



BERNHARDISELI & BEATVONLERBER & DALIA FINGER

BETREIBUNGSAMTLICHE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



WOHNHAUS

ALPENWEG 1, 3274 BÜHL

GBBL. NR. 357 / 559 M²

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN • GRUNDSTÜCKEXPERTISEN
MIETWERTBERECHNUNGEN • VERKAUF • VERMITTLUNG

2542 PIETERLEN • BASSBELTWEG 21 • TEL. 032 377 27 78 • NATEL 076 531 81 96

E-MAIL: bernhard.iseli@bauberater.ch

3270 AARBERG • KAPPELENSTRASSE 13A • TEL. 032 384 28 21 • NATEL 079 432 05 70

E-MAIL: beatvonlerber@bluewin.ch

AUFTRAG

AUFTRAGGEBER	<i>Betreibungsamt Seeland Dienststelle Seeland Stadtplatz 33 3270 Aarberg</i>
EIGENTÜMER	<i>Einfache Gesellschaft Mühlestein Barbara Mühlestein Cyrille</i>
EXPERTEN	<i>Bernhard Iseli & Beat von Lerber & Dalia Finger Büro für Bauberatung Liegenschaftsbewertungen, Mietwertberechnungen, Vermittlung und Verkauf Büro 2542 Pieterlen, Bassbeltweg 21, Postfach 252 E-Mail: bernhard.iseli@bauberater.ch T: 032 377 27 78, N: 076 531 81 96 Büro 3270 Aarberg, Kappelenstrasse 13a T: 032 384 28 21, N: 079 432 05 70</i>
OBJEKT	<i>Wohnhaus Nr. 1</i>
BEWERTUNGSGRUND	<i>Betreibungsamtliche Bewertung (Aktualisierung der Bewertung)</i>
STICHTAG	<i>Augenschein am 18. Mai 2021</i>
GÜLTIGKEIT	<i>ca. 12 Monate Jede Liegenschaftsbewertung ist eine Momentaufnahme am Stichtag. Grundsätzlich gilt eine Liegenschaftsbewertung nur für den jeweiligen Bewertungszweck und für die vorgenommene Beurteilung. Sie kann so lange gelten, bis marktwirtschaftliche Tendenzen mit indexgebundenen Elementen eine Abweichung von weniger als 10% ergeben oder bis am Grundstück wesentliche Veränderungen stattfinden. Der errechnete Wert kann durch Inkraftsetzung neuer Gesetze, durch Änderungen der Konjunktur- und Wirtschaftslage, durch bauliche Veränderungen am Objekt, durch Beschädigung und Naturkatastrophen usw. in kurzer Zeit beachtliche Änderungen erfahren.</i>
UNTERLAGEN	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 29. März 2023- Situationsplan- Pläne- Gebäudeversicherung- Amtlicher Wert- Feststellungen beim Augenschein- Informationen von Frau Mühlestein- Fotos

OBJEKTDATEN**GRUNDBUCH**

Gemeinde	3274 Bühl bei Aarberg
Parzellen Nr.	357
Parzellenfläche	559 m ²
Anmerkungen	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG
Dienstbarkeiten	Kanalisation z.G. Einwohnergemeinde Bühl
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine

OBJEKTTEILE / BAUJAHR

	Baujahr	Veränderungen
Wohnhaus Nr. 1	2009	Seither normale Unterhaltsarbeiten

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Wohnhaus Nr. 1	Index 194	Fr.	620'000
	Index 214 (ab 1.1.2023)	Fr.	683'900

AMTLICHER WERT

Wohnhaus Nr. 1	Gültig ab 2020	Fr.	630'700
Platz / Umschwung	559 m ²	Fr.	0

UMBAUTER RAUM

Wohnhaus Nr. 1	m ³	868
----------------	----------------	-----

ZONE

Wohnzone 2-geschossig W2

ALTER

Wohnhaus Nr. 1	Baujahr 2009						
<i>gemittelttes wirtschaftliches Alter</i>							
Rohbau 1	14 Jahre	x 1 =	14				
Rohbau 2	14 Jahre	x 2 =	28				
Ausbau	14 Jahre	x 3 =	42				
Installationen	14 Jahre	x 4 =	56				
			140	: 10 =	14	Jahre	
Gesamtlebensdauer					100	Jahre	
Altersabzug					14	%	

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

NEUBAUWERT

<i>BKP</i>					<i>NBW</i>
1	Vorbereitungsarbeiten			1.0 %	6'900
2	Gebäudekosten Wohnhaus Nr. 1	868 m ³	640 /m ³	81.0 %	555'500
3	Einrichtungen				0
4	Umgebung			10.0 %	68'600
5	Baunebenkosten			8.0 %	54'900
Neubauwert					Fr. 685'900

ALTERSABZUG (AA)

<i>BKP</i>		<i>NBW</i>		<i>AA</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	6'900	14 %	-1'000
2	Gebäudekosten Wohnhaus Nr. 1	555'500	14 %	-77'800
3	Einrichtungen	0		0
4	Umgebung	68'600	14 %	-9'600
5	Baunebenkosten	54'900	14 %	-7'700
Altersabzug				Fr. -96'100

