächen	12
3.8	Bauqualität, Zustandsbericht	13
3.9	Haustechnik.....	13
3.10	Mietverträge	13
4.	Berechnungen	14
4.1	Reprokosten	14
4.3	Technische Entwertung.....	15
4.4	Berechnung der Mieterträge	16
5.	Ertragswert.....	17
5.1	Die objekttypische Käufergruppe	17
5.2	Herleitung des Kapitalisierungssatzes.....	17
6.	Verkehrswert.....	19
7.	Literaturhinweis	19
8.	Fotodokumentation	20
9.	Situationsplan	24
10.	Grundriss Erdgeschoss	25
11.	Grundriss 1. Obergeschoss.....	26

12.	Grundriss Dachgeschoss	27
13.	Schnitt und Ansichten	28
14.	GVB Datenauskunft.....	30
15.	Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 828.....	33

1. Zusammenfassung

Die zu bewertenden Liegenschaften befinden sich an der Adresse Guggershaus 31, 31a und 31b in 3367 Ochlenberg. Ochlenberg ist eine Gemeinde in den «Buchsibergen» und ist sehr ländlich geprägt. Das Wohnhaus besteht aus 3 Wohnungen und mehreren nicht ausgebauten Nebenräumen. Die Liegenschaft Guggershaus 31a als ehemaliger Schweinestall wird heute als Gewerberaum mit Lager und Garagen genutzt. Bei der Baute Guggershaus 31b handelt es sich um einen einfachen Unterstand.

Die Wohnung im Dach- und 1. Obergeschoss ist mit einer Wohnfläche von 214m² grosszügig bemessen. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind eher bescheiden aber zweckmässig. Die Liegenschaften präsentieren sich in einem gepflegten und unterhaltenen Zustand.



Verkehrswert Wohnhaus: CHF 1'250'000.–

Der Bewertungsexperte



Claudio Fischer
Immobilienbewerter CAS FH
Immobilienbewirtschafter FA

Langenthal, 5. Dezember 2023

2. Vorbemerkungen

2.1 Eigentumsverhältnisse

Die zu bewertende Liegenschaft liegt an der Adresse Guggershaus 31 (Wohnhaus), Guggershaus 31a (Werkstatt, Lager, Garagen,) und Guggershaus 31b (Unterstand). Das Grundstück mit der Gbbl-Nr. 828 befindet sich im Alleineigentum von Ryser Peter.

2.2 Auftrag

Das Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, Langenthal, beauftragt die Firma Immondo AG – die Immobilienwelt, den Verkehrswert der Liegenschaft festzustellen.

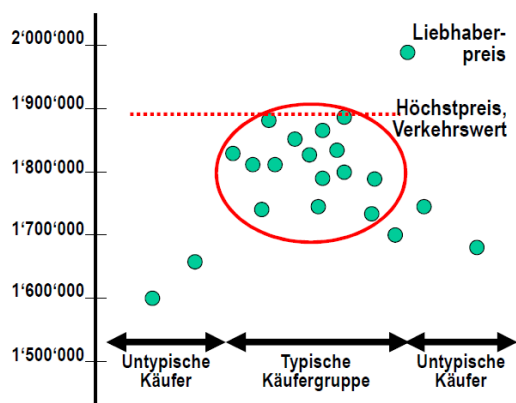
Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Verkehrswert „...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.“ Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis (Höchstpreis), den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Der zu errechnende Verkehrswert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden erforderlichen Kosten.

2.3 Bewertungszweck

Die Liegenschaft befindet sich in einem konkursrechtlichen Verfahren und soll für eine allfällige Grundstücksversteigerung bewertet werden.

2.4 Definition Verkehrswert



Der Verkehrswert ist für die typische Käufergruppe der noch akzeptable Höchstpreis. Liebhaberpreise oder ähnliche Preisüberlegungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert berücksichtigt keine limitierenden Vorgaben von Banken, Versicherungen und Behörden. Er ist einzig und alleine dem Immobilienmarkt unterstellt. Die im Beispiel links dargestellten Zahlen beziehen sich nicht auf die zu bewertende Liegenschaft.

2.5 Qualifikation des Bewerter

- Gewerblich- industrielle Grundausbildung
- Technischer Kaufmann, TEKÖ Bern
- New Key Account Manager FH Solothurn / Nordwestschweiz, Olten
- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, SVIT Bern
- Immobilienbewerter CAS FH, Berner Fachhochschule, Burgdorf

2.6 Hinweise zur Methodik

Das zu schätzende Objekt ist eine nutzbare Immobilie mit einem potenziellen Mietertrag und kann jederzeit vermietet werden. Der Verkehrswert solcher Liegenschaften wird grundsätzlich mit **Ertragswertmethoden** berechnet. Altbauten oder erneuerte Bauten weisen gegenüber Neubauten einen baulichen Minderwert auf, im vorliegenden Dokument als "technische Entwertung" bezeichnet. Die technische Entwertung wird per Stichtag berechnet und im Verkehrswert berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgen mit der Rückstellungsmethode. Sämtliche Berechnungen basieren auf den Standesregeln des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband). www.siv.ch

2.7 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 3. Juli 2023
- Situationsplan vom 12. Oktober 2023 (www.regiogis.ch)
- Datenauskünfte der Gebäudeversicherung GVB vom 24. Mai 2023
- Grundrisse aus Umbauprojekt aus dem Jahr 2006 (nur Wohnung DG und 1. OG)
- Fassaden und Schnittpläne aus dem Jahr 2006
- Mietvertrag Wohnung EG vom 24. September 2022
- Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Kartenmaterial GEO-Daten des Kantons Bern

2.8 Stichtag, Gültigkeit der Bewertung

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am Mittwoch, 25. Oktober 2023, stattgefunden. Begleitet wurde die Besichtigung durch Herr Peter Ryser (Eigentümer) und Frau B. Sägesser (Vertreterin Konkursamt).

Es konnten alle Räume und der Umschwung besichtigt werden. Die Bewertung gilt für den **Stichtag 25. Oktober 2023**. Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeitsdauer auf 6 Monate beschränkt.

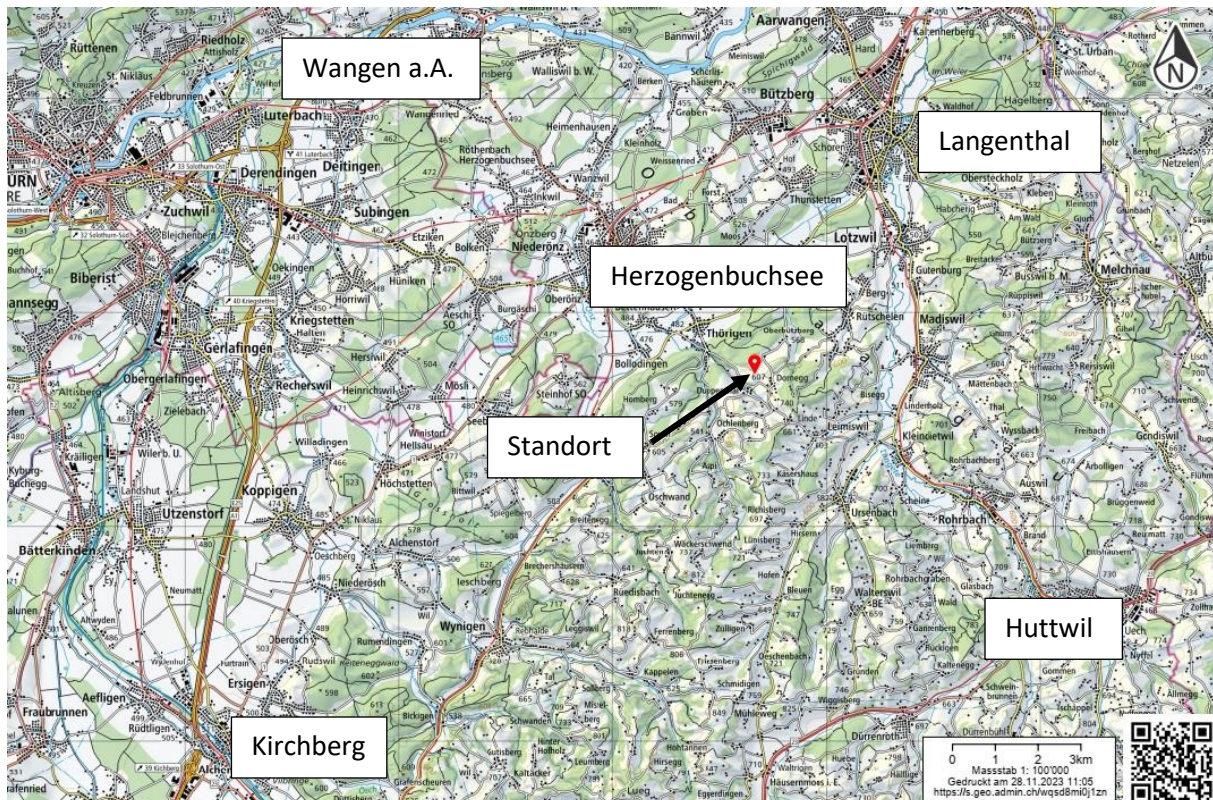
Die Bewertung entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.3 erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Bewertung oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab. Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entsprechen. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen.

