

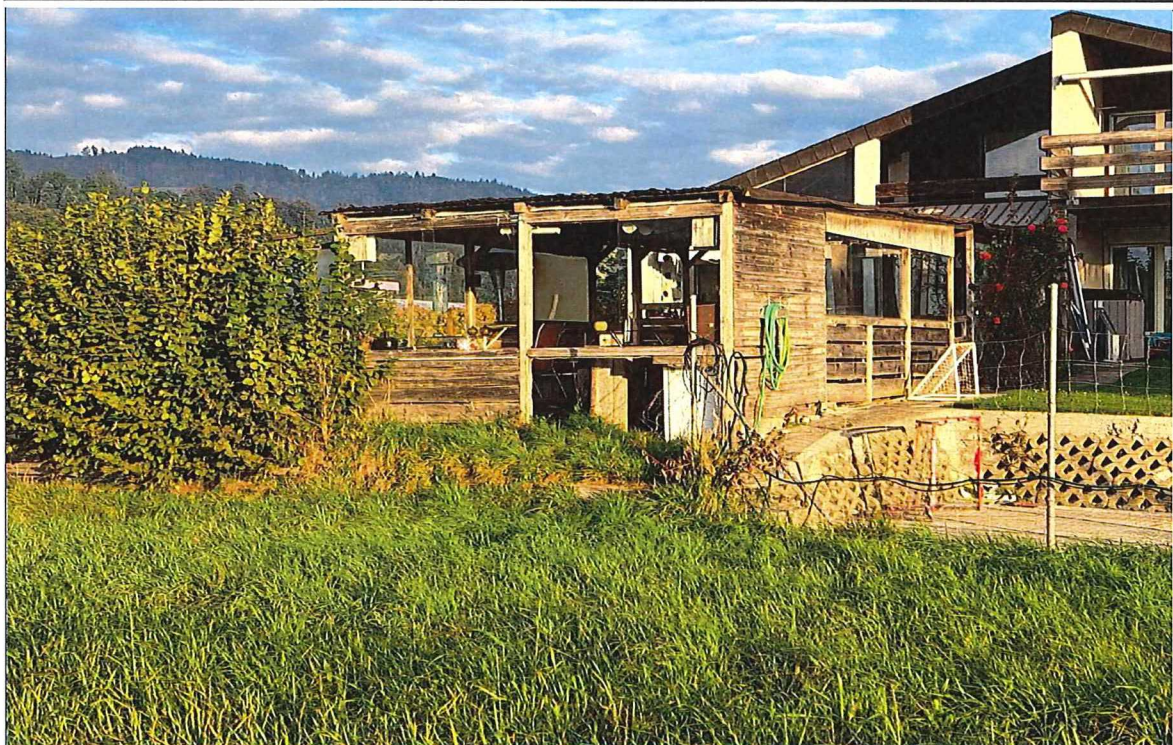
Bewertungsformular Einfamilienhäuser

BASISDATEN		Auftraggeber	Betreibungsamt Bern-Mittelland, Frau M. Budimir
Schätzung-Nr.	9966.514	Adresse, Telefon	Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen, 031 635 90 00
		Bewerter	Burkhalter Architekten AG, Hr. Markus Burkhalter
		Adresse, Telefon	Talgut-Zentrum 25, 3063 Ittigen, Tel: 031 925 84 84
Strasse / Hausnr.:	Birkenweg 23	Zone:	Wohnzone W2
PLZ / Ort:	3114 Wichtrach	Grundstücksfläche 1 (m2):	630 m2
Objektart:	4,5 Zimmer-Einfamilienhaus	Raumprogramm:	UG: Garage (Lager), Keller, SR (Keller), Heizung, Wa/Trö; EG: Entrée, Wohnen/Essen, Küche, B/WC, Zimmer, WIGA; OG: 2 Zimmer, DU/WC.
Eigentümer / Kunde:	Roger Graber	Baujahr Liegenschaft:	Gemäss Datenauskunft GVB 1972
Adresse:	Gassacherweg 4	Letzte grosse Renovation:	nur kleine Renovationen (vgl. Seite 6)
PLZ / Ort:	3114 Wichtrach	Letzte Bewertung:	Nicht bekannt
Grundbuch:	Bern-Mittelland	Gebäudeversicherung:	CHF 717'000 20.01.2017
Parzellen Nr.:	693	Amtl. Schätzung:	CHF 438'900 03.07.2023
STWE-Nr.:	nein		
Baurechts-Parz. Nr.:	nein		
Bewertungszweck:	andere		
Grundlagen:		<input checked="" type="checkbox"/>	GRUDIS-Auszug Kt. Bern 03.07.2023
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)		<input checked="" type="checkbox"/>	ÖREB-Kataster Kt. Bern 24.07.2023
Bauordnung / Zonenplan (Datum)		<input checked="" type="checkbox"/>	Geoportal Kanton Bern 24.07.2023
Katasterplan/Geometerplan		<input checked="" type="checkbox"/>	Gebäudeversicherung Kanton Bern GVB 19.10.2023
Gebäudeversicherungsausweis		<input type="checkbox"/>	
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)		<input type="checkbox"/>	
Pläne		<input type="checkbox"/>	
Fotos		<input checked="" type="checkbox"/>	Burkhalter Architekten AG, Ittigen 18.10.2023
Alllastenkataster		<input checked="" type="checkbox"/>	Geoportal Kanton Bern 24.07.2023
Baurechtsverträge		<input type="checkbox"/>	
Stockwerkeigentümerreglement		<input type="checkbox"/>	
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)		<input checked="" type="checkbox"/>	Burkhalter Architekten AG, Ittigen 18.10.2023
Besichtigung		<input checked="" type="checkbox"/>	Burkhalter Architekten AG, Ittigen 18.10.2023
		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	

