

Immobilienbewertung



Liegenschaft	Langenthal Grundbuchblatt Nr. 4242-1 Bastelraum Herzogstrasse 15 4900 Langenthal
Eigentümer	Achim Koglin Herrenmattweg 10 4146 Hochwald
Ermittelter Marktwert	CHF 40'000
Bewertungsstichtag	09. März 2026
Bewerter	weibel-immotax, Oberdorfstrasse 15, 4932 Lotzwil

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung (Management Summary)	3
2.	Vorbemerkungen	4
2.1	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	4
2.2	<i>Auftrag / Bewertungszweck</i>	4
2.3	<i>Definition Marktwert</i>	4
2.4	<i>Qualifikation des Bewerter</i>	4
2.5	<i>Hinweise zur Methodik</i>	5
2.6	<i>Verwendete Unterlagen</i>	5
2.7	<i>Stichtag, Gültigkeit der Bewertung</i>	5
2.8	<i>Vorbehalte</i>	5
2.9	<i>Grundbuch</i>	6
2.10	<i>Beschreibung Baute</i>	6
3.	Berechnungen	7
3.1	<i>Allgemeines</i>	7
3.2	<i>Vergleichswert Bastelraum</i>	7
4.	Fotodokumentation	8
5.	Situationsplan 1:500, verkleinert	9
6.	Grundbuch-Auszug	10
7.	Baupläne	12

1. Zusammenfassung (Management Summary)

Auftrag

Das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, beauftragt die Firma weibel-immotax, Lotzwil, den Verkehrswert des Bastelraumes an der Herzogstrasse 15 in Langenthal festzustellen.

Ermittelter Marktwert

CHF 40'000

Zahlen und Fakten zum Objekt

Adresse	Herzogstrasse 15, 4900 Langenthal
Nutzung	Bastelraum
Baujahr	1988
Marktwert	CHF 40'000

Stärken und Chancen

Der Bastelraum weist gegenüber einfachen Keller- oder Lagerflächen eine überdurchschnittliche Nutzbarkeit auf. Die vorhandene Beheizung, die installierte Beleuchtung, der Teppichboden sowie die natürliche Belichtung hebt diesen Raum deutlich ab von normalen Bastelräumen.

Schwächen und Risiken

Bastelräume, die nicht mit einer Wohnung verbunden sind, weisen aufgrund der eingeschränkten Käufergruppe häufig tiefere Preise pro m² auf als kleinere Nebenräume, die zusammen mit einer Wohnung erworben werden.

Stichtag der Bewertung 09. März 2026

Bewerter weibel-immotax, 4932 Lotzwil
+41 79 653 07 69 / info@weibel-immotax.ch

Datum Unterschrift
14. März 2026 Mathias Weibel



2. Vorbemerkungen

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das zu bewertende Objekt liegt an der Herzogstrasse 15 in Langenthal (Gbbl-Nr. 4242-1). Das Objekt ist gemäss Grundbuch im Gesamteigentum von Herrn Achim Koglin.

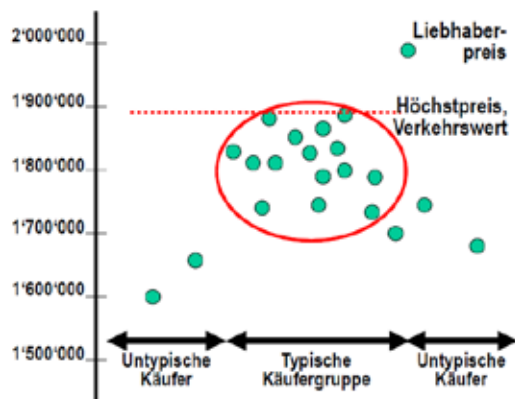
2.2 Auftrag / Bewertungszweck

Das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, beauftragt die Firma weibel-immotax, Lotzwil, den Verkehrswert des Bastelraumes an der Herzogstrasse 15 in Langenthal festzustellen. Der Grund für die Bewertung ist ein Verwertungsverfahren.

2.3 Definition Marktwert

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der **Verkehrswert**¹ „...der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden.“ Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis (Höchstpreis), den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

Der Marktwert berücksichtigt alle wertbeeinflussenden Faktoren, die für mögliche Käufer kaufpreisbestimmend wären, insbesondere die Nachfrage nach dem zu bewertenden Objekt, die nachhaltig erzielbaren Mietzinse, deren Qualität und Risiken sowie die in Zukunft anfallenden erforderlichen Kosten.



Der Marktwert ist für die typische Käufergruppe der noch akzeptable Höchstpreis. Liebhaberpreise oder ähnliche Preisüberlegungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Der Marktwert berücksichtigt keine limitierenden Vorgaben von Banken, Versicherungen und Behörden. Er ist einzig und allein dem Immobilienmarkt unterstellt. Die im Beispiel links dargestellten Zahlen beziehen sich nicht auf die zu bewertende Liegenschaft.

