

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 / Gartenhaus Chramershaus 44 + 44b, 3453 Heimisbach (Trachselwald Gbbl.-Nrn. 411 + 604)

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

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

Besichtigung: Dienstag, 27. Juni 2023, um 10:30 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

GRUNDSTÜCKE

Wohnhaus / Gartenhaus

Chramershus 44 (GB-Nr. 411) und

Chramershus 44b (GB-Nr. 604)

3453 Heimisbach

EIGENTÜMER

Minder-Grütter Renate

Minder Bernhard

Chramershus 44

3453 Heimisbach



Fraubrunnen, 16. November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

MARKTWERTE, BEMERKUNGEN	3
DEFINITIONEN	4
OBJEKTDATEN	5
KONSTRUKTION	6
BEURTEILUNG	7
RAUMBESCHRIEB	8
GRUNDBUCHAUSZÜGE	9 bis 13
AUFTRAG, UNTERLAGEN	14
BERECHNUNGEN UND WERTE GB-Nr. 411	15 bis 18
ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT GB-Nr. 411	19
BERECHNUNGEN UND WERTE GB-Nr. 604	20 bis 23
ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT GB-Nr. 604	24
ANHANG	
Sitationspläne, Öreb-Auszüge	
Datenauskünfte der GVB	
Amtliche Grundstückprotokolle	
Fotogalerie	

MARKTWERT

Martkwerte per Stichtag	04. August 2022
Bewertungsmethode	Realwert
Marktwerte, Übertrag von	Seite 19 und 24

Marktwert Grundstück Nr. 411 (gerundet) CHF 612'000

Marktwert Grundstück Nr. 604 (gerundet) CHF 183'000

Fraubrunnen, 16. November 2022

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 Badezimmersausstattung, 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.								
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">BKP 0 Grundstück</td> <td>Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.</td> </tr> <tr> <td>BKP 2 Gebäude</td> <td>Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.</td> </tr> <tr> <td>BKP 4 Umgebung</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>BKP 5 Baunebenkosten</td> <td>Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.</td> </tr> </table>	BKP 0 Grundstück	Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.	BKP 2 Gebäude	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 Umgebung	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 Baunebenkosten	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.
BKP 0 Grundstück	Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.								
BKP 2 Gebäude	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 Umgebung	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 Baunebenkosten	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, 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	<p>Wirtschaftliche Entwertung (Entwertung erster Art infolge dauerhafter Abschreibung)</p> <p>Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art infolge natürlicher Alterung und Abnutzung)</p>								
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

Grundstück

	Bauzone	Amtlicher Wert CHF	Gebäude Nummer	Volumen m3 gemäss GVB	Baujahr gemäss GVB	Gebäudevers. CHF	Fläche m2
Nr. 411	Landwirtschaft	398'440					1'576
Wohnhaus			44	1'208	1800	610'000	
Schopf			44a	60	1922	24'200	
Nr. 604	Dorfzone, D2	182'520					1'326
Gartenhaus			44b	142	2'015	100'000	
Mietwert (GB-Nr. 411)	Kanton		12'550		Bund	14'700	

Grundbuch Keine wertbeeinflussende Einträge, Details siehe Grundbuchauszüge

Lage Gemeinde (Makro) Die Gemeinde Trachselwald liegt im unteren Emmental. Zum Gemeindegebiet gehört die Talschaft Heimisbach mit den Orten Hopfere, Chramershus und Thal dazu. Die Distanzen in Autominuten (zirka): Bern 50, Langnau i.E. 20, Burgdorf 25

Lage Parzelle (Mikro) Die Grundstücke liegen im Ortszentrum in kurzer Distanz (ca. 200 Meter) zu den Schulen, zur Gemeindeverwaltung und zur Busstation.

Immissionen Keine wertbeeinflussende

Altlasten Keine gemäss Geoportal Kanton Bern

Denkmalpflege Im Bauinventar nicht erfasst

Naturgefahren Gefahren gemäss Öreb-Auszügen

KONSTRUKTION

Wohnhaus Nr. 44 (GB-Nr. 411)

Konstruktion	Beton/Backstein/Holz, Holzschindelfassade Dacheindeckung mit Schiefer
Ausbau Böden	Platten, Laminat, Parkett
Fenster	Isolierverglasung Bj. 2007 bis 2015
Heizung	Zentralheizung (Holz) Bj. 2014 mit Speicher, Wärmeverteilung über Bodenheizung (EG) und Radiatoren (OG)
Wasser	Quellwasser
Abwasser	Anschluss an die Gemeindeleitung
Warmwasser	über Wärmepumpeboiler

Gartenhaus Nr. 44b (GB-Nr. 604)

Konstruktion	Beton/Holz
Fenster	Isolierverglasung
Wasser	Quellwasser
Abwasser	Anschluss an die Gemeindeleitung

BEURTEILUNG

Wohnhaus Nr. 44 (GB-Nr. 411)

Das Wohnhaus wurde zusammen mit Frau Wüthrich (Mitarbeiterin Betriebsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental) besichtigt. Die Eigentümerschaft war abwesend und Informationen (Renovationen, Umbauten etc.) waren nicht verfügbar. Als Grundlage für die Berechnungen dienen die verfügbaren Unterlagen (Datenauskunft der GVB, Grundstückprotokoll etc.) sowie der Augenschein.

Standard

Mit dem Anbau des Wintergartens ab ~2010 wurde der Wohnraum erweitert und gleichzeitig eine Terrasse (Zugang neu über Zimmer im OG) ertellt. Bis 2018 wurde das Erdgeschoss umgebaut und renoviert (Fenster, Küche, Nasszelle, Installationen etc.). Im Obergeschoss ist die Renovation unvollendet und/oder der Standard älterem Datum. Das Erdgeschoss entspricht nur teilweise dem heutigen Standard. Die Nasszelle hat z.B. keine Türe und der Wohnbereich eine reduzierte Raumhöhe.

Bemerkungen

Folgende Arbeiten - siehe auch Fotogalerie - sind teils unvollendet und/oder nicht fachgerecht ausgeführt. **Die Aufzählung ist nicht abschliessend:**

- Installation vom Strom-, Heizungs- und Wasserleitungen
- Innenausbau, Böden, Wände, Decken, Türen, Fussleisten etc.
- **freistehende Strom- und Wasserleitungen** bei der Dusche im Obergeschoss
- fehlendes Geländer bei der Nasszelle im Dachgeschoss
- fehlender Tritt bei Treppe Obergeschoss zu Dachgeschoss (Nasszelle)
- Fassadenabschlüsse bei den Fenster zur Terrasse
- Übergang Fassade/Terrasse im Obergeschoss
- Fenster im Osten im Obergeschoss

Bei der Nutzung der Dusche im Obergeschoss **besteht** Aufgrund der Installation der Strom- und Wasserleitungen **eine grosse Gefahr für einen Stromschlag.**

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 Nebenräume (EG + OG) waren teils nicht zugänglich.

Letzte Schätzung der Gebäudeversicherung Bern GVB 10.01.2009.

Nicht abschliessend zu beurteilen ist, ob für alle Neu- und Umbauten (inkl. Einrichtungen, Installationen etc.) eine rechtsgültige Baubewilligung besteht.

Gartenhaus Nr. 44b (GB-Nr. 604)

Die Eigentümerschaft war abwesend. Das **Gartenhaus war nicht zugänglich und** entsprechend konnte der **Standard** (Ausbau, Einrichtungen, Installationen) sowie der **Zustand nicht besichtigt werden**. Aufgrund von bestehenden Tiergehegen, parkierten Fahrzeugen etc. konnte auch das **Grundstück (Gartenanlage, Nebenbaute etc.) nur teils besichtigt** werden. Als Grundlage für die Berechnungen dienen die verfügbaren Unterlagen (Datenauskunft der GVB, Grundstückprotokoll etc.) sowie der Augenschein.

Nicht abschliessend zu beurteilen ist, ob für alle Neu- und Umbauten (inkl. Einrichtungen, Installationen etc.) eine rechtsgültige Baubewilligung besteht.

Wohnhaus Nr. 44

Untergeschoss

Keller I bis III

Erdgeschoss

Küche mit Essbereich, Wohnzimmer inkl. Wintergarten (Anbau), Gang mit Schränken, WC/Lavabo

Waschen, Abstellräume

Obergeschoss

Zimmer I bis V, Terrasse (über Anbau), DU/WC/Lavabo

Heizung/Technik

Dachgeschoss

Badewanne (über DU/WC/Lavabo), Abstellraum

Dachraum, Estrich (Zugang von Aussen)

Aussen

Garten, Sitzplatz, Pergola etc.

Schopf Nr. 44a

Schopf (Geräteraum/Garage)

Gartenhaus Nr. 44b

(gemäss Amtlicher Bewertung, siehe Anhang)

Erdgeschoss

Küche, Zimmer I und II, DU/WC/Lavabo

Aussen

Tiergehege etc.

Auszug Grundstück-Informationen

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



Trachselwald / 411

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	958 Trachselwald	
Grundstück-Nr	411	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 72162 54635 31	
Fläche	1'576 m², AV93	
Plan-Nr.	3185	
Lagebezeichnung	Heimisbach	
	Chramershus	
Bodenbedeckung	Gebäude, 237 m²	
	Strasse, Weg, 96 m²	
	Acker, Wiese, Weide, 518 m²	
	Gartenanlage, 725 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 214 m²	Chramershus 44, 3453 Heimisbach
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Schopf, 23 m²	Chramershus 44a, 3453 Heimisbach
	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
398'440		2018
* mit Ertragswertkomponenten		

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,

Minder-Grütter Renate, 09.03.1971,

14.08.2008 026-2008/1843/0 Kauf

Minder Bernhard, 15.06.1972.