Verkehrswert am: 25. Oktober 2023

CHF

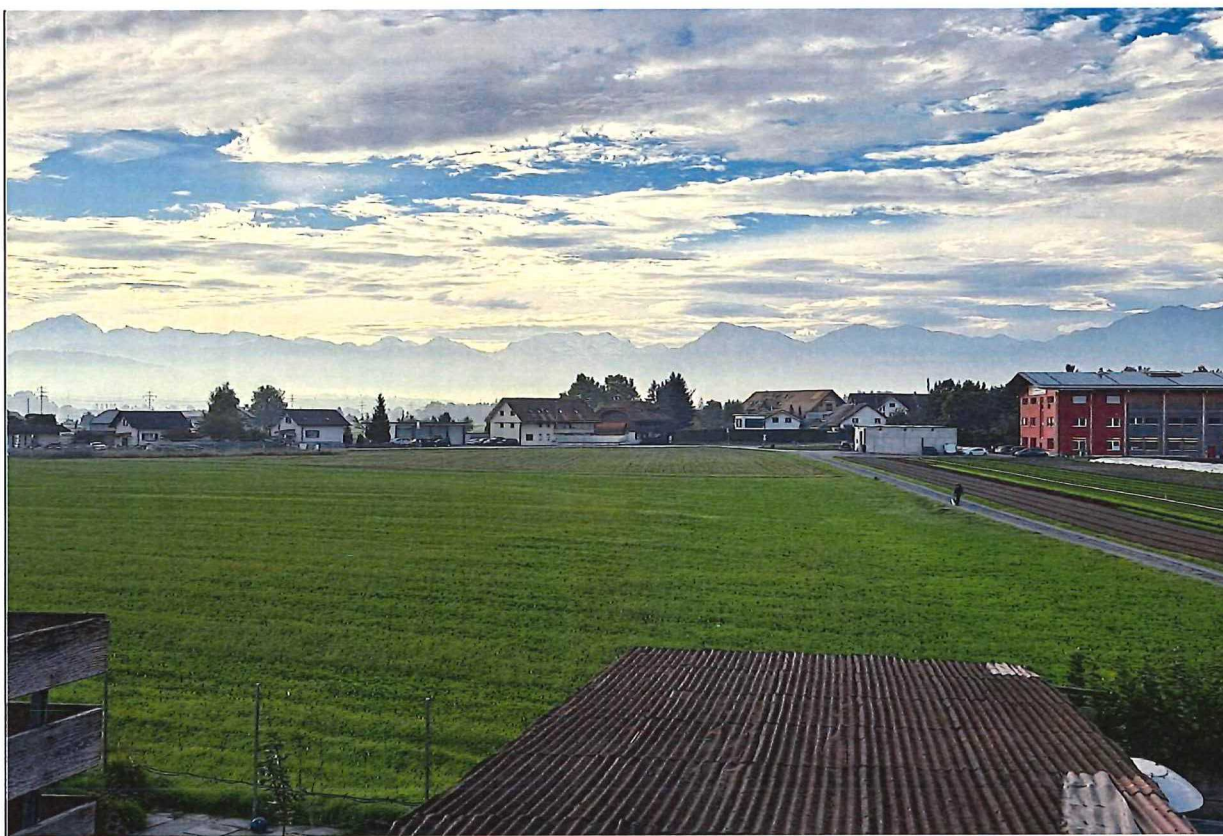
770'000



Ansicht von Süden (nur Haushälfte links), mit gedecktem Sitzplatz im Vordergrund

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers im Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

