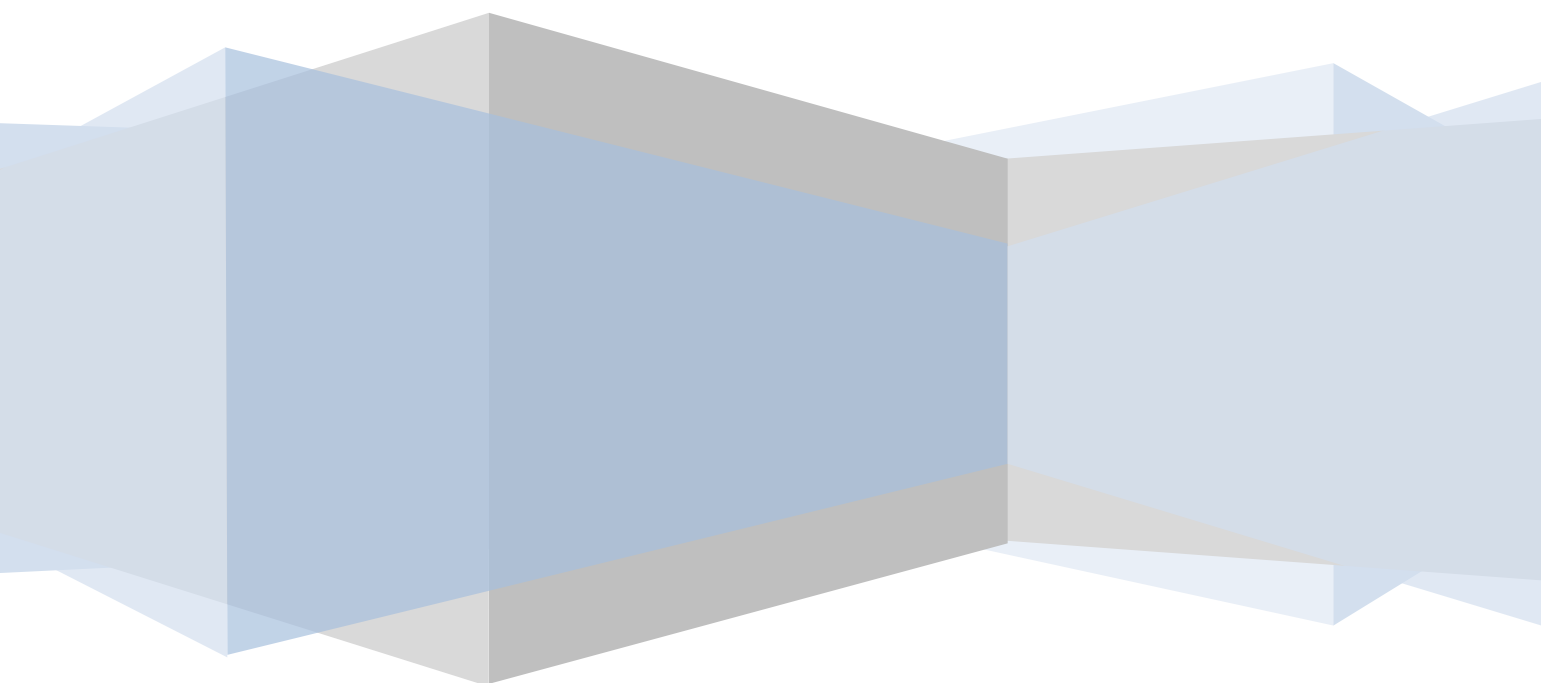


Marktwert-Gutachten

Einfamilienhaus Brunnbachweg 2, 4900 Langenthal

Langenthal Gbbl.-Nr. 2791



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	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
3.	Allgemeiner Objektbeschrieb	6
3.1.	<i>Makrolage</i>	6
3.2.	<i>Beschrieb Makrolage</i>	6
3.3.	<i>Mikrolage</i>	7
3.4.	<i>Beschrieb Mikrolage</i>	8
3.5.	<i>Grundbuch</i>	8
3.6.	<i>Zahlenwerte (Grundlage)</i>	8
3.7.	<i>Raumprogramm</i>	9
3.8.	<i>Beschreibung Baute</i>	9
4.	Berechnungen	10
4.1.	<i>Allgemeines</i>	10
4.2.	<i>Reproduktionskosten</i>	10
4.3.	<i>Jährlich erforderliche Rückstellungen</i>	11
4.4.	<i>Technische Entwertung</i>	11
4.5.	<i>Berechnung der Mieterträge</i>	11
4.6.	<i>Ertragswert</i>	12
4.7.	<i>Herleitung des Kapitalisierungssatzes</i>	12
4.8.	<i>Ertragswert Einfamilienhaus</i>	13
5.	Zusammenstellung der Werte	14
6.	Fotodokumentation	15
7.	Situationsplan 1:500	18
8.	Grundbuchuszug Gbbl.-Nr. 2791	19
9.	GVB-Datenauskunft	21
10.	Zonenplan	22
11.	Gefahrenkarte	23

1. Zusammenfassung

Die zu bewertende Liegenschaft liegt am Brunnbachweg 2 in Langenthal. Langenthal ist das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum des Oberaargaus und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen. Die Stadt überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit via Bahn und Straße sowie durch eine solide Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die Liegenschaft wurde seit der Erstellung teilweise gut unterhalten und präsentiert sich in einem mittleren Zustand.