2.4 Qualifikation des Bewerter

- Technischer Kaufmann, Feusi Olten
- Finanzplaner mit Eidg. Fachausweis
- 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich im Banking
- Immobilienbewerter CAS FH, Berner Fachhochschule, Burgdorf

¹ Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert (Marktwert ist die aktuelle Bezeichnung)

2.5 Hinweise zur Methodik

Die Liegenschaft ist eine nutzbare Immobilie mit einem potenziellen Mietertrag und kann jederzeit vermietet werden. Der Marktwert solcher Liegenschaften wird grundsätzlich mit Ertragswertmethoden berechnet. Da es sich in diesem Fall um einen Bastelraum handelt, wird dieser nach der **Vergleichswertmethode** berechnet, was als marktüblich gilt.

Sämtliche Berechnungen basieren auf den Standesregeln des SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband, www.siv.ch).

2.6 Verwendete Unterlagen

- Grundbuch-Auszug vom 05. März 2026
- Situationsplan 1:500 aus Regiogis vom 09. März 2026
- Grundrisspläne erhalten vom Betreibungsamt
- Begründung und Reglement Stockwerkeigentümergeinschaft

2.7 Stichtag, Gültigkeit der Bewertung

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am Montag, 09. März 2026 stattgefunden. Anwesend bei der Besichtigung waren Herr Christian Burla und Frau Jasmine Bühler vom Betreibungsamt sowie Herr Mathias Weibel von der Firma weibel-immotax. Die Bewertung gilt für den **Stichtag 09. März 2026**. Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren. Im vorliegenden Fall wird die Gültigkeitsdauer auf 6 Monate beschränkt.

Die Bewertung entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.2 erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Bewertung oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab.

2.8 Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wird mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien werden nicht freigelegt. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entsprechen. Es erfolgen keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschlüsse nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Zudem wird angenommen, dass die Baute(n) rechtskräftig bewilligt wurden.

.

2.9 Grundbuch

Grundbuch:	Langenthal Gbbl.-Nr. 4242-1
Eigentum:	Alleineigentum Achim Koglin
Dominierte Grundstücke:	Keine
Anmerkungen:	15.01.1988 Begründung Stockwerkeigentum 15.01.1988 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
Dienstbarkeiten:	Keine
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	19.05.2025 Pfandverwertung
Pfandrechte:	vorhanden, siehe Grundbuchauszug im Anhang

2.10 Beschreibung Baute

Objektart:	Der Bastelraum Gbbl.-Nr. 4242-1 umfasst eine Nettonutzfläche von 55 m ² .
Bauvolumen/Raumangebot:	Das Raumangebot besteht ausschliesslich aus einem Bastelraum
Baubeschrieb:	Kurzfassung der wesentlichsten Punkte
Lage im Gebäude:	- Der Bastelraum befindet sich im Untergeschoss der Liegenschaft und ist über das Treppenhaus zugänglich. -
Konstruktion:	- Massivbau Foundation aus Beton
Installationen:	- Elektrischer Anschluss mit 4 Neonröhren und 2 Steckdosen -
Ausbau:	- Boden Teppich - Wände Beton roh gestrichen - Decke Heraklith-Platten - 1 Fenster infolge Lichtschacht und 1 Deckenfenster - Raumhöhe 2.20 Meter
Nutzung:	Der Raum eignet sich als Bastelraum, Lager oder Atelier
Bauqualität, Zustand:	Die Bauqualität ist solide und der Zustand kann grundsätzlich als gut bezeichnet werden. Der Raum war zum Zeitpunkt der Besichtigung weitgehend mit Gegenständen überstellt, weshalb einzelne Boden- und Wandflächen nur eingeschränkt einsehbar waren.

3. Berechnungen

3.1 Allgemeines

Bei Bastelräumen dieser Grösse ist aufgrund des abnehmenden Grenznutzens zusätzlicher Fläche ein tieferer Quadratmeterpreis anzusetzen als bei kleineren Nebenräumen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Beheizung, Beleuchtung, des Teppichbodens sowie der natürlichen Belichtung wird ein Vergleichswert von rund CHF 700 pro m² als plausibel erachtet.