14.08.2008 026-2008/1843/0 Kauf

Nicht-öffentliche Bemerkung:

Pfändung des Liquidationsanteils des Minder Bernhard (13.10.2021 033-2021/10167/0)

Pfändung des Liquidationsanteils des Minder Bernhard (20.01.2022 033-2022/747/0)

Anmerkungen

25.07.2008 026-2008/1735/0 Dem BGGB nicht unterstellt ID.026-2008/000691

Dienstbarkeiten

15.05.1912 026-B/1232	(R) Brückenunterhaltung ID.026-1999/035999 z.L. LIG Trachselwald 958/114	
15.05.1912 026-B/1232	(L) Brückenunterhaltung ID.026-1999/036655 z.G. LIG Trachselwald 958/337	
15.05.1912 026-B/1232	(R) Brückenunterhaltung ID.026-1999/036687 z.L. LIG Trachselwald 958/425	
15.05.1912 026-B/1232	(R) Brückenunterhaltung ID.026-1999/036718 z.L. LIG Trachselwald 958/437	
15.05.1912 026-B/1259	(L) Öffentlicher Fussweg ID.026-2003/002694 z.G. Einwohnergemeinde Trachselwald	
15.05.1912 026-B/942	(L) Fahrwegrecht ID.026-1999/036686 z.G. LIG Trachselwald 958/114 z.G. LIG Trachselwald 958/287 z.G. LIG Trachselwald 958/425 z.G. LIG Trachselwald 958/437	17.12.1936 026-I/7865 17.12.1936 026-I/7865 17.12.1936 026-I/7865 17.12.1936 026-I/7865
06.10.1925 026-I/4070	(L) Gewerbebeschränkung ID.026-1999/036656 z.G. LIG Trachselwald 958/601	
15.09.1936 026-I/7743	(R) Brunnleitung ID.026-1999/036469 z.L. LIG Trachselwald 958/337	
15.09.1936 026-I/7743	(R) Brunnleitung ID.026-1999/036692 z.L. LIG Trachselwald 958/426 z.L. LIG Trachselwald 958/795	
15.09.1936 026-I/7743	(R) Brunnleitung ID.026-1999/037211	

GRUNDBUCHAUSZUG

	z.L. LIG Trachselwald 958/26	
	z.L. LIG Trachselwald 958/671	
15.09.1936 026-I/7743	(R) Brunnenleitung ID.026-1999/037274	
	z.L. LIG Trachselwald 958/705	
17.12.1936 026-I/7865	(R) Fahrwegrecht ID.026-1999/036468	
	z.L. LIG Trachselwald 958/337	15.05.1912 026-B/942
08.07.1963 026-III/648	(R) Fischezenrecht ID.026-2000/000892	
	z.L. LIG Trachselwald 958/797	
18.12.1995 026-1995/1407/0	(R) Quellenrecht ID.026-1999/036333	
	z.L. LIG Trachselwald 958/277	
18.12.1995 026-1995/1407/0	(R) Durchleitungsrecht ID.026-1999/036343	
	z.L. LIG Trachselwald 958/286	
	z.L. LIG Trachselwald 958/604	
18.12.1995 026-1995/1407/0	(R) Durchleitungsrecht ID.026-2002/004029	
	z.L. LIG Trachselwald 958/672	
18.12.1995 026-1995/1407/0	(R) Quellenrecht ID.026-2003/002039	
	z.L. LIG Trachselwald 958/258	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

30.11.2021 033-2021/11654/0	Pfandverwertung ID.033-2021/003471
30.11.2021 033-2021/11655/0	Pfandverwertung ID.033-2021/003472
16.05.2022 033-2022/4492/0	Pfandverwertung ID.033-2022/001504
16.05.2022 033-2022/4493/0	Pfandverwertung ID.033-2022/001505

Pfandrechte

15.07.2019 033-2019/6757/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 450.45, 0. Pfandstelle, Max. 8%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, ID.033-2019/001864, Gesamtpfandrecht, mit Trachselwald/604 Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Trachselwald	
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB	
14.08.2008 026-2008/1843/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2008/000554, Gesamtpfandrecht, mit Trachselwald/604	
15.12.2015 033-2015/10091/0	Register-Schuldbrief, Fr. 220'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.033-2016/000131, Gesamtpfandrecht, mit Trachselwald/604 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	04.03.2016 033-2016/1742/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2015/10091/0 (15.12.2015)	
21.03.2017 033-2017/2373/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 109'329.10, 3. Pfandstelle, Bauhandwerkerpfandrecht, nebst Zins von 5% seit 26.12.2016, ID.033-2019/000379, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Norm + Mass AG, Utzenstorf (UID: CHE-326.446.422)	08.02.2019 033-2019/1377/0 Definitiver Eintrag Bauhandwerkerpfandrecht
21.03.2017 033-2017/2373/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 40'875.10, 4. Pfandstelle, Bauhandwerkerpfandrecht, ID.033-2019/000380, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Norm + Mass AG, Utzenstorf (UID: CHE-326.446.422)	08.02.2019 033-2019/1377/0 Definitiver Eintrag Bauhandwerkerpfandrecht

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
Grundwasserschutzzonareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
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

Auszug Grundstück-Informationen

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

**Trachselwald / 604****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	958 Trachselwald
Grundstück-Nr	604
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 31355 04615 15
Fläche	1'326 m ² , AV93
Plan-Nr.	3185 3186
Lagebezeichnung	Heimisbach Chramershus
Bodenbedeckung	Gebäude, 49 m ² Gartenanlage, 1'277 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 49 m ² Chramershus 44b, 3453 Heimisbach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

* Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
157'020		2018

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,

Minder-Grütter Renate, 09.03.1971,

14.08.2008 026-2008/1843/0 Kauf

Minder Bernhard, 15.06.1972,

14.08.2008 026-2008/1843/0 Kauf

Nicht-öffentliche Bemerkung:

Pfändung des Liquidationsanteils des Minder Bernhard (13.10.2021 033-2021/10167/0)

Pfändung des Liquidationsanteils des Minder Bernhard (20.01.2022 033-2022/747/0)

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

08.07.1963 026-III/648	(R) Fischezenrecht ID.026-2000/000897 z.L. LIG Trachselwald 958/798
18.12.1995 026-1995/1407/0	(L) Durchleitungsrecht ID.026-1999/036343 z.G. LIG Trachselwald 958/411
30.06.2014 033-2014/4883/0	(R) Wegrecht ID.033-2014/002244 z.L. LIG Trachselwald 958/286 z.L. LIG Trachselwald 958/337

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

16.05.2022 033-2022/4492/0	Pfandverwertung ID.033-2022/001504
16.05.2022 033-2022/4493/0	Pfandverwertung ID.033-2022/001505

Pfandrechte

15.07.2019 033-2019/6757/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 450.45, 0. Pfandstelle, Max. 8%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, ID.033-2019/001864, Gesamtpfandrecht, mit Trachselwald/411 Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Trachselwald
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB
14.08.2008 026-2008/1843/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 300'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2008/000554, Gesamtpfandrecht, mit Trachselwald/411

GRUNDBUCHAUSZUG

15.12.2015 033-2015/10091/0 Register-Schuldbrief, Fr. 220'000.00, 2. Pfandstelle,
Max. 10%, ID.033-2016/000131, Gesamtpfandrecht,
mit Trachselwald/411
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE- 04.03.2016 033-2016/1742/0
106.842.854)
Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen
sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2015/10091/0
(15.12.2015)

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)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

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	Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental Cihan Türkes Dunantstrasse 7C 3400 Burgdorf 031 635 51 77
Eigentümer	Minder-Grütter Renate Minder Bernhard Chramershus 44 3453 Heimisbach
Grundstück	Wohnhaus, Chramershus 44, 3453 Heimisbach Trachselwald GB-Nr. 411 Gartenhaus, Chramershus 44b, 3453 Heimisbach Trachselwald GB-Nr. 604
Experte	Filippo Rizzo, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis c/o Casa X GmbH Bernstrasse 16 3312 Fraubrunnen 031 762 02 02
Bewertungsgrund	Bestimmen der Marktwerte
Stichtag	Der Augenschein am 04. August 2022 gilt als Stichtag für die Bewertung

Dem Experten haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Augenschein vom 04. August 2022
- Situationspläne und Öreb-Auszüge vom 15. September 2022
- Grundbuchauszüge vom 14. Juni 2022
- Datenauskünfte GVB vom 27. Juni 2022
- Amtliche Grundstückprotokolle bestellt am 02. August 2022
- Baubewilligungsunterlagen "Anbau Wintergarten" auf dem Grundstück Nr. 411
- Baubewilligungsunterlagen "Neubau Gartenhaus 44b" auf dem Grundstück Nr. 604

BERECHNUNGEN GB-Nr. 411

Als Grundlage dient das Volumen der GVB (Stand 10.01.2009)

Wohnhaus	m3	=	1'208
----------	----	---	--------------

Grundstückfläche

Total Grundstück-Nr. 411	m2	=	1'576
--------------------------	----	---	--------------

Gebäude Nr. 44	m2	=	214
----------------	----	---	-----

Gebäude Nr. 44a	m2	=	23
-----------------	----	---	----

unüberbaut	m2	=	1'339
-------------------	-----------	----------	--------------

BERECHNUNGEN GB-Nr. 411

Realwert

BKP 2 Gebäude

Geb. Nr. 44	m3	1'208	à	530 CHF / m3	640'240
Wintergarten		1	à	35'000 CHF / Stk.	35'000
Geb. Nr. 44a		1	à	20'000 CHF / Stk.	20'000
Total Gebäude				CHF	<u>695'240</u>

BKP 4 Umgebung

unüberbaut	m2	1'339	à	60 CHF / m2	80'340
Total Umgebung (inkl. Sitzplatz, Pergola)				CHF	<u>80'340</u>

BKP 5 Baunebenkosten

Gebäude und Umgebung		775'580	davon	5 %	38'779
Total Baunebenkosten				CHF	<u>38'779</u>

Total Reproduktionskosten zum Neuwert (vor Entwertung) 85.62% 814'359

BKP 0 Grundstück

Lageklasse

1. Standort		2.0			
2. Nutzung		1.0			
3. Wohnlage		3.5			
4. Erschliessung		2.0			
5. Marktverhältnisse		3.0	=	11.50	
		11.50	/	5.00	2.30
		2.30	X	6.25	14.38
Grundstück	814'359	X	14.38	/	85.62
Total Grundstück					14.38% <u>136'773</u>
Total BKP 0 bis 5					100.00% 951'132
Realwert (vor Entwertung)				CHF	951'132

Barwert

Mietertrag bei Drittvermietung

			Fr. / Mte		CHF / Jahr
Wonhaus inkl. Parkieren			2'300		27'600
Schopf			100		1'200
					<u>28'800</u>
Bewirtschaftungskosten	14%	von	28'800		-4'032
Jährliche Rückstellungen				Tabelle Grosszyklische Erneuerungen	-6'654
Nettoertrag aus Drittvermietung					<u>18'114</u>
Konsumtiver Nutzenszuschlag (siehe Unten)	40%	von	28'800		11'520
Konsumtiver Nettonutzen					<u>29'634</u>
Zinssatz (Zeitpräferenz, siehe Unten)	3.00%				
Betrachtungszeitraum			100 Jahre		
Faktor	31.5989	X	29'634	=	936'402
Barwert (vor Entwertung)				CHF	936'402

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.