Marktwert Einfamilienhaus (gerundet): CHF 680'000.-

Der Bewertungsexperte

Claudio Fischer
Immobilienbewerter CAS FH
Immobilienbewirtschafter FA

Langenthal, 28. Oktober 2025

2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Die zu bewertende Liegenschaft liegt am Brunnbachweg 2 in 4900 Langenthal (GbbL.-Nr. 2791). Die Liegenschaft ist gemäss Grundbuch im Alleineigentum von Frau Rosette Marsal Morell-Stucki..

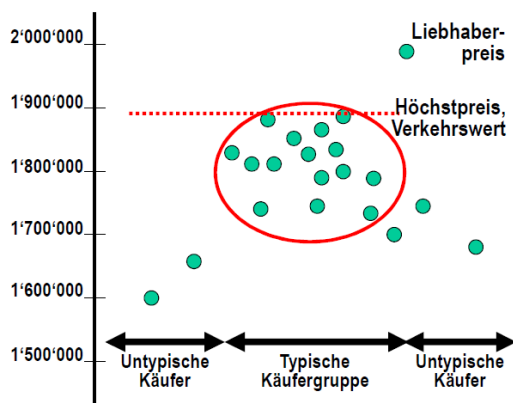
2.2. Auftrag / Bewertungszweck

Das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, beauftragt die Firma Immondo AG, Langenthal, den Verkehrswert des Einfamilienhauses am Brunnbachweg 2 in Langenthal festzustellen.

2.3. Definition Marktwert

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Verkehrswert¹ „...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

- Gewerblich- industrielle Grundausbildung
- Technischer Kaufmann, TEKÖ Bern
- New Key Account Manager FH Solothurn / Nordwestschweiz, Olten
- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, SVIT Bern
- 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. Altbauten oder erneuerte Bauten weisen gegenüber Neubauten einen baulichen Minderwert auf, im vorliegenden Dokument als «technische Entwertung» bezeichnet. Die technische Entwertung wird per Stichtag berechnet und im Marktwert berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgen mit der Rückstellungsmethode.