3. Allgemeiner Objektbeschreibung

3.1 Makrolage

Makrolage	sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Bemerkung
Erschliessung				x	14.1Km Anfahrt zu Autobahnanschluss Wangen a.A. 21.4Km Anfahrt zu Autobahnanschluss Kirchberg
ÖV-Anbindung				x	Keine ÖV-Anbindung. Bus ab Thörigen nach Langenthal
Infrastruktur			x		Gutes Versorgungsnetz, schmale Strassen.
Einkauf		x			Keine Einkaufsmöglichkeiten im Dorf.
Schulen			x		bis 6. Klasse im Dorf, Oberstufe in Herzogenbuchsee
Gewerbe				x	72 Betriebe, davon 51 Betriebe im 1. Sektor (2018)
Kulturelles				x	ca. 10 Vereine
Wirtschaftsraum			x		Oberaargau
Arbeitsplätze			x		ca. 194 Arbeitsplätze (2018)
Potential					
Leerstandsquote	x				Niederönz 0.35% / Kt. Bern 1.86% (2020)
Einwohnerzahl					570 (2019)

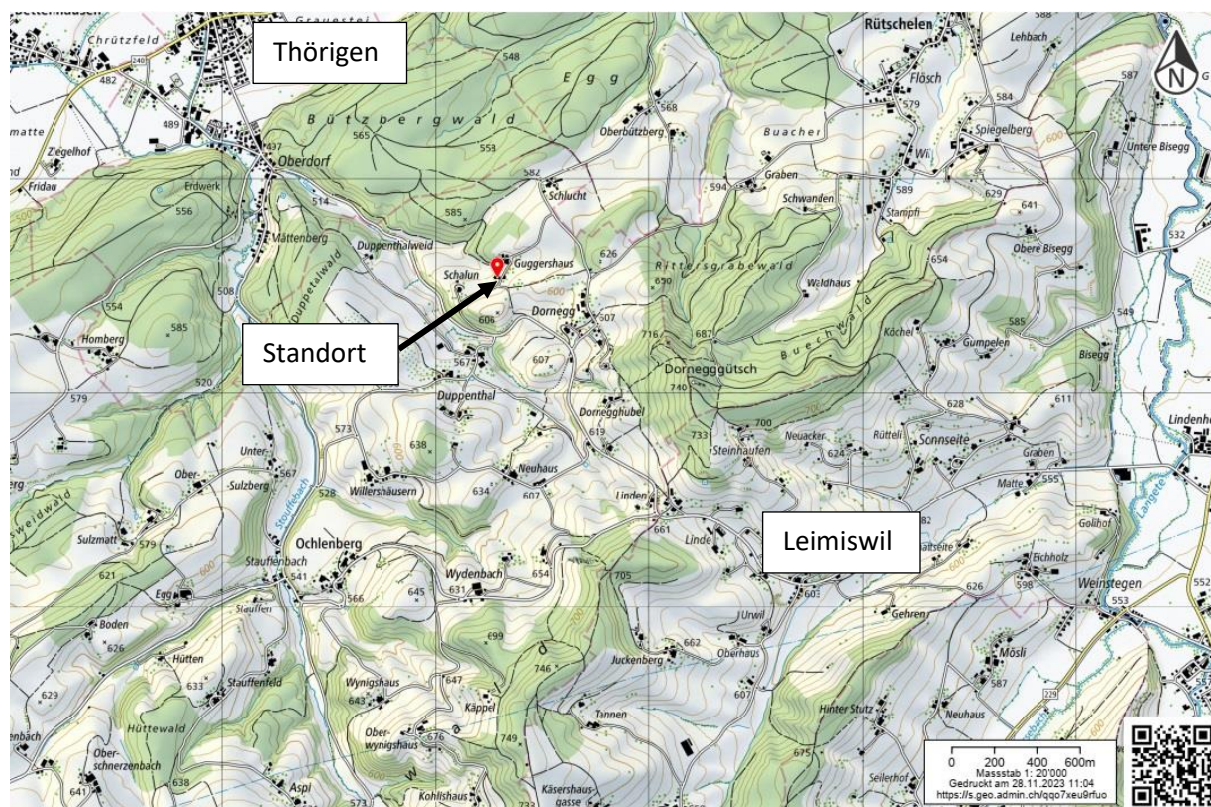
Quellen: www.ochlenberg.ch / www.sbb.ch / www.bfs.admin.ch / www.fin.be.ch



3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft liegt peripher in der Landwirtschaftszone. Sie ist mit einer asphaltierten Strasse erschlossen. Die Distanzen zum ÖV, Einkauf und zu den Schulen sind relativ gross.

Mikrolage	sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Bemerkung
Quartier		X			Landwirtschaft
Nachbarschaft		X			Keine direkten Nachbarn
Immissionen	X				Keine
Fernsicht		X			Attraktive Fernsicht ins Grüne
Besonnung		X			Gute Besonnung
Nähe zu öffentlichem Verkehr				X	2'663m bis zur Busstation Thörigen Post
Erschliessung		X			Asphaltierte Strasse
Nähe zu Einkauf				X	ca. 2.6Km bis Metzgerei und Bäckerei in Thörigen
Nähe zu Kindergarten/Schulen				X	Schulhaus Neuhaus, 1.35Km



3.3 Grundbuch

Grundbuch:	Ochlenberg Gbbl.-Nr. 828
Parzellenfläche:	2'557m ²
Bodendeckung:	Strasse, Weg 117m ² Acker, Wiese, Weide 504m ² Gartenanlage 1'202m ²
Gebäude:	Wohnhaus, Scheune 522m ² (Guggershaus 31) Schweinescheune 212m ² (Guggershaus 31a) Unterstand 37m ² (Guggershaus 31b)
Dominierte Grundstücke:	Keine
Amtlicher Wert:	CHF 768'000.– (gültig ab Steuerjahr 2022)
Eigentum:	Ryser Peter
Anmerkungen:	Dem BGG nicht unterstellt Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG Konkurs
Dienstbarkeiten:	Es sind verschiedene Dienstbarkeiten eingetragen. Verschiedene Fahrwegrechte als Last und Recht, Wässerungsrecht, Brunnenquellrecht und Näherbaurechte. Diese Dienstbarkeiten erachten wir als nicht wertbeeinflussend. Am 28.12.2006 wurde als Last ein Wohnrecht zu Gunsten von Frau Ryser-Bürki Annemarie eingetragen. Da dieses Wohnrecht offensichtlich nicht ausgeübt wird, wird dieses Recht in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Pfandverwertung
Pfandrechte:	Siehe Grundbuchauszug im Anhang dieser Bewertung

