

Auszug Grundstück-Informationen

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



Spiez / 1743

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	1743
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH334605355452
Fläche	4'676 m ² , AV93
Plan-Nr.	1262
Lagebezeichnung	Schüpfli
Bodenbedeckung	Gebäude, 525 m ² Übrige befestigte Fläche, 1'326 m ² Gartenanlage, 2'698 m ² Fließendes Gewässer, 1 m ² Geschlossener Wald, 126 m ²
Gebäude / Bauten	Motel/Restaurant, 221 m ² Interlakenstrasse 136, 3705 Faulensee Wohn- und Geschäftshaus, 221 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Wohn- und Geschäftshaus, 288 m ² Interlakenstrasse 136a, 3705 Faulensee Motel, 288 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gebäude/Bauten, 16 m ² Interlakenstrasse 136b, 3705 Faulensee 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
1'157'700		2020

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Vasilina SEK AG, Spiez (UID: CHE-115.403.933),

09.09.2010 037-2010/4029/0 Kauf

03.12.2012 037-2012/4903/0 Sitzverlegung

Anmerkungen

26.11.1958 018-V+A 75	Zugehör, Fr.55'963.50 ID.010-2002/004715
02.04.1993 018-1993/512/0	Zugehör ID.010-2002/004716
24.06.2010 037-2010/2871/0	Dem BGGB nicht unterstellt ID.037-2010/001758

Dienstbarkeiten

24.02.1956 018-III/251	(L) Durchleitungsrecht ID.010-1999/020044 z.G. LIG Spiez 768/519
30.12.1957 018-III/879	(L) Zufahrtsrecht ID.010-1999/020042 z.G. LIG Spiez 768/1792
24.07.1958 018-III/1267	(L) Wasserbezugsrecht ID.010-1999/020043 z.G. LIG Spiez 768/1763 z.G. LIG Spiez 768/2282
24.07.1958 018-III/1267	(L) Wasserleitung ID.010-1999/020045 z.G. LIG Spiez 768/1763 z.G. LIG Spiez 768/2282
24.11.1958 018-III/1502	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.010-1999/020046 z.G. LIG Spiez 768/1036 z.G. LIG Spiez 768/1790

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

20.01.2016 037-2016/359/0	(L) Mietvertrag, bis 31.12.2027 ID.037-2016/000186 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen (UID: CHE-
---------------------------	--

101.654.423)

24.03.2023 037-2023/1525/0 Pfandverwertung ID.037-2023/000399

Pfandrechte

31.05.2021 037-2021/2584/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 1'273.45, 0. Pfandstelle, Max. 8%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, ID.037-2021/000782, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB	
03.06.2022 037-2022/2732/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 1'273.45, 0. Pfandstelle, Max. 8%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer, ID.037-2022/000607, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB	
18.06.1958 018-III/1194	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.010-2002/009004, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
26.11.1958 018-III/1515	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.010-2002/009008, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
26.11.1958 018-III/1515	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.010-2002/009010, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
26.11.1958 018-III/1515	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.010-2002/009012, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
10.07.1958 018-III/1220	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 6%, ID.010-2002/009014, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
29.12.1970 018-IV/1336	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 88'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 7%, ID.010-2002/009015, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
06.12.1977 018-1977/2259/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009017, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
06.12.1977 018-1977/2259/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009019, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
28.12.1979 018-1979/2532/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009020, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
28.12.1979 018-1979/2532/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 9. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009022, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
30.12.1980 018-1980/2780/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 10.	

	Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009023, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
02.09.1988 018-1988/1861/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 11. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009024, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
29.10.1981 018-1981/1857/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 12. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009025, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
12.11.1981 018-1981/1987/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 13. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009028, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
07.10.1982 018-1982/1703/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 14. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009030, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
07.10.1982 018-1982/1703/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 15. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009031, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
09.12.1986 018-1986/2215/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 16. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009032, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
02.09.1988 018-1988/1861/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 350'000.00, 17. Pfandstelle, Max. 8%, ID.010-2002/009033, Einzelpfandrecht	
		09.09.2010 037-2010/4029/0
09.09.2010 037-2010/4030/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 18. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2010/002206, Einzelpfandrecht	
13.04.2011 037-2011/1591/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 19. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2011/000836, Einzelpfandrecht	
		15.06.2011 037-2011/2540/0
13.04.2011 037-2011/1591/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 20. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2011/000837, Einzelpfandrecht	
13.04.2011 037-2011/1591/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 21. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2011/000838, Einzelpfandrecht	
13.04.2011 037-2011/1591/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 22. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2011/000839, Einzelpfandrecht	
13.04.2011 037-2011/1591/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 23. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2011/000840, Einzelpfandrecht	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 24. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001765, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur	

	Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2012/4903/0 (03.12.2012)	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 25. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001766, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2012/4903/0 (03.12.2012)	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 26. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001767, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2012/4903/0 (03.12.2012)	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10.00, 27. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001768, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	[REDACTED] 25.05.2020 037-2020/2375/0 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2020/2375/0 (25.05.2020)	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 28. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001769, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	[REDACTED] Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2012/4903/0 (03.12.2012)	
03.12.2012 037-2012/4903/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 29. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2012/001770, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	[REDACTED] Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 037-2012/4903/0 (03.12.2012)	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.05.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 24.05.2023 037-2023/2361/0 22.05.2023 Pfandrecht (Einschreibung) [REDACTED]

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

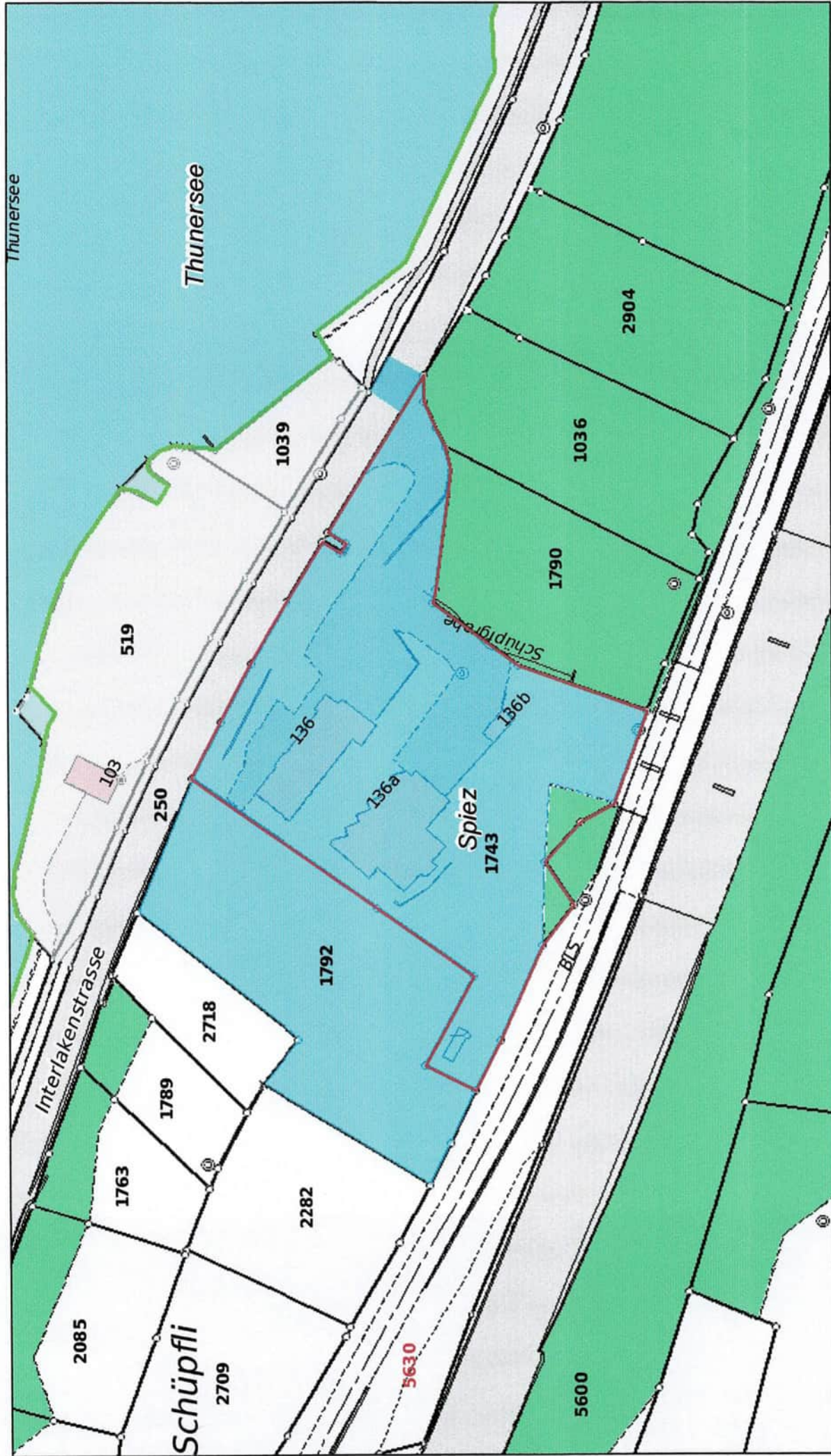
Kommunale Nutzungsplanung
Statische Waldgrenzen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen 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
Grundwasserschutzzone
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)
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
Baulinien Nationalstrassen