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

2.6. Verwendete Unterlagen

- GRUDIS-Auszug vom 07. August 2025
- Situationsplan 1:500 vom 20. August 2025 aus regiogis.ch
- GVB-Datenauskunft (Police 150196) vom 18. Oktober 2024 (Baukostenindex 214)
- ÖREB-Kataster-Auszug vom 13. Oktober 2025
- Kartenmaterial Geoportal des Kantons Bern
- Bauinventar des Kantons Bern (online) (www.denkmalpflege.apps.be.ch/de/collection/)
- Datenauskünfte für Makro -und Mikrolage (Fahrländer Partner AG)

2.7. Stichtag, Gültigkeit der Bewertung

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am Mittwoch, 17. September 2025 stattgefunden. Anwesend bei der Besichtigung waren Herr und Frau Marsal, Nicole Nyffeler vom Betreibungsamt sowie die Herren Claudio Fischer und Mathias Weibel von der Immondo AG. Es konnten alle Räume und der Umschwung besichtigt werden. Die Bewertung gilt für den Stichtag 17. September 2025. 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.

3. Allgemeiner Objektbeschreibung

3.1. Makrolage



Quelle: Swisstopo

3.2. Beschreibung Makrolage

Langenthal ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Bern. Die Stadt Langenthal zählt 16'141 Einwohner (2024), verteilt auf 7'563 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 19 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 27.8% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 32.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 39.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Stadt Langenthal weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'340 Betriebe mit 13'162 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 119 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 668 Beschäftigten seit 2012. Von den 10'135 vollzeitäquivalenten Stellen sind 73.8 (1%) im 1. Sektor, 3'091 (30%) im Industrie- und 6'970 (69%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Solothurn (30 Min.), Olten (25 Min.) und Aarau (40 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten (32 Min.), Bern (43 Min.) und Aarau (47 Min.).

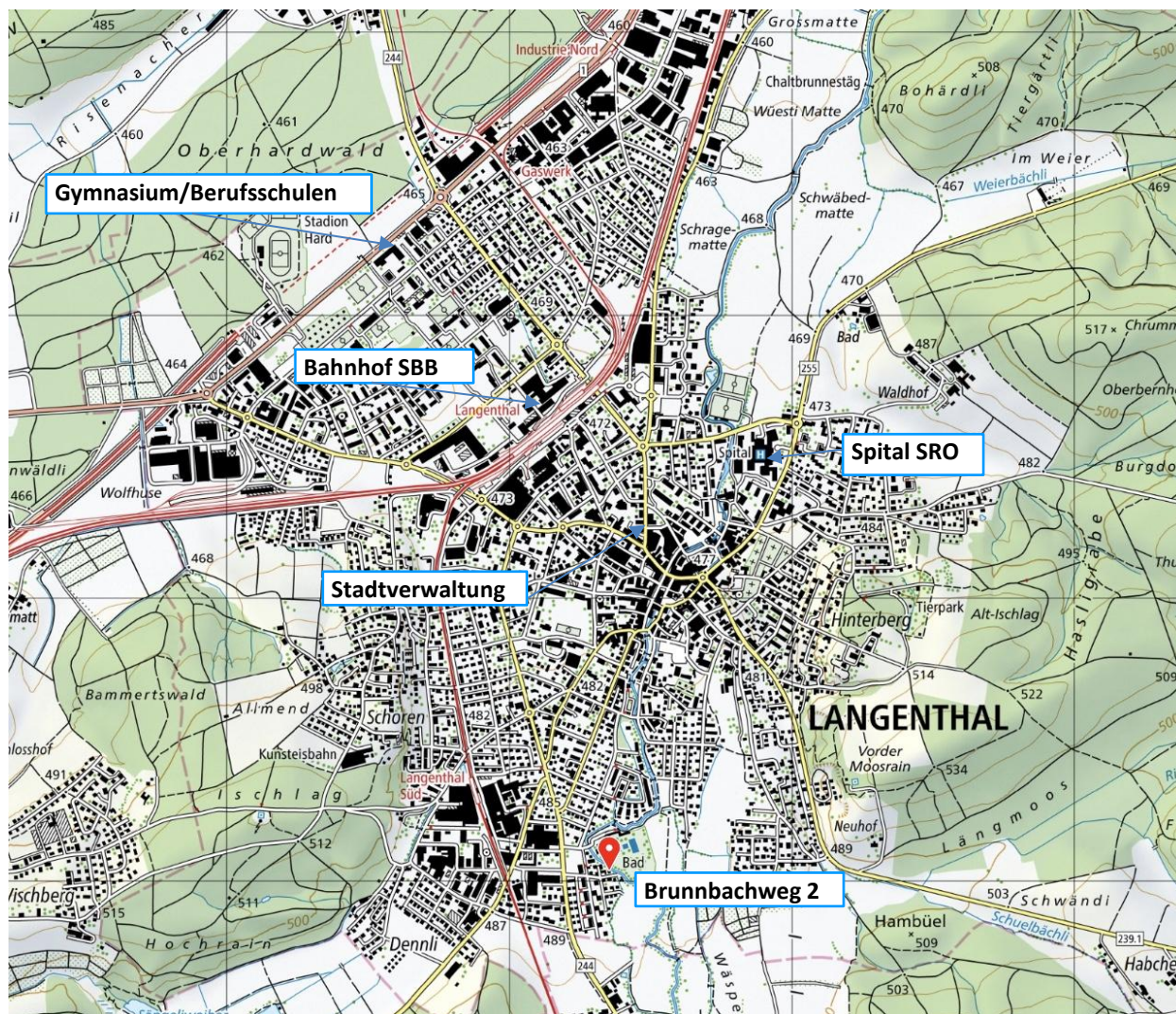
Die Stadt weist Ende 2023 einen Bestand von 8'479 Wohneinheiten auf, wovon 1'770 Einfamilienhäuser und 6'709 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.9% im landesweiten Vergleich (21.2%) durchschnittlich. EFH 235 - 320 CHF/m² und für ein typisches MFH 235 - 670 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 26 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.31% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote mit 1.95% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 165 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 83 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Langenthal liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) bei den EFH bei 8'467 CHF/m², bei den EWG bei 6'325 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 209 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 430 - 575 CHF/m² und für ein typisches MFH 370 - 845 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 660 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS- Region Oberaargau um 22.1% zugelegt (Bauland für EFH: 31.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.6% (Bauland für MFH mit EWG: 27.5%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 9% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -10.1%). Der Markt des Zentrums Langenthal ist nach Einschätzung von FPRE heute eher tief bewertet.

