

Dunantstrasse 7C
3400 Burgdorf

Tel. 031 635 51 77
Fax 031 634 51 77
IBAN: CH2009000000340010006
ba.emmental@be.ch

Weitere Liegenschaften auf www.schkg-be.ch

Dokumentation



Wohnhaus mit Aussenpool und Gartenhaus Heimstrasse 8 + 8a, 3422 Alchenflüh (Rüdtligen-Alchenflüh Gbbl.-Nrn. 60)

Steigerung vom: Dienstag, 11. Juli 2023, um 14:00 Uhr

Ort: Betriebsamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Emmental
Eingang Dunantstrasse 7B, 3400 Burgdorf
Sitzungszimmer Emme, 3. Stock

Besichtigung: Mittwoch, 28. Juni 2023, um 14:00 Uhr

An der Besichtigung können nur Personen teilnehmen, welche sich vorgängig bei der Dienststelle Emmental angemeldet haben. (Telefon 031 635 51 77 / Mail: ba.emmental@be.ch)

1. Schatzungsbericht

2. Steigerungsbedingungen

IMMOBILIENBEWERTUNG

GRUNDSTÜCK

Wohnhaus
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

EIGENTÜMER

Jungeblodt Malgorzata
Jungeblodt Stephan
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh



Fraubrunnen, 06. Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

MARKTWERT, BEMERKUNGEN	3
DEFINITIONEN	4
OBJEKTDATEN	5
KONSTRUKTION	6
BEURTEILUNG, RAUMBESCHRIEB	7
GRUNDBUCHAUSZUG	8 und 9
AUFTRAG, UNTERLAGEN	10
BERECHNUNGEN UND WERTE	11 bis 14
ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT	15
ANHANG	Sitautionsplan, Naturgefahrenkarte
	Gebäudepläne
	Auszug aus dem Bauinventar
	Datenauskünfte der GVB
	Amtliches Grundstückprotokoll
	Fotogalerie

MARKTWERT

Marktwert per Stichtag	27. Oktober 2022
Bewertungsmethode	Realwert
Marktwert, Übertrag von	Seite 15

Marktwert Grundstück (gerundet) CHF 1'580'000

Fraubrunnen, 06. Januar 2023

Filippo Rizzo

BEMERKUNGEN

Der Marktwert zielt auf jenen mutmasslichen Liegenschaftspreis, welcher im Grundstückverkehr unter Dritten aufgrund einer kurzfristigen Nachfrage und Markterfahrung realisierbar scheint. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleichbleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr wird der Marktwert geprägt durch die allgemeinen momentanen Renditenverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen sowie der Realwert mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Die Preisbestimmung für eine Liegenschaft erfolgt immer durch die Parteien im Rahmen von Angebot und Nachfrage. **Der geschätzte Wert darf daher nie als definitiv beurteilt werden.**

Wir haben nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden, Mängeln oder Kontamination (**Asbest***, etc.) sind. Die Bewertung basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird.

* Das Vorfinden von asbesthaltigen Materialien kann zusätzliche Dekontaminationskosten verursachen.

DEFINITIONEN

Barwert	Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).
Bewirtschaftungskosten	Laufende Eigentümerkosten wie Versicherungen, Steuern, Abgaben, Reparaturen, Verwaltung, Leerstände etc. welche dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können.
Demodierung	Wörtlich „aus der Mode kommen“. Werteinbusse aufgrund von ökonomischen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen (z.B. Grundrisse, Küchen- und Badezimmerausstattung, neue Nutzungsvorstellungen im Wohn-, aber auch im Bürobereich etc.).
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.
Geschossfläche	Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.
Hauptnutzfläche	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren; z.B. im Wohnungsbau Kehrtrräume, Waschküchen, Schutzräume, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume etc.
Kapitalisierungssatz	Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.
Mietertrag	Marktkonform, nachhaltig erzielbarer Ertrag der Liegenschaft in erneuerten resp. sanierten Zustand ohne Heiz- und Nebenkosten, welche dem Mieter weiterverrechnet werden.
Mietzins	Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.
Realwert	Der Realwert (auch Sachwert- oder Substanzwert genannt) ist Summe aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück zum Zeitwert, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. BKP = BauKostenPlan. BKP 0 Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Grundstück Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze. BKP 2 Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten. BKP 4 Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus etc. können bei der Bewertung darin enthalten sein. BKP 5 Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Baunebenkosten Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.
Lageklasse	Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert (BKP 1 bis 5).
Wertminderung	Wirtschaftliche Entwertung (Entwertung erster Art infolge dauerhafter Abschreibung) Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art infolge natürlicher Alterung und Abnutzung)
Zinssatz	Der Zinssatz/Diskontsatz entspricht einem realen Zins und setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz (risikofreiem Zins), Zuschlägen für das Immobilienmarktrisiko sowie für liegenschaftsspezifische Risiken. Abgezogen wird eine Prämie für den Geldentwertungsschutz von Liegenschaften.

OBJEKTDATEN

Objekt	Wohnhaus mit Garage, Holzhaus und Schwimmbassin		
Baujahr	Wohnhaus (8)	gemäss GVB	1916
	Holzhaus (8a)	gemäss GVB	1916
Gebäudeversicherung	Wohnhaus	CHF	1'400'000
	Holzhaus	CHF	22'500
Fläche Parzelle	Rüdtligen-Alchenflüh, Grundstück-Nr. 60	m2	1387
Steuerwerte	Amtlicher Wert	CHF	997'520
	Eigenmietwert Kanton	CHF	34'070
	Bund	CHF	40'080
Grundbuch	Keine Einträge		
Lage Gemeinde (Makro)	Die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh besteht aus den beiden Dorfteilen Rüdtligen und Alchenflüh. Die Autobahn trennt die beiden Dorfteile und beim sehr nahen Autobahnanschluss (A1 Kirchberg) wird Alchenflüh ebenfalls genannt. Distanzen: Burgdorf 6 km, Bern 19 Km, Solothurn 20 Km		
Lage Parzelle (Mikro)	Das Grundstück liegt in Alchenflüh angrenzend an das Dorfzentrum mit BLS-Bahnhof, Bussation und einzelnen Einkaufsmöglichkeiten. Die Post sowie weitere Einkaufsläden sind in der Nachbargemeinde Kirchberg oder bei der Shoppingmeile Lyssach.		
Bauzone	Wohnzone W2		
Immissionen	Keine wertbeeinflussende		
Altlasten	Keine gemäss Geoportal Kanton Bern		
Denkmalpflege	Im Bauinventar erfasst, Einstufung als erhaltenswert		
Naturgefahren	geringe (gelb) und mittlere (blau) Gefährdung gemäss Geoportal Kanton Bern		

KONSTRUKTION

Wohnhaus

Konstruktion	Beton/Backstein/Holz, Dach mit Ziegeleindeckung
Ausbau Böden	Holz, Steinplatten
Fenster	Doppelverglasung, Isolierverglasung Bj. 2016 und älterem Datum
Elektro	Elektrische Storen und Deckenleuten (Anbau), diverse Lampenstellen, teils Multimediainstallation
Heizung	Ölzentralheizung Bj. 2014, Öl-Tank mit 7000 Liter Wärmeverteilung über Radiatoren, teils mit Bodenheizung Holzöfen im Erd- und Dachgeschoss
Wasser und Abwasser	Anschluss an die Gemeindeleitungen
Warmwasser	Elektroboiler und über Zentralheizung, Elektroboiler im Dachgeschoss
Schwimmbassin	Fertigpool aus Vinylester, Pooltechnik in Garage Wassererwärmung mit Wärmepumpe aussen

Standard Das erhaltenswerte Wohnhaus präsentiert sich von aussen mehrheitlich dem Baujahr entsprechend. Seit 2011 wurden in zwei Etappen (EG ab 2011 und OG ab 2017) der Innenausbau, die Haustechnik sowie auch die Einrichtungen komplett (einzelne Ausnahmen) erneuert. Der Standard innen (EG und OG) ist teils überdurchschnittlich. 2019 wurden der Carport sowie auch das Schwimmbassin neu erstellt. 2005 wurde zusammen mit einer Wohnraumerweiterung das Dach-/Galeriegeschoss renoviert. Sanierung der Kanalisation im 2007 gemäss Planbeilage. Renovations-/Umbaukosten ab 2005 gemäss amtlicher Bewertung rund CHF 587'000.-.

Bemerkungen Dem Experten ist es **nicht möglich Räume/Flächen/Einrichtungen zu begutachten/prüfen**, welche mit Möbel, Lagergut, Einrichtungen etc. **belegt sind**. Auch werden keine Gerätschaften eingehend auf ihre Funktion getestet.

Einzelne Pläne fehlen oder entsprechen nur teilweise der heutigen Situation wie z.B. Küche EG, Raumaufteilungen/Türen etc.

Wohnhaus (8)

Untergeschoss

Heizung, Tank, Keller I und II, Garage

Erdgeschoss

Eingang/Vorplatz, WC/Lavabo, Zimmer I und II, Garderobezimmer mit Lavabo, Wohnküche mit Ausgang zum Sitzplatz/Garten

Obergeschoss

Zimmer I bis III, WC/Lavabo, Bad/Dusche/Lavabo und Wasch- und Trocknungsautomat, Terrasse, Loggia

Dachgeschoss

Wohnküche, Zimmer I und II, Bad/Dusche/WC/Lavabo

Galerie

Galeriezimmer

Holzhaus (8a)

Geräte-/Abstellräume

Umgebung

Schwimmbassin mit Liege-/Hartflächen, Gartenhaus, Sitzplätze, Bäume, Garten etc.

Parkieren aussen

Autounterstand

Auszug Grundstück-Informationen

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



Rüdtligen-Alchenflüh / 60

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	420 Rüdtligen-Alchenflüh	
Grundstück-Nr	60	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 75584 68435 97	
Fläche	1'387 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1419	
Lagebezeichnung	Alchenflüh	
	Alchenflüh	
Bodenbedeckung	Gebäude, 190 m ²	
	Gartenanlage, 1'197 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 164 m ²	Heimstrasse 8, 3422 Alchenflüh
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Holzhaus, 26 m ²	Heimstrasse 8a, 3422 Alchenflüh
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
997'520		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,

Jungeblodt Stephan, 11.12.1967,

21.07.2011 033-2011/5800/0 Kauf

Jungeblodt Malgorzata, 11.12.1973,

21.07.2011 033-2011/5800/0 Kauf

Nicht-öffentliche Bemerkung:

Pfändung des Liquidationsanteils des Jungeblodt Stephan (31.08.2021 / 033-2021/8847/0)

Pfändung des Liquidationsanteils des Jungeblodt Stephan (28.02.2022 / 033-2022/1964/0)

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

17.12.1964 006-III/8607	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 40'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6,5%, ID.009-1999/019474, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank	28.10.2004 009-2004/4085/0
28.10.2004 009-2004/4084/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.009-2004/001998, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank	
21.07.2011 033-2011/5801/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.033-2011/004131, Einzelpfandrecht	
13.08.2018 033-2018/7257/0	Register-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.033-2018/002727, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2018/7257/0 (13.08.2018)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

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

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

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

Keine oder noch keine Daten vorhanden

AUFTRAG, UNTERLAGEN

Auftraggeber	Betriebsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental Cihan Türkes Dunantstrasse 7C 3400 Burgdorf 031 635 51 77
Eigentümer	Jungeblodt Malgorzata Jungeblodt Stephan Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
Grundstück	Wohnhaus, Heimstrasse 8, 3422 Alchenflüh Rüdtligen-Alchenflüh, GB-Nr. 60
Experte	Filippo Rizzo, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis c/o Casa X GmbH Bernstrasse 16 3312 Fraubrunnen 031 762 02 02
Bewertungsgrund	Bestimmen des Marktwertes
Stichtag	Der Augenschein am 27. Oktober 2022 gilt als Stichtag für die Bewertung

Dem Experten haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Informationen der Eigentümerschaft anlässlich des Augenscheins
- Situationsplan vom 23. November 2022 und 23. November 2017
- Naturgefahrenkarte vom 23. November 2022
- Diverse Pläne vom 2004, 2006 und 2018
- BGF-Bilanz vom 2004/2005 (Umbauprojekt Dachgeschoss)
- Grundbuchauszug vom 19. September 2022
- Datenauskünfte GVB vom 07. Oktober 2022
- Amtliches Grundstückprotokoll bestellt am 18. Oktober 2022
- Augenschein vom 27. Oktober 2022

BERECHNUNGEN

Geschossfläche Wohnhaus

	Länge	Breite		
Untergeschoss	11.25	8.30	=	93.38
	9.80	5.58	=	54.68
	4.20	0.30	=	-1.26
Erdgeschoss	11.20	8.20	=	91.84
	9.80	5.58	=	54.68
	4.20	0.30	=	-1.26
	3.50	1.60	=	5.60
	2.90	1.60	=	4.64
Obergeschoss	11.20	8.20	=	91.84
	2.75	0.30	=	0.83
	2.02	1.00	=	2.02
Dachgeschoss	11.20	8.20	=	91.84
	3.70	1.50	=	5.55
	2.75	0.30	=	0.83
	2.02	1.00	=	2.02
Galerie	5.25	6.00	=	31.50
Total, gerundet		m2	=	529