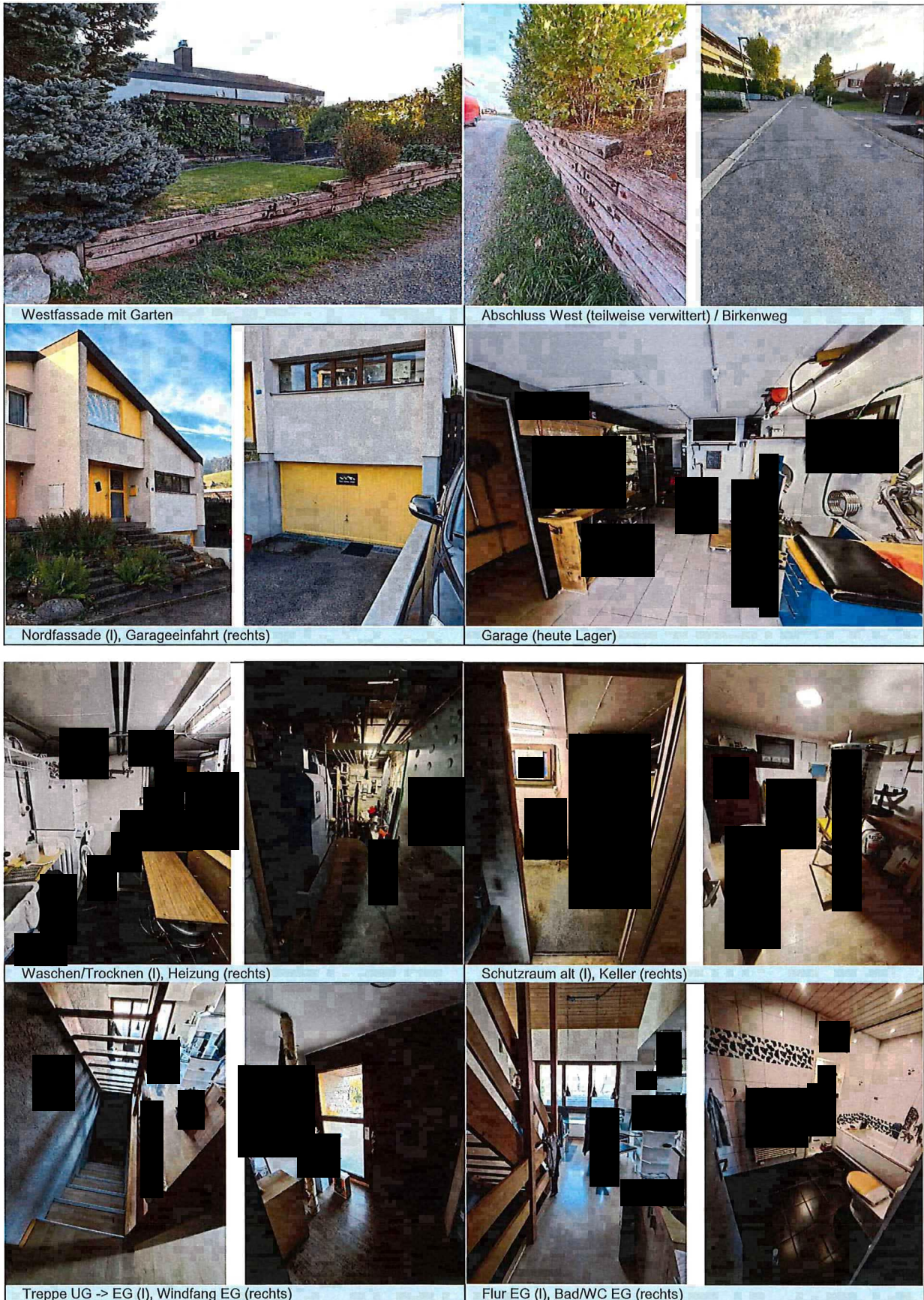


Aussicht Richtung Süden

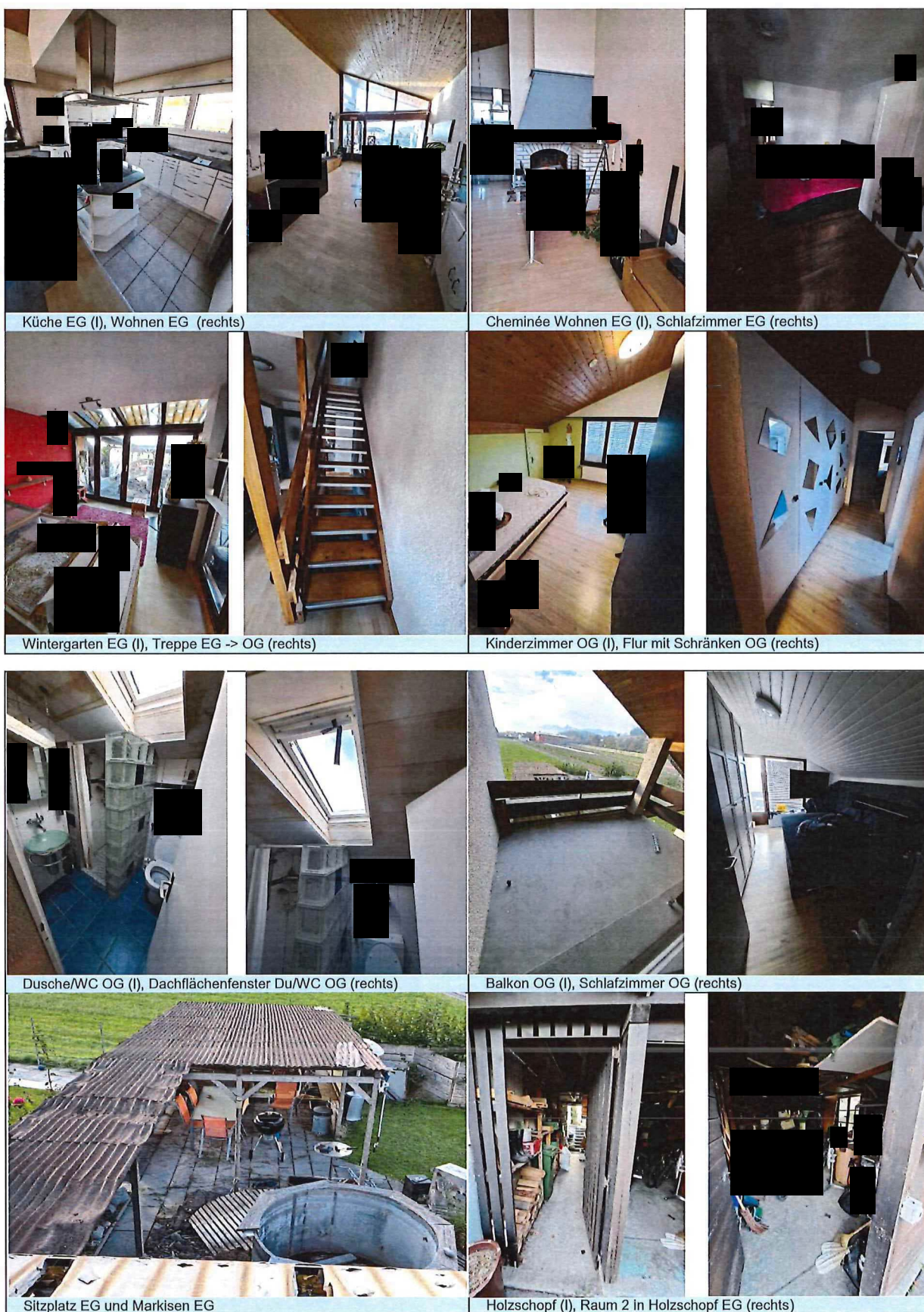


Südfassade

Bewertungsformular Einfamilienhäuser



Bewertungsformular Einfamilienhäuser



Bewertungsformular Einfamilienhäuser

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut 3 mittel 4 schlecht
 2 gut 5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

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

1 Wichtrach setzt sich aus den Teilen Oberwichtlach und Niederwichtlach zusammen. Politisch bilden sie eine Einheit. ÖV besteht mittels S7 und Busbetriebe zur nächst grösseren Nachbargemeinde Münsingen. Die Gemeinde befindet sich im Wachstum und hat einen grossen Geweranteil, mehrheitlich Kleingewerbe. Autobahnabschluss ist in Kiesen, 5 Fahrminuten entfernt. Schulen sind teilweise in Münsingen.

Standortqualität in der Gemeinde

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

2 Aussicht und Besonnung der Liegenschaft sind einwandfrei. Nachteilig hingegen sind die hauptsächlich in Oberwichtlach domizilierten Geschäfte, die entfernten Schulen und die auch in Oberwichtlach vorhandene Gemeindeverwaltung. Die Haltestelle der S-Bahn ist in 10 Gehminuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle in 5 Gehminuten.

Umgebung / Infrastruktur

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

3 Die Parkierungsmöglichkeiten sind beschränkt vorhanden. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind nicht vorhanden. Die Wärmeerzeugung ist im Gebäude Nr. 23, der Oeltank im Gebäude Nr. 21. Dienstbarkeiten bestehen nicht.. Die Aare ist in 10 Gehminuten erreichbar.

Wohnungsqualität

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

3 Das Grundrisskonzept ist einfach und weist relativ kurze Verkehrswege auf. Die Küche ist zum Essbereich und Wohnen offen. Der Wintergarten stellt die Verbindung zum südlich gelegenen Garten dar. Die Zimmer sind durchschnittlich gross und verfügen über eine zweckmässige Möblierung. Die Hauptausrichtung ist Süd und West. Die Sanitärräume sind zweckmässig in der Grösse und Ausstattung.

Nutzungsmix

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

3 Grundsätzlich ist ein Nutzungsmix nur schwer zu erreichen. Machbar wäre eine selbständige Nutzung für Lager in einem Teilbereich des Untergeschosses, was allerdings zu Lasten der Parkierung erfolgen würde.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

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

2 Die Lage der Liegenschaft mit Aussicht und Besonnung, sowie nutzbarem Aussenraum ist ausschlaggebend für einen Verkauf der Liegenschaft. Eine gewisse Mobilität wird aber Voraussetzung sein. Eine Vermietung der Liegenschaft nach deren Sanierung ist möglich..

Bauqualität

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

3 Das Gebäude ist massiv gebaut. Es bestehen Betonwände und -decken. Die Aussenmauerwerke über Terrain dürften als Doppelschalenmauerwerke gebaut worden sein. Dämmstärken sind nicht bekannt. Das versetzte Pultdach hat eine Faserzementschieferdeckung (Achtung festgebundener Asbest). Die Fenster sind aus Holz, alt und teilweise defekt.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

4 Der Zustand schwankt zwischen gut und End of Life. Teile des Innenausbau sind fast in neuwertigem Zustand, andere Bauteile wie die Fenster haben ihre Lebensdauer überschritten und sind defekt. Der Renovationsanteil ist dementsprechend hoch, ohne dass dabei Wertvermehrungen eingebunden werden können (vgl. Seite 6). Die aus Bahnschwellen erstellte Umschliessung muss ersetzt werden.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)

Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)

Anzahl Aufzüge

1.5	Erdgeschoss + 50% Obergeschoss (vgl. Foto Nordfassadse)
1	4 Zimmer zzgl. Keller
2	Bad/WC EG, Dusche/WC OG.
0	

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

ja Keine eingetragen. Andererseits ist der gedeckte Sitzplatz (teilverkleidet) an die
 nein Nachbargrenze gebaut. Rechtliche Absicherungen dazu sind nicht bekannt.

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

ja Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte erfasst. Es ist nicht
 nein auszuschliessen dass Asbest in Platten- und Teppichkleber vorhanden ist.

Potential

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

ja Die Liegenschaft ist vollständig ausgebaut. Erweiterungen der Nutzung können u.E.
 nein nur über eine zusätzliche Nutzung des OG's infolge Veränderung der Dachgestaltung erfolgen, was aber der Gesamtgestaltung abträglich wäre.