3.4 Gebäudedaten GVB

Guggershaus 31

Erstellungsjahr gemäss GVB:	1862
Umbauter Raum gemäss GVB-Norm:	3'835m ³
Gebäudeversicherungssumme:	CHF 2'084'800.–
Index:	214
Versicherungsart:	Neuwert
Datum der letzten Schätzung:	29.05.2010

Guggershaus 31a

Erstellungsjahr gemäss GVB:	1974
Umbauter Raum gemäss GVB-Norm:	968m ³
Gebäudeversicherungssumme:	CHF 224'000.–
Index:	214
Versicherungsart:	Neuwert
Datum der letzten Schätzung:	29.05.2010

Guggershaus 31b

Erstellungsjahr gemäss GVB:	2008
Umbauter Raum gemäss GVB-Norm:	160m ³
Gebäudeversicherungssumme:	CHF 55'200.–
Index:	214
Versicherungsart:	Neuwert
Datum der letzten Schätzung:	29.05.2010

3.5 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Grundlage für die die folgenden Angaben und Plangrundlagen bildet der ÖREB-Kataster und das Geoportal des Kantons Bern. Die Gemeinde Ochlenberg verfügt über kein Baureglement.



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	 Landwirtschaftszone	2557 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Ausschnitt aus ÖREB-Kataster

Geoportal des Kantons Bern

Kataster der belasteten Standorte:

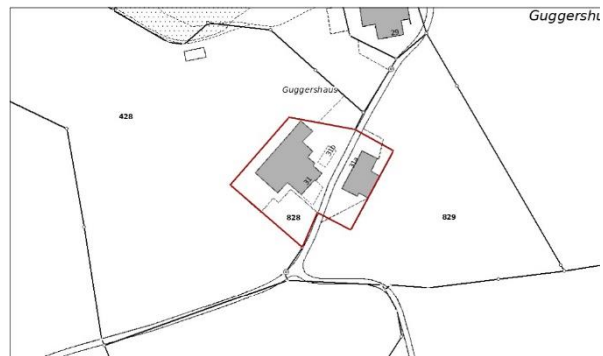
Kein Eintrag im Inventar der belasteten Standorte



- Unfallstandort
- Schiessanlage
- Betriebsstandort
- Ablagerungsstandort

Naturgefahrenkarte:

Keine Gefährdung



- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung

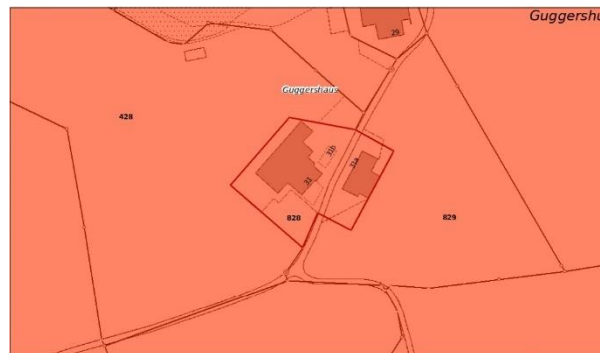
Gewässerschutzkarte:

Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich Au



Erdwärmesonden-Karte:

Erdwärmesonden sind nicht erlaubt



- Erdwärmesonden erlaubt
- Erdwärmesonden erlaubt - mit Tiefenbeschränkung
- Fallweise abklären - AWA kontaktieren
- Erdwärmesonden verboten

Radonbelastung:

Gemäss Schlussbericht des Radonmessprogramms 1995 - 2004 des Kantons Bern ist die Radonbelastung in Ochlenberg klein.

Bauinventar:

Die Liegenschaft ist im kantonalen Bauinventar der Denkmalpflege nicht vermerkt.

3.6 Beschreibung Baute

Es wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet. Das teilunterkellerte Wohnhaus wurde gemäss GVB 1862 erstellt. Ursprünglich als typisches Bauernhaus konzipiert, beinhaltet die Liegenschaft heute 3 Wohnungen und verschiedene Nebenräume. Der ehemalige Schweinestall wurde 1974 erstellt. Heute wird diese Baute als Werkstatt, Lager und als Garage genutzt. Eine weitere Baute besteht aus einem Unterstand.

3.7 Raumangebot und Bodenflächen

Für die Wohnung im 1. OG und Dachgeschoss, welche im Jahr 2007 umgebaut wurde, liegen detaillierte Grundrisse vor. Diese Fläche kann somit aus den Grundrissen übernommen werden. Bei den Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss liegen keine Grundrisse vor. Hier haben wir für die Berechnung die Aussenmasse als Grundlage verwendet. Von den Aussenmassen (Bruttogeschossfläche) haben wir anschliessend 20% für die Mauerquerschnitte und die Konstruktionsfläche in Abzug gebracht.

Wohnung 1. OG und Dachgeschoss (Masse in m²)	
Dachgeschoss	
Vorplatz	40.37
WC	1.80
Bad / Dusche / WC	10.39
Wohnen / Essen	51.53
Küche	18.90
Schlafen	21.70
Ankleide	9.06
Total Dachgeschoss	153.75
1. OG	
Büro- und Gästezimmer	60.67
Total	214.42
Wohnung Erdgeschoss	
Bruttogeschossfläche	
Grundmass 14 x 8 Meter	112.00
./ 20% für Mauerquerschnitte und Konstruktion	89.60
Wohnung 1. OG	
Bruttogeschossfläche	
Grundmass 14 x 8 Meter	112.00
./ 20% für Mauerquerschnitte und Konstruktion	89.60
Total vermietbare Wohnfläche in m²	393.62

Für das Nebengebäude Guggershaus 31a bestehen keine Grundrisse. Das Grundbuch weist eine Grundfläche von 212m² aus. Die Liegenschaft ist dreigeschossig. Im Erdgeschoss kann die gesamte Fläche genutzt werden. Im 1. Obergeschoss steht eine ca. 160m² grosse Fläche zur Verfügung. Das 2. Obergeschoss kann auf einer Fläche von ca. 105m² genutzt werden. Somit ergibt sich eine Fläche von rund 477m². Von dieser Fläche subtrahieren wir 16% für die Mauerquerschnitte und Konstruktionsfläche. Somit ergibt sich eine nutzbare Fläche von rund 400m². Die Liegenschaft wird als Garage, Werkstatt und Lager genutzt. Sie ist nicht beheizt und lediglich mit elektrischer Energie erschlossen.

Die Liegenschaft Guggershaus 31b besteht aus einem Unterstand. Dieser ist mit einem Pultdach aus Ziegel bedeckt, auf den Seiten aber mehrheitlich offen.

3.8 Bauqualität, Zustandsbericht

Die Wohnung im 1. OG und Dachgeschoss präsentiert sich in einem modernen und den heutigen Anforderungen entsprechenden Zustand. Der komplette Innenausbau stammt aus dem Jahr 2007. Für den Innenausbau wurden qualitativ hochstehende Materialien verwendet. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung. Das Dach ist mit einer Dämmung von 180mm ausgeführt. Der Bodenbelag besteht aus Platten und Parkett.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind gut unterhalten. Die Ausstattung ist zum Teil demodiert. Der Innenausbau und der Ausbaustandard sind zweckmässig. Die Raumhöhe ist mit ca. 2.10 Meter eher bescheiden. Die Wohnung im 1. OG verfügt über 4 Zimmer, die Wohnung im EG über 3 Zimmer. Jede Wohnung verfügt über eine Küche und ein Bad / Dusche mit WC. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren mit Danfoss-Ventilen.

3.9 Haustechnik

Auf dem Dach wurde im Jahr 2013 eine Photovoltaikanlage installiert. Die Leistung der Anlage wird vom Hauseigentümer mit 15 KW/h Peak angegeben.