Grundstückfläche

Total Grundstück-Nr. 60	m2	=	1'387
Mehrumschwung	m2	=	<u>200</u>
Gebäude Nr. 8	m2	=	164
Gebäude Nr. 8a	m2	=	26
unüberbaut	m2	=	997

BERECHNUNGEN

Realwert

BKP 2 Gebäude

Wohnhaus (Geschossfläche)	529	à	2'400 CHF / m2	1'269'600
Holzhaus	1	à	25'000 CHF / Stk	25'000
Total Gebäude			CHF	<u>1'294'600</u>

BKP 4 Umgebung

unüberbaut	m2	997	à	165 CHF / m2	164'505
Total Umgebung (inkl. Sitzplätze, Autounterstand, Schwimmbassin etc.)				CHF	<u>164'505</u>

BKP 5 Baunebenkosten

Gebäude und Umgebung	1'459'105	davon	5 %	72'955
Total Baunebenkosten				CHF <u>72'955</u>

Total Reproduktionskosten zum Neuwert (vor Entwertung) 76.25% 1'532'060

BKP 0 Grundstück

Lageklasse

1. Standort	4.0			
2. Nutzung	3.5			
3. Wohnlage	4.5			
4. Erschliessung	4.0			
5. Marktverhältnisse	3.0	=	19.00	
	19.00	/	5.00	3.80
	3.80	X	6.25	23.75

Grundstück 1'532'060 X 23.75 / 76.25 477'199

Total Grundstück 23.75% 477'199

Total BKP 0 bis 5 100.00% 2'009'259

Realwert (vor Entwertung) CHF 2'009'259

BERECHNUNGEN

Barwert

Mietertrag bei Drittvermietung

			Fr. / Mte		CHF / Jahr
Wohnhaus			4'600		55'200
Autounterstand			60		720
					<u>55'920</u>
Bewirtschaftungskosten	14%	von	55'920		-7'829
Jährliche Rückstellungen			Tabelle Grosszyklische Erneuerungen		-14'005
Nettoertrag aus Drittvermietung					<u>34'086</u>
Konsumtiver Nutzenszuschlag (siehe Unten)	50%	von	55'920		27'960
Konsumtiver Nettonutzen					<u>62'046</u>
Zinssatz (Zeitpräferenz, siehe Unten)	3.00%				
Betrachtungszeitraum			100 Jahre		
Faktor	31.5989	X	62'046	=	1'960'585
Barwert (vor Entwertung)				CHF	1'960'585

Konsumtiver Nutzenszuschlag

Mehrwert für selbstgenutztes Wohneigentum.

Zinssatz

Als Zinssatz wird die Zeitpräferenzrate für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt.

Zeitpräferenzrate

Nutzenabschlag, den ein künftiges verfügbares Gut gegenüber einem heute verfügbaren erleidet.

BERECHNUNGEN

Grosszyklische Erneuerungen

Bauteilgruppe

Anteil an BKP 2			GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
nicht erneuerbar	41%	520'536				
Gebäudehülle	22%	279'312	50	17	2'476	136'386
Installationen	21%	266'616	35	13	4'410	134'656
Ausbau	16%	203'136	30	14	4'270	86'065
Total BKP 2	100%	1'269'600			<u>11'156</u>	<u>357'107</u>
Umgebung (inkl. Sitzplätze, Autounterstand etc.)		164'505	40	20	2'182	58'624
Baunebenkosten			5%		667	20'787
Notwendige jährliche Rückstellung (ohne Holzhaus)					14'005	
Technische Entwertung Holzhaus 8a (pauschal, geschätzt)						12'500
Total technische Entwertung (Entwertung zweiter Art)						<u>449'018</u>

Grundlage für die Beurteilung des Instandsetzungsbedarf bilden die Neubau- bzw. Reproduktionskosten je Bauteilgruppe.

Die verschiedenen Bauteilgruppen haben je eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (**GLD**), sie entspricht normalem Ersatzzyklus.

Aufgrund des Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe können die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz bzw. bis zur Erneuerung abgeschätzt werden (Restnutzungsdauer **RND**).

Unter Berücksichtigung des Zinseinflusses kann nun die notwendige jährliche Rückstellung bzw. Einlage in einen Erneuerungsfonds berechnet werden.

Je nach verbleibender Jahre bis zur nächsten Erneuerung muss der Fonds einen bestimmten Stand aufweisen (latenter Instandsetzungsbedarf).

Der Stand des Erneuerungsfonds ist als Wertminderung (technische Entwertung) vom Neuwert zu subtrahieren (bei einem Neubauprojekt besteht sinngemäss noch kein Erneuerungsfonds).

ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT

Realwert = 2'009'259

Barwert = 1'960'585

Technische Entwertung = 449'018

Mehrumschwung 200m2 Pauschal = 20'000

Berechnung Marktwert

Realwert 100% = 2'009'259

Barwert 0% = 0

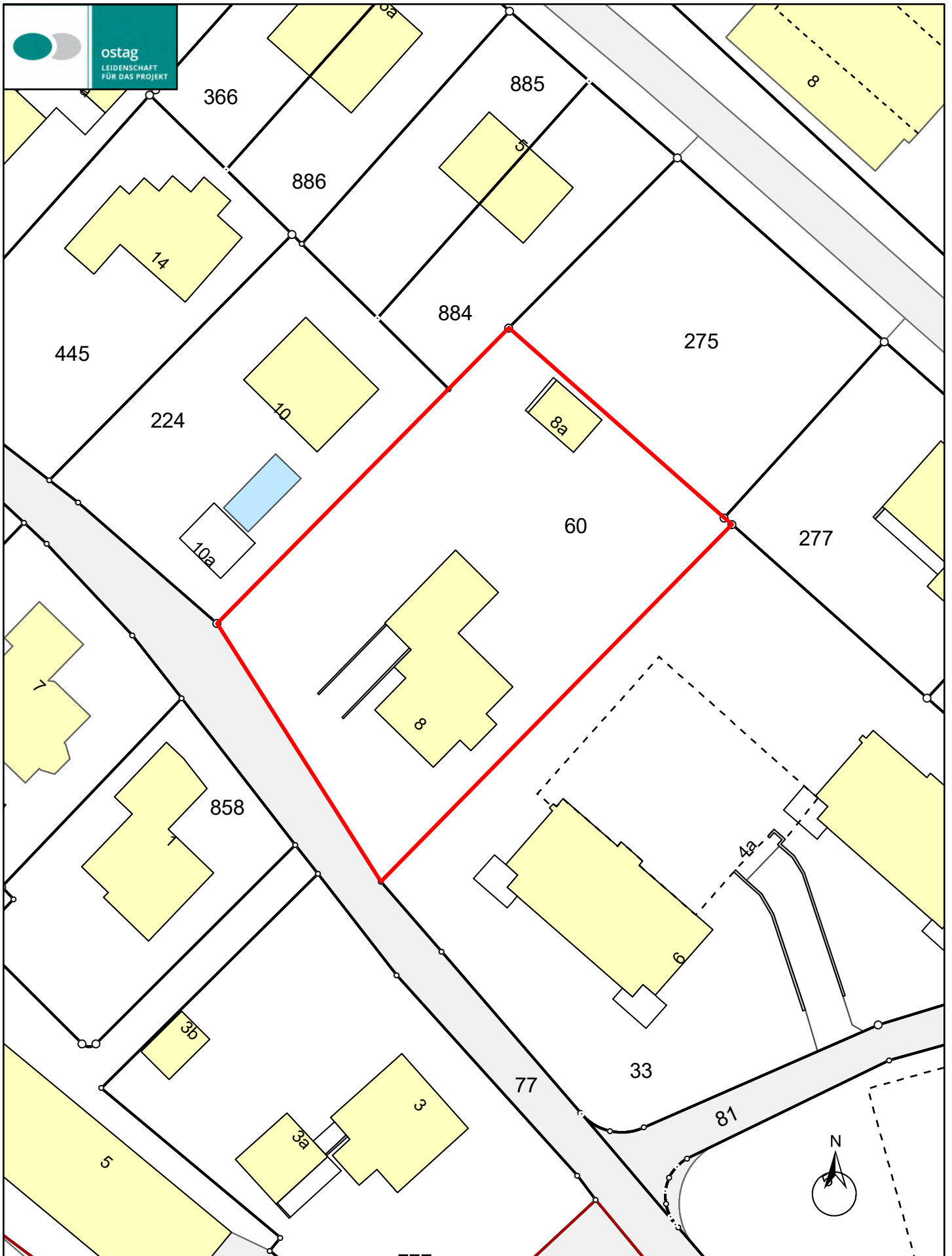
Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art) = -449'018

Mehrumschwung = 20'000

Marktwert Grundstück Nr. 60 = 1'580'241



ostag
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT



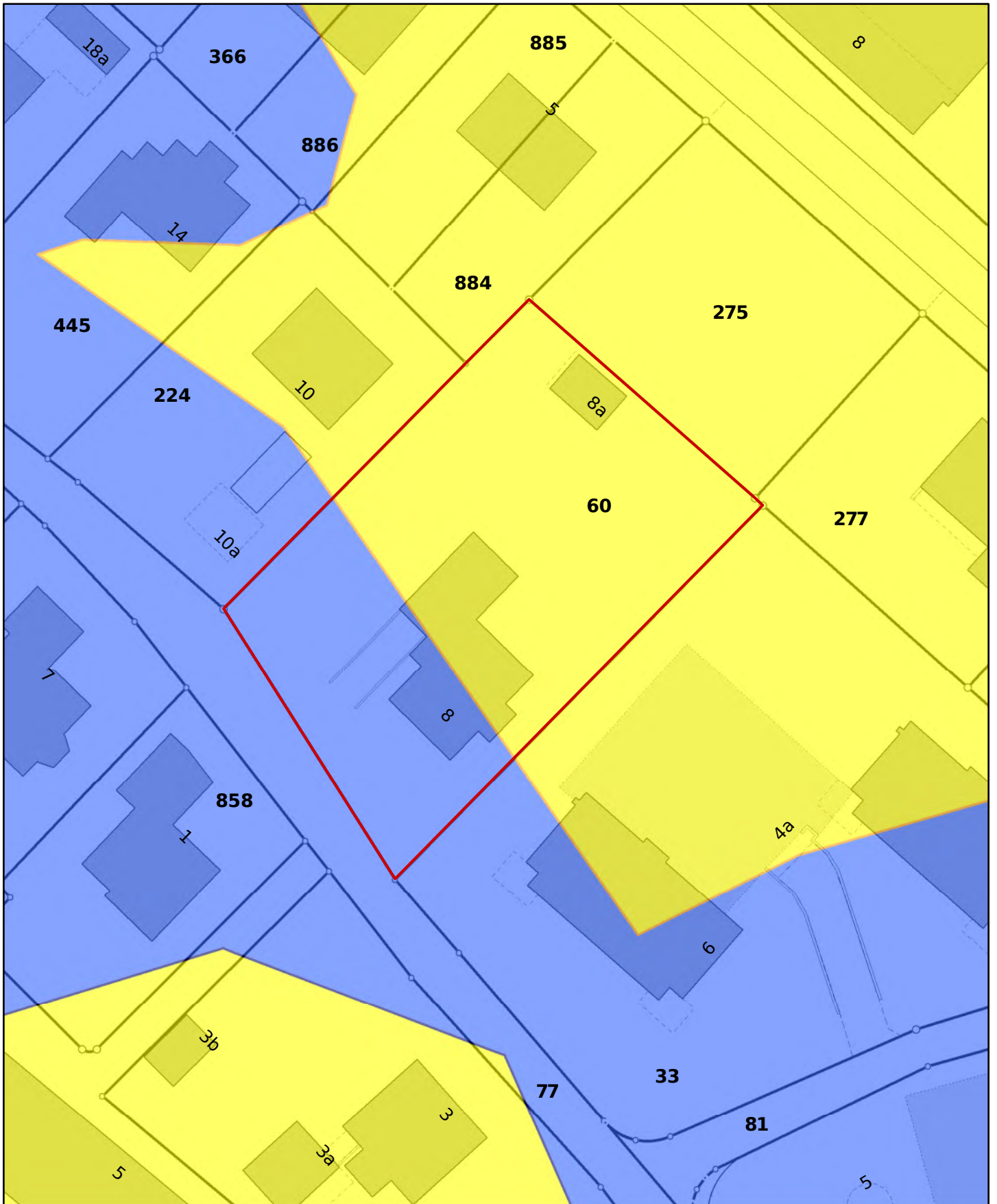
Heimstrasse 8 und 8a, 3422 Alchenflüh, GB-Nr. 60

RegioGIS I

OSTAG Ingenieure AG
3400 Burgdorf
Tel +41 34 420 02 80
info@ostag-ing.ch

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.
Copyright (Geodienste BE): ©Kanton Bern

Erstellt für Maßstab 1:500
Ersteller/in
Erstellungsdatum 23.11.2022
Bemerkung



Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:500
Erstellungsdatum 23.11.2022