Grundstück Information Kanton Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo
Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:
https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/grudis_de.pdf
 Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherr einzuholen.



Geoportal des Kantons Bern
 Géoportail du canton de Berne

Erstellt für Massstab 1:1 000
 Erstellungsdatum 25.05.2023






Légende

Propriété, Servitudes, Annotations




-  Immeuble recherché
-  Immeuble cantonal
-  Immeuble dominant
-  Immeuble dominé
-  Servitude: immeuble grevé
-  Servitude: immeuble grevant
-  Servitude: imm. grevé et grevant
-  Annotation: immeuble grevé
-  Annotation: immeuble grevant
-  Annotation: imm. grevé et grevant

Parcelles dans la zone mesurée



Parcelles en vigueur

-  Parcelles (immeubles)
-  Droits distincts et permanents (DDP)
-  (3071) N° de la parcelle DDP

Parcelles projetées

-  Parcelles (biens-fonds)
-  Droits distincts et permanents (DDP)
-  (4122) N° de la parcelle DDP




Parcelles dans la zone non mesurée

-  (2203) N° de la parcelle DDP
-  Parcelles (immeubles / DDP)

Amélioration foncière en cours

-  Amélioration foncière en cours

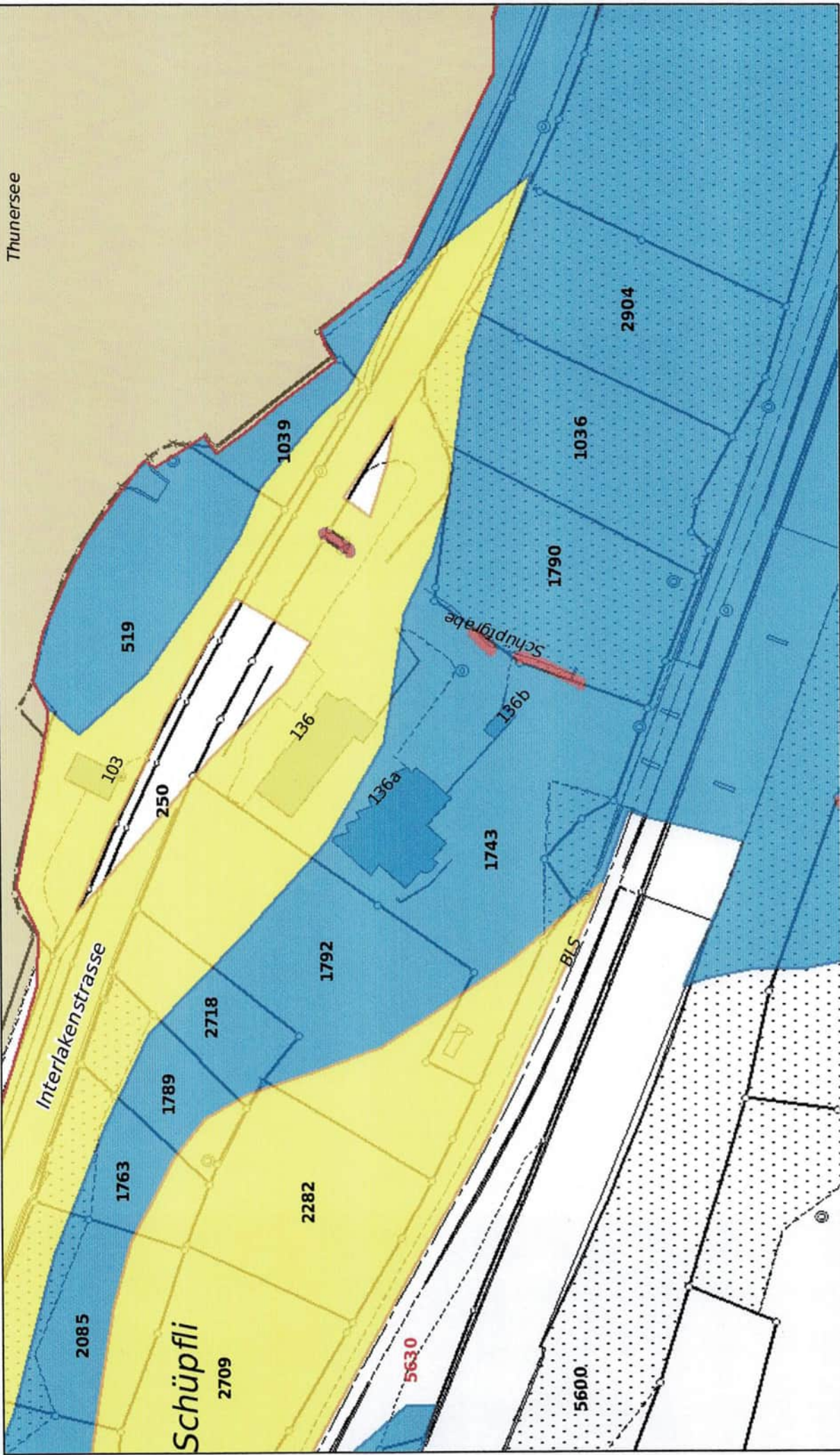
Limites

-  Limites des communes
-  Limites d'arrondissements du registre foncier
-  Limites cantonales

Zones à bâtir en détail

-  Zone d'habitation, 1 étage
 -  Zone d'habitation, 2 étages
 -  Zone d'habitation, 3 étages