Grosszyklische Erneuerungen

Bauteilgruppe

Anteil an BKP 2		GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
nicht erneuerbar	45%	288'108			
Gebäudehülle	20%	128'048	50	20	1'135
Installationen	20%	128'048	35	15	2'118
Ausbau	15%	96'036	30	15	2'019
Total BKP 2	100%	640'240			<u>5'272</u>

Umgebung 80'340 40 20 1'065 28'630

Baunebenkosten 5% 317 8'854

Notwendige jährliche Rückstellung (ohne Gebäude Nr. 44a und Wintergarten) **6'654**

Technische Entwertung Wintergarten (pauschal, geschätzt) **5'000**

Total technische Entwertung Gebäude Nr. 44(ohne Gebäude Nr. 44a) **190'943**

Anderungs-, Anpassungs- und Fertigstellungskosten Gebäude Nr. 44 **140'000**
(gemäss Bemerkungen, pauschal, geschätzt)

Technische Entwertung Gebäude Nr. 44a (pauschal, geschätzt) **8'000**

Total technische Entwertung (44, 44a und Wintergarten, Entwertung zweiter Art) **338'943**

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 GB-Nr. 411

Realwert = **951'132**

Barwert = **936'402**

Technische Entwertung = **338'943**

Berechnung Marktwert

Realwert 100% = 951'132

Barwert 0% = 0

Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art) = -338'943

Marktwert Grundstück Nr. 411 = **612'189**

Als Grundlage dient das Volumen der GVB

Gartenhaus	m3	=	142
------------	----	---	------------

Grundstückfläche

Total Grundstück-Nr. 604	m2	=	1'326
--------------------------	----	---	--------------

Gebäude Nr. 44b	m2	=	49
-----------------	----	---	-----------

unüberbaut	m2	=	1'277
-------------------	-----------	----------	--------------

BERECHNUNGEN GB-Nr. 604

Realwert

BKP 2 Gebäude

Geb. Nr. 44b	m3	142	à	675 CHF / m3	95'850
Total Gebäude				CHF	<u>95'850</u>

BKP 4 Umgebung

unüberbaut	m2	1'277	à	60 CHF / m2	76'620
Total Umgebung (inkl. Nebenbauten)				CHF	<u>76'620</u>

BKP 5 Baunebenkosten

Gebäude und Umgebung		172'470	davon	6 %	10'348
Total Baunebenkosten				CHF	<u>10'348</u>

Total Reproduktionskosten zum Neuwert (vor Entwertung) 83.75% 182'818

BKP 0 Grundstück

Lageklasse

1. Standort		2.0			
2. Nutzung		2.0			
3. Wohnlage		3.5			
4. Erschliessung		2.0			
5. Marktverhältnisse		3.5	=	13.00	
	13.00	/	5.00	2.60	
	2.60	X	6.25	16.25	
Grundstück	182'818	X	16.25	/	83.75
Total Grundstück					35'472
				16.25%	<u>35'472</u>
Total BKP 0 bis 5				100.00%	218'290

Realwert (vor Entwertung) CHF 218'290

Barwert

Mietertrag bei Drittvermietung

			Fr. / Mte		CHF / Jahr
Gartenhaus			600		7'200
					<u>7'200</u>
Bewirtschaftungskosten	15%	von	7'200		-1'080
Jährliche Rückstellungen				Tabelle Grosszyklische Erneuerungen	-1'953
Nettoertrag aus Drittvermietung					<u>4'167</u>
Konsumtiver Nutzenszuschlag (siehe Unten)	25%	von	7'200		1'800
Konsumtiver Nettonutzen					<u>5'967</u>
Zinssatz (Zeitpräferenz, siehe Unten)	3.00%				
Betrachtungszeitraum			100 Jahre		
Faktor	31.5989	X	5'967	=	188'551
Barwert (vor Entwertung)				CHF	188'551

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.

Grosszyklische Erneuerungen

Bauteilgruppe

Anteil an BKP 2			GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
nicht erneuerbar	45%	43'132				
Gebäudehülle	20%	19'170	45	38	207	1'584
Installationen	20%	19'170	35	28	317	2'429
Ausbau	15%	14'378	30	23	302	2'316
Total BKP 2	100%	95'850			<u>826</u>	<u>6'329</u>
Umgebung		76'620	40	20	1'016	27'305
Baunebenkosten			6%		111	2'018
Notwendige jährliche Rückstellung					1'953	
Total technische Entwertung (Entwertung zweiter Art)						<u>35'652</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 GB-Nr. 604

Realwert = **218'290**

Barwert = **188'551**

Technische Entwertung = **35'652**

Berechnung Marktwert

Realwert 100% = 218'290

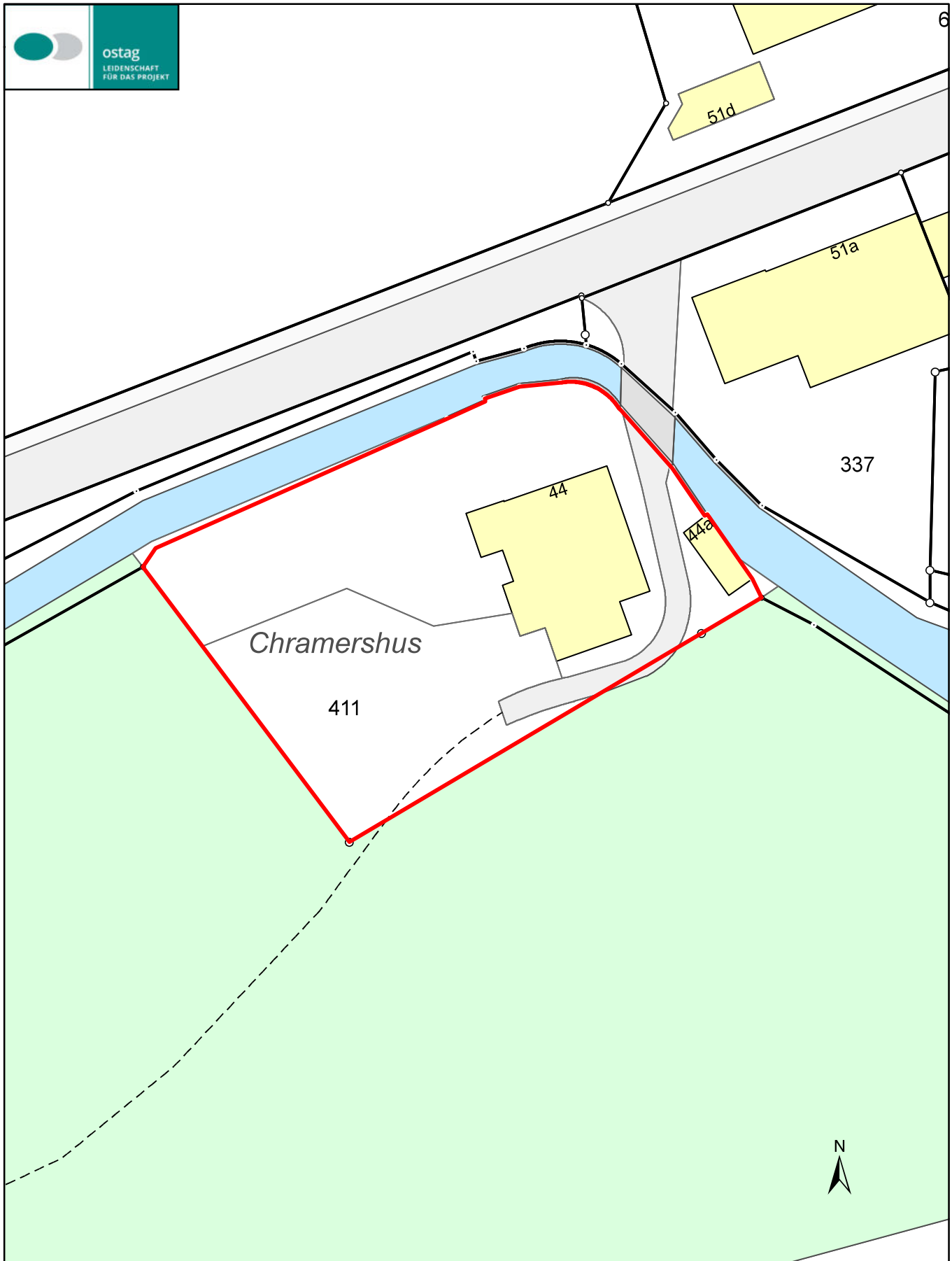
Barwert 0% = 0

Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art) = -35'652

Marktwert Grundstück Nr. 604 = **182'638**



ostag
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT



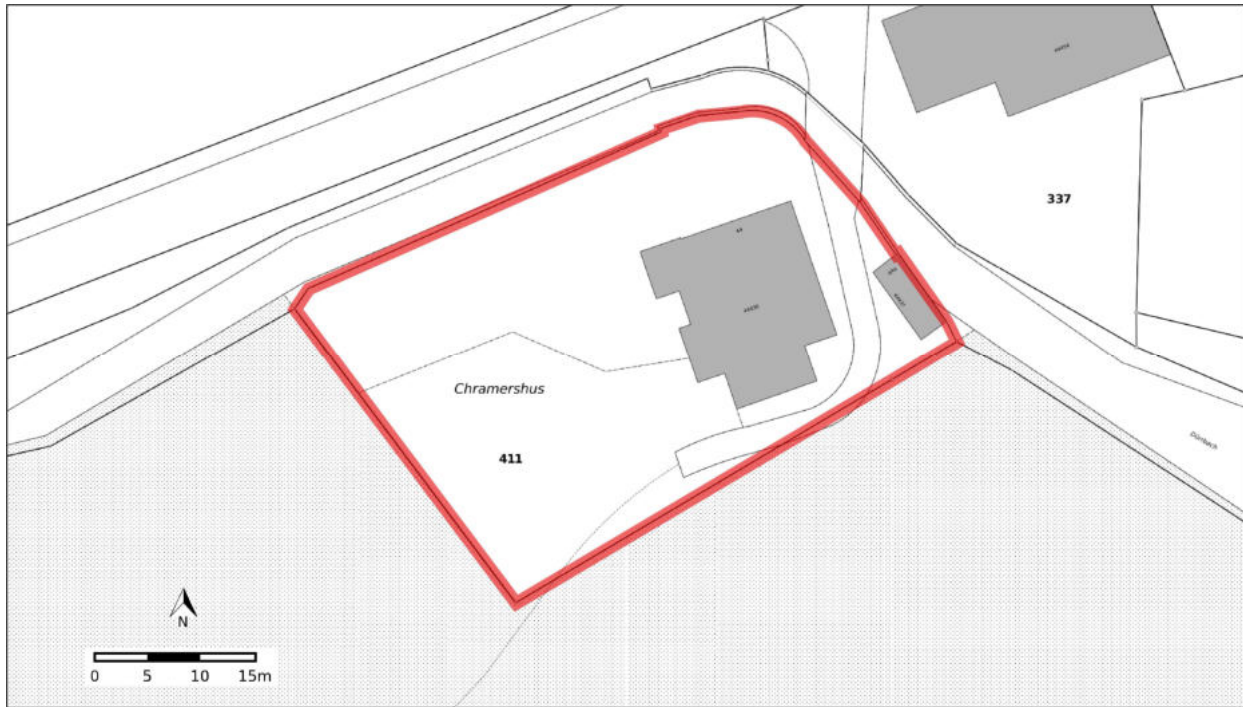
Chramershus 44, 3453 Heimisbach, Trachselwald GB-Nr. 411

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 15.09.2022
Bemerkung

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)





Grundstück-Nr	411
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH721625463531
Gemeinde (BFS-Nr.)	Trachselwald (958)
Grundbuchkreis	-
Fläche	1576 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	06.09.2022

Auszugsnummer	00046022-4f9c-41c7-9310-98394f418ac3
Erstellungsdatum des Auszugs	15.09.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