Die Liegenschaft verfügt über eine Holzheizung mit drei Heizkreise. Gemäss Typenschild kann Scheitholz und Grobhackgut verfeuert werden. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2009. Das Warmwasser wird in zwei Speichern mit einem Fassungsvermögen von je 1'500 Liter gespeichert. Das Brauchwarmwasser wird mit drei Elektroboilern mit je 300 Liter Fassungsvermögen aufbereitet.

Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Wasserfassung. Das Wasser wird mit einer Pumpe zu den Verbrauchern geführt. Die Stromverteilung ist FI abgesichert und entspricht dem aktuellen Standard.

3.10 Mietverträge

Die beiden Wohnungen im EG und 1.OG sind vermietet. Uns liegt der Mietvertrag für die Wohnung im 1. OG vor. Diese ist für 1'300.- inkl. Heiz- und Nebenkosten vermietet. Der Mietertrag für die Wohnung im EG liegt uns nicht vor. Die Miete beträgt gemäss Frau B. Sägesser vom Konkursamt CHF 1'000.- inkl. Heiz- und Nebenkosten.

4. Berechnungen

4.1 Reprokosten

Unter Reprokosten (Reproduktionskosten) versteht man die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz am gleichen Standort, in gleicher Bauweise und Bauqualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Sie unterscheiden sich jedoch von den Neubaukosten, wie sie üblicherweise für den Realwert berechnet werden.

Aus den Reprokosten eines Gebäudes werden die Erneuerungskosten bestimmt. Wir berechnen die Reprokosten, um die jährlich erforderliche Rückstellungsrate und die am Stichtag bestehende technische Entwertung zu berechnen. Rückbau- und Entsorgungskosten kontaminierter, asbesthaltiger Baumaterialien können in diesen Berechnungen nicht berücksichtigt werden.

Der umbaute Raum der Liegenschaft Guggershaus 31 wird von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) mit einem Wert von 3'835m³ angegeben. Für dieses Wohnhaus haben wir einen Preis pro Kubikmeter von CHF 500.– eingesetzt. Dieser Wert ist unterdurchschnittlich festgelegt. Der Grund liegt darin, dass die Liegenschaft über nicht ausgebaute Räume verfügt. Die restlichen Bauten haben wir mit einem Wert von CHF 200.– resp. CHF 250.– berechnet.

Die Umgebung (BKP 4) besteht aus einer Strasse, einer Weide und einer Gartenalge. Das Grundstück ist frei von aufwändigen Bauten wie z.B. Stützmauern. Die Erschliessungsleitungen sind mit pauschal CHF 30'000.– berechnet. Die Baunebenkosten (Bauversicherung, Baukredit, Gebühren und Abgaben) sind mit 6% der Kosten von BKP 2 und 4 eingesetzt.

				CHF	CHF
BKP 2	Guggershaus 31	Umbauter Raum in m ³	3'835	500	1'917'500
	Guggershaus 31a	Umbauter Raum in m ³	968	250	242'000
	Guggershaus 31b	Umbauter Raum in m ³	160	200	32'000
BKP 4	Umgebung	Strasse, Weg	117	150	17'550
		Acker, Wiese, Weide	504	5	2'520
		Gartenanlage	1'202	20	24'040
	Erschliessung	pauschal			30'000
BKP 5	Baunebenkosten	in % der Baukosten BKP 2 bis 4	6%		119'497
Reproduktionskosten					2'385'107

BKP: Baukostenplan

4.3 Technische Entwertung

Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag um die bestehende Bausubstanz wieder in einen entwertungsfreien Zustand zu bringen, ohne gleichzeitige Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung.

Die technische Entwertung ist ein variables und befristetes Wertelement, welches eigentlich zwingend mit Barwertmethoden berechnet werden müsste. Die hier angewendete einfache Berechnungsmethode ist eine approximative Annäherungsrechnung, die mit der Anwendung zweier Hilfstabellen erfolgt. Wir gehen von der Überlegung aus, dass sich nicht die ganze Bausubstanz eines Objektes, sondern nur deren Erneuerungssubstanz entwertet.

Bei der Berechnung der technischen Entwertung wird wie folgt vorgegangen:

1. Bestimmen von Erneuerungszyklus und Erneuerungskosten:

Wir gehen davon aus, dass die Liegenschaft alle 40 Jahre einer grosszyklischen Erneuerung unterzogen wird. Die Erneuerungskosten betragen dabei 45% der Reproduktionskosten.

2. Bestimmen des technischen Alters:

Das technische Alter wird bestimmt als durchschnittliches Alter der Erneuerungssubstanz, abhängig von Gesamtlebensdauer und Restnutzungsdauer einzelner Bauteilgruppen. Vereinfachend wird die Erneuerungssubstanz in drei BKP-Hauptgruppen Gebäudehülle, Installationen und Ausbau gegliedert. Das technische Alter (TA) wird für jede Bauteilgruppe als Differenz zwischen Gesamtlebensdauer (GLD) und Restnutzungsdauer (RND) festgelegt. Der Durchschnitt aller TA ist das technische Alter der Erneuerungssubstanz.

3. Berechnung der technischen Entwertung

Die technische Entwertung wird als bestimmter Anteil an die Erneuerungskosten berechnet. Der Anteil kann der Entwertungstabelle entnommen werden. Der Tabellenwert beträgt bei einem technischen Alter von 20 Jahren und einem Erneuerungszyklus von 40 Jahren 35.6%. Die Berechnungen basieren dabei auf einem Nettozinssatz von 3.0%.

Total Reprkosten					2'385'107
Erneuerung	Erneuerungskosten in % der Reprkosten				45%
	Erneuerungszyklus in Jahren				40
Technisches Alter	Bauteil	GLD	RND	TA	
	Gebäudehülle	60	30	30	
	Installationen	30	15	15	
	Ausbau	30	15	15	
	Total	120		60	
	Durchschnitt	40		20	
Technische Entwertung	Tabellenwert				
	Zyklus 40 Jahre; Technisches Alter 20 Jahre =			35.6%	
	Anteil Erneuerungskosten (45% der Reprkosten)			1'073'298	
	Total technische Entwertung				382'094

4.4 Berechnung der Mieterträge

Nach Recherchen von Vergleichsobjekten auf den grössten Online-Plattformen wie www.immoscout.ch und www.homegate.ch und nach Einschätzung von persönlichen Erfahrungswerten bewegen sich die Mietwertansätze pro m² und Jahr für Flächen im Wohnungsbau zwischen CHF 180.– und CHF 220.–. Die hier eingesetzten Werte liegen unter den üblichen Werten. Bei der Wohnung im 1. OG und Dachgeschoss ist der ausschlaggebende Punkt die überdurchschnittliche Fläche von 214m². Wie grösser die Nutzfläche, wie kleiner der Wert pro m² Nutzfläche. Bei den Wohnungen im Erdgeschoss und 1. OG liegt der Grund im bescheidenen Ausbau und an der unterdurchschnittlichen Raumhöhe von lediglich 2.10 Meter. Ein weiterer Grund für die unterdurchschnittlichen Werte liegt auch am peripheren Standort der Liegenschaft.

Diese nachhaltigen Mietwerte können mit den vorhandenen Mietflächen, ohne Qualitäts- und Komfortsteigerungen **und im nicht entwerteten Zustand**, unter Berücksichtigung von Makro- und Mikro- lage, erzielt werden.

	Mietwert pro Monat	Mietwert pro Jahr	Nutzfläche	Mietwert pro m ²
Guggershaus 31				
Wohnung 1. OG und Dachgeschoss	2'140	25'680	214	120
Wohnung Erdgeschoss	1'125	13'500	90	150
Wohnung 1. OG links	1'125	13'500	90	150
Guggershaus 31a				
Werkstatt, Lager, Garagen	2'667	32'000	400	80
Guggershaus 31b				
Unterstand	50	600		
Total Mietwert	7'107	85'280		

5. Ertragswert

Das rechnerische Resultat des Ertragswertes entspricht dem Wert des Schätzungsobjektes mit all seinen dauernden und nachhaltigen Eigenschaften und zwar im **nicht-entwerteten Zustand**. Das Resultat ist ein von Jahr zu Jahr unveränderter Ertragswert, welcher sich auch bei fortlaufender technischer Entwertung der Bausubstanz nicht verringert.