 -  Zone d'habitation, 4 étages et plus
 -  Zone d'habitation, Zone de maintien du site bâti (ville de Berne)
 -  Zone de maisons de vacances
 -  Zone mixte, 2 étages
 -  Zone mixte, 3 étages
 -  Zone mixte, 4 étages et plus
 -  Zone mixte, Zone de maintien du site bâti (ville de Berne)
 -  Zone centrale urbaine (ordre de construction contigue)
 -  Zone centrale rurale
 -  Zone hôtelière
 -  Zone de hameaux
 -  Zone de maintien du site bâti, zone de maintien de l'habitat rural
 -  Zone de fermes
 -  Zone d'activités
 -  Zone affectée à des besoins publics
 -  Piste de ski, piste de ski de fond, surface d'enneigement
 -  Zone destinée aux installations de sport et de loisirs
 -  Zone de verdure
 -  Zone de commerce de produits horticoles
 -  Zone agricole
 -  Zone d'agriculture intensive
 -  Zone d'extraction de matériaux et de décharge
 -  Zone affectée à des besoins militaires
 -  Autre zone
- Zones à bâtir généralisées**
-  Zones à bâtir généralisées

Thunersee



Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:1 000
Erstellungsdatum 25.05.2023

Naturfahrenkarten 1:5'000 des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Wald und Naturfahren des Kantons Bern, Abteilung Naturfahren
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (57 04 000 969) / © Tom Tom, swisstopo
Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:
https://www.rm.ap.ps.be.ch/pub/pub/doku/gk5_de.pdf
 Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherr einzuholen.