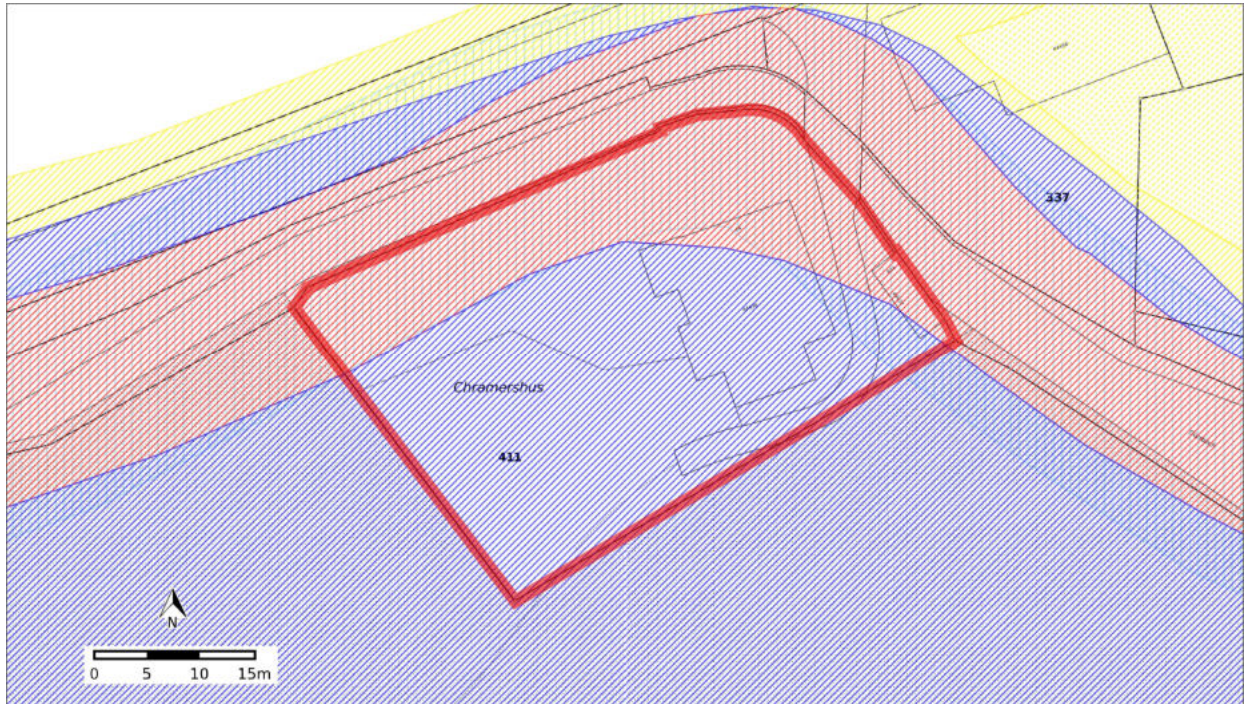
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Landwirtschaftszone	1576 m ²	100,0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Dorfzone (D2) übriges Gebiet		
Rechtsvorschriften	Baureglement Gemeinde Trachselwald https://oerebfiles.apps.be.ch/95801/2252/baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Trachselwald http://www.trachselwald.ch		

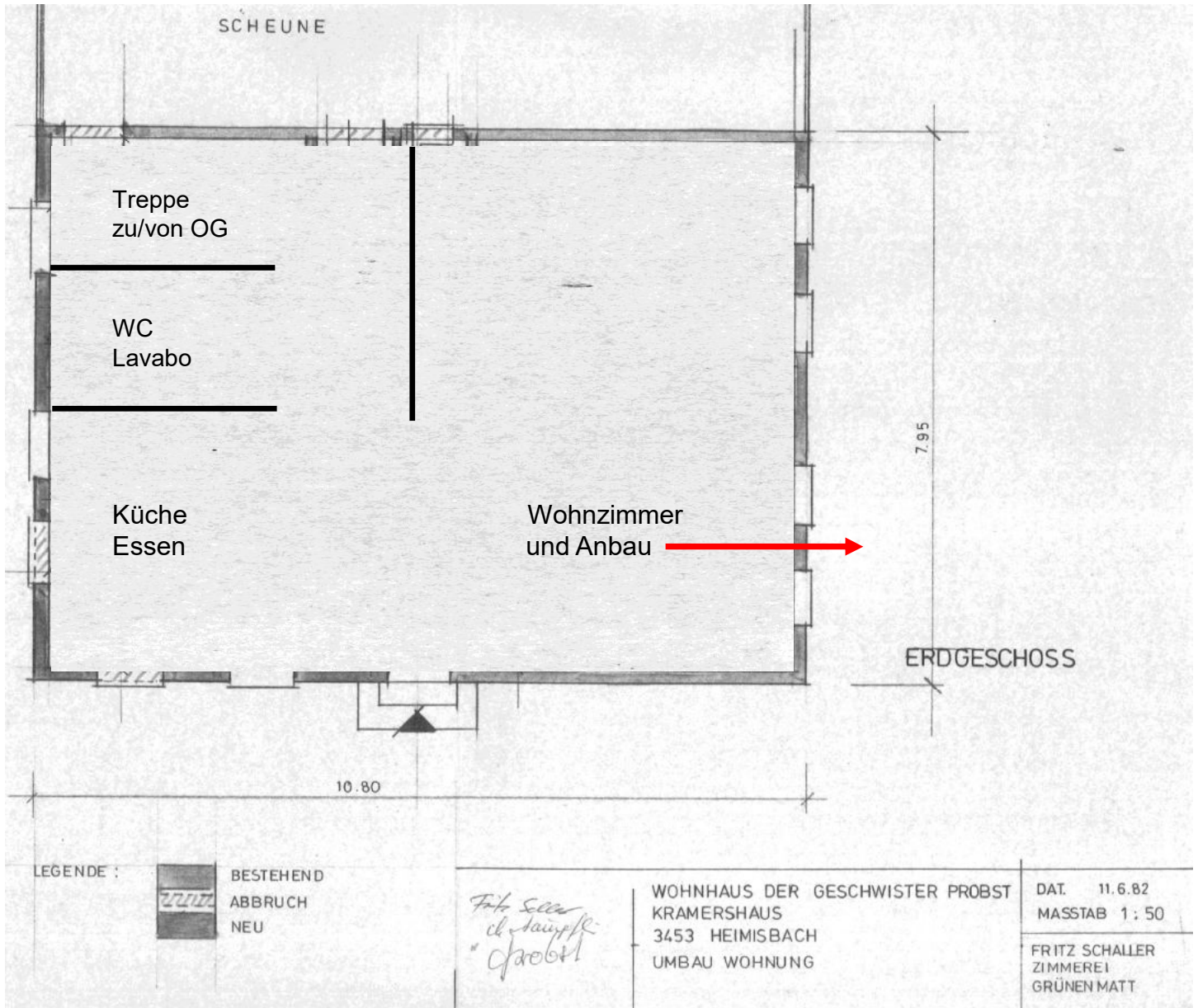
Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

Rechtskräftig

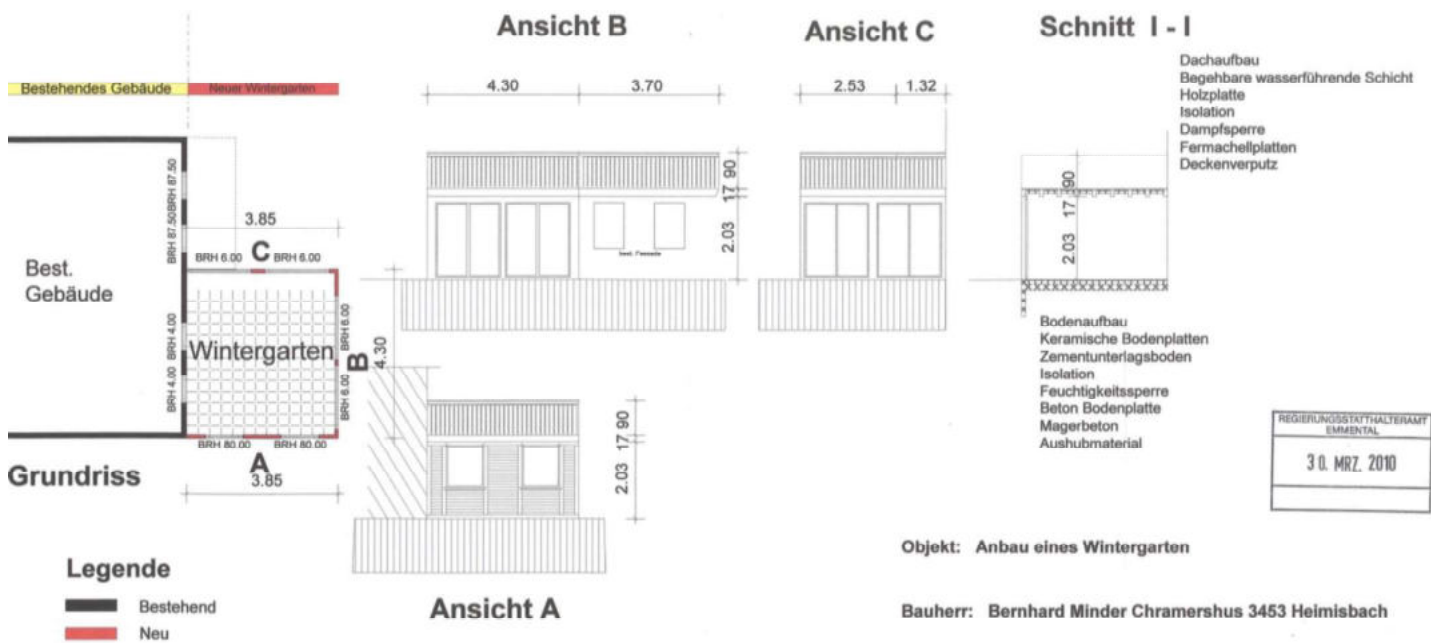


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gefahrengbiet, mittlere Gefährdung	1019 m ²	64.7%
	Gewässerraum	593 m ²	37.6%
	Gefahrengbiet, erhebliche Gefährdung	557 m ²	35.3%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Gefahrengbiet, geringe Gefährdung		
	Gefahrengbiet, Restgefährdung		
Rechtsvorschriften	Baureglement Gemeinde Trachselwald https://oerebfiles.apps.be.ch/95801/2252/baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Trachselwald http://www.trachselwald.ch		

Planskizze



Anbau eines Wintergarten , Chramershus 3453 Heimisbach



Objekt: Anbau eines Wintergarten

Bauherr: Bernhard Minder Chramershus 3453 Heimisbach

Planer: Felix Minder Kurzeistrasse 9 3457 Wasen

Dat. 22.08.2009 Mst. 1 : 1000

Der Bauherr

Der Planer



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 612874
Datum Ittigen, 27. Juni 2022

Herr und Frau
Bernhard und Renate Minder
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 27. Juni 2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	TRACHSELWALD CHRAMERSHUS , 44
Grundbuchblatt Nr.	958.0.411
Eigentümer	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Korrespondenzadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Policennummer	364459
Versicherungssumme	610,000
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1800
Kubatur	1,208 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	10.01.2009
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Schopf

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach

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 612875
Datum Ittigen, 27. Juni 2022

Herr und Frau
Bernhard und Renate Minder
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 27. Juni 2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	TRACHSELWALD CHRAMERSHUS , 44A
Grundbuchblatt Nr.	958.0.411
Eigentümer	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Korrespondenzadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Policennummer	364460
Versicherungssumme	24,200
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1922
Kubatur	60 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	10.01.2009
Objektbemerkungen	Garage

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Grundstück-Nr.:	411
N° immeuble:	
Gemeinde-Nr.:	Trachselwald (958)
N° commune:	
E-GRID:	CH721625463531
Total Fläche:	1576 m ²
Superficie totale:	
Gültig ab Steuerjahr:	2018
Valable dès l'année fiscale:	
Amtlicher Wert:	CHF 398'440
Valeur officielle:	
Eröffnungsdatum:	28.03.2022
Date de la notification:	

Eigentum
Propriété

ZPV-Nr. 16592958
Bernhard Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

ZPV-Nr. 241384031
Renate Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Gesamteigentum
Propriété commune

Grundstückprotokoll – Grunddaten Procès-verbal d'immeuble – Données générales

Mutationsgrund: Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG
Motif de modification: Nouvelle évaluation d'après art. 181 resp. 183 LI

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m ² Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle	Mutation Modification
E 001	3101		Heimisbach / Chramershus	Wohnhaus unvollendet	44	0	396'900	
E 002	3500			Schopf	44a	0	1'300	
003	0100			Platz Umschwung		614	0	
004	0500			Land		800	240	
006	0800			Wald		25	0	
005	0700			Strasse, Weg, Trottoir		137	0	





Gemeinde Trachselwald

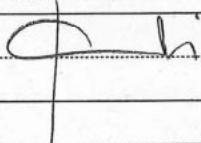
Ertragswert
 (nur Vorderseite benutzen!)