Gesamtbeurteilung

2.75 (Gesamtnote)

Die beurteilte Liegenschaft steht an einer vorteilhaften Lage mit guter Besonnung und schöner Weitsicht. Zu Geschäften, Schulen und Verwaltung ist sie dezentralisiert. Geschmälert wird diese Vorteilhaftigkeit durch den Zustand der Liegenschaft mit stark aufgestautem Unterhalt. Die etwas dezentrale Lage zu den gemeindeansässigen Infrastrukturen und Dienstleistungen erfordert eine individuelle Mobilität.

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	b.)	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%	%	%	Vorgaben / Empfehlung
a.) Basis Zinssatz		2.06			Mittlerer Basiszinssatz des SIV, Sept. 2023
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.80			Gemäss Begründung
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.66			Gemäss Begründung
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt					Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF	Kosten CHF	Wohnen
* - Betriebskosten	579 0.09	0 0.00	0 0.00	0 0.00	2.00%
* - Unterhaltskosten	1'448 0.23	0 0.00	0 0.00	0 0.00	5.00%
* - Verwaltungskosten	869 0.14	0 0.00	0 0.00	0 0.00	3.00%
* - Mietzinsrisiko	290 0.05	0 0.00	0 0.00	0 0.00	1.00%
- Rückstellungen	3'916 0.63	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.59% Geb.-Neuwert 660'000.00
Total Zuschläge:	7'103 1.14	0 0.00	0 0.00	0 0.00	Anteil Gebäude-Neuwert: 30%
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)	Total b.)	Total c.)		Zinssatz: Zyklus: 35 Jahre
	Kosten CHF	Kosten CHF	Kosten CHF		Rückstellung: 3'916
Kap.- Satz total	4.66	0.00	0.00		

Begründungen, Bemerkungen

Der Basiszinssatz verwenden wir vom SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband). Für die Makro- und Mikrolage berechnen wir maximal je 1%. Diesen Wert haben wir linear analog dem Lageklasseschlüssel in die Bewertung eingeführt. Für Standort (LK 3.00) ergibt sich für die Makrolage ein Zuschlag von 0.80. Der Durchschnittswert der Mikrolage Nutzung, Wohnlage und Erschliessung (LK 4.33) ergibt einen Zuschlag von 0.66.

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

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Parzelle Nr. 693		630	505		318'150	
		0			0	
		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	630	505	40%		318'150
1 Vorbereitungsarbeiten				0 %		0
2 Gebäude						
Doppeleinfamilienhaus inkl. Garage, Schopf, Sitzplatz, WIGA (der Durchschnittswert der GVB ist mit Fr. 895/m3 zu hoch. Er ist vom Bewerter auf Fr. 825/m3 gesetzt worden).		800	825		660'000	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	40.70%				-268'620	391'380
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	800			660'000	
- Total Altersentwertung					-268'620	
Total Gebäude Zeitwert				49%		391'380
4 Umgebung						
Beläge, Rampe, Treppen, Sitzplatzfläche: Altersabzug 50%		59	500		29'500	
Umfassungsmauer (Bahnschwellen): m1/Altersabzug 60%		46	700		32'200	
Grünflächen: Altersabzug 0%		470	40		18'800	
- Altersentwertung	42.33%				-34'076	
Total Umgebung				6%		46'424
5 Nebenkosten						
Generelle Baunebenkosten	6.50%				48'133	
					0	
	0.00%				0	
Total Nebenkosten				6%		48'133
Realwert Total				100%		804'100
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
Realwert nach WertquoteTotal						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	4.60	=	CHF 505	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m2/p.a.	CHF p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.a.		
Wohnhaus und Wintergarten	1	118	0	0	0	0	0	240	240	2'364	28'368	100%	
Lager (Garage)	1	15	0	0	0	0	0	40	40	50	600		
./.. Sockelleerstand in %													
Total p.a.	2	133	0	0	0	0	0	217	217	2'414	28'968	100%	
Ertragswert Wohnen										Kapitalisierungssatz: 4,66 %		621'200	100%

b. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m2/p.a.	CHF p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.a.		
./.. Sockelleerstand in %	0.0%												
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert										Kapitalisierungssatz: 0,00 %		0	0%

c. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NNF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.M./Einheit	CHF/m2/p.a.	CHF p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF/m2/p.a.	CHF p.M./Einheit	CHF p.a.		
./.. Sockelleerstand in %	0.0%												
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert										Kapitalisierungssatz: 0,00 %		0	0%

Nutzfläche total	m2	133	
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	217	
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	28'968	100%
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	0	
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		4,66%	
Ertragswert	CHF	621'200	100%
./.. aufgelaufene Rückstellungen von 47 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz: 2,06%	CHF -301'568	
	jährliche Rückstellungen: 3'916		
Ertragswert Total	CHF	319'632	

Begründungen, Bemerkungen

Es bestehen keine Planunterlagen. Die Nettonutzfläche errechnet sich wie folgt: $((\text{Bruttfläche EG} \times 1.5) - \text{Balkon OG}) \times 0.78 = (151.5\text{m}^2 - 7\text{m}^2) \times 0.78 = 118.2\text{m}^2$. Die Berechnung versteht sich als Schätzung und beinhaltet Erd- und Obergeschoss. Aufgrund von Aus- und Einbauten kann die Garage zurzeit nicht als solche genutzt werden. Die lichte Einfahrtshöhe ist knapp über 1,70 Meter. Eine externe Nutzung als Lager ist möglich.

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	1 x Realwert	CHF	804'100
Ertragswert Total	Gewichtung	0 x Ertragswert	CHF	319'632
Verkehrswert Gewichtet			CHF	804'100
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt: Gemäss Bemerkungen	34'000		-CHF	34'000
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert			CHF	770'100
Verkehrswert Baurecht			gemäss Anhang BR	0
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt	0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)			CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert			gemäss Anhang BW	CHF 0
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)				
dringend notwendiger Unterhalt	0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht	0	gemäss Anhang WR_NNR	CHF	0
Temporärer Mindernutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
weitere Abzüge	0		CHF	0
Zuschlag (CHF)				
weitere Zuschläge	0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen	0	gemäss Anhang BW	CHF	0
Verkehrswert Barwert			CHF	0
verwendeter Verkehrswert			CHF	770'000
Bruttorendite				3.76%

Begründungen

Wichtrach ist eine geografisch zweigeteilte, politisch jedoch einheitliche Gemeinde im Aaretal. Die Gemeinde verzeichnet in den letzten Jahren einen regen Zuwachs. Auch die Infrastruktur ist stetig gewachsen. Die Liegenschaft ist im Ortsteil Niederwichtrach angesiedelt, die ausschliesslich in der Ebene vorhanden ist und an die Aare grenzt. Die am Dorfrand stehende Liegenschaft grenzt an die Landwirtschaftszone und westlich an die Gartenbauzone. In der Nähe verlaufen die Autobahn A6 und die Bahnlinie Bern-Thun. Beide Verkehrszonen führen nur zu beschränkten Immissionen. Die Wohnlage verfügt über eine unerbaubare Aussicht und gute Besonnung. Der Unterhalt an der Liegenschaft ist in den letzten 30 Jahren mässig oder nicht erfolgt. Entsprechend sind Defekte an verschiedenen Bauteilen vorhanden. Kleiner Unterhalt erfolgte im Rahmen von Auswechslungen von Küchenapparaten, einzelner Einbau von Laminatböden (aufgesetzt auf textile Böden) und der Ersatz eines Dachflächenfensters. Die Liegenschaft ist mit 3 Schlafzimmer räumlich begrenzt.