Heimstrasse 8 und 8a, 3422 Alchenflüh, GB-Nr. 60

Bemerkungen:

Kartenherr: Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern, Abteilung Naturgefahren

Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (5704000969) / © TomTom, swisstopo

Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:

https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/gk5_de.pdf

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

Revidiertes Konzept gem. Besprechung vom 18.8.2006
 und Sondierungen Baumeister vom 18.9.2006 / rev. 19.9.2006

Architekt/Projektleitung
Frank A. Flückiger dipl. Architekt ETH

Dändlikerweg 21, 3014 Bern
 B 031 333 16 83 M 079 227 14 27
 F 086 079 227 14 27 frank.a.flueckiger@bluewin.ch

Bauunternehmung
Ernst Buff AG, Bauunternehmung
 Pelikanweg 6, 3074 Muri BE
 031 951 25 15

T. Mülle
 Thomas Mülle
 Sachbearbeiter Tiefbau
 21. Sep. 2006

Index:

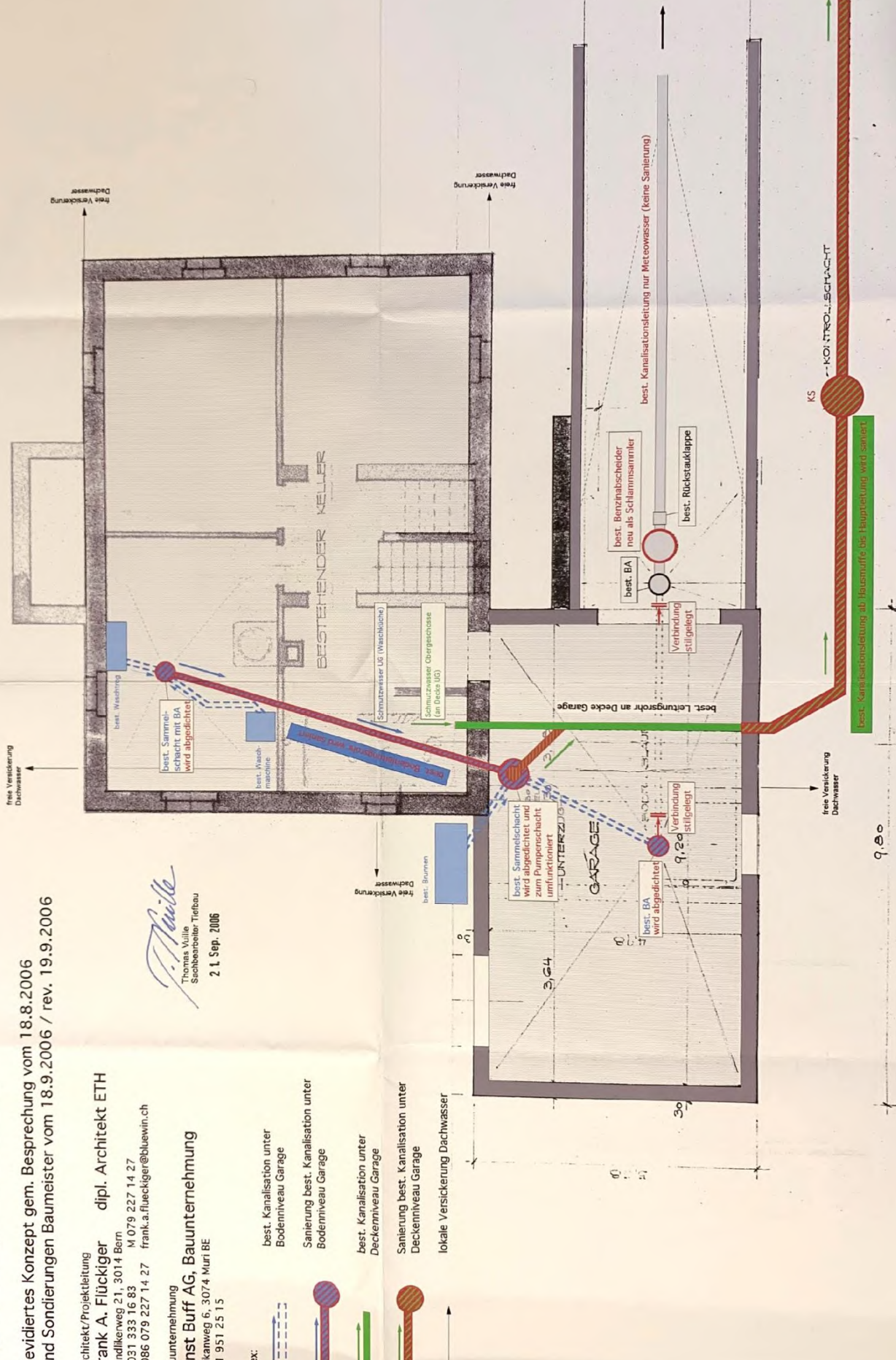
best. Kanalisation unter Bodenniveau Garage

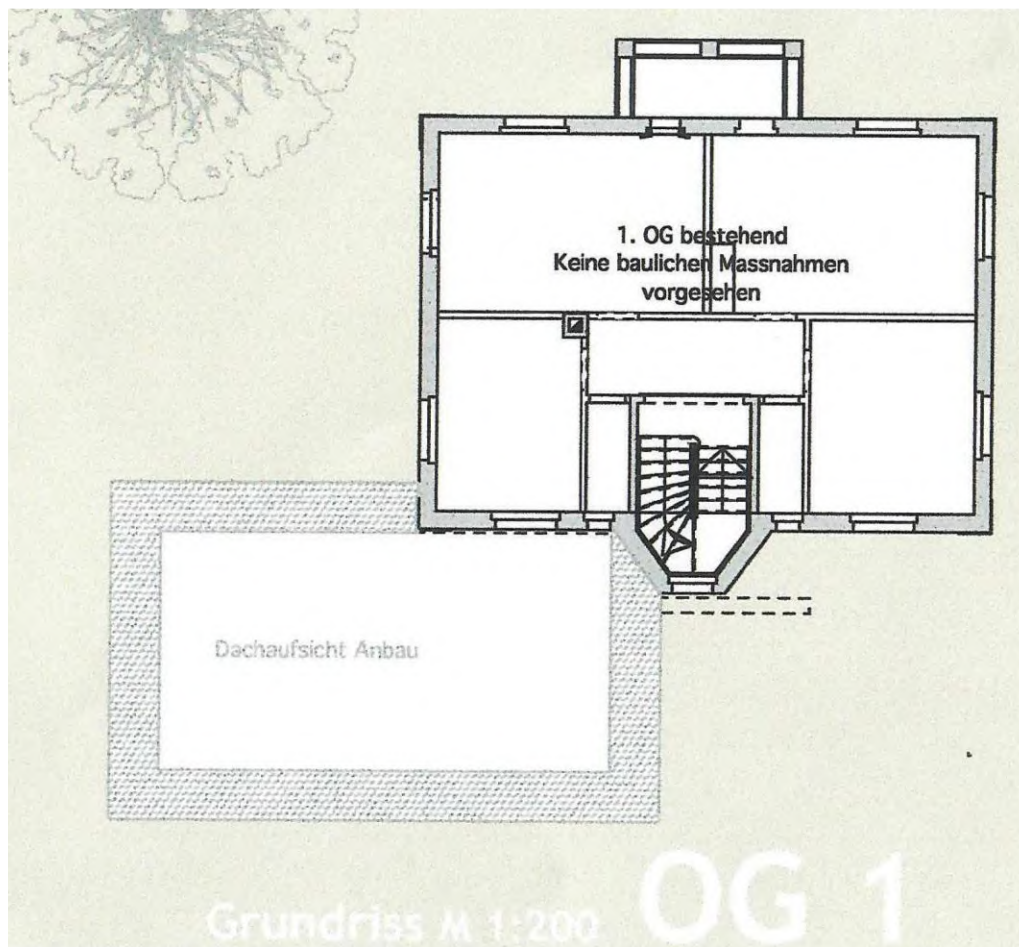
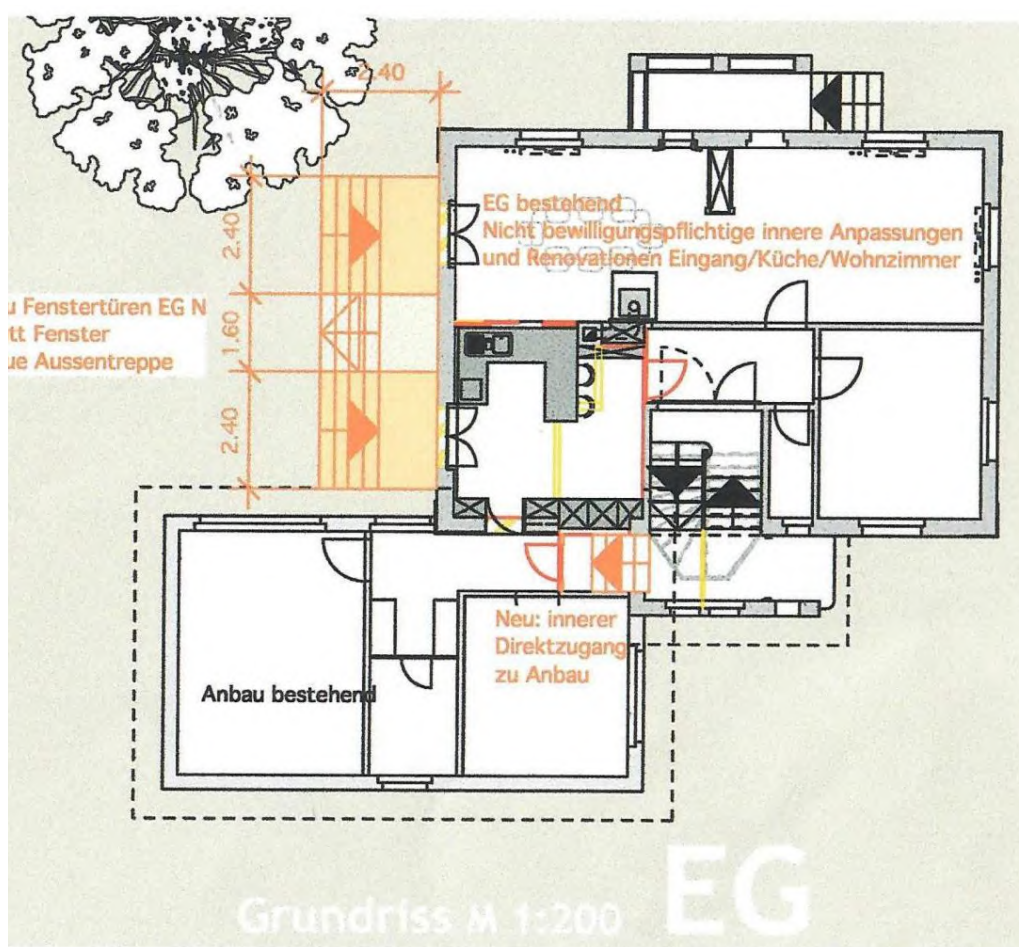
Sanierung best. Kanalisation unter Bodenniveau Garage