3.3. Mikrolage



3.4. Beschrieb Mikrolage

Die Liegenschaft liegt im südlichen Bebauungsgebiet der Gemeinde, in einem Einfamilienhausquartier. Das Quartier überzeugt durch die ruhige Lage abseits des Stadtzentrums unmittelbar neben dem bekannten Freibad. Dennoch sind die Infrastrukturen (Schulen, Einkauf etc.) sehr gut zu erreichen.

Mikrolage	sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Bemerkung
Nachbarschaft		x			Einfamilienhausquartier
Immissionen		x			Keine festgestellt
Fernsicht			x		Normale Verhältnisse
Besonnung (Abendsonne)		x			Gute Besonnung (Freisitz)
Medizinische Versorgung		x			Gute Versorgung, Spital RSO in Langenthal
Nähe zu Einkauf		x			ca. 950m bis Stadtzentrum
Nähe zu ÖV	x				ca. 100m bis Bushaltestelle
Sportanlagen		x			Breites Angebot in der näheren Umgebung
Erschliessung		x			Asphaltierte Haupt- und Quartierstrassen
Nähe zu Kindergarten/Schule		x			Innert 1km abseits von Hauptstrassen zu erreichen
Potential			x		

3.5. Grundbuch

Grundbuch:	Langenthal 1 (Langenthal) Gbbl.-Nr. 2791
Eigentum:	Die Liegenschaft ist gemäss Grundbuch im Alleineigentum von Frau Rosette Marsal Morell-Stucki..
Dominierte Grundstücke:	Langenthal 1 (Langenthal) Gbbl.-Nr. 2787 zu 1/14
Anmerkungen:	Keine
Dienstbarkeiten:	Vorhanden gem. Grundbuchauszug => nicht wertrelevant
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	28.06.2024 033-2024/6232/0 Pfändung ID.033-2024/001989 28.11.2024 033-2024/11850/0 Pfandverwertung ID.033-2024/003236
Pfandrechte:	vorhanden, siehe Grundbuchauszug im Anhang

3.6. Zahlenwerte (Grundlage)

Die folgenden Zahlenwerte entstammen den Unterlagen aus Kapitel 2.6 sowie den Angaben der Eigentümerschaft. Teile davon wurden durch den Bewerter hergeleitet respektive berechnet. Diese Zahlenwertewerte bilden die Grundlagen zur Verkehrswertberechnung ab Kapitel 4.