Begriffsdefinitionen

Annuität

Jährliche gleichbleibende Zahlung zur Begleichung der anfallenden Kosten, die durch die Wiederinstandsetzung der in der Vergangenheit eingetretenen und in der Zukunft noch eintretenden altersbedingten baulichen Entwertung der Bauten anfallen. (Instandsetzungskosten, Entwertung 2. Art)

Barwert

Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen)

Basiszinssatz

Der Basiszinssatz, auch «risikoloser» oder «risikoarmer Zinssatz» genannt, beschreibt eine zentrale Referenzgrösse und bildet in Zuschlagsmodellen üblicherweise den Ausgangspunkt für die Herleitung der risikoarmen Kapitalverzinsung – er ist nicht mit dem Nettozinssatz gleichzustellen. SIV/SIREA hat in den Lehrgängen bis 2018 den Begriff Basiszinssatz auch als Synonym für den Nettozinssatz verwendet, mit der Begründung, dass der Nettozinssatz die Basis für den Kapitalisierungssatz (Bruttozinssatz) darstellt. Diese Doppelverwendung kann zu Verwirrungen führen. Das Schweizerische Schätzerhandbuch (SVKG SEK/SVIT 2012, SVKG 2019) verwendet «Basiszinssatz» für den Nettokapitalisierungssatz.

Baurecht

Das Baurecht räumt dem Berechtigten das Recht ein, auf einem Grundstück auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Dieses Recht ist, wenn nicht anderes vereinbart ist, übertragbar und vererblich. Es kann, wenn es selbständig und dauernd ist, als Grundstück ins Grundbuch eingetragen werden.

Baurechtszins

Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht

Bestandteil

Alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu einer Sache gehört und ohne deren Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Grundstückes entstehen und die dem Mieter nicht überbunden werden können. (Eigentümerlasten)

Bruttozinssatz

Der Bruttozinssatz entspricht dem Bruttoertrag in Prozent des unentwerteten Ertragswerts. Er entspricht dem erforderlichen Geldbetrag, um alle entstehenden Eigentümerkosten einer Liegenschaft zu bezahlen und die notwendigen Rückstellungen äufnen zu können

DCF Methode

Die Discounted Cashflow-Methode stellt die flexibelste Variante der Ertragswertmethode dar. Im Unterschied zur Kapitalisierung sind die zukünftigen Zahlungsströme keine Konstanten, sondern können von Jahr zu Jahr variieren. Sie werden einzeln diskontiert und dann aufsummiert. Der bei der DCF-Methode verwendete Zinssatz zur Abzinsung wird als Diskontierungssatz bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um den Nettozinssatz.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz dient dazu, den heutigen Wert (Barwert, Gegenwartswert) einer zukünftigen Zahlung zu berechnen.

Entwertung 1. Art

= Entwertung aufgrund einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Verschlechterung.

Entwertung 2. Art

= Wertverlust einer Baute aufgrund der natürlichen Alterung und Abnutzung gegenüber einer gleichen, neuwertigen Baute. (Altersentwertung)

Erneuerungsrate

Betrag der jährlich vom Mietwert zurückgestellt werden muss, um die zukünftigen, periodisch anfallenden grosszyklischen Renovationen/Erneuerungen der Baute zu finanzieren.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstückes und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwertes durch den Kapitalisierungssatz.

Instandhaltungskosten

Jährlich anfallende Kosten für kleineren Liegenschaftsunterhalt und Reparaturen.

Instandsetzungskosten

Periodisch anfallende Kosten für grosszyklische Renovationen

Instandsetzungsrate

Siehe Erneuerungsrate

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren verwendet wird, um den Ertragswert einer Immobilie zu berechnen. Im Ertragswertverfahren betrachtet man die jährlichen Bruttoerträge über eine endlose Dauer als konstant.

Lageklassenmethode

Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Gesamtwert.

Marktpreis

Im freien Handel erzielter Preis.