ZEITBAUWERT

Neubauwert	685'900
Altersabzüge	-96'100
Zeitbauwert	Fr. 589'800

LANDWERT

<i>A Standortqualität</i>		4.0			
<i>B Nutzungsqualität</i>		4.0			
<i>C Lagequalität</i>		5.0			
<i>D Infrastruktur</i>		4.0			
<i>E Marktverhältnisse</i>		5.0			
			22.0	: 5	= 4.4
<i>Reduktion / Zuschlag</i>					0.0
<i>Lageklasse</i>					= 4.4
<i>Landwertanteil am Realwert (100%)</i>		4.4	x	6.25 %	= 28 %
<i>Landwert / Neubauwert =</i>	28	/	72		
<i>Neubauwert</i>				72 %	685'900
<i>Relativer Landwert</i>	559 m2			28 %	266'700
<i>Landwert pro Quadratmeter</i>					477

REALWERT

<i>Zeitbauwert</i>					589'800
<i>Landwert</i>					266'700
<i>Realwert</i>				Fr.	856'500

MIETWERT

		<i>m²</i>	<i>Mietzins</i>	<i>Mietzins / Mt.</i>	<i>Mietzins / Jahr</i>
UG	Büro	20	8 /m ²	160	1'920
UG	Basteln	20	6 /m ²	120	1'440
UG	übrige Räume				ertraglos
EG	Nettowoohnfläche	64	16 /m ²	1'024	12'288
OG	Nettowoohnfläche	71	14 /m ²	994	11'928
	Unterstand	2 PW	70 /PW	140	1'680
Mietwert p.a. (netto)				Fr.	29'256

KAPITALISIERUNGSSATZ

Basiszinssatz	3.50 %
Versicherungen, Abgaben, Objektsteuern	0.30 %
Unterhaltskosten	0.30 %
Mietzinsrisiko	0.10 %
Verwaltungskosten	0.30 %
Rückstellungen	0.40 %

Kapitalisierungssatz % **4.90**

ERTRAGSWERT

Mietwert	29'256
Kapitalisierungssatz	4.90 %
Ertragswert	Fr. 597'100

LIEGENSCHAFTSWERT

*Bei einem Einfamilienhaus ist der Realwert und Substanzwert zugleich auch der Liegenschaftswert.
Der Ertragswert wurde lediglich zu Kontrollzwecken errechnet.*

<i>Realwert = Liegenschaftswert</i>	<i>856'500</i>
<i>Rundung</i>	<i>-1'500</i>
<i>Liegenschaftswert gerundet</i>	<i>Fr. 855'000</i>

**BETREIBUNGSAMTLICHER
LIEGENSCHAFTSWERT
GERUNDET
FR. 855'000.--**

ORT / DATUM

*Pieterlen, 25. Mai 2021
Aktualisiert, am 29. März 2023*

DER EXPERTE

Bernhard Iseli

KOMMENTAR

LAGE

Aktuelle Informationen über die Gemeinde können der Homepage www.buehl.ch entnommen werden. Das kleine Dorf mit ca. 480 Einwohnern liegt auf einer Moräne mit einem Panoramablick auf die Alpen und die gesamte Jurakette. Der Kindergarten ist in Bühl. Im Schulhaus von Walperswil ist die Realschule 1. bis 9. Klasse. Die Sekundarschule kann in Aarberg besucht werden. Von Bühl erreicht man Biel mit dem Bus in 24 und Aarberg in 11 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten sind in Bühl nicht vorhanden. Im nahegelegenen Walperswil ist ein Lebensmittelladen und eine Metzgerei. Die Liegenschaft liegt auf dem Höhenzug vom Dorfzentrum Richtung Walperswil.

Die Aussicht, die Besonnung und die Zufahrtsmöglichkeit ist sehr gut.

BAUART / ZUSTAND / AUSBAUSTANDARD / RAUMANGEBOT

Das Gebäude ist massiv gebaut. Die Umfassungswände sind mit einer Holzschalung verkleidet. Die Spenglerarbeiten auf dem Flachdach sind aus Titanzink. Die Holzfenster sind mit Isolierglas versehen. Beheizt wird das Gebäude mit einer Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist sehr gut und praktisch neuwertig. Der Ausbaustandard der einzelnen Räume ist hoch und in allen Belangen zeitgemäss. Baumängel oder gar Bauschäden sind nicht vorhanden.

Auf eine Aufzählung und detaillierte Beschreibung der Räume wird verzichtet. Die mir ausgehändigten Pläne stimmen mit den angetroffenen Verhältnissen überein.

VERMIETBARKEIT / VERKÄUFLICHKEIT

Die angenommenen Mietwerte sind angemessen und ortsüblich.

Ein Verkauf zum errechneten Wert ist mittelfristig (Zeithorizont 3 bis 6 Monate) realistisch.

ALTLASTEN

Altlasten wurden beim Augenschein keine festgestellt und sind dem Experten nicht bekannt.

UMGEBUNG

Die Umgebung ist sorgfältig jedoch pflegeleicht hergerichtet und wird ständig bestens unterhalten. Im Umfeld befinden sich Wohnhäuser. Die Liegenschaft hinterlässt einen gepflegten Eindruck.



Unterstand mit Geräteraum