Grundstücksfläche:	Angabe Grundbuchauszug	489m ²
Volumen:	Wohnhaus nach GVB	534m ³
Nettonutzfläche:	Gemäss Planunterlagen	ca. 150m ²
Nettowohnfläche:	Wohnräume Erd- und Obergeschoss	ca. 100m ²
Aussenparkplätze:	An Mietwert nicht anrechenbar	5 Stück
Überbaute Geschossfläche:	Wohnhaus	63m ²
Umgebungsflächen:	Grünfläche / Garten	425m ²
GVB-Police/Summe:	Letzte Schätzung vom 14. September 2016	

Raumangebot:	Wohnhaus, Angabe GVB-Police 150196 (Index 214)	CHF 572'400
Bauliche Massnahmen:	Im Erd- und Obergeschoss	5 Zimmer
	Angaben gemäss den Aussagen der Eigentümerschaft oder Datenauskünfte (Bsp. Gebäudeversicherung/Steuerverwaltung).	
	Erstellungsjahr Wohnhaus	1985
	In den letzten Jahren wurde der Eingangsbereich, das Badezimmer im 1. OG sowie die elektrischen Installationen inklusive Elektrotabelleau erneuert. Genauere Angaben liegen dazu nicht vor.	

3.7. Raumprogramm

Da keine Grundrisspläne vorhanden sind, beschränke ich mich auf die Aufzählung der einzelnen Räume ohne Flächenangaben.

Untergeschoss:	Heizung, Waschen, Keller,
Erdgeschoss:	Entrée, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, WC
Obergeschoss:	2x Schlafzimmer, Badezimmer

Vermietbare Fläche:

Da wie schon erwähnt keine Grundrisspläne zur Verfügung stehen rechne ich die Grundfläche der Liegenschaft und subtrahiere 20% für die Konstruktion und die Mauerquerschnitte.

Erdgeschoss	Gebäudefläche 63m ² ./ 20%	= 50m ²
Obergeschoss	Gebäudefläche 63m ² ./ 20%	= 50m ²
Untergeschoss	Gebäudefläche 63m ² ./ 20%	= 50m ²
Total vermietbare Nutzfläche:		= 150m²

3.8. Beschreibung Baute

Grundstück:	Das Grundstück Langenthal Gbbl.-Nr. 2791 umfasst eine Grundstücksfläche von 489m ² , welche sich in der Wohnzone W2/B befindet.
Bauvolumen/Raumangebot:	Das umbaute Volumen besitzt insgesamt 5-Zimmer. Die Wohnfläche vom insgesamt ca. 100m ² erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss. Am östlichen Rand der Parzelle befinden sich ein Autounterstand und mehrere Autoabstellplätze.
Baubeschrieb:	Kurzfassung der wesentlichsten Punkte
Grundsubstanz:	- Massivbau Foundation in Beton - EFH: Satteldach in Holzkonstruktion
Gebäudehülle:	- Hauptdach: Dacheindeckung mit Ziegel - Fassade ohne Aussendämmung - Holz- Metallfenster mit mehrheitlich 3-IV (Isolierverglasung) - Fensterläden
Installationen:	- HV mit Kippschalter und FI-Absicherung - Gasheizung - 300 L-Boiler welcher mit der Gasheizung gekoppelt ist

Ausbau:	- Wände und Decken im EG und OG teils Abrieb, teils Täfer, teils Tapeten, Steingutplatten in den Nasszellen - Bodenbeläge aus Steingutplatten im Küchenbereich in den Nasszellen - Glatte, flächenbündige Türen aus Holz
Umgebung:	- Zugang ab Brunnhofweg - Unmittelbar an der Langete gelegen
Bauqualität, Zustand:	Die Bausubstanz ist solide und langlebig und befindet sich in einem guten Zustand. Es sind keine übermässigen Abnutzungserscheinungen ersichtlich.
Bauliche Massnahmen:	Das Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand, es sind laufend Investitionen getätigt worden.
Bauinventar:	Das Objekt ist im Bauinventar des Kantons Bern nicht eingetragen.