Gemeinde-Nr. 958 -

Wohn- und Geschäftshäuser
 Gastwirtschaftsbetriebe

Grundstück-Nr. 411 - -

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		Heimisbach, Chramershus Nr. 44, Wohnhaus freist., HA 9						
	U	Aussentreppe, 3 Kellerräume 3 Kellerräume		-				
	E	Eingang, Vorplatz Wohnküche gross 30 m2 IND, Wok, BAO, ST, Kaffeem., 2 Spülbecken, GWA, KS, TK, CNS-Abdeckung, Einbaumöbel WC, Lav. Wohnzimmer, reduzierte Raumhöhe red. 45 m2 Sitzofen (Heizelement) Schrankraum Sitzplatz ungedeckt 1/5 76 m2		- 2.0 0.3 1.6 - 0.4 0.5				
	1	Treppe, Korridor Nassraum, 2-geschossig Doppeldusche red. WC, Lav. Treppe zu Galerie		- 0.7 0.3 -				
	D	Galerie mit Whirlpool Galerieraum red. 6 m2 Reduit 1/2 7 m2 Technikraum Öl-/Holz-Zentralheizung (HA 9), Speicher, ZWV Bühne / Estrich		0.8 0.3 0.3 - -				
		Übertrag auf Blatt Nr. 2	2	7.2				

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer		
Umbau 2018 (1. OG: 2 Zimmer unvollendet)	23.11.2021	 609		
	Augenschein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			



Gemeinde Trachselwald

Gemeinde-Nr. 958 -

Grundstück-Nr. 411 -- -

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Ertragswert
(nur Vorderseite benutzen!)

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt		Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m ²		Code Mietwert-ausscheidung
		Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut	Heizungsart		im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01		Übertrag			7.2				
	1	Zimmer	7 m2		0.6				
		Zimmer	5 m2		0.5				
		Zimmer	12 m2		0.8				
		Zimmer, unvollendet	red. 20 m2		0.8				
		Zimmer, unvollendet	red. 17 m2		0.7				
		Ankleide	red. 6 m2		0.4				
		Terrasse teilweise gedeckt	1/4 14 m2		0.2				
		Ehemaliger Scheunenteil							
	E	Zus. Abstellraum	1/2 12 m2		0.4				
		Waschküche WA, TA, Trog		00	-	11.6			1
		Nr. 44a, Schopf freistehend							
	E	Aussengeräterraum		13				17	1
		Übertrag auf Blatt Nr.							

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer		
Umbau 2018	23.11.2021	609		
(1. OG: 2 Zimmer unvollendet)	Augenschein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	Augenschein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			



Beschreibung der
 baulichen Entwicklung

(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde Trachselwald
 Gemeinde-Nr. 1958
 Grundstück-Nr. 411

Objekt-Nr. 001 02
 Objektbezeichnung Wohnhaus
 Gebäude Nr. 44

Gemeinde: Dieses Zusatzprotokoll Z 9 muss immer im rechtsgültigen Grundstückprotokoll bleiben

<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u>2008-2014</u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u>Dezember 2014</u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>20.04.2015</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u>ca. 80'000.-</u> und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus: Wohnraum Erweiterung (Wintergarten) Sitzplatz erstellt. Terrasse OG neu. Einbau Öl-Holzcentralheizung Ausbau Zimmer OG (ca. 2013) Innentreppe ins OG versetzt keine Scheune mehr, EFH neue Geb. art 4. Garage nicht mehr vorhanden, neu EFH Gebäudeartnote 4.</p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u>- 2018</u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u>unvollendet</u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>23.11.2024</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u>223'326.90¹⁾</u> und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus: • Umbau (umfassende Renovation). • Obergeschoss unvollendet (bewohnt). • Ersatz Fenster • Renovation Ausbau • Ersatz Küche, sanitär- + Elektroinstallationen. 1) gem. beiliegender Kostenausschreibung • Nachtrief AS ~ 2024. • Untooperativer Eigentümer → s. 21</p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____ Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p>

Fortsetzung auf Blatt

Mietzinsangaben netto in Franken pro Jahr
 (Ohne Heiz- und Nebenkosten)

Lage der Wohnung im Gebäude		Anzahl Zimmer	Anzahl RE	Zins netto ohne NK pro Jahr	Anzahl Wohnungen im Gebäude	Datum der Mietzins-erhebung
Stockwerk	Lage auf Stockwerk					



Grundstück-Nr.: 411
N° immeuble:
Gemeinde-Nr.: Trachselwald (958)
N° commune:

Mietwert für: Eigentum
Valeur locative: Propriété
pour:

ZPV-Nr. 16592958
Bernhard Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

ZPV-Nr. 241384031
Renate Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Postfach, 3001 Bern

Herr und Frau
Bernhard Minder-Grütter
Renate Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

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 Einkommenssteuer.
La valeur locative ne peut être contestée qu'au moment de la taxation définitive du revenu.

Mutationsgrund: Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG
Motif de modification: Nouvelle évaluation d'après art. 181 resp. 183 LI

Beschreibung und Berechnung
Description et calcul

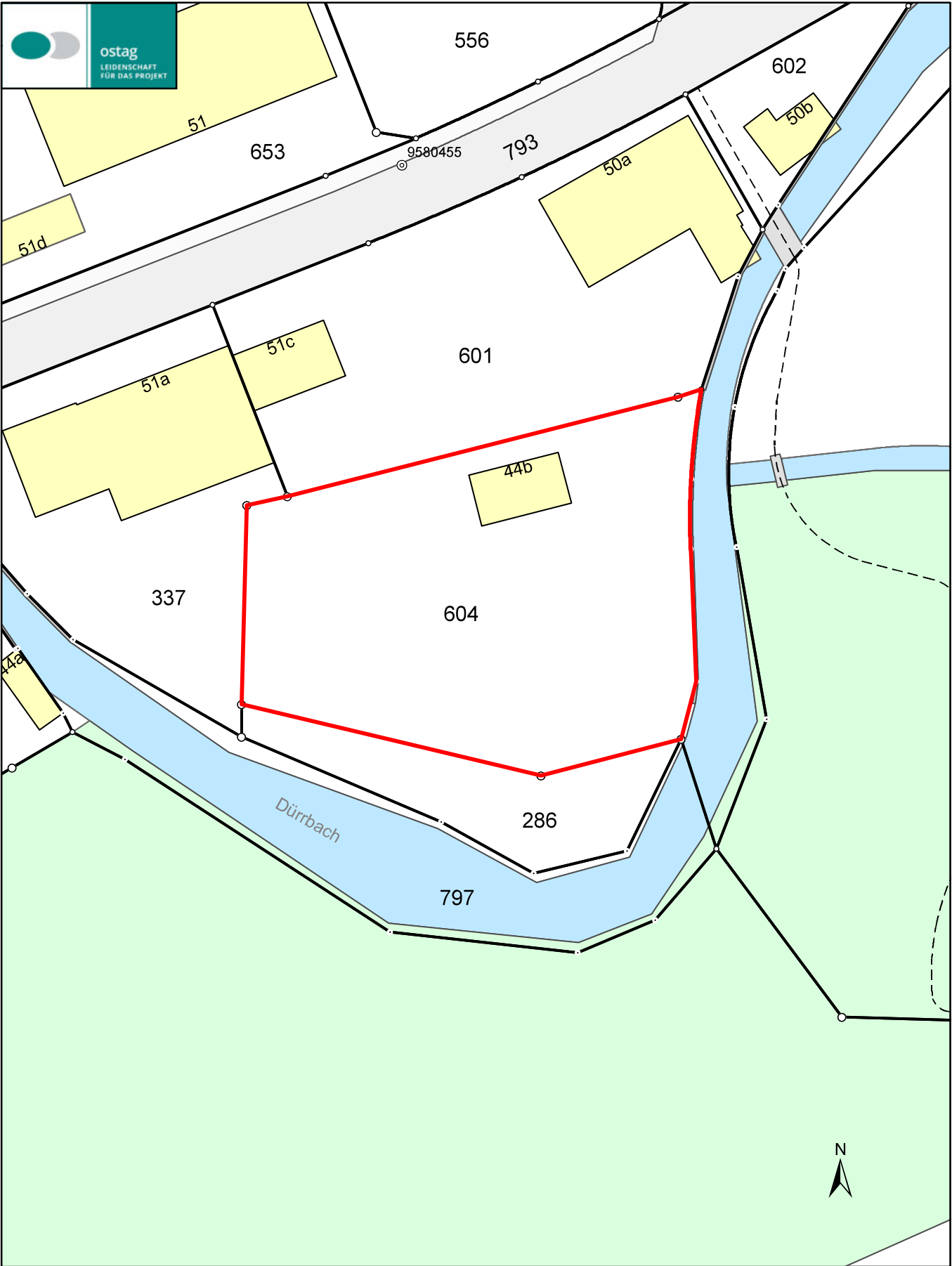
Lagebezeichnung Designation de la situation	Objektbezeichnung Designation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Objektteilbezeichnung Designation partie d'objet
Heimisbach / Chramershus	Wohnhaus unvollendet Schopf	44 44a	Garage

	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	16'526	CHF	16'526
Mietwertfaktor Facteur valeur locative		76 %		89 %
Mietwert (Eigenmietwert) pro Jahr Valeur locative par année	CHF	12'550	CHF	14'700