Bemerkungen

Wir gehen davon aus, dass die Liegenschaft einer Sanierung (Installationen Heizung, Sanitär, Elektro) unterzogen werden sollte. Das Wasser führt Korrosionsspuren, Ersatzteile für die Hauptverteilung dürften nicht mehr lieferbar sein und der Heizkessel hat, trotz neuem Brenner vor 2018, das technische Lebensalter erreicht. Die Sanitärapparate stammen teilweise aus der Erstellerzeit, bzw. sind 30 Jahre und älter, ebenso die Küche, die teils neue Geräte hat. Weiter ist die Gebäudehülle in schlechtem Zustand. Fenster und Fenstertüren sind teilweise defekt, Markisen und Storen ebenso. Grundsätzlich ist der Renovationsbedarf im Altersabzug enthalten. Nicht enthalten und gesondert als dringender Unterhalt sind folgende zusätzliche Leistungen als Abzug enthalten:
Räumungen Fr. 5'000.; Rückbau Lager zu Garage (inkl. Tor) Fr. 9'000.; Fenster- und Storenreparaturen Fr. 9'800.; Markisenersatz WIGA Fr. 3'000.; Diverse Kleinarbeiten und Nebenkosten Fr. 5'200.; Asbestuntersuchungen Fr. 2'000.

Ort: 3063 Ittigen

Unterschrift:

Markus Burkhalter
BURKHALTER
UNTERNEHMENSGRUPPE
Ittigen
10/27/23

Datum: 25. Oktober 2023

Der Bewerter Burkhalter Architekten AG, Hr. Markus Burkhalter

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK G I			
<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	3.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	4.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	5.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	4.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	7.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	23.00	4.60
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	4.60	4.60

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Birkenweg 23, Wichtrach	gemäss Gebäudeversicherung	800.00	1.00	1.00	1.00	800.00	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
Total							800.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
DEFH, Wintergarten, Schopf	Rohbau 1	51.0	1	51	100	
	Rohbau 2	51.0	2	102		
	Ausbau	30.0	3	90		
	Installation	41.0	4	164		
	Total		10	407	1.00	40.70%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	LK	
A Standort											4.60	
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								3.00	
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern									
Dorf in wichtiger Region		Dorfrand	Dorfkern									
Grosser Ort, Kleinstadt		Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum								
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern					
CH-Grossstadt						Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt		Geschäftszentrum
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte				
B Nutzung											4.00	
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen						
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				5.00	
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)					3.00	
C Wohnlage											5.00	
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			6.00	
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				4.00	
D Erschliessung											4.00	
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00	
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				4.00	
E Marktverhältnisse											7.00	
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			7.00	

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

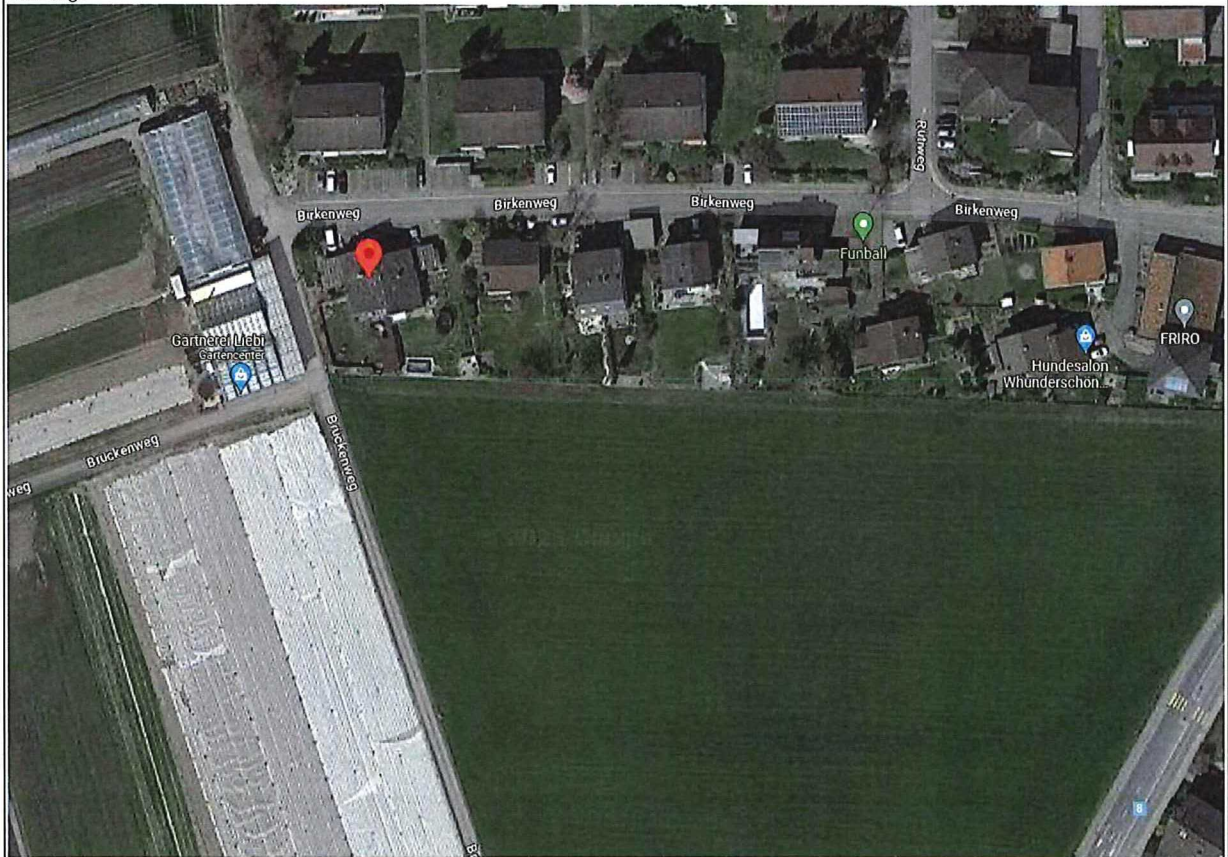
Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Lageplan