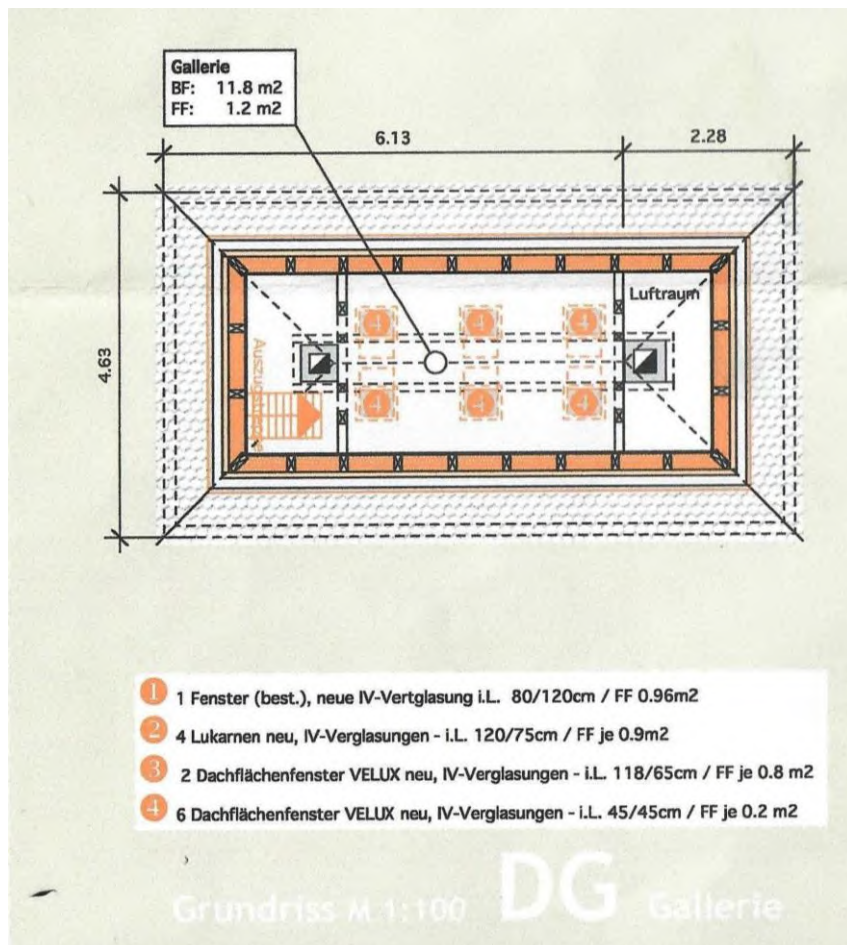
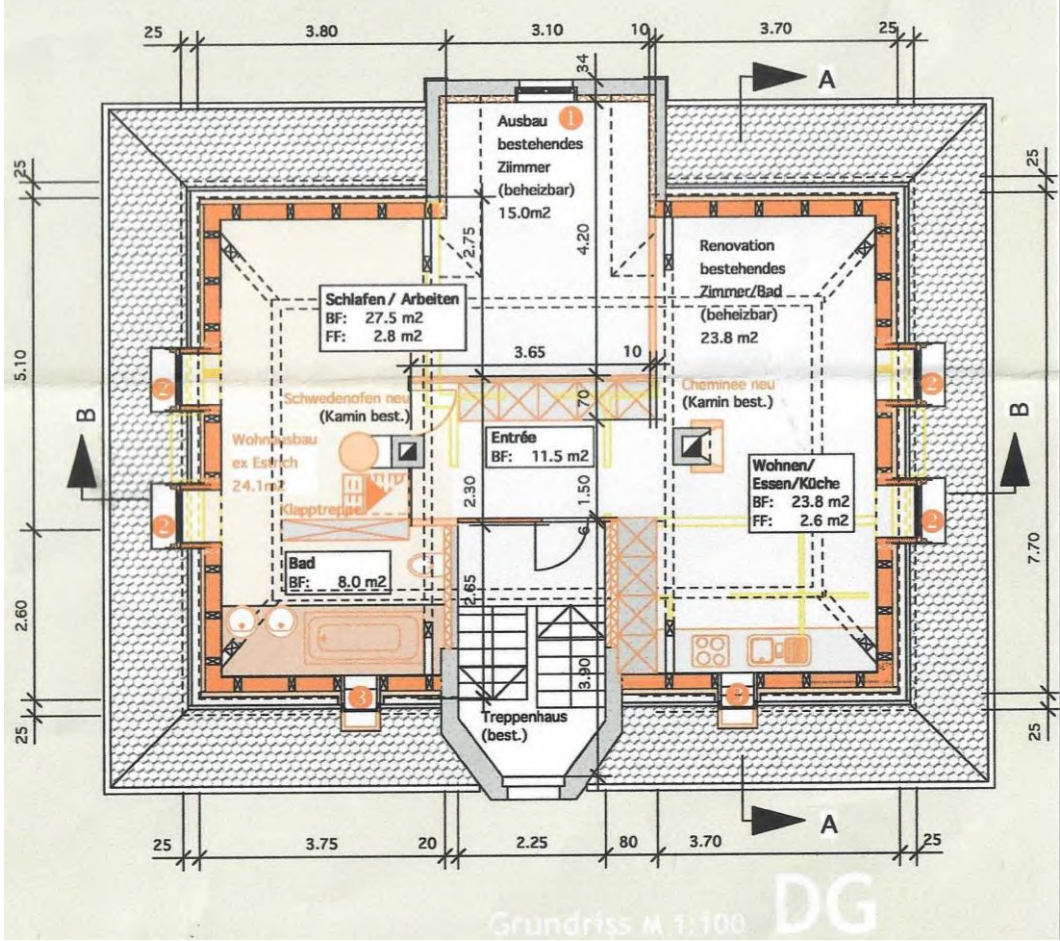
best. Kanalisation unter Deckenniveau Garage

Sanierung best. Kanalisation unter Deckenniveau Garage

lokale Versickerung Dachwasser







Bauherrschaft: Eigentümergeinschaft Familie Bütikofer Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
 T 034 445 15 44
 Projekt: Frank A. Flückiger dipl. Architekt ETHZ Dändlikerweg 21 3014 Bern
 B 031 333 16 83 M 079 227 14 27
 F 086 079 227 14 27 frank.a.flueckiger@bluewin.ch

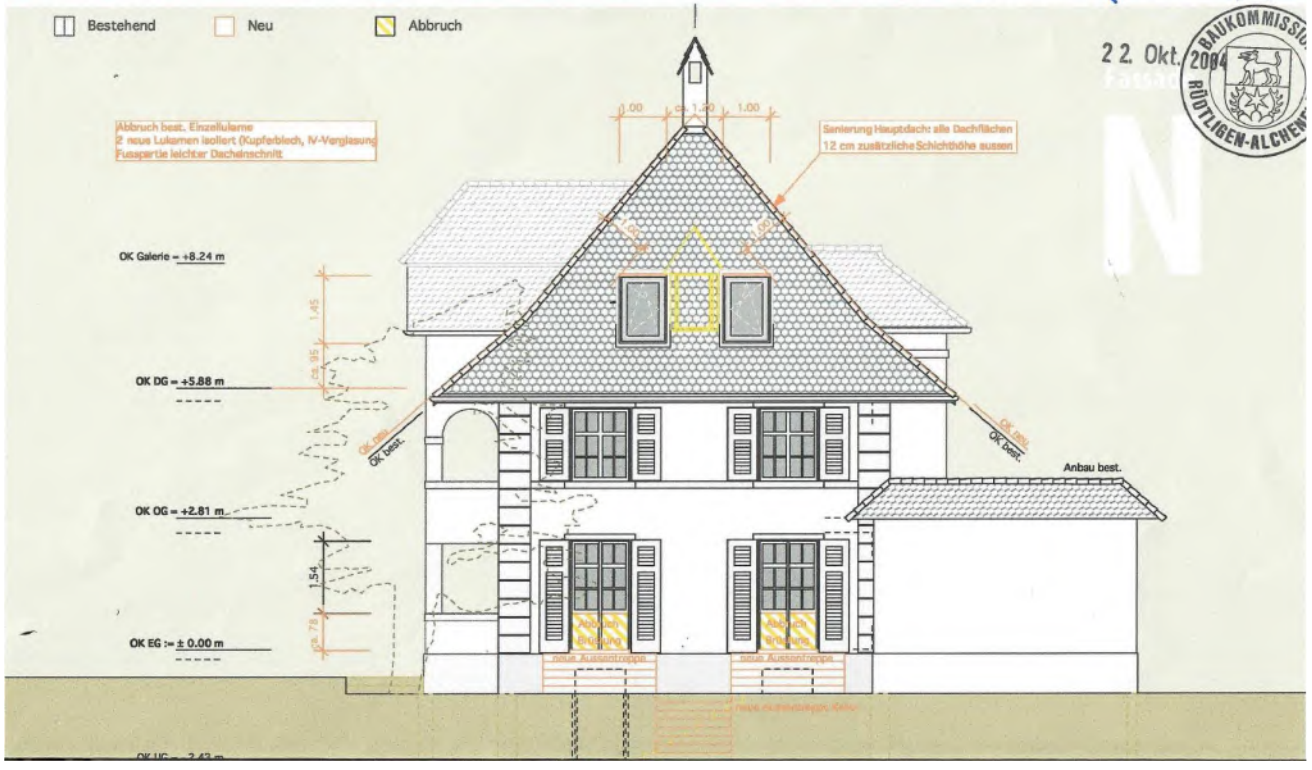
B Bütikofer
 H Bütikofer
 Flückiger
 Alchenflüh, den 22. Juli 2004 rev. 31/8/04

Bestehend Neu Abbruch

22. Okt. 2004
 7:35:30
 BAUKOMMISSION
 RUDOLPHEN-ALCHEN

Abbruch best. Einzelkammer
 2 neue Lokalen isoliert (Kupferblech, IV-Verglasung)
 Fassade leichter Dachanschnitt

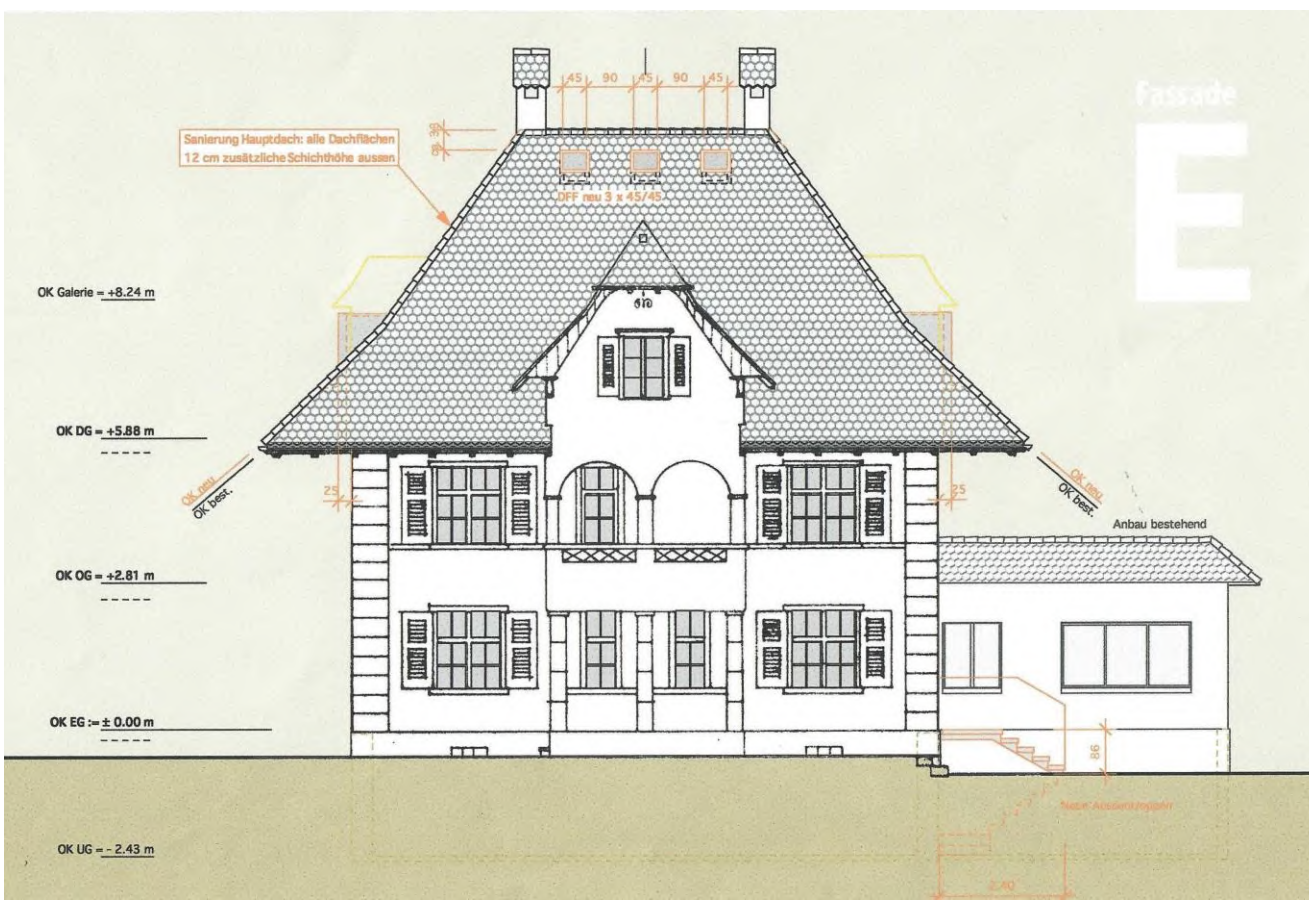
Sanierung Hauptdach: alle Dachflächen
 12 cm zusätzliche Schichthöhe aussen



Sanierung Hauptdach: alle Dachflächen
 12 cm zusätzliche Schichthöhe aussen

DIFF neu 3 x 45/45

Fassade
 E



Bauherrschaft:

Eigentümergeinschaft Familie Bütikofer

Heimstrasse 8
T 034 445 15 44

3422 Alchenflüh




Projekt:

Frank A. Flückiger
dipl. Architekt ETHZ

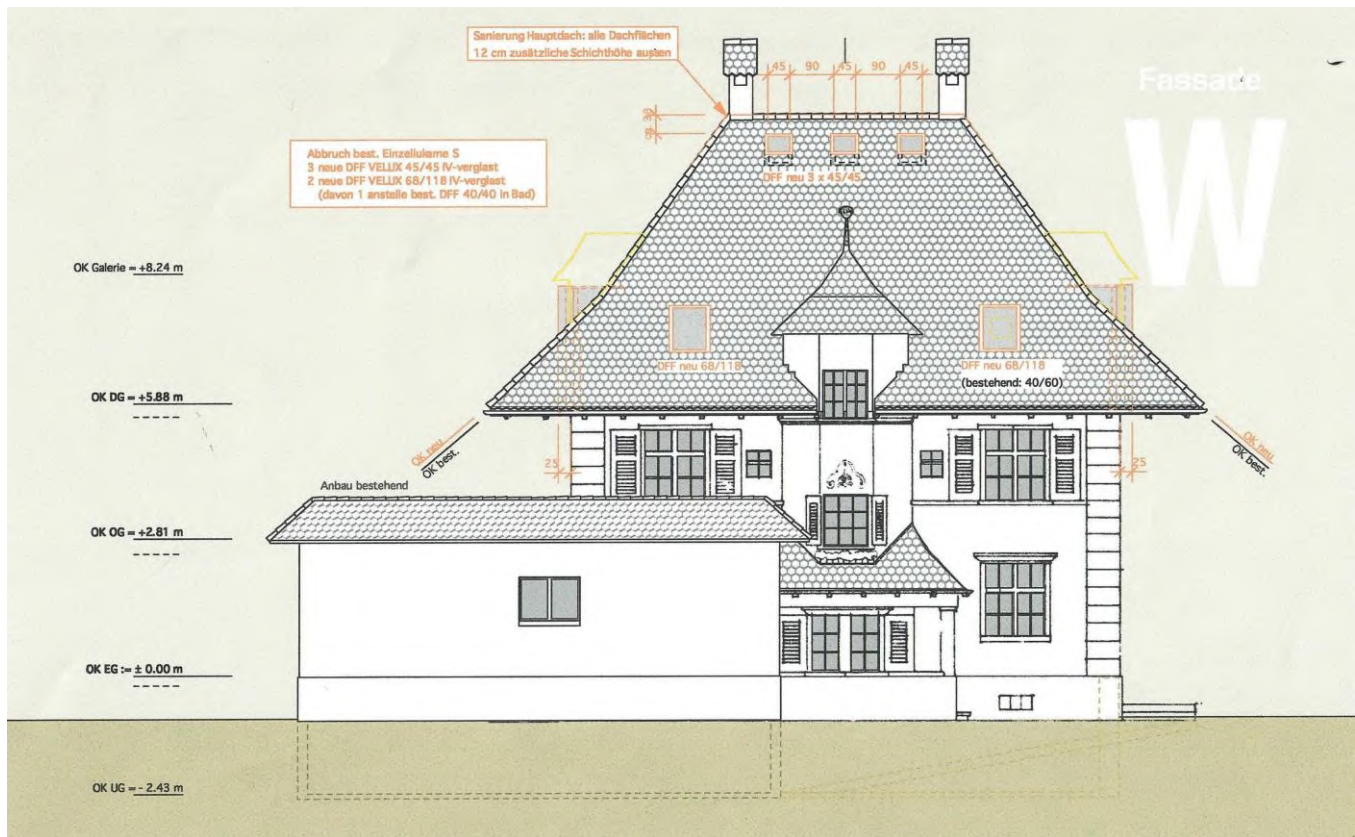
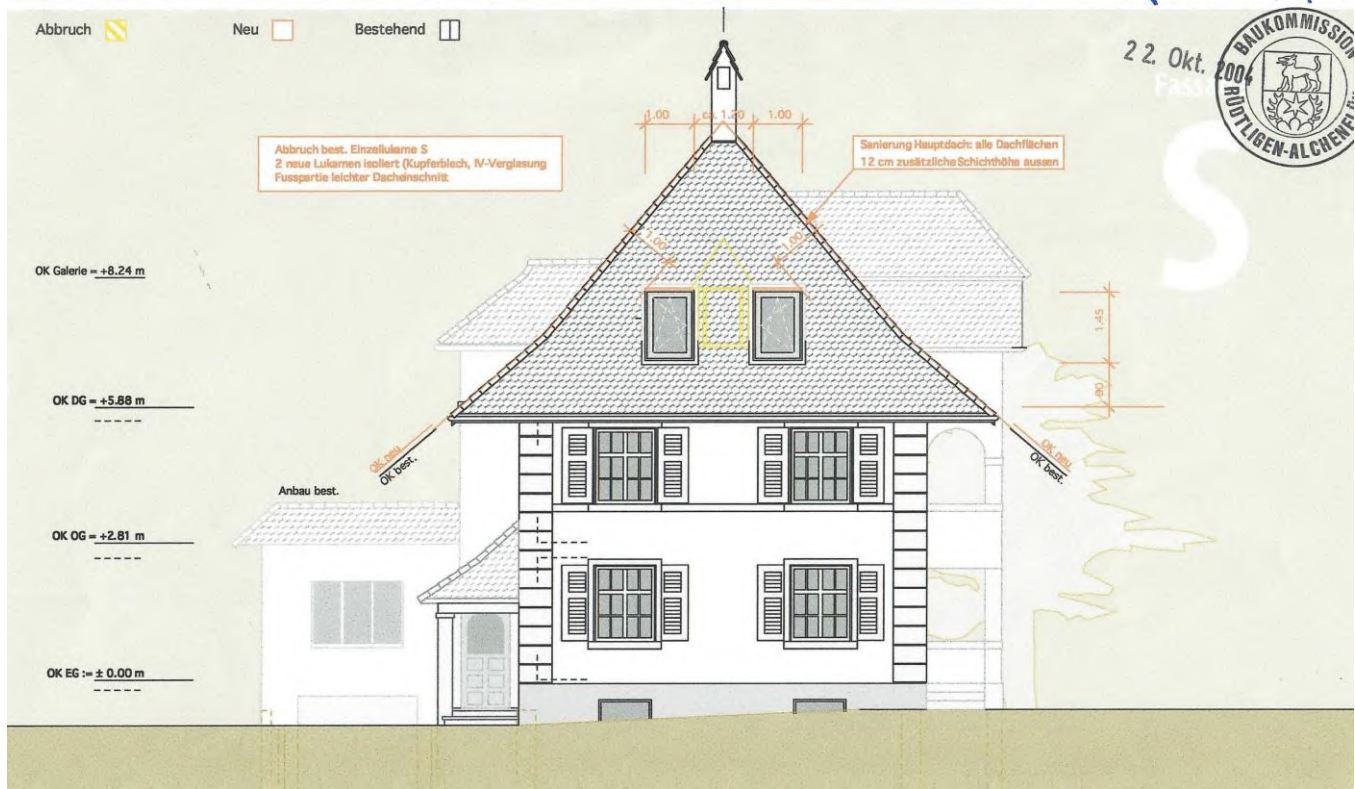
Dändlikerweg 21
B 031 333 16 83
F 086 079 227 14 27

3014 Bern
M 079 227 14 27
frank.a.flueckiger@bluewin.ch

B Bütikofer
H Bütikofer
Flückiger
Alchenflüh, den 22. Juli 2004
rev. 31/8/04

Abbruch  Neu  Bestehend 

22. Okt. 2006
Fassade

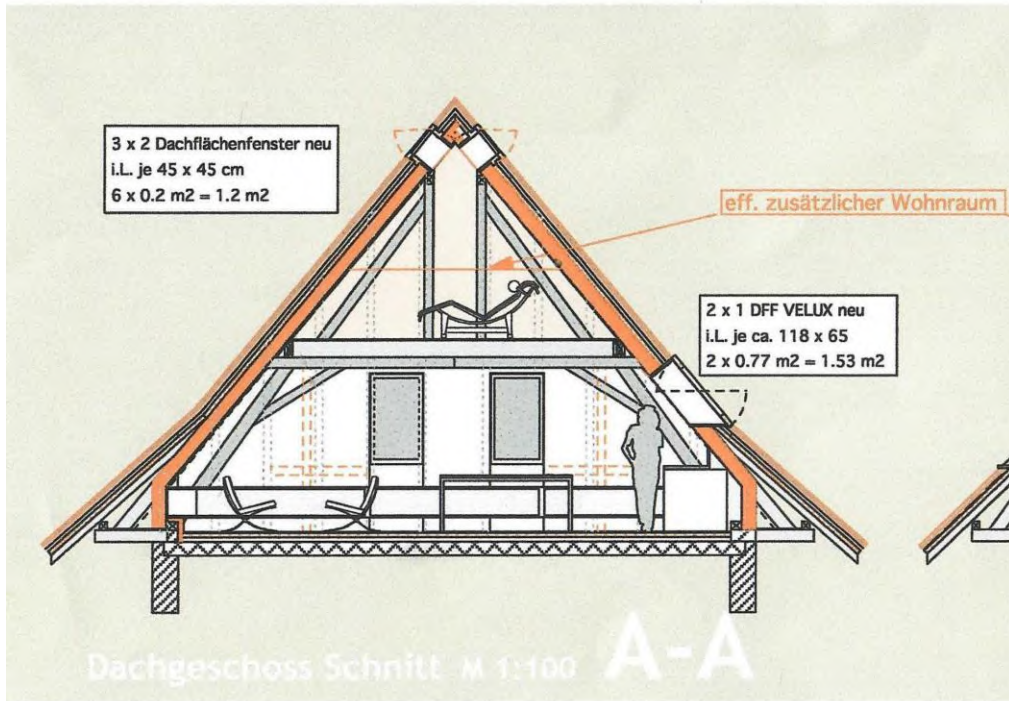
Umbau Haus Heimstr. 8 Parzelle Nr. 60

Bauherrschaft: Eigentümergeinschaft Familie Bütikofer

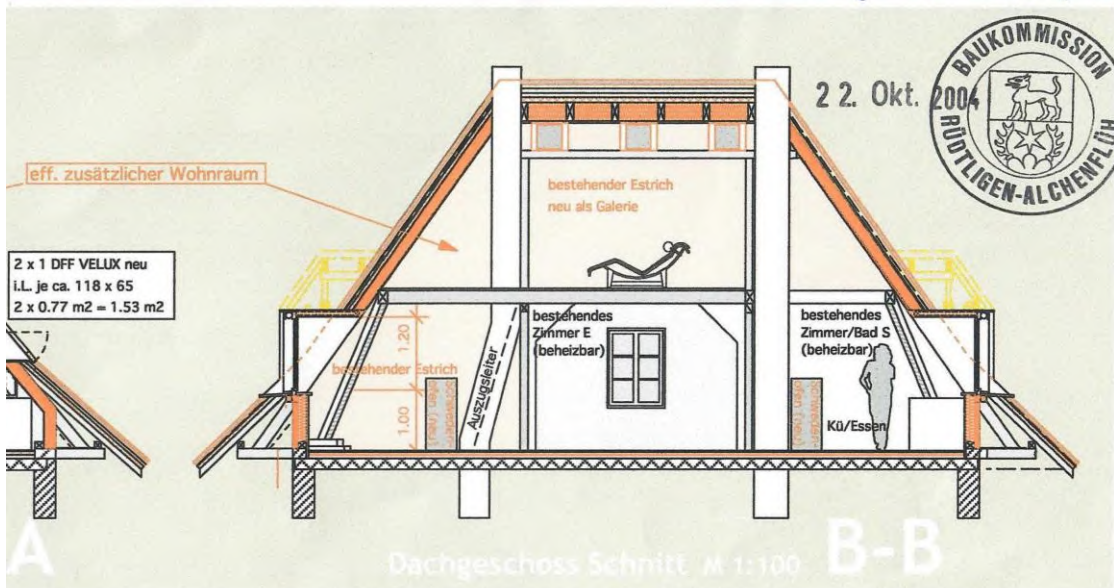
Heimstrasse 8
T 034 445 15 44

Projekt: Frank A. Flückiger
dipl. Architekt ETHZ

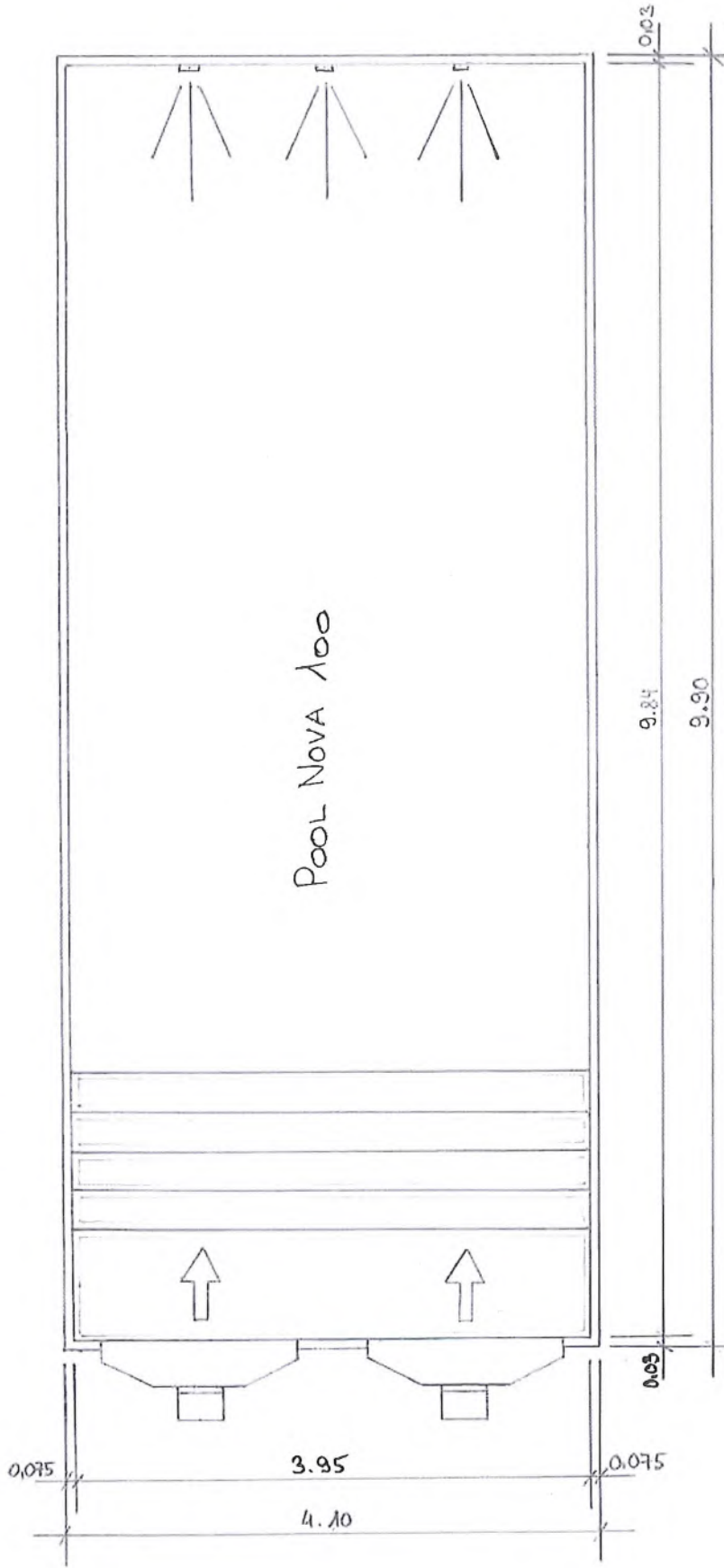
Dändlikerweg 2
B 031 333 16 83
F 086 079 227 1