* 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





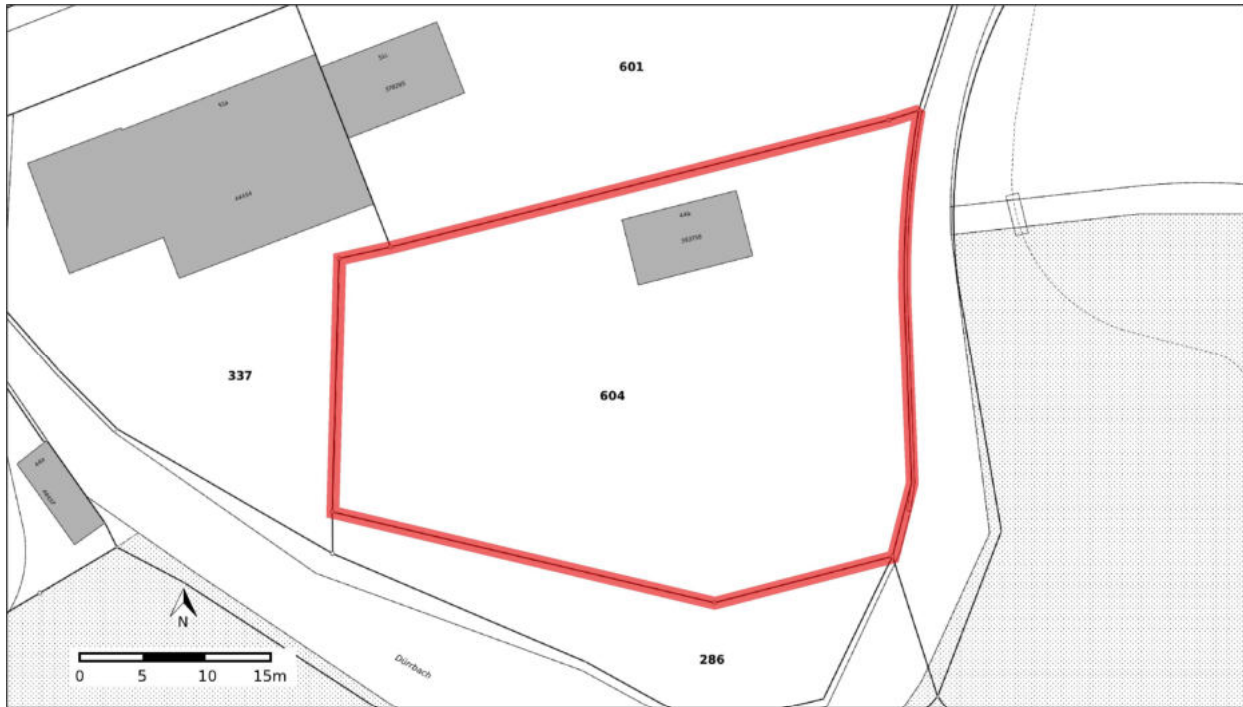
Chramershus 44b, 3453 Heimisbach, Trachselwald GB-Nr. 604

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 Gast
 Erstellungsdatum 15.09.2022
 Bemerkung

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	604
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH313550461515
Gemeinde (BFS-Nr.)	Trachselwald (958)
Grundbuchkreis	-
Fläche	1326 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	06.09.2022

Auszugsnummer	b9fa6b20-bd94-4a0c-a031-9df446021158
Erstellungsdatum des Auszugs	15.09.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

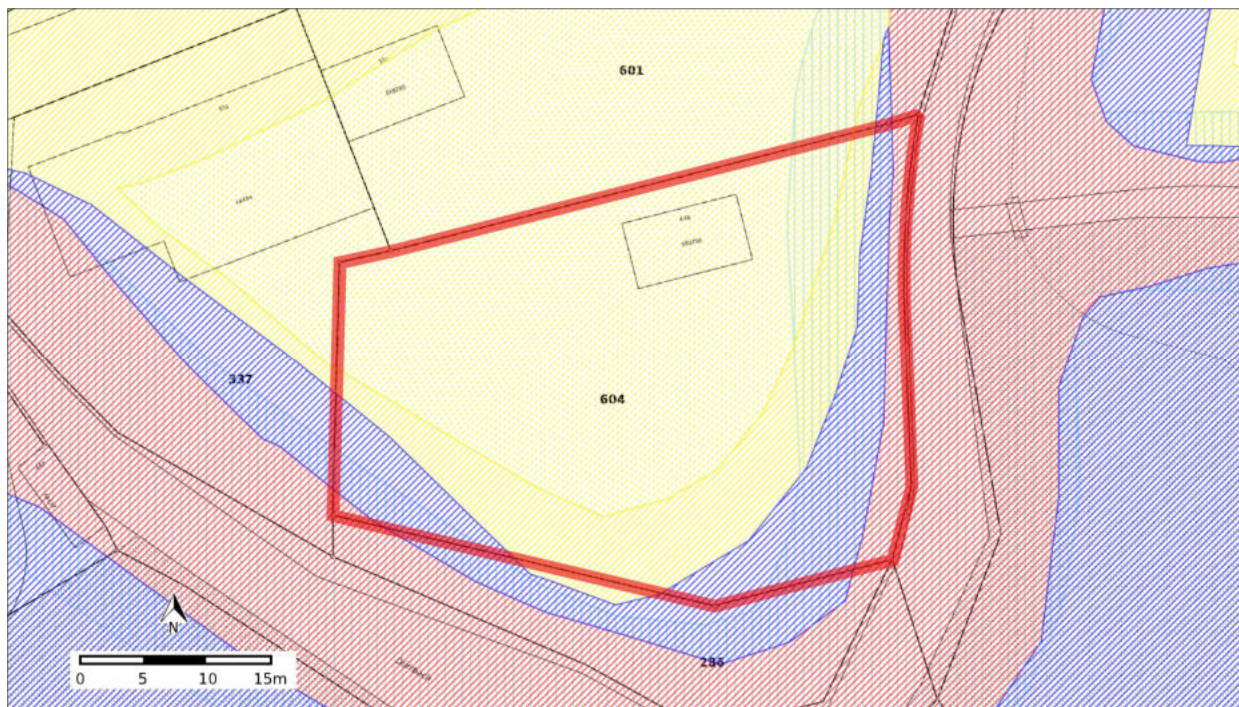
Rechtskräftig



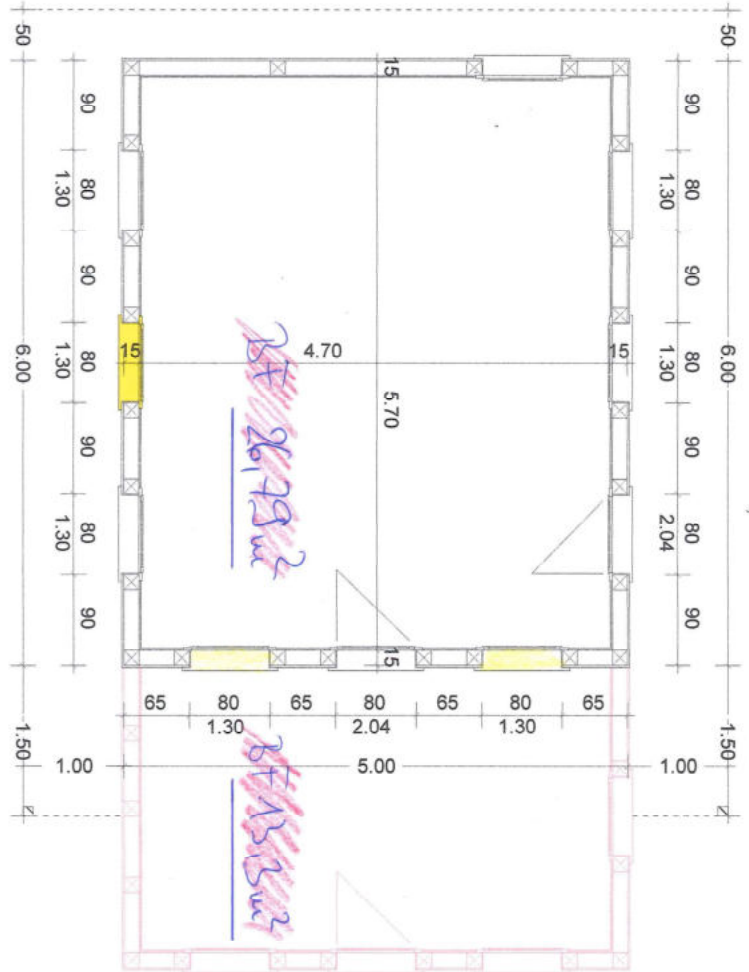
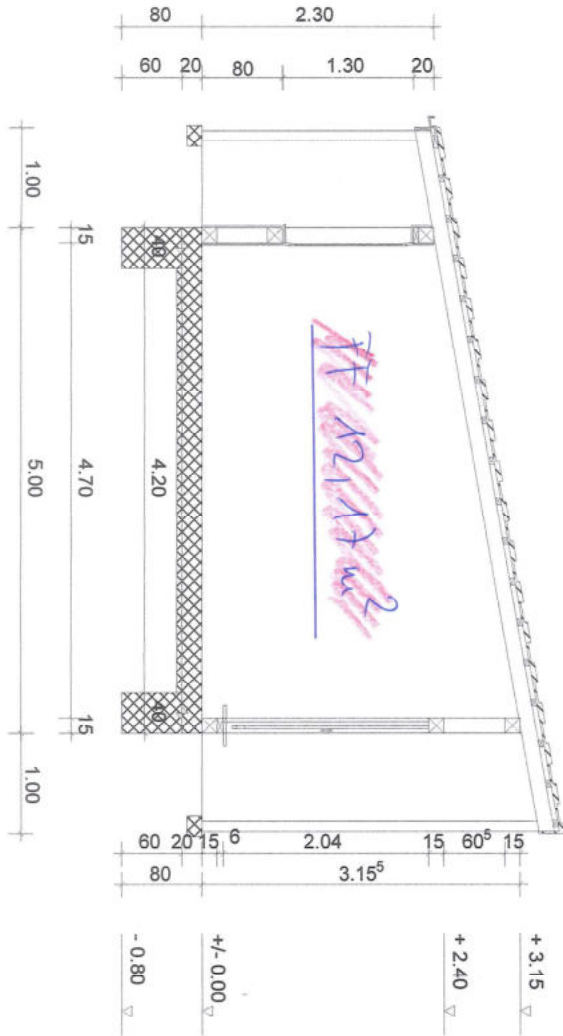
	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Dorfzone (D2)	1326 m ²	100,0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Landwirtschaftszone übriges Gebiet		
Rechtsvorschriften	Baureglement Gemeinde Trachselwald https://oerebfiles.apps.be.ch/95801/2252/baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Trachselwald http://www.trachselwald.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gefahrengbiet, Restgefährdung	741 m ²	55,9%
	Gewässerraum	344 m ²	25,9%
	Gefahrengbiet, geringe Gefährdung	285 m ²	21,5%
	Gefahrengbiet, mittlere Gefährdung	230 m ²	17,3%
	Gefahrengbiet, erhebliche Gefährdung	70 m ²	5,3%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement Gemeinde Trachselwald https://oerebfiles.apps.be.ch/95801/2252/baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Trachselwald http://www.trachselwald.ch		