Makrolage

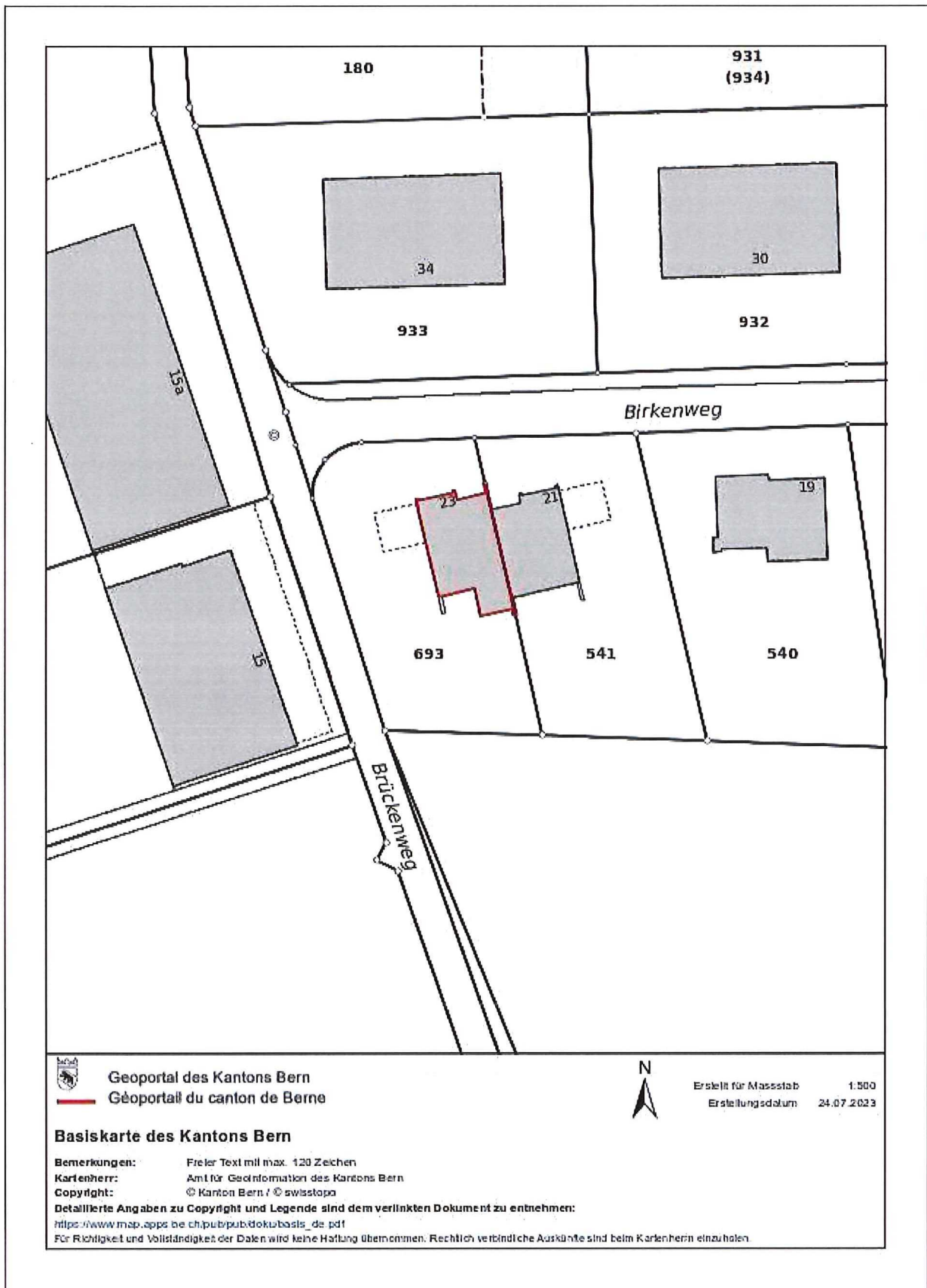


Mikrolage



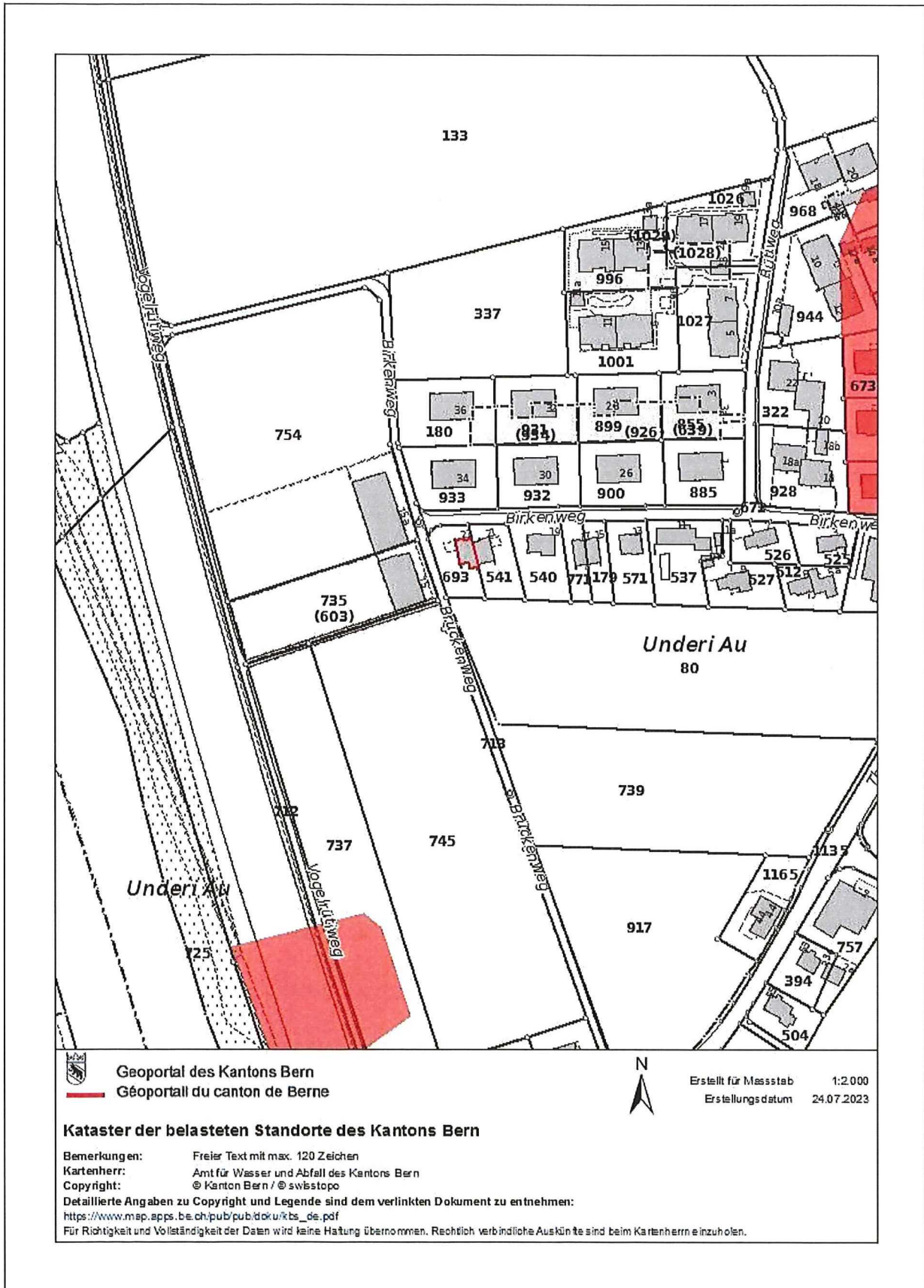
Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Katasterplan



Bewertungsformular Einfamilienhäuser

Alllasten - Keine Alllasten auf Parzelle Gbbl. 693 vorhanden





Auszug Grundstück-Informationen

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

Wichtrach 2 (Oberwichtlach) / 693

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	632.2 Wichtrach 2 (Oberwichtlach)
Grundstück-Nr	693
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH486846357287
Fläche	630 m ² , AV93
Plan-Nr.	3118
	3236
Lagebezeichnung	Oberwichtlach
	Underi Au
Bodenbedeckung	Gebäude, 101 m ²
	Gartenanlage, 529 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 101 m ² Birkenweg 23, 3114 Wichtrach
	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
438'900		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Graber Roger, 24.03.1969, Gassacherweg 4, 3114 Wichtrach, Schweiz	27.03.2000 012-2000/673/0 Schenkung
	22.07.2016 034-2016/9274/0 Urteil