Marktwert (Verkehrswert)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. (*Swiss Valuation Standard*)

Mietwert

Nachhaltig erzielbar geschätzter Mietertrag.

Mischwert/Mischwertmethode

Bei der Mischwertmethode wird durch Gewichtung von Ertrags- und Realwert der Verkehrswert überbauter Grundstücke ermittelt.

Nettozinssatz

Der Nettozinssatz ist der risikoadjustierte Zinssatz für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Opportunitätskosten

Alternativkosten oder Opportunitätskosten sind die Kosten für den entgangenen Nutzen oder Ertrag, der sich bei einem anderen Einsatz eines Gutes oder eines Produktionsfaktors als der tatsächlichen Verwendung ergeben hätte. Ein potenzieller Käufer einer Liegenschaft steht grundsätzlich vor der Wahl private Geldbeträge zum Erwerb einer Liegenschaft auszugeben oder diese Beträge am Kapitalmarkt anzulegen und dafür Zinsen/Dividenden zu erhalten. Entscheidet er sich für den Kauf einer Liegenschaft entstehen ihm Alternativkosten in Höhe der Zinserträge/Dividenden für die nicht gewählten, alternativen Anlage des Geldes am Kapitalmarkt.

Das Opportunitätskostenprinzip wird für die Herleitung von Zinssätzen für Immobilienbewertungen genutzt. Dabei nimmt man an, ein Investor habe die Wahl zwischen dem Kauf einer Immobilie oder einer anderen Investition am Kapitalmarkt.

Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Rendite

Im Immobilienbereich wird unter Rendite das prozentuale Verhältnis von Brutto- oder Nettoertrag zu Marktwert oder bezahltem Preis verstanden.

Rückstellungen/Erneuerungskosten

Betrag zur Deckung zukünftiger Investitionen in Erneuerung und Renovationen.

Stichtag (Bewertungsstichtag)

Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstücks bezogen ist.

Substanzwert - Sachwert

Siehe Realwert

Technische Entwertung

Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

Wertminderung

Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden sowie zufolge Demodierung wie auch neuer Erkenntnisse der Baukunde und bei den Baustoffen. Die Wertminderung umfasst sowohl die technische Wertminderung wie auch die wirtschaftliche Wertminderung.

Wirtschaftliche Wertminderung

Minderung des Neuwertes zufolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuer Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen.

Wirtschaftliches Alter (Technisches Alter)

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäsem Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulichen Veränderungen.

Zeitwert

Der Zeitwert (auch Zustandswert genannt) entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert.

Zins

Der Zins ist das Entgelt, welches ein Schuldner oder Nutzer dem Gläubiger oder Eigentümer für das vorübergehende Überlassen von Kapital oder einer Sache zahlt. Je nach Art der Sache unterscheidet man z.B. Pachtzins (bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Gastwirtschaftsbetrieben), Mietzins (Bauten, Räume, Anlagen) oder Kreditzins (Geldkapital). Zinsen werden als Beträge pro Periode angegeben. Beispielsweise CHF/Jahr, CHF/Monat.

Zinssatz

Der Zinssatz bezeichnet das in Prozent ausgedrückte Verhältnis zwischen dem Zins und dem Wert der überlassenen Sache oder des überlassenen Kapitals, bezogen auf eine Periode/Zeitdauer, meistens ein Jahr. Im Finanz- und Immobilienwesen heisst er allgemein Kapitalzinssatz, der weiter in Eigenkapital- und Fremdkapitalzinssatz unterteilt werden kann.

Zugehör

Bewegliche Sachen, die nach dem Ortsgebrauch oder persönlichem Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung eines Grundstückes bestimmt sind sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise dazu in Beziehung gebracht sind.