4. Berechnungen

4.1. Allgemeines

Die zu bewertende Liegenschaft besteht aus dem Einfamilienhaus.

Gliederung der Objekte:

Objekt 1, EFH	+ Kapitalisierter Ertrag der Baute
	- Technische Entwertung
	= Marktwert Objekt 1

4.2. Reproduktionskosten

Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz am gleichen Standort, in gleicher Bauweise und Bauqualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Aus den Reproduktionskosten eines Gebäudes werden die Erneuerungskosten bestimmt.

Wir berechnen die Reprokosten, um die jährlich erforderliche Rückstellungsrate und die am Stichtag bestehende technische Entwertung zu berechnen.

Der umbaute Raum beträgt gemäss GVB Berechnung 534m³. Der Ausbaustandart ist einfacher Standard, deshalb setze ich einen m³-Preis von CH 650.00 ein.

Bauteile		ME	CHF/E.	CHF + BNK
BKP 2	Gebäude	534m ³	à 650 /m ³	347'100
BKP 4	Umgebung	425m ²	à 80 /m ²	34'000
BKP 5	Baunebenkosten	6.00%		22'866
Total Reproduktionskosten				403'966

Legende: BKP: Baukostenplan BNK: Baunebenkosten ME: Mengeneinheit

4.3. Jährlich erforderliche Rückstellungen

Ein Teil der jährlich erzielbaren Erträge einer Liegenschaft ist dazu bestimmt, die periodische Erneuerung von entwerteten Bauteilen vorzufinanzieren. Dieser Anteil wird als jährliche Rückstellungsrate bezeichnet. Deren Höhe richtet sich nach den gesamten Erneuerungskosten und nach der Gesamtlebensdauer (GLD) der einzelnen Bauteile. Dieser Wert wird in Kapitel 4.7 ermittelt und ergibt sich aus dem Nettozinssatz.

4.4. Technische Entwertung

Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einen entwertungsfreien Zustand zu bringen, ohne Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung. Die gesamte technische Entwertung ergibt sich als Summe der Rückstellungsmankos pro einzelne Erneuerungsetappe. Deren Berechnung erfolgt, indem die ab Bewertungszeitpunkt resp. ab letzter Teilerneuerung aufgesparten Rückstellungen von den Erneuerungskosten abgezogen werden und das Manko auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert wird. Die Berechnungen erfolgen mittels Barwertmethode.

Rückstellungsbedarf						Entwertung		
Bau- teil		Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD in Jahren	Rückstel- lungen	RND in Jahren	Techn. Al- ter	Entwertung
BKP 2	Rohbau	50%	183'963	100	454	100	Alter 0 J.	0
	Fassade	7%	25'755	50	272	10	Alter 40 J.	17'925
	Fenster	4%	14'717	40	223	20	Alter 20 J.	5'645
	Dach	6%	22'076	60	168	10	Alter 50 J.	15'935
	Elektro	5%	18'396	40	279	30	Alter 10 J.	3'112
	HLKK	4%	14'717	40	223	25	Alter 15 J.	3'974
	Sanitär	6%	22'076	40	335	25	Alter 15 J.	5'961
	Bäder	6%	22'076	40	335	30	Alter 10 J.	3'734
	Küchen	6%	22'076	30	511	20	Alter 10 J.	5'698
	Ausbau	6%	22'076	35	410	20	Alter 15 J.	7'292
BKP 4	Umgebung		36'040	50	380	20	Alter 30 J.	16'440
Total		100%	403'966		3'591			85'715