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

10.05.2023 034-2023/10878/0 Pfandverwertung für CHF [REDACTED]
[REDACTED] ID.034-2023/001498
EREID: CH27210000000487251573

Pfandrechte

19.10.1971 012-IV/9818	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6 1/2%, ID.012-2000/001215, Einzelpfandrecht EREID: CH27210000000282407771 Grundpfandgläubiger [REDACTED] (UID: [REDACTED])
19.10.1971 012-IV/9818	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 45'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6 1/2%, ID.012-2000/001216, Einzelpfandrecht EREID: CH27210000000282407872 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
06.09.1972 012-V/1157	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 27'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6 1/2%, ID.012-2000/001217, Einzelpfandrecht EREID: CH27210000000282407973 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
07.07.1975 012-V/4968	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 8 1/2%, ID.012-2000/001218, Einzelpfandrecht EREID: CH27210000000282408065 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
19.03.1979 012-1979/671/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 28'000.00, 5.

		Pfandstelle, Max. 8 1/2%, ID.012-2000/001219, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430060 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
10.10.1983	012-1983/2096/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 8 1/2%, ID.012-2000/001220, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430161 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
09.09.1986	012-1986/2122/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 8 1/2%, ID.012-2000/001221, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430262 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
04.11.1988	012-1988/2859/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 8%, ID.012-2000/001222, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430363 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
20.09.1996	012-1996/2389/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 9. Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2000/001223, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430464 Grundpfandgläubiger [REDACTED]
20.01.1999	012-1999/161/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 10. Pfandstelle, Max. 10%, ID.012-2000/001224, Einzelpfandrecht EREID: CH2721000000282430565 Grundpfandgläubiger [REDACTED]

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.07.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.06.2023 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.07.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.06.2023 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

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

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

Keine oder noch keine Daten vorhanden



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 660257
Datum Ittigen, 19. Oktober 2023

Burkhalter Architekten AG
Talgut-Zentrum 25
3063 Ittigen

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

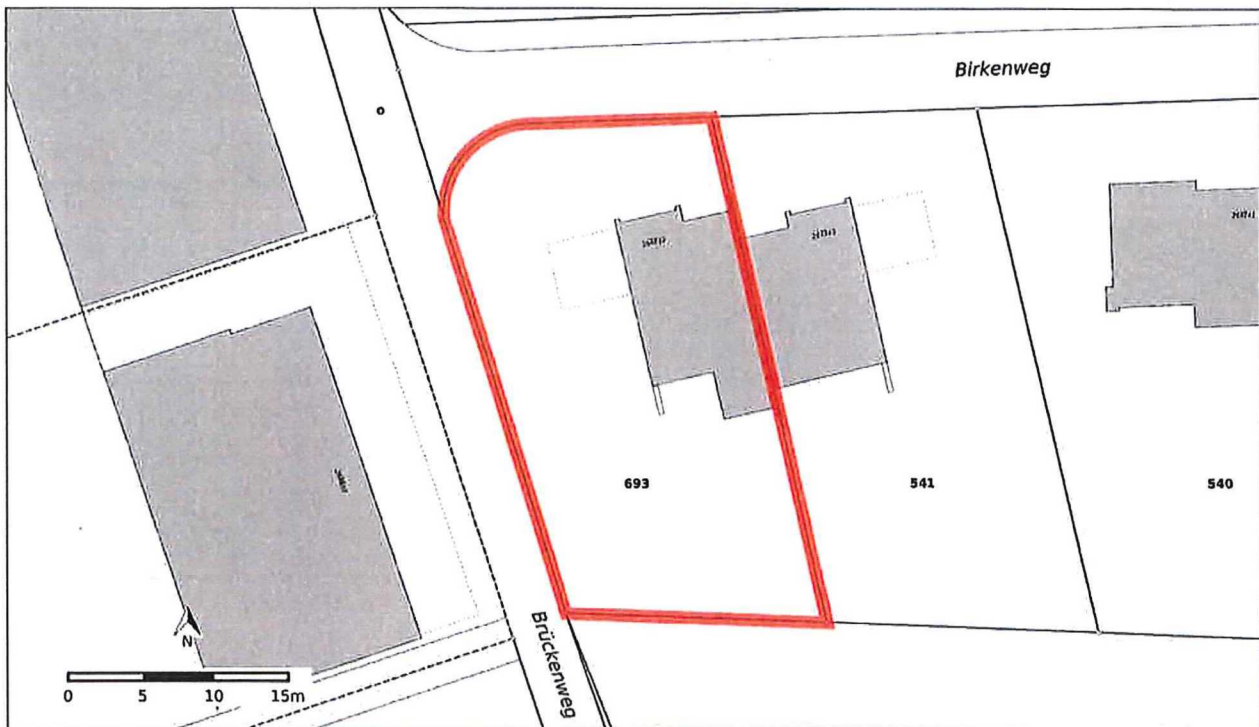
Ihre Referenz	Eduard Hueter
Hauptobjekt und Mitversicherte	WICHTRACH , BIRKENWEG 23
Grundbuchblatt Nr.	632.2.693
Eigentümer	Roger Graber Birkenweg 23 3114 Wichtrach
Korrespondenzadresse	Roger Graber Birkenweg 23 3114 Wichtrach
Policennummer	68521
Versicherungssumme	717,000
Index	214
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1972
Kubatur	800 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	20.01.2017
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Wintergarten, Gerätehaus

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

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

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



Grundstück-Nr	693
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH486846357287
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wichtrach (632)
Grundbuchkreis	2 - Oberwichtrach
Fläche	630 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.07.2023

Auszugsnummer	5b70028a-668f-4618-a720-b1c51a5bc4c3
Erstellungsdatum des Auszugs	24.07.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 693 in Wichtrach, 2 - Oberwichtrach betreffen

Seite

- | | |
|---|--|
| 4 | Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung |
| 5 | Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

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

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Bern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen Im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Hinweis Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Im Kanton Bern werden die Lärmempfindlichkeitsstufen in vielen Gemeinden ausschliesslich im Baureglement definiert und daher im ÖREB-Katasterauszug nicht explizit ausgewiesen. Für Informationen zur Lärmempfindlichkeit muss somit das im Thema kommunale Nutzungsplanung als Rechtsvorschrift hinterlegte Baureglement konsultiert werden.