Parzelle Nr. 60	3422 Alchenflüh	Schnitte/Grundrisse
Bütikofer	Heimstrasse 8 T 034 445 15 44	3422 Alchenflüh
	Dändlikerweg 21 B 031 333 16 83 F 086 079 227 14 27	3014 Bern M 079 227 14 27 frank.a.flueckiger@bluewin.ch
		<p><i>B. Bütikofer</i></p> <p><i>H. Bütikofer</i></p> <p><i>Flückiger</i></p> <p>Alchenflüh, den 22. Juli 2004</p> <p>rev. 31/8/04</p>



POOL NOVA 100

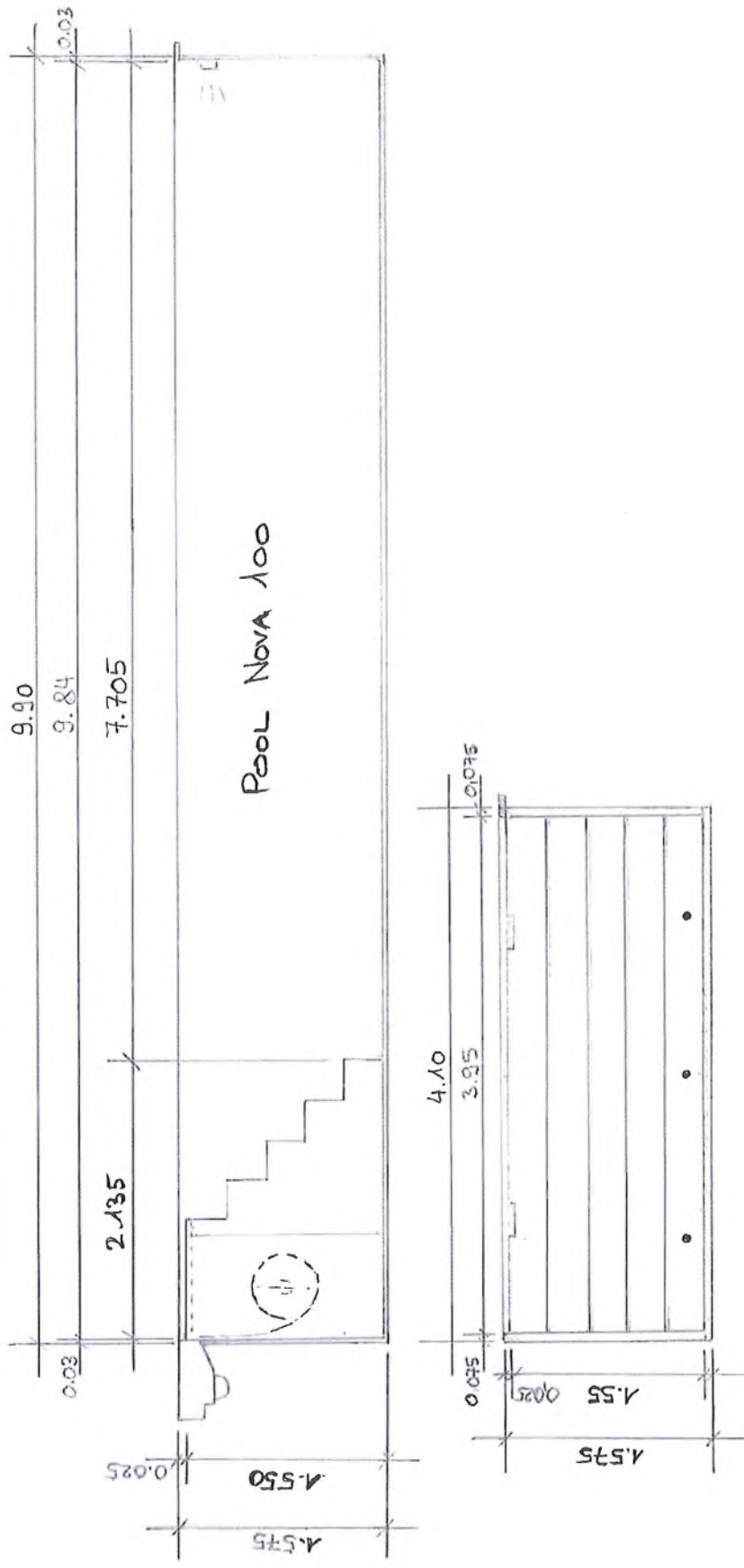


BAUHERRSCHAFT: FAM: STEPHAN JUNGENBLODT HEIMSTRASSE 8, 3422 ALCHENFLÜH FERTIGPOOL NOVA 100 AUF DER PARZ. NR. 60 GRUNDRISS ANSICHT	PLAN - DAT. 20.06.2018 PLANGRÖSSE A4 MST. 1:50 PLANUNG: ANOR IMMOBAU GmbH 3422 ALCHENFLÜH
--	--

Stephan Jungenblodt
PROJEKTVERFASSER:

S. Jungenblodt
DIE BAUHERRSCHAFT UND DER GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 60

POOL NOVA 100

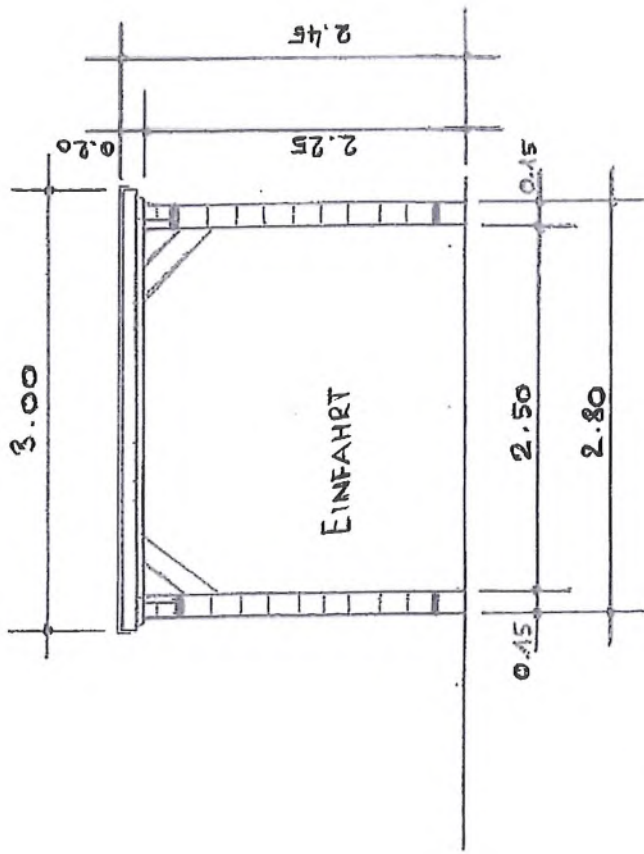
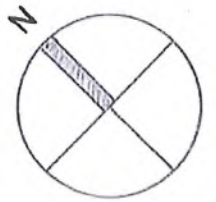


BAUHERRSCHAFT: FAM: STEPHAN JUNGENBLODT HEIMSTRASSE 8, 3422 ALCHENFLÜH FERTIGPOOL NOVA 100 AUF DER PARZ. NR. 60 ANSICHT UND SEITENANSICHT	PLAN - DAT. 20.06.2018 PLANGRÖSSE A4 MST. 1:50 PLANUNG: ANOR IMMOBAU GmbH 3422 ALCHENFLÜH
--	--

Stephan Jungeblodt
PROJEKTVERFASSTER:

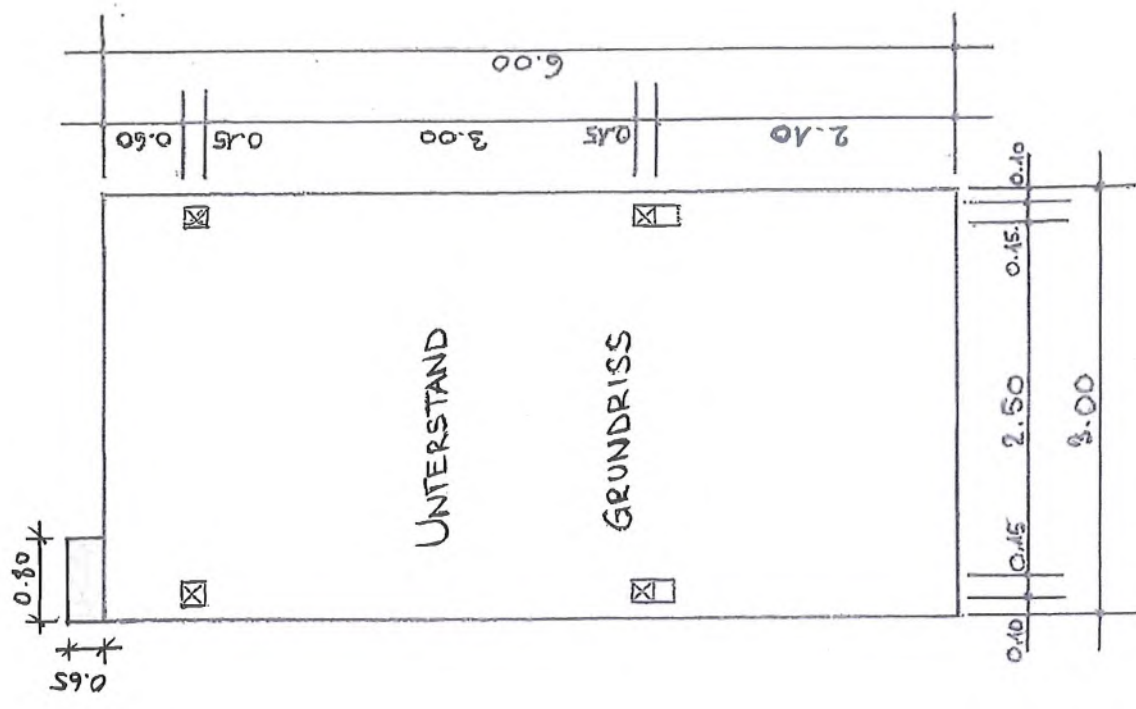
R. Jeyaraj
DIE BAUHERRSCHAFT UND DER GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 60

AUTOUNTERSTAND



K. Jagers

DIE BAUHERRSCHAFT UND DER GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 60