Für die Berechnung des Ertragswertes haben wir uns für den Bruttoertragswert entschieden. Bei dieser Methode wird der Bruttoertrag mit dem Bruttozinssatz kapitalisiert. Der Nettozinssatz ist der Zinssatz für die Kapitalkosten und Objektrisiken und besteht aus Anteilen für das Fremd- und Eigenkapital. Der Nettozinssatz ist Bestandteil des Bruttozinssatzes.

5.1 Die objekttypische Käufergruppe

Jede Immobilie hat ihren objekttypischen Käuferkreis, deren individuellen und typischen Bedürfnisse und Erwartungen durch die betreffende Immobilie am besten befriedigt werden.

Dabei gehen wir davon aus, dass ein Käufer die Wohnung im Dachgeschoss und 1. OG wie auch die Nebengebäude selbst nutzt und die zwei Wohnungen im EG und 1. OG vermietet. Dafür sprechen die Lage des Objektes und der berechnete Verkehrswert.

Dieses Objekt könnte die Käuferschaft «Gewerbebetreibenden» ansprechen. Wir denken hier an einen Betrieb, welcher im Baunebengewerbe tätig ist (Schreinerei, Maler-Gipser-Betrieb). Für diese Käufergruppe spricht die Lage des Gebäudes, die tiefen Fremdkapitalzinsen, die höhere Risikobereitschaft und die Aussicht, in den nächsten Jahren Investitionen tätigen zu können (Steuerersparnis, Werterhaltung).

Wir betrachten in der Folge die Käufergruppe „Selbstnutzer und Vermieter“, was dazu führt, dass der zu ermittelnde Verkehrswert zum unlimitierten Höchstwert führt, den ein Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und unter Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie bereit ist, zu bezahlen.

5.2 Herleitung des Kapitalisierungssatzes

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei von einer Fremdfinanzierung von 70% und einem Hypothekarzinssatz von 3.00% ausgegangen wird. Der käufertypische Eigenkapitalzinssatz berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung, sowie die objekttypischen Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten. Eine typische Käuferschaft hat einen Verzinsungsanspruch von 4.0%. Dieser setzt sich aus dem Diskontierungssatz und den unten beschriebenen Zuschlägen zusammen. Die Zuschläge für die Liegenschaftskosten und die Rückstellungen stammen aus Erfahrungszahlen und vergleichbaren Objekten.

Diskontierungszinssatz

Als Ausgangspunkt, welche für alle Käufergruppen gilt, kann der durchschnittliche, minimale Diskontierungszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz angenommen werden, welcher per Oktober 2023 von Fahrländer und Partner, Zürich, in der Metaanalyse Immobilien mit 2.06% beziffert wird. Wir haben diesen Wert auf 2.00% geglättet.

Käufertypische Erwartung

Die typische Käufergruppe für Renditeobjekte grösseren Ausmasses, Wohnüberbauungen oder Geschäftshäuser haben einen Verzinsungsanspruch, der bis max. 50% über dem Diskontierungszinssatz liegt.

Immobilitätsnachteil

Das Eigenkapital kann erst bei einem Verkauf aus der Immobilie gelöst werden. Es ist für die Zeit des Marktganges blockiert. Gewinne lassen sich nicht sofort realisieren (im Unterschied zu Wertschriften). Diese Wartefrist wird mit einem Zuschlag im Zinssatz berücksichtigt. Der Massstab dafür liegt in der erwarteten Verkaufsfrist. Bei der zu bewertenden Liegenschaft rechnet der Bewerter mit einer Wartefrist von 3 bis 6 Monaten. Aus diesem Grund wird hier keine Korrektur von 0.5% angebracht.

Gewinnchance

Der Wert von Immobilien kann im Verlaufe der Zeit zu- oder abnehmen. Diese Zu- oder Abnahme ist immer teuerungsbedingt und entwertungsneutral und deshalb eine der spezifischen Immobilieneigenschaften. Bei der zu bewertenden Liegenschaft rechnen wir aufgrund des hohen Preisniveaus in der Region mit keinem Gewinn. Dies bedeutet, dass aus heutiger Sicht wahrscheinlich bei einem Verkauf mit keinem höheren Verkaufspreis kalkuliert werden kann.

Kostenzuschläge

Wir gehen in unserem Szenario davon aus, dass der Käufer eine Wohnung und die Nebengebäude selbst nutzt und zwei Wohnungen vermietet. Durchschnittlich kommt es alle drei Jahre zu einem Mieterwechsel. Bei einem Mieterwechsel bleibt die Wohnung einen Monat leer. Die Verwaltung wird durch den Eigentümer selbst ausgeführt. Es entstehen somit nur geringe Kosten für Inserate, Bankspesen oder Auslagen für Mustermietverträge.

6. Verkehrswert

	in %				in CHF
Anteil Fremdkapital (Hypothek)	70%	zu	3.00%	2.10%	34'355
Diskontierungssatz	2.0%				
Käufertypische Erwartung	0.5%				
Regionale Marktverhältnisse	0.5%				
Immobilitätsnachteil	0.5%				
Abzug für Gewinnchance	0.5%				
Total Eigenkapital	4.0%				
Anteil Eigenkapital	30%	zu	4.00%	1.20%	19'632
Total Nettozinssatz				3.30%	53'987
Betriebskosten				0.37%	6'000
Grundsteuern, Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien und dgl.					
Unterhaltskosten				0.61%	10'000
Jährliche Instandhaltungskosten zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit.					
Mietzinsverluste				0.06%	1'000
Konstante Mietzinsverluste, Sockelleerstand, Mieterwechselerluste.					
Verwaltungskosten				0.06%	1'000
Verwaltungshonorar, Inkassospesen, Aufwand bei Mieterwechsel.					
Rückstellungen				0.81%	13'293
Jährlich erforderliche Rückstellungen für grosszyklische Erneuerung der Bausubstanz.					
Bruttozinssatz				5.21%	85'280
Ertragswert					1'636'852
./. technische Entwertung					382'094
Verkehrswert					1'254'758
Verkehrswert gerundet					1'250'000

Die Berechnung der jährlichen Rückstellungsrate erfolgt mit der Rückstellungsmethode. Anteil Erneuerungskosten von CHF 1'073'298.–, Erneuerungszyklus 40 Jahre, Zinssatz 3.3%.

7. Literaturhinweis

Francesco Canonica, die Immobilienbewertung, Schätzerwissen im Überblick.