Grundriss

Schnitt I - I

18. März 2015
 Gemeinderat Silberer
 Ratsversammlung
 Heimisbach

Gartenhaus Heimisbach

Objekt: Gartenhaus Heimisbach

Bauherr: Herrn Bernhard Minder Kramershaus 3412 Heimisbach

Planer: Minder Felix Kurzeneistrasse 9 3457 Wasen

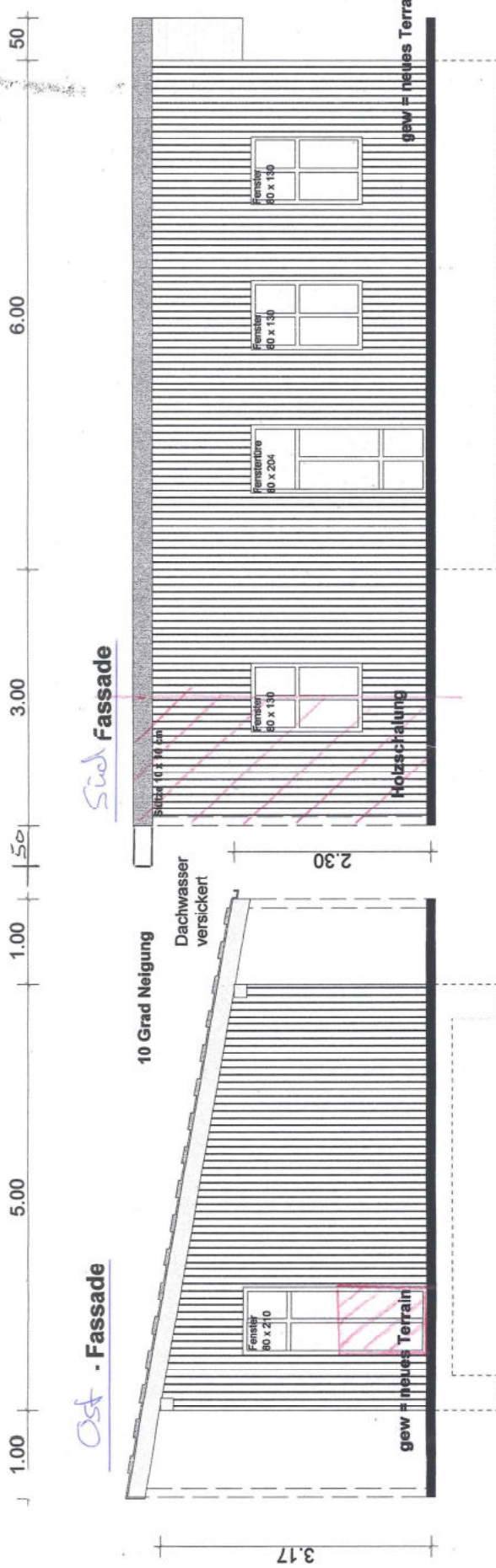
Dat: 09.07.2013 Gez: Piranith Kanagasingam Mst: 1 : 50

Der Bauherr:

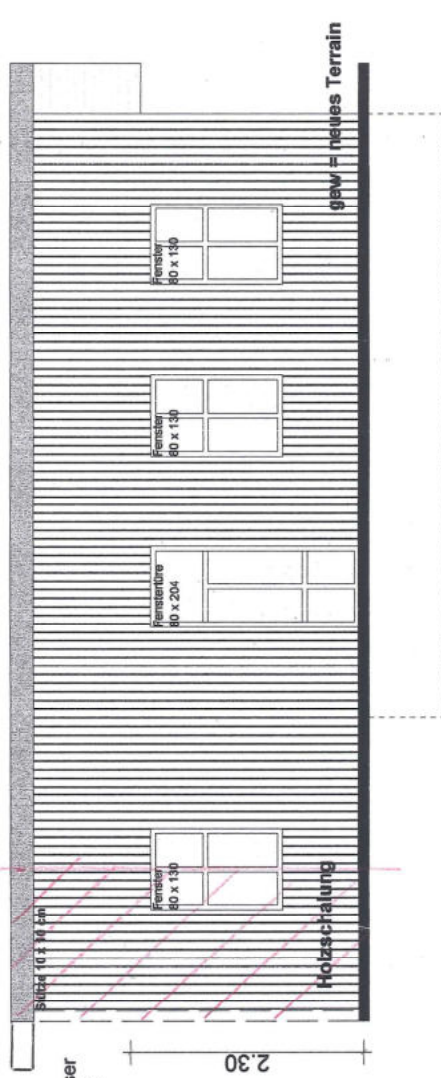
Der Planer:

Ref.
 29. August 2013
 24. September 2013
 03. Februar 2015

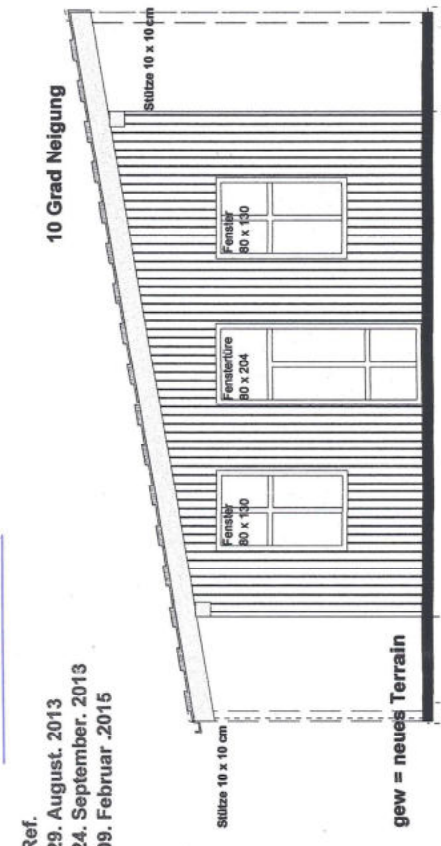
Einweisung



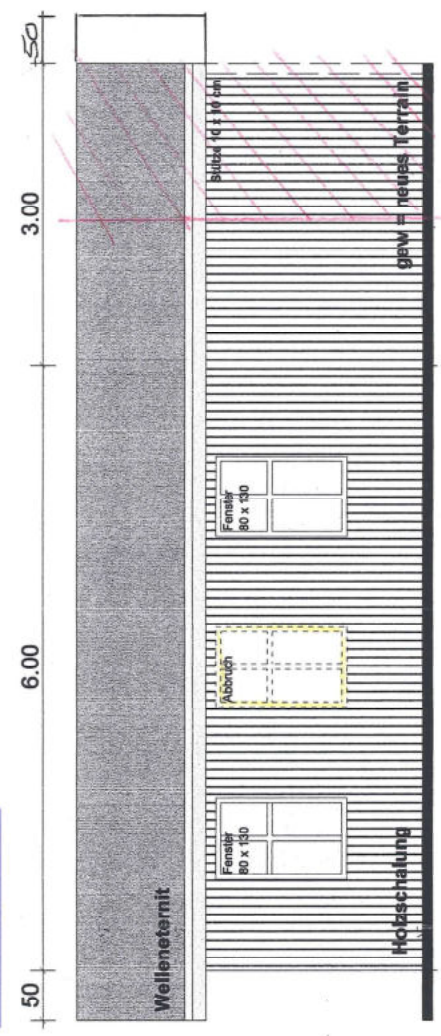
Süd **Fassade**



West **Fassade**



Nord **Fassade**



Ref.
 29. August. 2013
 24. September. 2013
 09. Februar. 2015

18. März 2015
 Gemeindevorstand
 Trachtenw. Cd
 3457 Heimisbach

Objekt: Gartenhaus Heimisbach
Bauherr: Herr Bernhard Minder Kramershaus 3412 Heimisbach
Planer: Minder Felix Kurzeneisstrasse 9 3457 Wasen
Dat: 09.07.2013 **Gez:** Piranith Kanagasingam **Mst:** 1 : 50
Der Bauherr: Der Planer: **Dat:** 09.07.2013

Gartenhaus Heimisbach



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
Telefax 031 925 14 35
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 612876
Datum Ittigen, 27. Juni 2022

Herr und Frau
Bernhard und Renate Minder
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 27. Juni 2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	TRACHSELWALD CHRAMERSHUS , 44B
Grundbuchblatt Nr.	
Eigentümer	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Korrespondenzadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach
Policennummer	1143709
Versicherungssumme	100,000
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	2015
Kubatur	142 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	19.11.2015
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Terrasse

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Bernhard und Renate Minder Chramershus 44 3453 Heimisbach

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Grundstück-Nr.:	604
N° immeuble:	
Gemeinde-Nr.:	Trachselwald (958)
N° commune:	
E-GRID:	CH313550461515
Total Fläche:	1326 m²
Superficie totale:	
Gültig ab Steuerjahr:	2020
Valable dès l'année fiscale:	
Amtlicher Wert:	CHF 182'520
Valeur officielle:	
Eröffnungsdatum:	04.07.2022
Date de la notification:	

Eigentum
Propriété

ZPV-Nr. 16592958
Bernhard Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

ZPV-Nr. 241384031
Renate Minder-Grütter
Chramershus 44
3453 Heimisbach

Gesamteigentum
Propriété commune

Grundstückprotokoll – Grunddaten Procès-verbal d'immeuble – Données générales

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

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m² Superficie m²	Amtlicher Wert Valeur officielle	Mutation Modification
E 003	3100		Heimisbach / Chramershus	Wohnhaus	44b	0	147'000	
E 004	3500			Parkplatz		0	4'800	
	005	0100		Platz Umschwung		330	0	
L 006	0200	1		Zus. Umschwung		794	30'680	
	002	0500		Land Teil B		202	40	

Steuerverwaltung des Kantons Bern
Amtliche Bewertung der Grundstücke



Aufnahmeprotokoll

Blatt

1

Gemeinde Trachselwald

Gemeinde-Nr. 958 -

Grundstück-Nr. 604 -

Ertragswert
(nur Vorderseite benutzen!)

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	
03		Heimisbach, Chramershus Nr. 44b, EFH freistehend, HA 1						
		EFH sehr einfach, GA-Note 3						
		nicht unterkellert						
	E	Eingang						
		Küche KKF, BA, KS, Holzabd., OH 1 (Pelletofen) red.		0.9				
		Du, WC, Lav., WA		0.8				
		Zimmer 14 m2		0.9				
		Zimmer 12 m2		0.8				
		2 Sitzplätze ungedeckt	00	0.3	3.7			
04		Parkplatz, Kies	21				15	
		1 PW						
Übertrag auf Blatt Nr.								