Zustandswert

Siehe Zeitwert

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BFS	Bundesamt für Statistik
BP	Basispunkte
CEI	Chambre Suisse d'experts en estimation immobilières
DCF	Discounted Cashflow
EFH	Einfamilienhaus
EK	Eigenkapital
ES	Empfindlichkeitsstufen, siehe Art. 43 Lärmschutzverordnung
EVS	European Valuation Standards
EY	Ernst & Young
FH	Fachhochschule
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
FK	Fremdkapital
FM	Facility Management
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GEOSTAT	Kompetenzzentrum für Geoinformation und digitale Bildverarbeitung des BFS
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
IAZI	Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG
IFRS	International Financial Reporting Standards
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Council
JLL	Jones Lang LaSalle
Libor	London Interbank Offered Rate
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PWC	PricewaterhouseCoopers
REIDA	Real Estate Investment Data Association
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SARON	Swiss Average Rate Overnight
SBVg	Schweizerische Bankiervereinigung
SEK	Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer
SIREA	Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIV	Schweizer Immobilienschätzer-Verband
SIX	Swiss Infrastructure and Exchange
SNB	Schweizerische Nationalbank
STWE	Stockwerkeigentum
SVG	Swiss Valuation Group
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SVKG	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten
SVS	Swiss Valuation Standard
WACC	Weighted Average Cost of Capital / gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten
WP	Wüest Partner



Grundstück Information Kanton Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen

Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern

Copyright: © Kanton Bern / @ swisstopo

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

https://www.m.ap.ap.ps.be.ch/pub/pub/doku/grudis_de.pdf

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



Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:1 000

Erstellungsdatum 25.05.2023



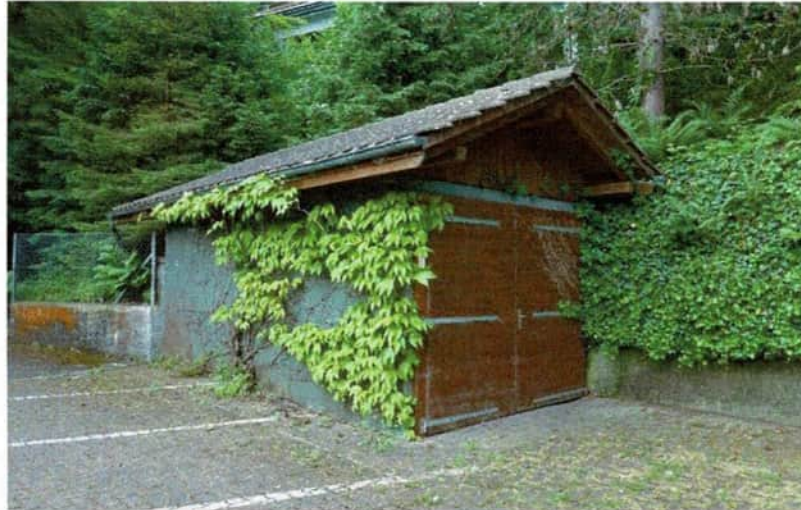
Gbbl Nr. 1743, Hotel Jägerhof



Im Vordergrund, Gebäude Nr. 136, im Hintergrund Gebäude Nr. 136a



Im Vordergrund, Gebäude Nr. 136, Ostfassade



Gebäude ohne Nr. Einstellraum Werkstatt

Im Situationsplan des Geometers wird dieses Gebäude fälschlicherweise mit der Gebäude Nr. 136B aufgeführt



Gebäude Nr. 136B, Pumpenhaus



Hotelterrasse vor Gebäude Nr. 136



Parkplatz östlich Gebäude Nr. 136



Hotelzufahrt ab Staatsstrasse



Mobilfunkantenne, Mietvertrag mit Swisscom



Gästeaufenthaltsraum / Réception Gebäude Nr. 136



Frühstücksraum Gebäude Nr. 136



Bar Gebäude Nr. 136



Hotelküche Gebäude Nr. 136



Gardemanger, Kühlzelle Gebäude Nr. 136



Waschküche, Lingerie Gebäude Nr. 136



Hotelzimmer Gebäude Nr. 136



Hotelzimmer Gebäude Nr. 136



Terrasse vor Hotelzimmer Gebäude Nr. 136a



Hotelzimmer Gebäude Nr. 136a



Hotelzimmer Gebäude Nr. 136a



Installation Pumpenhaus Nr. 136B



Aussicht gegen Thunersee