1. Auflage, Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband, 2009

8. Fotodokumentation



Ansicht Ost mit Unterstand (Guggershaus 31b)



Zimmer im 1. OG



Bad im DG



Küche im DG



Küche im DG

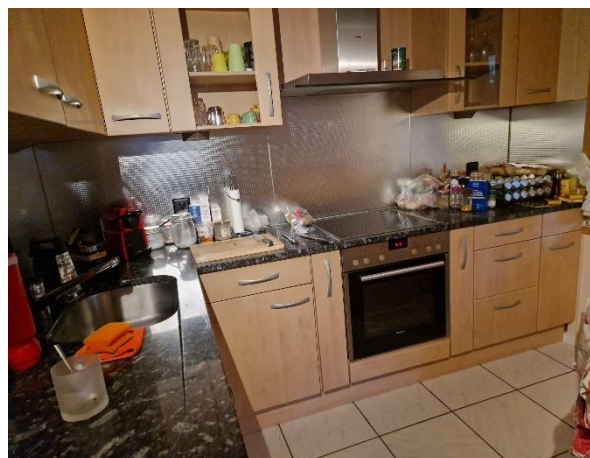


Aufenthalt im DG (nicht beheizt)

Fotodokumentation



Wohnen im 1. OG



Küche im 1. OG



Dusche / Bad / WC im 1. OG



Bad / Dusche / WC im EG



Wohnen im EG



Küche im EG

Fotodokumentation



Gewölbekeller



Waschküche mit Frischwasserpumpe



Ehemalige Stallung Guggershaus 31



Heizung, Baujahr 2009



Stromverteiler

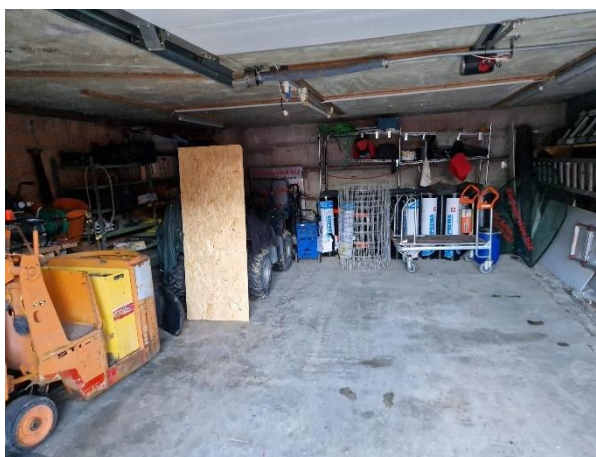
Fotodokumentation



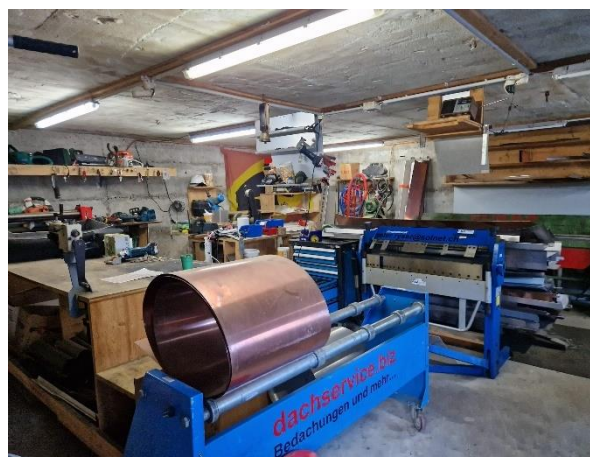
Guggershaus 31a



Guggershaus 31a



Garage / Lager Guggershaus 31a



Werkstatt Guggershaus 31a

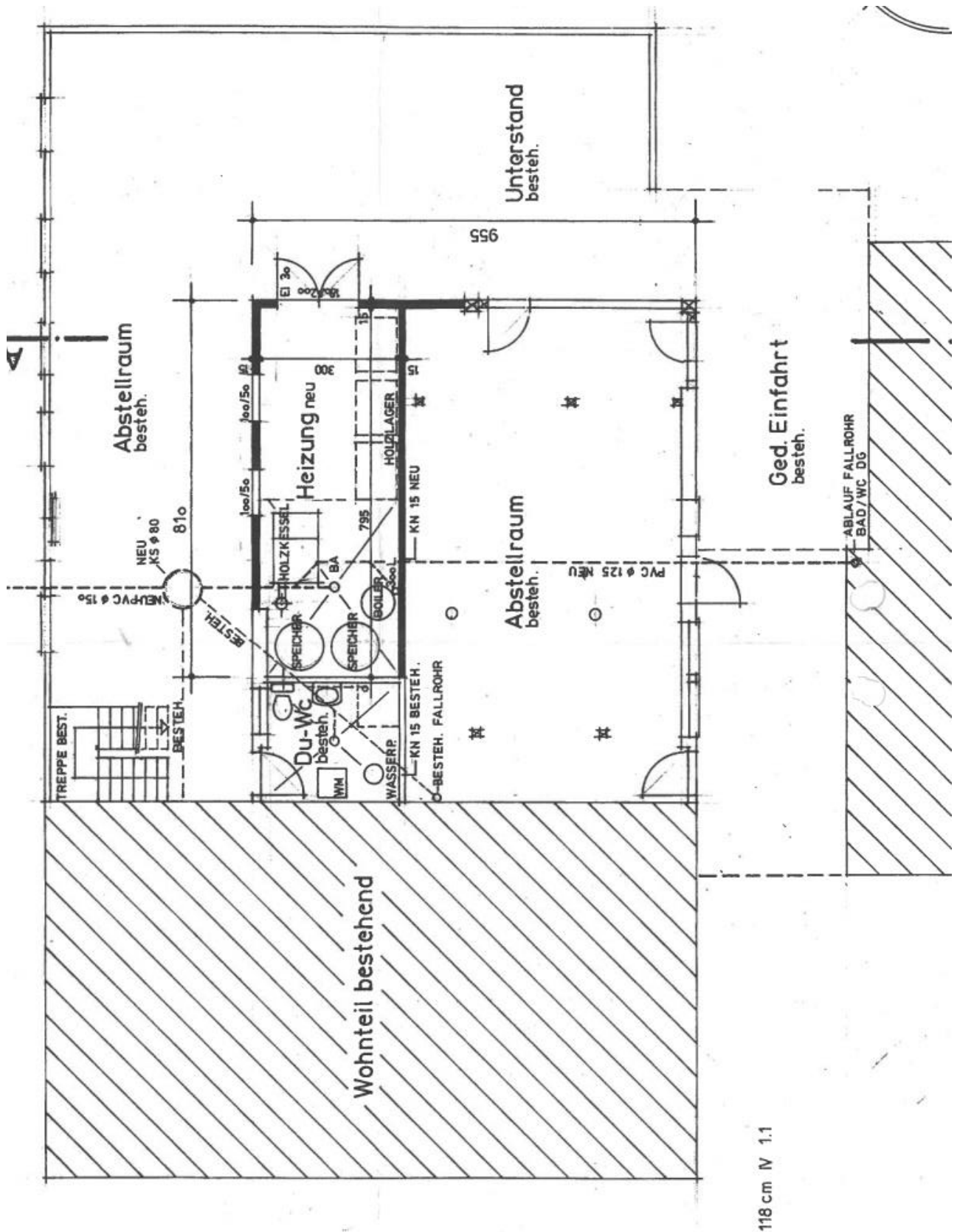


Werkstatt Guggershaus 31a

9. Situationsplan

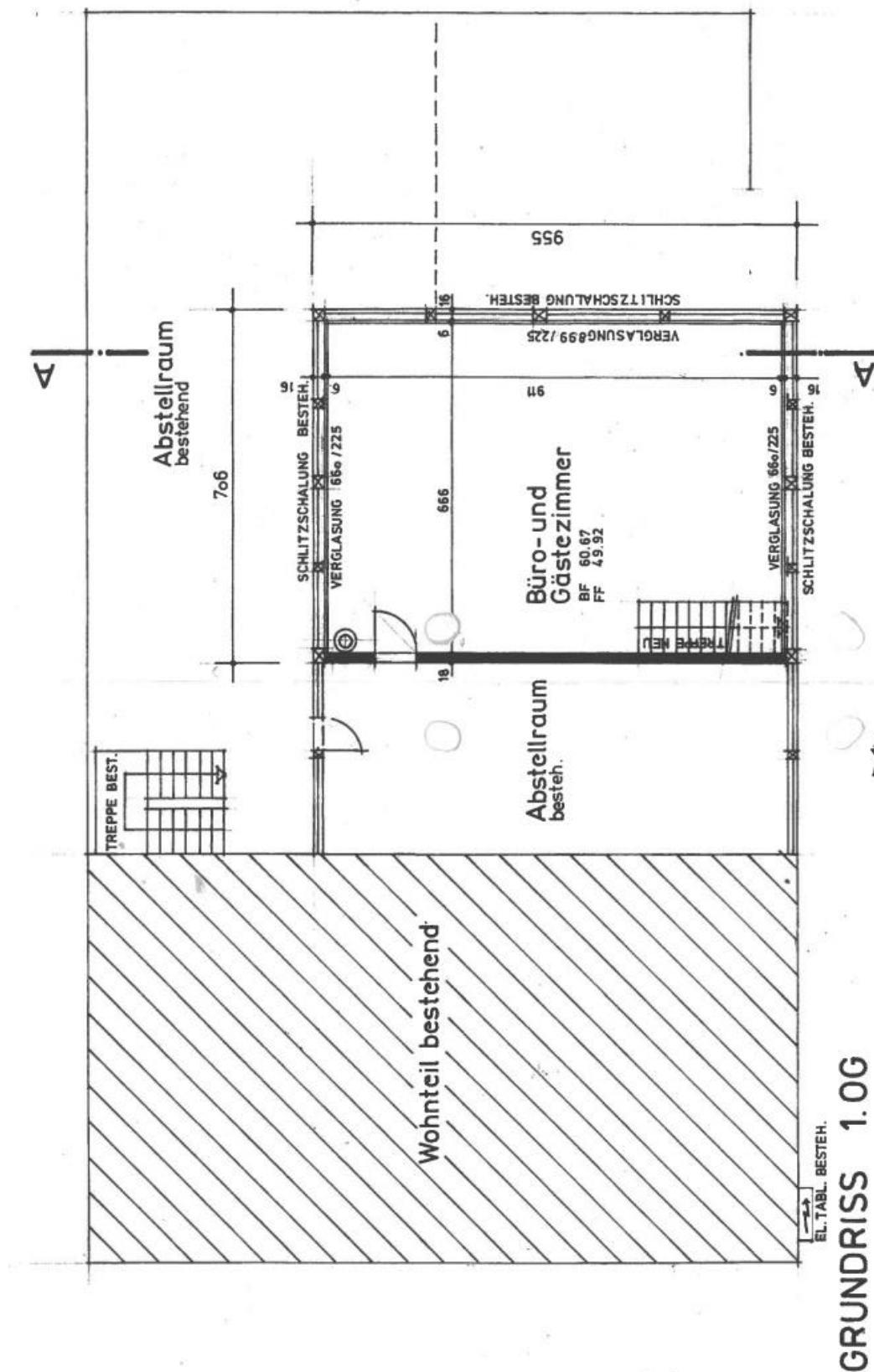


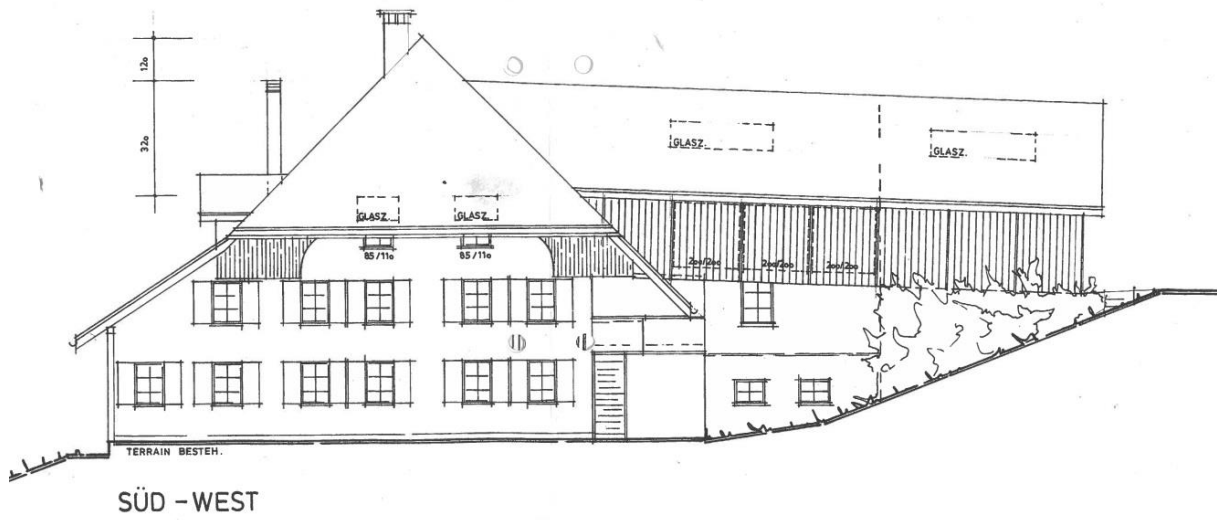
10. Grundriss Erdgeschoss



118 cm IV 1.1

11. Grundriss 1. Obergeschoss





14. GVB Datenauskunft



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 645952
Datum Ittigen, 24. Mai 2023

Konkursamt
Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Sägesser Beatrice // Konkurs Nr. 20230099

Hauptobjekt und Mitversicherte OCHLENBERG GUGGERSHAUS , 31

Grundbuchblatt Nr. 985.0.828

Eigentümer Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Korrespondenzadresse Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Policennummer 367789
Versicherungssumme 2,084,800
Index 214
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 1862
Kubatur 3,835 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 29.05.2010
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse Konkursamt Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, info@gvb.ch, www.gvb.ch



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 645953
Datum Ittigen, 24. Mai 2023

Konkursamt
Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Sägesser Beatrice // Konkurs Nr. 20230099

Hauptobjekt und
Mitversicherte OCHLENBERG GUGGERSHAUS , 31A

Grundbuchblatt Nr. 985.0.828

Eigentümer Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Korrespondenzadresse Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Policennummer 367790
Versicherungssumme 224,000
Index 214
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 1974