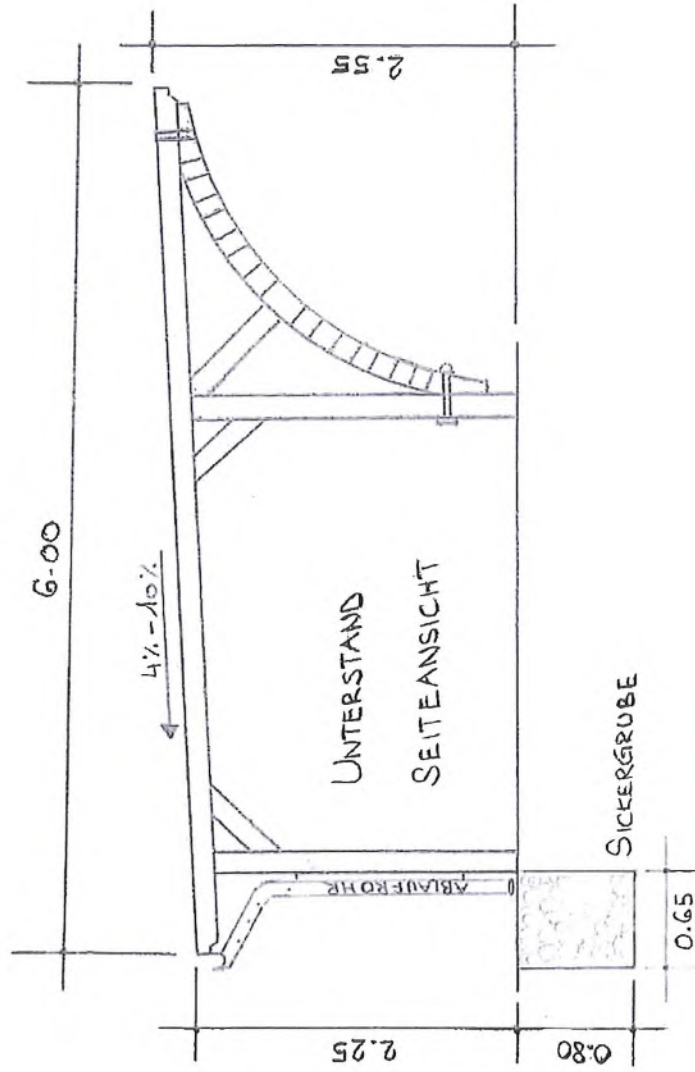


Stephan Jungenblodt

PROJEKTVERFASSER:

BAUHERRSCHAFT: FAM: STEPHAN JUNGENBLODT HEIMSTRASSE 8, 3422 ALCHENFLÜH	PLAN - DAT. 20.06.2018 PLANGRÖSSE A4 MST. 1:50
AUTOUNTERSTAND AUF DER PARZ. NR. 60 GRUNDRISS UND ANSICHT EINFABRT	PLANUNG: ANOR IMMOBILIA GmbH 3422 ALCHENFLÜH

AUTOUNTERSTAND



BAUHERRSCHAFT: FAM: STEPHAN JUNGENBLODT HEIMSTRASSE 8, 3422 ALCHENFLÜH AUTOUNTERSTAND AUF DER PARZ. NR. 60 SEITENANSICHT	PLAN - DAT. 20.06.2018 PLANGRÖSSE A4 MST. 1:50 PLANUNG: ANOR IMMOBAU GmbH 3422 ALCHENFLÜH
---	--

[Signature]
PROJEKTVERFASSER:

[Signature]
DIE BAUHERRSCHAFT UND DER GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 60



Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege
www.be.ch/denkmalpflege

Heimstrasse 8

Grundstück 60
Koordinaten 2610754 / 1214819

Bauinventar

1992 rechtswirksam

Einstufung erhaltenswert



Beschreibung

Villa, um 1920

Malerisch gegliederter Putzbau unter geknicktem Walmdach. NW-seitig polygonaler Treppenhausrisalit, im EG mit separater Eingangsgloggia. SO-seitig mittelständiger Verandenrisalit, im DG geschlossen. Fassaden unterteilt von Sohlbänken des OG, die sich an den Ecklisenen totlaufen. Weitgehend original erhaltenes, qualitätvolles Landhaus in grossem Garten. N-seitiger jüngere Anbau unbedeutend.



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 622578
Datum Ittigen, 7. Oktober 2022

Herr
Stephan Jungeblodt-Cichacka
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 7. Oktober 2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	RUEDTLIGEN-ALCHENFLUEH , HEIMSTRASSE 8
Grundbuchblatt Nr.	420.0.60
Eigentümer	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
Korrespondenzadresse	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
Policennummer	162174
Versicherungssumme	1,400,000
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1916
Kubatur	1,623 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	07.06.2013
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 622579
Datum Ittigen, 7. Oktober 2022

Herr
Stephan Jungeblodt-Cichacka
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 7. Oktober 2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	RUEDTLIGEN-ALCHENFLUEH , HEIMSTRASSE 8A
Grundbuchblatt Nr.	420.0.60
Eigentümer	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
Korrespondenzadresse	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh
Policennummer	162176
Versicherungssumme	22,500
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1916
Kubatur	88 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	01.01.1997
Objektbemerkungen	Holzhaus
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Stephan Jungeblodt-Cichacka Heimstrasse 8 3422 Alchenflüh

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Grundstück-Nr.: N° immeuble:	60
Gemeinde-Nr.: N° commune:	Rüdtligen-Alchenflüh (420)

Mietwert für:
Valeur locative
pour: Eigentum
Propriété

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Postfach, 3001 Bern

ZPV-Nr. 240149260
Stephan Jungeblodt
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

ZPV-Nr. 241338847
Malgorzata Maria Jungeblodt
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

Herr und Frau
Stephan Jungeblodt
Malgorzata Jungeblodt
Heimstrasse 8
3422 Alchenflüh

Mietwertblatt – Mitteilung Eigenmietwert Feuillet de la valeur locative – Communication valeur locative

Für Anpassungen des Eigenmietwertes wenden Sie sich an die Gemeindeverwaltung (Ihres Grundstücks), Bereich Steuern.
Pour les modifications de la valeur locative, contactez l'administration communale (de votre immeuble), service des impôts.

Einsprachemöglichkeit gegen den Eigenmietwert besteht erst im Rahmen der Schlussveranlagung der Einkommenssteuern.
La valeur locative ne peut être contestée qu'au moment de la taxation définitive du revenu.

Mutationsgrund: Allgemeine Neubewertung 2020 Motif de modification: Nouvelle évaluation générale 2020

Beschreibung und Berechnung
Description et calcul

Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Objektteilbezeichnung Désignation partie d'objet
Alchenflüh / Heimstrasse	Wohnhaus	8	Wohn.EG/1.OG Wohnung DG Garage
	Holzhaus	8a	Holzhaus
	Gartenhaus		Gartenhaus
	Autounterstand		
	Schwimmbassin		

	Kantons- und Gemeindesteuern Impôts cantonal et communal		* Direkte Bundessteuer * Impôt fédéral direct	
Massgebender Mietwert gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung (Protokollmietwert) pro Jahr Valeur locative déterminante selon procès-verbal de l'éval. officielle (val. loc. procès-verbal) par année	CHF	40'083	CHF	40'083
Mietwertfaktor Facteur valeur locative		85 %		100 %
Mietwert (Eigenmietwert) pro Jahr Valeur locative par année	CHF	34'070	CHF	40'080

* Bei Zweitwohnungen gilt dieser Wert auch für Kantons- und Gemeindesteuern

* Pour les résidences secondaires, cette valeur est également valable pour les impôts cantonal et communal





Gemeinde ZUTLIGET - ACHMATTEN

Gemeinde-Nr. 420 - -

Grundstück-Nr. 60 - - - - - - -

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert- ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01		1915 HEIMSTR. NR. 8 ^{2 FH} EFH, FORST. 2110 8						
	V	TRETTRE, VORPLATZ WASCHEN / HEIZUNG / WWA / TÜR 12110 PU / RE 0.5 / AUSGANG 2 BÜCHERK. / TANK 6'500 L GARAGE KELLER 112	49	-	0.3		46	1
	E	TRETTRE HAUS VORPLATZ BÜCHERK. / KLEIDKAB. / WOCHE / LAU GROSS KÜCHE EL. KORB ZUF. BAD / WWA / WWA / WWA GROSS ESSETZ 15.3m ² MW 400 : 1800 SITZPLATZ 38.7m ² UNTERZ. DE/LAU ZIMMER 37m ² ZIMMER 17.7m ² ZIMMER 16.5m ² BREMSE OTOM. FC 4'000.- PERRON			0.2 0.5 1.2 1.0 0.4 0.3 1.6 1.0 0.8 0.1 -			
Übertrag auf Blatt-Nr. <u>2</u>			00		74		76	

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer
RENOVATION KÜCHE / BASSIN / WERRAT	20.10.1919	
2077 RENOVATION OG	4-7-79	
Fahrgestell / Neubau	18.1.??	



Gemeinde Zollikofen - Auenstein

Ertragswert

(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde-Nr. 420 -

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Grundstück-Nr. 60 | | | | | | |

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstücksprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m²		Code Mietwert-ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01		VERTRAG	00	74 ^{7,4}				
1)	I	TREPPENHAUS		-				
		VORPLATZ		-				
		ZIMMER 10m² (LANGE KÜCHE)		0,7				
		ZIMMER 17,5m²		1,0				
		ZIMMER 19,0m²		1,1				
		ZIMMER 12,0m²		0,8				
		DU/LAV, BKD ^{WÄRML + 0,1} (WK, TK)		0,4 ^{1,4}				
2017		DU/LAV		0,3				
2017		BALCON	00	0,1	13,0			1
02		GEBÄUDE NR. 84 HOLZHAUS						
		ABSTELLPLATZ	17				26	1
03		KANTORISIERUNG ZWISCHEN OFFEN						
		10m² → DE 10 1/2	00		0,5			1
Übertrag auf Blatt-Nr. _____								

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer		
Renovation Küche/BESSEN/SCHWARTZ	20.10.2013			
	Augenschein*)			
2017 RENOVATION OG	4-7-19			
CHEMINÉROFEN KÜCHE BILDER MIT BEWERTET	Augenschein*)			
Veränderung/Neubau	18.1.22			
	Augenschein*)			



Gemeinde Rüdtligen - Alchenflüh

Gemeinde-Nr. 420

Grundstück-Nr. 60

Ertragswert

(nur Vorderseite benutzen!!)

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstücksprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert-ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01	D	<u>Fortschreibung:</u> <u>3-ZW-WO mit Galerie</u>			<u>12,3</u>			
		<u>Eingang Vorplatz EBS</u>		<u>0,2</u>				
		<u>Takt. Du. WC/Lav</u>		<u>1,5</u>				
		<u>2 Zimmer 8,5 / 14,0 m²</u>		<u>1,5</u>				
		<u>Wohnen Essen 9,5 m²</u>		<u>0,7</u>				
		<u>Küche et Komb. KLF GWA BAO offen 2</u>		<u>0,9</u>				
		<u>Schweizer offen MW; 330.- : 1800</u>		<u>0,2</u>				
		<u>Kanonen offen</u>		<u>0,1</u>				
	G	<u>Galerieraum über Steiltreppe offen</u>	R 00	<u>0,5</u>	<u>5,6</u>			1
		<u>9,5 m² RE 0,7</u>						
		<u>Total RE</u>	<u>00</u>		<u>116,19</u>			
07	E	<u>Schwimmbassin massiv</u>						
		<u>Kosten CHF 70'000.- x 172 % 1194 = 62'061.-</u>						
		<u>62'061.- à 5% : 1'800 = 1,7 RE 1/2</u>	00		<u>0,8</u>			1
08	E	<u>Autounterstand</u>	1PW 2A				<u>15</u>	1

Übertrag auf Blatt-Nr. _____

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer
<u>Ausbau Wohnung Dachgeschoss</u>	<u>10.3.2006</u>	<u>[Signature]</u>
	Augenschein*) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<u>RENOUATION KAPITEL KÜCHE / ESSEN / BILDER.</u>	<u>10.11.2013</u>	<u>[Signature]</u>
	Augenschein*) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<u>Fertigstellung / Neubau</u>	<u>18.1.22</u>	<u>[Signature]</u>
	Augenschein*) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Fotogalerie



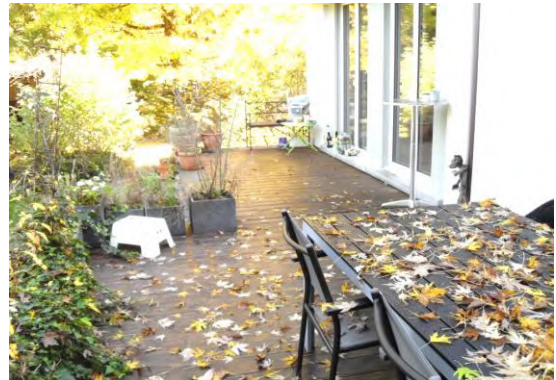
Garage / Hauseingang



Hausansicht



Holzhaus



Sitzplatz bei Küche / Essen



gedeckter Sitzplatz



Schwimmbecken



Autounterstand



Garage

Fotogalerie



Wohnzimmer



Küche / Essen EG



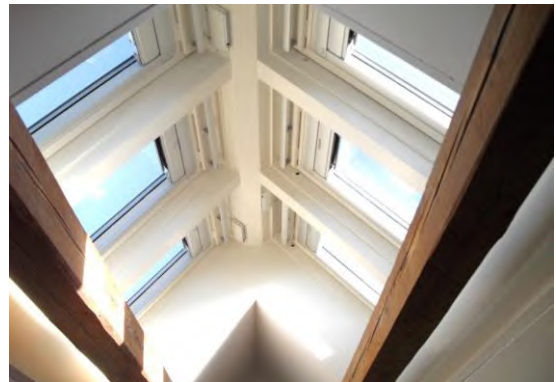
Küche / Essen



Zimmer Dachgeschoss



Küche / Essen DG



Galeriegesschoss / Fenster



Heizung / Boiler



Elektroverteilung UG

Fotogalerie



WC / Lavabo im EG



Elektroverteilung im OG



Bad / Dusche / Lavabo im OG



Wasch- und Trocknungsautomat (im Bad)



WC / Lavabo im OG



Bad / Dusche / WC Lavabo im DG



Pooltechnik in Garage



Wärmepumpe zu Schwimmbecken

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreibung auf Pfändung

Schuldner: Jungeblodt Stephan, geb. 11.12.1967, Heimstrasse 8, 3422 Alchenflüh

Eigentümer: Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
Jungeblodt Malgorzata, geb. 11.12.1973
Jungeblodt Stephan, geb. 11.12.1967

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: Diverse Pfändungsgläubiger

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:: Dienstag, 11. Juli 2023, 14:00 Uhr
Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental, Eingang
Dunantstrasse 7B, 3400 Burgdorf
(3. Stock Sitzungszimmer Emme)

Auflegung der Steigerungsbedingungen: Mittwoch, 17. Mai 2023 bis Montag, 29. Mai 2023

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom -

Neu aufgelegt am -

Für die vollständige **Beschreibung des Grundstückes** und der **Berechtigungen** sowie der darauf haftenden **dinglichen Lasten** wird auf den Beschrieb und das Lastenverzeichnis¹ verwiesen.