3.2 Vergleichswert Bastelraum

Objekt	Fläche in m ²	Preis pro m ²	Wert
Bastelraum	55	700	38'500
² Anteil 28/1000 an Erneuerungsfonds			1'085
Verkehrswert			39'585
Verkehrswert gerundet			40'000

² Stand 31.12.2025 gem. Auskunft Hugi Immobilien AG 38'749.87

4. Fotodokumentation

Raumansicht



Fenster Lichtschacht



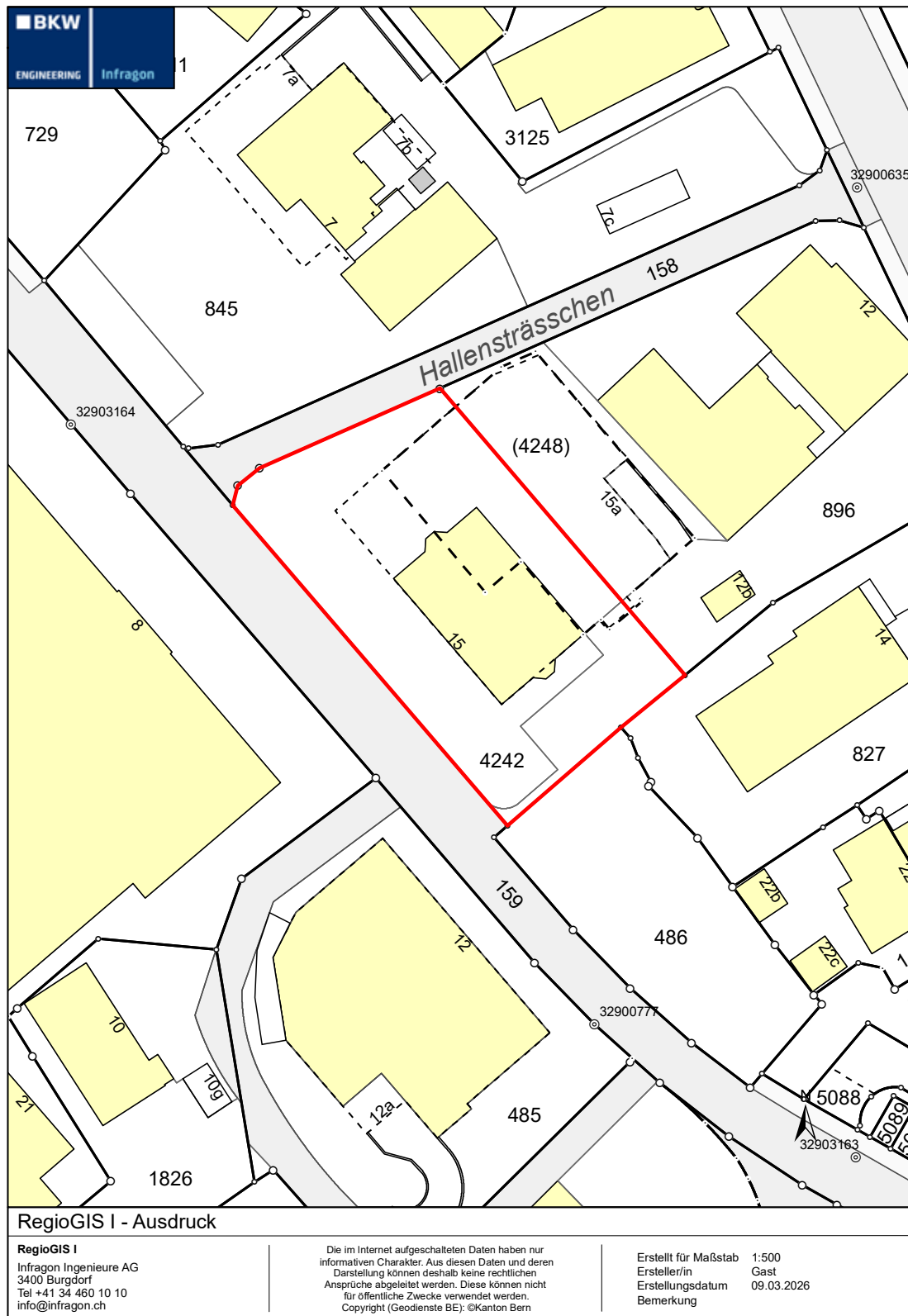
Deckenfenster



Decke mit Heraklith-Platten



5. Situationsplan 1:500, verkleinert



6. Grundbuch-Auszug

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Langenthal (BE) / CH713582463556 / 4242 / 1 / 329 / 1
Grundstücksart: Stockwerkeinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Langenthal / 329
Grundbuchname	Langenthal 1 (Langenthal)
Grundstück-Nr.	4242 / 1 / 329 / 1
E-GRID	CH713582463556
Beschreibung	Bastelraum im UG
Belastete Grundstücke	28/1000 Miteigentum Langenthal / CH713589464976 / 4242 / - / 329 / 1
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	12.02.2021 033-2021/1637/0 Kauf
Achim Koglin, EGBPID: CH367261538669, männlich, 29.04.1963	

Anmerkungen

15.01.1988	002-1988/114/0 027-1999/10562	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
15.01.1988	002-1988/114/0 027-1999/10563	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