Kubatur 968 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 29.05.2010
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse Konkursamt Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, info@gvb.ch, www.gvb.ch



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 645955
Datum Ittigen, 24. Mai 2023

Konkursamt
Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Sägesser Beatrice // Konkurs Nr. 20230099

Hauptobjekt und
Mitversicherte OCHLENBERG GUGGERSHAUS , 31B

Grundbuchblatt Nr.

Eigentümer Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Korrespondenzadresse Peter Ryser
Guggershaus
3367 Ochlenberg

Policennummer 1081414
Versicherungssumme 55,200
Index 214
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 2008
Kubatur 160 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 29.05.2010
Objektbemerkungen Holzschirm

Auskunftsprodukt Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse Konkursamt Emmental Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, info@gvb.ch, www.gvb.ch

15. Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 828

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 1 von 5

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ochlenberg / 828

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 985 Ochlenberg
Grundstück-Nr.: 828
E-GRID: CH673541604617

Adresse*: Guggershüs
Ochlenberg
Plan-Nr.*: 3104
Fläche*: 2'557 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 117 m2
Acker, Wiese, Weide, 504 m2
Gartenanlage, 1'202 m2

Gebäude*: Wohnhaus/Scheune, 522 m2
Guggershaus 31, 3367 Ochlenberg
Schweinescheune, 212 m2
Guggershaus 31a, 3367 Ochlenberg
Gebäude/Bauten (Einzelobjekt), 37 m2
Guggershaus 31b, 3367 Ochlenberg

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 768'000.00, gültig ab Steuerjahr 2022
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*: Parzellierung vom 06.02.2007, 402 (alte Nummer 428)
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Ryser Peter, 19.05.1971 28.12.2006 027-2006/4381/0 Kauf

Anmerkungen:

06.02.2007 027-2007/402/0 Dem BGG nicht unterstellt ID.027-2007/001060
04.02.2008 027-2008/419/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.027-
2008/000166
16.05.2023 033-2023/4755/0 Konkurs ID.033-2023/002018

Dienstbarkeiten:

03.06.1894 027-92/39 L Wässerungsrecht ID.027-1998/003715
z.G. LIG Ochlenberg/417
z.G. LIG Ochlenberg/419