Hinweis kommunale Nutzungsplanung

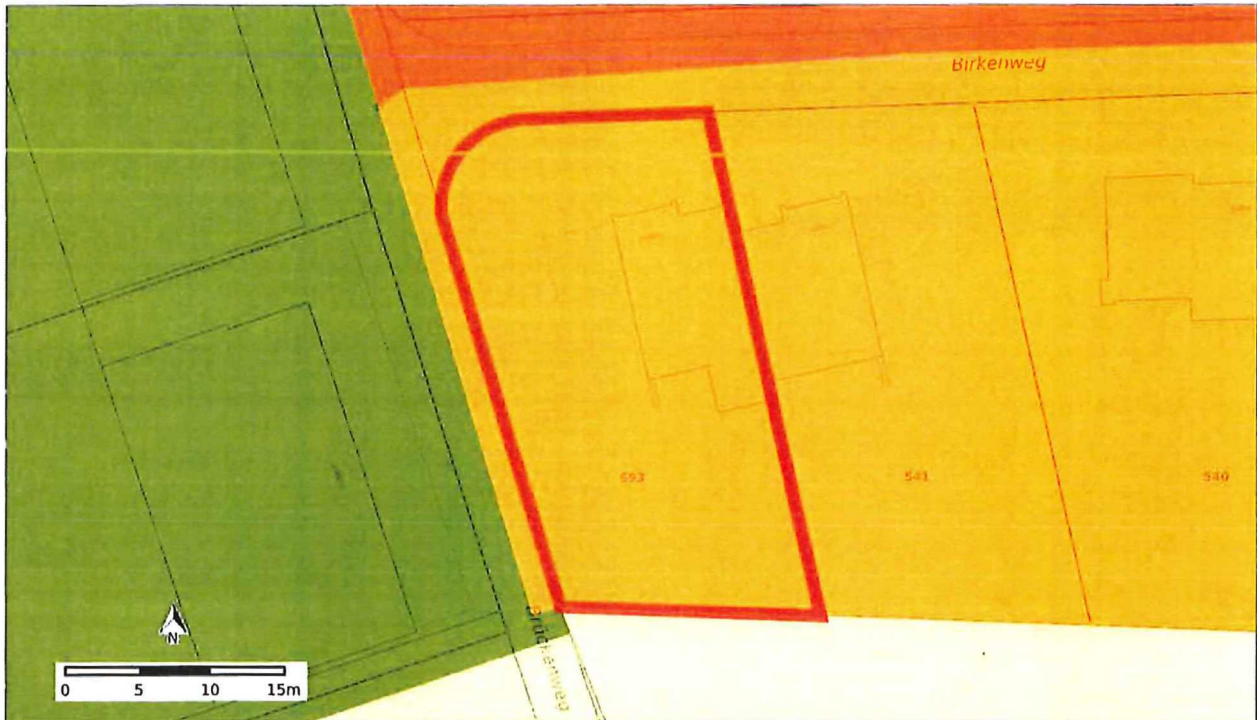
Im Kanton Bern sind die Verkehrsflächen in den kommunalen Zonenplänen nicht immer explizit einer Grundnutzungszone zugewiesen («weisse Flächen»). Bei den im ÖREB-Kataster abgebildeten Daten handelt es sich daher in diesen Bereichen um eine Beurteilung und Anwendung gemäss der bekannten Rechtsprechung.

Hinweis Wirkungsflächen (von linien- und punktförmigen Festlegungen)

Bei linien- und punktförmigen Festlegungen kann in der Rechtsvorschrift eine Abstandsvorschrift definiert sein, die auch eine Auswirkung auf umliegende Grundstücke haben kann. Die aus der Abstandsvorschrift resultierende Wirkungsfläche wird bei der Auswertung eines Grundstücks nicht aufgeführt. Daher ist es empfehlenswert, sich ebenfalls einen Überblick über die nahegelegenen linien- und punktförmigen Festlegungen und deren Rechtsvorschriften zu verschaffen.

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

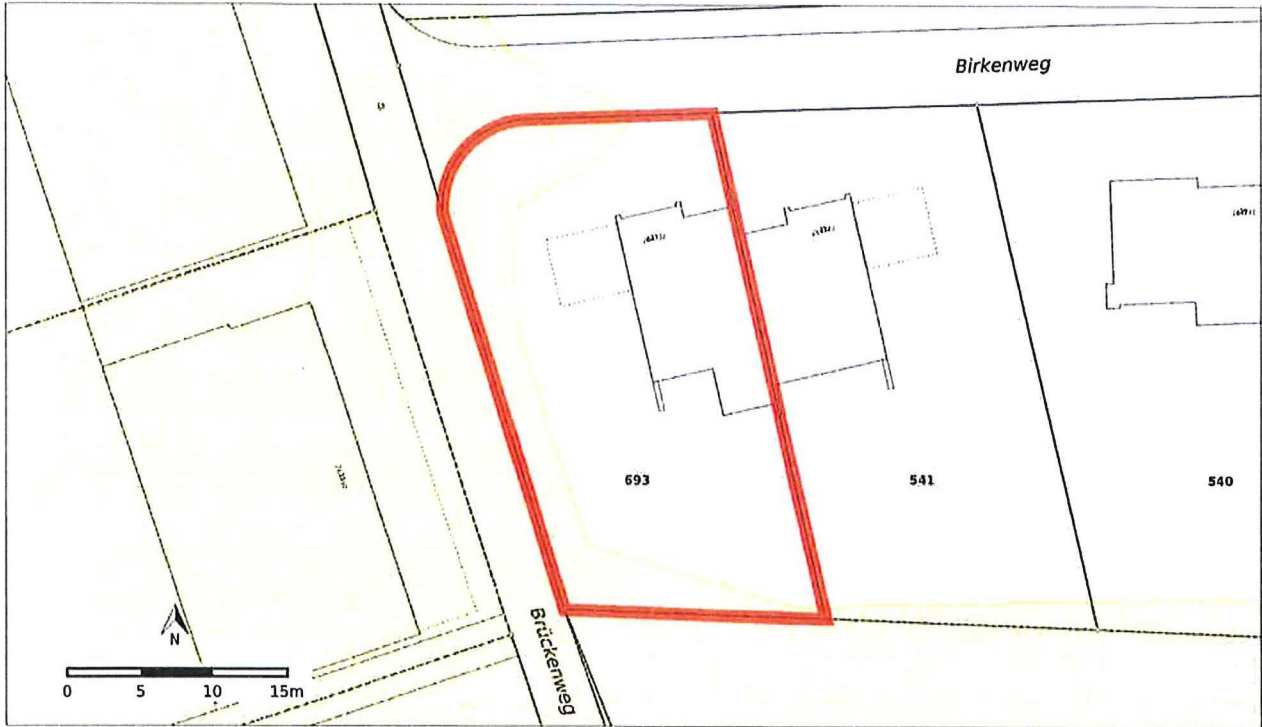
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone_W2	630 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Gartenbauzone_GB_A		
	 Landwirtschaftszone_LWZ		
	 Wohnzone_W3		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Wichtrach https://oerebfiles.apps.be.ch/63201/3199/GBR_Wichtrach.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		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Wichtrach http://www.wichtrach.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gefahrengebiet_mit_Restgefährdung	175 m ²	27.8%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Wichtrach https://oerebfiles.apps.be.ch/63201/3199/GBR_Wichtrach.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		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Wichtrach http://www.wichtrach.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Waldabstandslinien werden im Kanton Bern gemäss der kantonalen Fachgesetzgebung als Wald-Baulinien bezeichnet. Sie werden im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens erlassen und können auch gemeindespezifische Bezeichnungen aufweisen (z.B. reduzierter Waldabstand). Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.