19.05.2025	033-2025/4905/0 033-2025/1254	Pfandverwertung
------------	----------------------------------	-----------------

Grundpfandrechte

03.06.2024	033-2024/4992/0 033-2024/1983	EREID: CH2721000000496949486 Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek), CHF 51.50, max. 8% Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftsteuer Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB Pfandstelle 0 Gläubiger: Grundpfand, Einwohnergemeinde Langenthal Liegenschaftsverwaltung, unbekannt, EGEFID: CH480661635735; 21.10.2024; 21.10.2024, 033-2024/10662/2
07.05.2025	033-2025/4515/0	EREID: CH2721000000505729574

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

033-2025/1361		Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek), CHF 111.50, max. 8% Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Liegenschaftssteuer Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB Pfandstelle 0 Gläubiger: Grundpfand, Einwohnergemeinde Langenthal Liegenschaftsverwaltung, unbekannt, EGBPID: CH557961615396; 07.05.2025, 033-2025/4515/0
02.04.1986	002-1986/633/0 027-1999/15673	EREID: CH2721000000375024466 Papier-Namenschuldbrief, CHF 30'000.00, max. 9% Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2015/2391/0 (12.03.2015) Pfandstelle 1 Gläubiger: Grundpfand, Achim Koglin, EGBPID: CH345361728608, männlich, 29.04.1963; 12.02.2021, 033-2021/1637/0; 12.02.2021, 033-2021/1637/0

Rangverschiebungen

Keine

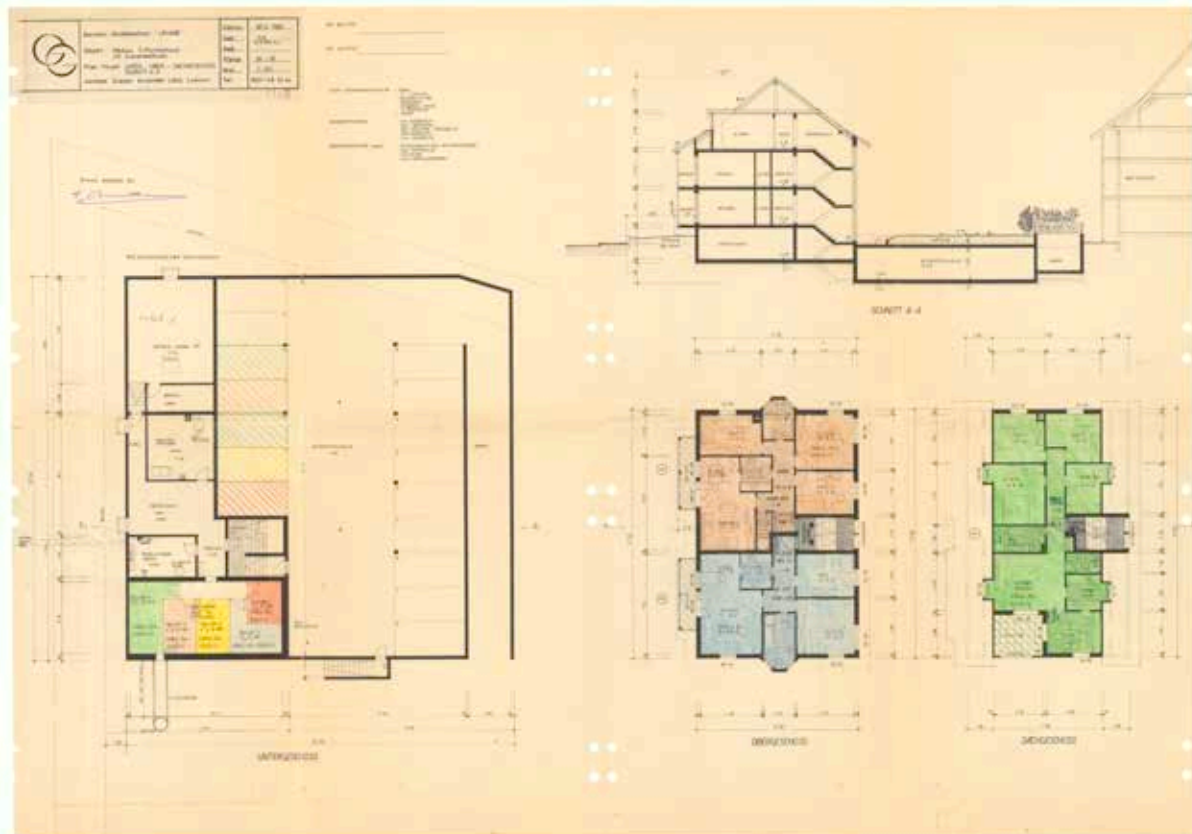
Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 05.03.2026

Keine

7. Baupläne

Grundrissplan Übersicht



Grundrissplan Untergeschoss