31.03.1913 027-448 L Oeffentliches Fahrwegrecht ID.027-1998/008399
z.G. Einwohnergemeinde Ochlenberg

31.03.1913 027-447 L Oeffentliches Fusswegrecht ID.027-1998/008398
z.G. Einwohnergemeinde Ochlenberg

31.03.1913 027-1913/9/0 R Fahrwegrecht ID.027-1998/003613
z.L. LIG Ochlenberg/416

31.03.1913 027-1913/10/0
31.03.1913 027-1913/55/0
31.03.1913 027-1913/331/0
31.03.1913 027-1913/331/0



Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 2 von 5

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ochlenberg / 828

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

			31.03.1913 027-1913/348/0
			31.03.1913 027-1913/385/0
			31.03.1913 027-1913/389/0
			31.03.1913 027-1913/390/0
			31.03.1913 027-1913/451/0
			31.03.1913 027-1913/487/0
			31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/9/0	R	Fahrtwegrecht ID.027-1998/003678 z.L. LIG Ochlenberg/466	
			31.03.1913 027-1913/10/0
			31.03.1913 027-1913/37/0
			31.03.1913 027-1913/331/0
			31.03.1913 027-1913/342/0
			31.03.1913 027-1913/348/0
			31.03.1913 027-1913/390/0
			31.03.1913 027-1913/427/0
			31.03.1913 027-1913/440/0
			31.03.1913 027-1913/446/0
			31.03.1913 027-1913/448/0
			31.03.1913 027-1913/449/0
			31.03.1913 027-1913/451/0
			31.03.1913 027-1913/453/0
			31.03.1913 027-1913/454/0
			31.03.1913 027-1913/487/0
			31.03.1913 027-1913/550/0
			31.03.1913 027-1913/10/0
			31.03.1913 027-1913/37/0
			31.03.1913 027-1913/331/0
			31.03.1913 027-1913/342/0
			31.03.1913 027-1913/348/0
			31.03.1913 027-1913/390/0
			31.03.1913 027-1913/427/0
			31.03.1913 027-1913/440/0
			31.03.1913 027-1913/446/0
			31.03.1913 027-1913/448/0
			31.03.1913 027-1913/449/0
			31.03.1913 027-1913/451/0
			31.03.1913 027-1913/453/0
			31.03.1913 027-1913/454/0
			31.03.1913 027-1913/487/0
			31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/10/0	R	Fahrtwegrecht ID.027-1998/003610 z.L. LIG Ochlenberg/415	
			31.03.1913 027-1913/497/0
			31.03.1913 027-1913/549/0
			31.03.1913 027-1913/497/0
			31.03.1913 027-1913/549/0
			31.03.1913 027-1913/55/0
			31.03.1913 027-1913/385/0
			31.03.1913 027-1913/390/0
			31.03.1913 027-1913/427/0
			31.03.1913 027-1913/451/0
			31.03.1913 027-1913/487/0
			31.03.1913 027-1913/496/0
			31.03.1913 027-1913/497/0
			31.03.1913 027-1913/549/0
31.03.1913 027-1913/10/0	R	Fahrtwegrecht ID.027-1998/003929 z.L. LIG Ochlenberg/661	

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 3 von 5

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ochlenberg / 828

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

31.03.1913 027-1913/39/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003522 z.L. LIG Ochlenberg/362	31.03.1913 027-1913/550/0 31.03.1913 027-1913/405/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/52/0	L	Brunnquellenrecht ID.027-1998/003717 z.G. LIG Ochlenberg/415 z.G. LIG Ochlenberg/839	
31.03.1913 027-1913/298/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003425 z.L. LIG Ochlenberg/306	31.03.1913 027-1913/338/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/338/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003928 z.L. LIG Ochlenberg/660	31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/385/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003624 z.L. LIG Ochlenberg/427	31.03.1913 027-1913/427/0 31.03.1913 027-1913/497/0 31.03.1913 027-1913/549/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/389/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003427 z.L. LIG Ochlenberg/308	31.03.1913 027-1913/331/0 31.03.1913 027-1913/338/0 31.03.1913 027-1913/456/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/404/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003007 z.L. LIG Ochlenberg/1	31.03.1913 027-1913/405/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/405/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003614 z.L. LIG Ochlenberg/418	31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/451/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003615 z.L. LIG Ochlenberg/419	31.03.1913 027-1913/487/0 31.03.1913 027-1913/549/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/451/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003720 z.L. LIG Ochlenberg/431	31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/496/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003462 z.L. LIG Ochlenberg/334	31.03.1913 027-1913/298/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/497/0	R	Fahrwegrecht ID.027-1998/003721 z.L. LIG Ochlenberg/432	31.03.1913 027-1913/549/0 31.03.1913 027-1913/550/0
31.03.1913 027-1913/548/0	R	Wässerungsrecht ID.027-1998/003612 z.L. LIG Ochlenberg/839	
31.03.1913 027-1913/549/0	L	Fahrwegrecht ID.027-1998/003718 z.G. LIG Ochlenberg/417	31.03.1913 027-1913/53/0 31.03.1913 027-1913/54/0 31.03.1913 027-1913/56/0 31.03.1913 027-1913/53/0 31.03.1913 027-1913/54/0 31.03.1913 027-1913/56/0 31.03.1913 027-1913/53/0 31.03.1913 027-1913/54/0 31.03.1913 027-1913/56/0
		z.G. LIG Ochlenberg/418	
		z.G. LIG Ochlenberg/431	
28.12.2006 027-2006/4381/0	L	Wohnrecht ID.027-2007/000653 z.G. Ryser-Bürki Annemarie Martha, 15.04.1938 Im Nachgang zu Grundpfandrech ID.027-1998/002252	06.02.2007 027-2007/402/0
06.02.2007 027-2007/402/0	R	Näherbaurecht ID.027-2007/001093	

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 4 von 5

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ochlenberg / 828

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

06.02.2007 027-2007/402/0	R	z.L. LIG Ochlenberg/428 Grenzbaurecht ID.027-2007/001094
06.02.2007 027-2007/402/0	L	z.L. LIG Ochlenberg/829 Wegrecht ID.027-2007/001095
06.02.2007 027-2007/402/0	R	z.G. LIG Ochlenberg/428 z.G. LIG Ochlenberg/829 Wegrecht ID.027-2007/001095
06.02.2007 027-2007/402/0	R	z.L. LIG Ochlenberg/428 z.L. LIG Ochlenberg/829 Durchleitungsrecht ID.027-2007/001096
		z.L. LIG Ochlenberg/428 z.L. LIG Ochlenberg/829

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

20.04.2023 033-2023/3842/0 Pfandverwertung ID.033-2023/001265

Grundpfandrechte:

21.06.2022 033-2022/5645/0	0. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 956.50, Max. 8%, ID.033-2022/002002, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, Gesamtpfandrecht mit Ochlenberg/427, Ochlenberg/428, Ochlenberg/429, Ochlenberg/430, Ochlenberg/431, Ochlenberg/432, Ochlenberg/829. * Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Ochlenberg
Bemerkungen:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB
06.02.2007 027-2007/402/0	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 730'000.00, Max. 10%, ID.027-1998/002252, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger UBS AG, Herzogenbuchsee
12.09.2022 033-2022/8296/0	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 35'000.00, Max. 10%, ID.033-2022/003973, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Ryser Hans, 11.01.1966
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2022/8296/0 (12.09.2022)
12.09.2022 033-2022/8296/0	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 35'000.00, Max. 10%, ID.033-2022/003974, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Ryser Christian, 21.05.1976
Bemerkungen:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2022/8296/0 (12.09.2022)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. Juli 2023: keine
Geometergeschäfte bis 02. Juli 2023: keine

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau

Seite 5 von 5

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ochlenberg / 828

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

3380 Wangen an der Aare, 03. Juli 2023/mxvx

Grundbuchverwalter/-in