Rüdtligen-Alchenflüh, Gbbl.-Nr. 60

Gartenanlage, 1'197 m²
Holzhaus, 26 m²
Heimstrasse 8a, 3422 Alchenflüh
Wohnhaus, 164 m²
Heimstrasse 8, 3422 Alchenflüh

Betreibungsamtliche Schätzung
Rüdtligen-Alchenflüh Gbbl.-Nr. 60: CHF 1'580'000.00

¹ Form. VGZ 13a B

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den **Mindestzuschlagspreis von CHF 982'408.03** übersteigt.
Für die Berechnung dieses Mindestzuschlagspreises gemäss Art. 126 SchKG von CHF 982'408.03 bleiben die Verwaltungs- und Verwertungskosten, einschliesslich einer möglichen Grundstückgewinnsteuer, unberücksichtigt. Die Verwaltungs- und Verwertungskosten werden gemäss Ziff. 11 Bst. b hiernach liquidiert.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 10'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs.1 SchKG).
4. Jede Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts Anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
7. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerthen sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 19) ist der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
 - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
 - e) Reicht der Zuschlagspreis zur Deckung nicht aus, so hat derjenige Gläubiger, der das Verwertungsbegehren gestellt hat, die ungedeckt gebliebenen Kosten gemäss vorhergehenden Bst. b bis d zu bezahlen.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:
 - a) die Kosten der Eigentumsübertragung und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG) sowie die Kosten des Stundungs- und Erlassverfahrens der Handänderungssteuer nach Art. 11a, 11b, 17, 17a und 17b des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer / HG);
 - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern [Fälligkeit erst am

31.12. des laufenden Jahres. Die Steuern sind durch den Eigentümer im dannzumaligen Zeitpunkt geschuldet, Art. 259 Abs. 1 StG BE], ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;

- c) die **Handänderungsabgabe** von 1,8 % des Steigerungskaufpreises, sofern das zuständige Grundbuchamt diese nicht auf den ersten CHF 800'000.00 im Sinne von Art. 11a HG stundet im Hinblick auf eine nachträgliche Steuerbefreiung. Erfolgt eine Stundung, ist die Handänderungssteuer per Steigerungstag nur auf dem CHF 800'000.00 übersteigenden Betrag zu bezahlen. Es ist Sache des Ersteigerers, vor Ablauf der Stundungsfrist beim zuständigen Grundbuchamt den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf. Liegt die rechtskräftige Aufhebungsverfügung vor oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin, bezieht das Grundbuchamt die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs (Art. 17b HG). Für die gestundete Steuer besteht nach Art. 11a Abs. 5 HG ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 22 Abs. 2 HG und Art. 109 Bst.d EG ZGB. Der Ersteigerer hat sich am Steigerungstag darüber zu äussern, ob eine Stundung gemäss Art. 11a HG geltend gemacht wird. Im Falle einer Stundung der Handänderungssteuer im Sinne von Art. 11a HG wird der gestundete Betrag dem Ersteigerer zurückerstattet.
13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:
- (entweder) Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)
- (oder) Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von total CHF 100'000.00 (CHF 70'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 30'000.00 als zusätzliche Kosten zum Zuschlagspreis gemäss Ziffer 12) zu leisten:
- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss;
- b) bis maximal CHF 100'000.00 in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000.00 bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss Bst. a oben bzw. Bst. c unten (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG), oder
- c) mit einem von einer Schweizer Bank ausgestellten Check. Persönliche Checks werden nicht angenommen.
- Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (CH20 0900 0000 3400 1000 6, Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental, *Anzahlung Steigerung Rüdltigen-Alchenflüh*) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.
- Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden.
- Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.
- Der Steigerungskaufpreis ist innert 30 Tagen, d.h. bis zum **10. August 2023** an das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental einzuzahlen und für diese Zeit bzw. bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.
- Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).
15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betriebsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen. Weiter gilt dies insbesondere auch für die allfällige Belastung des Grundstückes mit Altlasten. Der Begriff Altlast umfasst alle Standorte, von denen aus auf Grund der Belastung mit Schadstoffen eine Gefährdung der Umwelt nachgewiesen oder anzunehmen ist. Ein durch Altlasten belasteter Standort muss nach Art. 32c Abs. 1 USG (Umweltschutzgesetz) saniert werden. Durch die Verwertung des nicht sanierten Grundstückes wird die Sanierungspflicht auf den Ersteigerer überbunden, der nun die Kosten derselben zu tragen hat. Auskunft darüber erteilt das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern, Abt. Grundwasserschutz, Deponien, Materialentnahmen, Reiterstrasse 11, 3011 Bern. Im Übrigen wird auf den Schätzungsbericht verwiesen.

D. Wichtige Hinweise

19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückerwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder, der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
- a^{bis}. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a^{bis} und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt (Art. 19 BewG).

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde

im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

20. Schadensversicherungen

Es bestehen folgende Versicherungen:

- a) Obligatorische Gebäudeversicherung des Kantons Bern. Jahresprämie CHF 541.55. Diese Versicherung geht auf den Ersteigerer über.
- b) Weitere Versicherungen gemäss VVG:
Diese Versicherungsverträge gehen auf den Ersteigerer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach erfolgter Handänderung der Versicherung schriftlich mitteilt, dass er den Uebergang der Versicherung ablehne (Art. 54 VVG).
 - GVB Plus, Jahresprämie CHF 154.45
 - GVB Top, Jahresprämie CHF 154.40

Weitere Versicherungen sind dem Betreibungsamt nicht bekannt.

Speziell für Stockwerkeigentum

~~Das Betreibungsamt hat keine Versicherungen abgeschlossen. Der Ersteigerer tritt hingegen in sämtliche bestehenden Verträge der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit Dritten (Verwaltung, Versicherung, usw.) in Rechten und Pflichten ein.~~

21. Steuern

Auch die Veräusserung eines Grundstückes durch Zwangsversteigerung unterliegt seit 01.01.2001 der kantonalen Grundstückgewinnsteuer (Art. 126ff StG BE [BSG 661.11]). Hingegen entsteht für die geschuldete Grundstückgewinnsteuer auf dem durch die Zwangsversteigerung veräusserten Grundstück kein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 241 Abs. 1 StG BE. Der Ersteigerer verzichtet daher auf die Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer. Diese wird nach Vorliegen der definitiven Veranlagung vom Betreibungsamt als Teil der Verwertungskosten aus dem Bruttosteigerungserlös vorab beglichen (Art. 157 Abs. 1 SchKG).

22. ~~Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft~~

~~Die Rechte und Pflichten des Reglements der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, Anmerkung im Grundbuch, werden dem Ersteigerer überbunden.~~

23. ~~Stockwerkeigentümerbeiträge~~

~~Mit dem Eigentumsübergang tritt der Ersteigerer mit Rechten und Pflichten in die Stockwerkeigentümergeinschaft ein. Liegt nach Vorlage der definitiven Abrechnung des laufenden Jahres ein Saldo zu Lasten des zu versteigernden Grundstückes vor, so hat der Ersteigerer die Differenz ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu übernehmen. Demgegenüber steht ihm auch ein allfälliger Ueberschuss zu.~~

24. ~~Marchzählige Abrechnung~~

~~Keine vorhanden~~

25. ~~Miet- und Pachtverhältnisse~~

~~Keine Mieter vorhanden~~

26. ~~Doppelter Ausruf bei Miet- und Pachtverträgen; Ablösung der bestehenden Miet- und Pachtverträge~~

~~Gemäss Art. 261 OR gehen die bestehenden Mietverhältnisse mit dem Eigentumsübergang grundsätzlich auf den Ersteigerer über. Nach geltender anerkannter Gerichtspraxis (BGE 125 III 123ff.; 128 III 82ff.) kann in analoger Anwendung von Art. 812 ZGB, Art. 142 SchKG sowie Art. 56 und 104 VZG in demjenigen Fall, in dem ein~~

~~langfristiger Miet- oder Pachtvertrag nach Entstehung des Grundpfandrechtes eingegangen worden ist, der Grundpfandgläubiger den doppelten Ausruf verlangen.~~

~~Muss das Grundstück doppelt ausgerufen werden, so geht das Mietverhältnis gemäss Art. 261 OR und Art. 50 VZG auf den Ersteigerer über, sofern im ersten Aufruf der den Doppelausruf verlangende Gläubiger für seine Forderung voll befriedigt wird oder ein allfälliger Fehlbetrag von dem Berechtigten sofort bar bezahlt wird; ein zweiter Aufruf findet in diesem Fall nicht statt.~~

~~Wird der Gläubiger durch das Meistangebot beim ersten Aufruf mit der Last (Miet-/Pachtvertrag) nicht voll gedeckt, so findet ein zweiter Aufruf statt.~~

~~Wird in diesem zweiten Aufruf ein höheres Angebot erzielt, so wird das Grundstück zu diesem höheren Angebot zugeschlagen. Dabei geht der Mietvertrag ebenfalls auf den Ersteigerer über.~~

~~Der Ersteigerer hat jedoch in diesem Fall die Möglichkeit, das Mietverhältnis in analoger Anwendung von Art. 261 Abs. 2 OR auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen, ohne dabei den Nachweis des zwingenden Eigenbedarfs erbringen zu müssen (BGE 128 III 86).~~

~~Verzichtet der Ersteigerer auf die Aussprechung der Kündigung auf diesen erstmöglichen Termin, so ist er vollumfänglich in das Mietverhältnis eingetreten und hat dessen ordentlichen Ablauf abzuwarten.~~

~~Allfällige Schadenersatzforderungen des Mieters aus vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses sind gegen den bisherigen Vermieter zu richten.~~

27. **Verwaltung**

Zurzeit wird die Liegenschaft den Schuldner und dessen Familie bewohnt und verwaltet.

28. **Benützung der Liegenschaft durch den Schuldner**

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Gemäss Verfügung vom **28. März 2023** des Betriebsamtes Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental hat der Schuldner mit seinen Angehörigen die Liegenschaft per **14. Juli 2023**, 12.00 Uhr besenrein geräumt zu verlassen. Die Uebergabe des Objektes hat der Ersteigerer direkt mit dem Schuldner zu vereinbaren. Vorbehalten bleibt eine allfällige anderslautende Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer. Es wird Sache des Ersteigerers sein, gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes bei der zuständigen Stelle zu verlangen.

29. **Schlüssel**

Das Amt verfügt über keine Schlüssel zu diesem Objekt. Es wird Sache des Ersteigerers sein, sich die Schlüssel vom Schuldner bzw. von den Mietern bzw. von der Hausverwaltung herausgeben zu lassen bzw. zu verlangen und/oder die Zylinder auszuwechseln. Allfällige Kosten und weitere Ansprüche gehen zu Lasten des Ersteigerers.

30. **Elektrische Niederspannungsinstallationen**

Gemäss Verordnung der elektrischen Niederspannungsinstallationen (NIV) vom 7. November 2001 ist der Eigentümer gemäss Art. 5 NIV verpflichtet dafür zu sorgen, dass die elektrischen Installationen den entsprechenden Sicherheitsanforderungen entsprechen. Er muss auf Verlangen den entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen. Bei jeder Handänderung müssen elektrische Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle durch eine fachkundige Person im Sinne von Art. 7 NIV kontrolliert werden. Die Kosten für die Kontrolle sowie allfällige Instandsetzungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Ersteigerers.

31. **Mängel/öffentliche Auflagen - Hinweis auf Schätzungsbericht**

Wir verweisen auf die amtliche Verkehrswertschätzung.

32. **Besondere Hinweise**

Keine

33. **Beschwerde**

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, Hochschulstrasse 17, 3001 Bern, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Burgdorf, 16. Mai 2023

Betriebsamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Emmental

R. Staub, Dienststellenleiter