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum	Unterschrift Schätzer		
Neubau	23.11.2021	609		
Augenschein	<input checked="checked" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Augenschein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Augenschein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Augenschein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			



**Beschreibung der
baulichen Entwicklung**
(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde Trachselwald
Gemeinde-Nr. 191518-111
Grundstück-Nr. 116104-1111-1111

Objekt-Nr. 101011
Objektbezeichnung Wohnhalla
Gebäude Nr. 414b

Gemeinde: Dieses Zusatzprotokoll Z 9 muss immer im rechtsgültigen Grundstücksprotokoll bleiben

<p>Baujahr (bei Neubauten): <u>2018</u></p> <p>Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____</p> <p>Datum der Bauvollendung (Monat): <u>2018</u></p> <p>Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>23.11.2021</u></p> <p>Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u>k.A.</u></p> <p>und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____</p> <p>allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p> <p>• <u>Neubau</u></p> <p>→ <u>GK-Note 3</u> <u>ETH sehr einfach</u></p> <p>→ <u>Vermietet</u></p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____</p> <p>Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____</p> <p>Datum der Bauvollendung (Monat): _____</p> <p>Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____</p> <p>Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____</p> <p>und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____</p> <p>allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p>
<p>Baujahr (bei Neubauten): _____</p> <p>Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____</p> <p>Datum der Bauvollendung (Monat): _____</p> <p>Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____</p> <p>Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____</p> <p>und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____</p> <p>allfällige Eigenleistungen: Fr. _____</p>	<p>Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:</p>

Fortsetzung auf Blatt

Mietzinsangaben netto in Franken pro Jahr
(Ohne Heiz- und Nebenkosten)

Lage der Wohnung im Gebäude		Anzahl Zimmer	Anzahl RE	Zins netto ohne NK pro Jahr	Anzahl Wohnungen im Gebäude	Datum der Mietzins-erhebung
Stockwerk	Lage auf Stockwerk					
		<u>2</u>	<u>3,9</u>	<u>10800.-</u>	<u>1</u>	<u>23.11.2021</u>
	<u>"sehr einfach", für statische ungeeignet</u>					



Objektdaten

Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nr: N° commune:	Trachselwald (958)	Lage: Situation:	Heimisbach / Chramershus
Grundstück-Nr.: N° immeuble:	604	Kommentar: Commentaire:	
Objekt-Nr: N° objet:	006	Objektbezeichnung / Nr.: Désignation de l'objet / N°:	Zus. Umschwung
Art-Code: Code genre:	02	Fläche m²: Superficie m²:	794
Code Nutzungsart: Code genre d'utilisation:	1	Schätzer-Code: Code de l'estimateur:	609
Code Grund Abzug/Zuschlag: Code motif déduction/majoration:	09 Zusätzlicher Umschwung	Bearbeitungsdatum: Date de traitement:	23.11.2021
Code Mutationsgrund: Code du motif de modification:	50 Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG		

Objektprotokoll für Landwert nach Verkehrswert

Procès-verbal d'objet d'immeuble pour valeur du terrain d'après la valeur vénale

Benotung

Notation

Nutzungsmöglichkeit Possibilité d'utilisation	1	
Erschliessungsgrad Degré de viabilité	6	
Eignung Appropriation	1	
Wohnlage / Geschäftslage Situation de l'habitation / commerce	6	
Verkehrslage Accessibilité	9	
Noten-Total Total des notes	23	
x 2 = Noten-Endtotal x 2 = Total final des notes	46	

Berechnung

Calcul

Landrichtwert Valeur de base du terrain	CHF	200
Abzug Déduction	%	40
Zuschlag Majoration	%	
Bereinigter Landwert Valeur épurée du terrain	CHF	120.00
Noten-Endtotal Total final des notes		46
AW-Faktor Facteur VO	%	70
Amtlicher Landwert Valeur officielle du terrain	CHF	38.64
Fläche Superficie	m²	794
Amtlicher Wert Valeur officielle	CHF	30680

Fotogalerie GB-Nr. 411



Gebäude Nr. 44



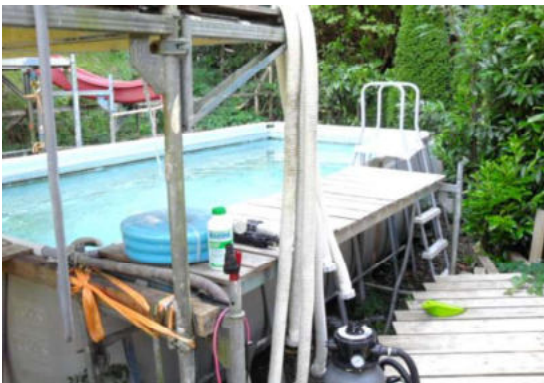
Hausansicht



Sitzplatz / Pergola



Wintergarten / Terrasse



Schwimmbad



Hausansicht (vom Schwimmbad her)



Küche



Küche / Essen

Fotogalerie GB-Nr. 411



Wohnzimmer



Wintergarten (Anbau ~2010)



Zimmer OG



Zimmer OG



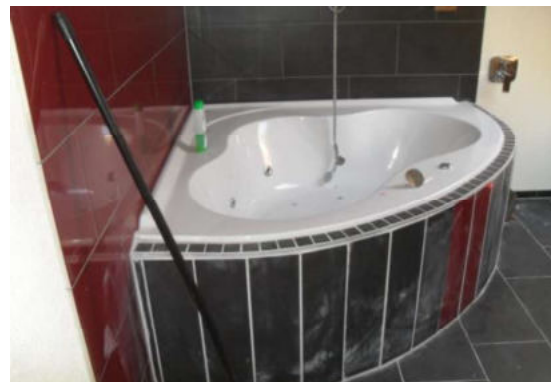
Nasszelle EG



Nasszelle OG



Nasszelle OG



Nasszelle DG

Fotogalerie GB-Nr. 411



WC bei Waschküche



Waschen



Trog bei Waschküche



Heizung / Speicher



Wasserverteilung



Elektroverteilung



Terrasse



Fenster bei Terrasse



Fenster OG Ostfasade

Fotogalerie GB-Nr. 411



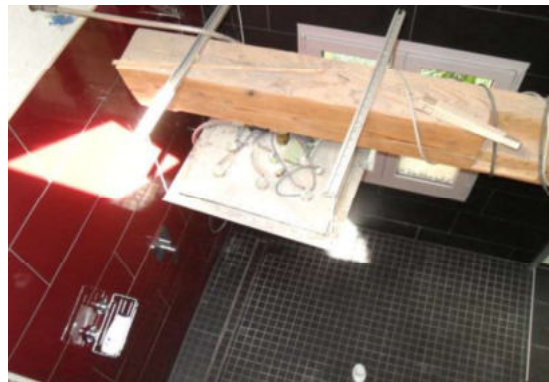
Keller



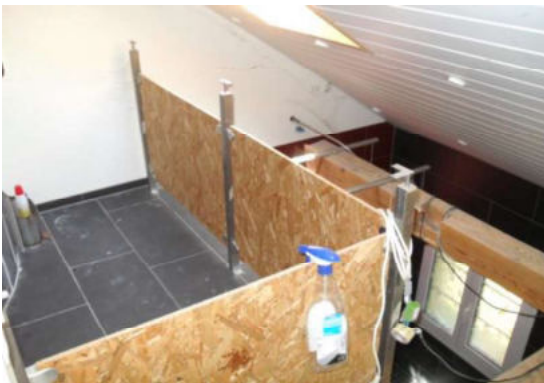
Obergeschoss



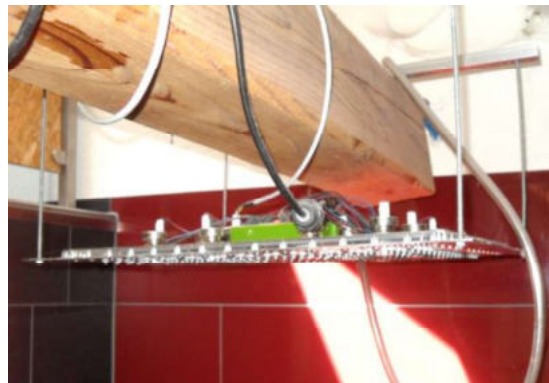
Leitungen in Waschküche



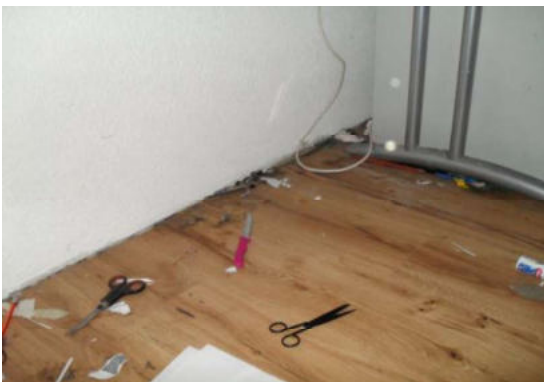
Dusche OG



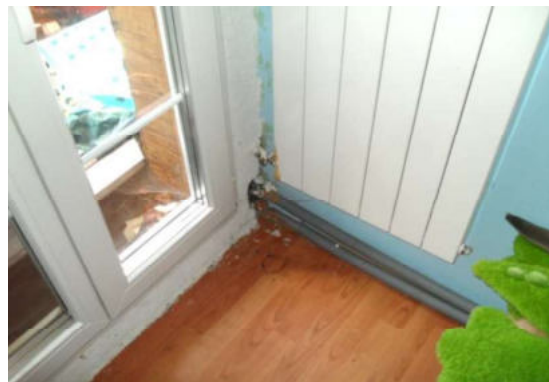
Geländer DG



Dusche OG



Zimmer OG



Zimmer OG

Fotogalerie GB-Nr. 411



Dachraum



Gebäude Nr. 44a

Fotogalerie GB-Nr. 604



Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Betreuung auf Pfändung

Schuldner: Minder Bernhard, geb. 15.06.1972, Chramershus 44, 3453 Heimisbach

Eigentümer: Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
Minder Renate, geb. 09.03.1971
Minder Bernhard, geb. 15.06.1972

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt: Betreuung auf Pfandverwertung

Tag, Zeit und Ort der Steigerung:: Dienstag, 11. Juli 2023, 11:00 Uhr
Betreibungsamtes 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.

Trachselwald Gbbl.-Nr. 411

Strasse, Weg, 96 m2
Acker, Wiese, Weide, 518 m2
Gartenanlage, 725 m2
Wohnhaus, 214 m2
Chramershus 44, 3453 Heimisbach
Schopf, 23 m2
Chramershus 44a, 3453 Heimisbach

Trachselwald Gbbl.-Nr. 604

Gartenanlage, 1'277 m2
Wohnhaus, 49 m2
Chramershus 44b, 3453 Heimisbach

Betreibungsamtliche Schätzung
Trachselwald Gbbl. Nrn. 411 + 604: CHF 795'000.00

¹ Form. VGZ 13a B



A. Angebote und Zuschlag

1. Die Grundstücke werden einzeln im Sinne von Art. 107 VZG, falls nötig als Gesamtheit, nach **dreimaligem Aufruf** des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern das **Höchstangebot** für das jeweilige Grundstück

Im Einzelruf:

- Trachselwald Gbbl-Nr. 411 Fr. 0.00
- Trachselwald Gbbl-Nr. 604 Fr. 0.00

Im Gesamtausruf:

- Trachselwald Gbbl-Nrn.: 411 + 604 Fr. 0.00

übersteigt.

Für die Berechnung dieses Mindestzuschlagspreises gemäss Art. 126 SchKG von CHF 0.00 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 5'000.00** 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 verwerten 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 Betriebskosten;
 - 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 Grundstücksgewinn- 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 dannzeitigen 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 Grundstückserwerbs (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 90'000.00 (CHF 70'000.00 als Anzahlung an den Steigerungskaufpreis gemäss Ziffer 11 und CHF 20'000.00 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 Betriebsamtes 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 Betriebsamt im Voraus mittels Überweisung (CH20 0900 0000 3400 1000 6, Betriebsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental, *Anzahlung Steigerung Trachselwald*) 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 Betriebsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental einzuzahlen und für diese Zeit bzw. bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.

Das Betriebsamt 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 Betriebsamt 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 Schatzungsbericht 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 444.15. 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 67.30
 - GVB Top, Jahresprämie CHF 67.30

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**

Der unterzeichnenden Dienststelle sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt.

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 Betreibungsamtes 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

Betreibungsamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Emmental


R. Staub, Dienststellenleiter