Legende: GLD: Gesamtlebensdauer RND: Restnutzungsdauer BKP: Baukostenplan

4.5. Berechnung der Mieterträge

Nach Recherchen von Vergleichsobjekten auf den grössten Online-Plattformen wie www.immoscout.ch und www.homegate.ch und nach Einschätzung von persönlichen Erfahrungswerten rechnen wir beim zu bewertenden Wohnhaus mit nachhaltig erzielbaren Mietwerten von ungefähr CHF 2'200.00 pro Monat. Dieser Ertrag kann mit der vorhandenen Mietfläche, im Neuzustand inklusive der Zusatzinvestitionen erzielt werden. Der Ertrag der Solaranlage ist im folgenden Mietwert enthalten und wird nicht separat ausgewiesen.

Objekt 1	Mietwert pro Monat	Mietwert pro Jahr	Nutzfläche in m ²	Mietwert pro m ² und Jahr
Einfamilienhaus	2'200.00	26'400.00	140	188
Total	2'200.00	26'400.00	140	188

Daraus ergibt sich für die rein anrechenbare Wohn- und Nutzfläche einen Mietwert pro Quadratmeter von CHF 188.- / Jahr.

Die objekttypische Käufergruppe

Der typische Käufer schätzt die gute Lage mit ihren Naherholungsgebieten in der näheren Umgebung der Gemeinde Langenthal. Wir betrachten in der Folge die Käufergruppe «Familie mit 2 Kinder» als typischen Käufer, mit mittlerem Einkommen und einer normal ausgestatteten Eigenkapitalbasis. Das führt dazu, dass der Marktwert zum unlimitierten Höchstwert führt, den ein Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und unter Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie bereit ist zu bezahlen.

4.6. Ertragswert

Das rechnerische Resultat des Ertragswertes entspricht dem Wert des Schätzungsobjektes mit all seinen dauernden und nachhaltigen Eigenschaften, im nicht-entwerteten Zustand. Das Resultat ist ein von Jahr zu Jahr unveränderter Ertragswert, welcher sich auch bei fortlaufender technischer Entwertung der Baubsubstanz nicht verringert.

Der Ertragswert ist der Nettoertrag mit dem Nettozinssatz oder der Bruttoertrag mit dem Bruttozinssatz kapitalisiert. Der Nettozinssatz ist der Zinssatz für die Kapitalkosten und Objektrisiken und besteht aus Anteilen für das Fremd- und Eigenkapital. Der Nettozinssatz ist Bestandteil des Bruttozinssatzes.

4.7. Herleitung des Kapitalisierungssatzes

Der Nettozinssatz wird als Kapitalzinssatz für die objekttypische Finanzierung eingesetzt, wobei mit einem Fremdfinanzierungsanteil von 80% gerechnet wird. Zudem wird von einem Hypothekarzinssatz von 3% ausgegangen, welcher dem langjährigen Mittel entspricht. Der käufertypische Eigenkapitalzinssatz berücksichtigt die teuerungsbereinigte Renditeerwartung, sowie die objekttypischen Wertverlustrisiken bzw. Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Eigenkapital:

Individualbasis

Die Individualbasis beinhaltet die käufertypischen Rendite-Erwartungen sowie die regionalen Marktverhältnisse. Bei selbst genutztem Wohneigentum wird üblicherweise auf die Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet. **Im vorliegenden Fall setzten wir für das Eigenkapital keine Verzinsung ein.**

Immobilitätsnachteil

Das Eigenkapital kann erst bei einem Verkauf aus der Immobilie gelöst werden. Es ist für die Zeit des Marktanges blockiert. Erträge lassen sich nicht sofort realisieren (im Unterschied zu Wertschriften). Diese Wartefrist wird mit einem Zuschlag im Zinssatz berücksichtigt. Der Massstab dafür liegt in der erwarteten Verkaufsfrist. Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird in den meisten Fällen auf eine Korrektur verzichtet. **Im vorliegenden Fall wird kein Zuschlag vorgenommen.**

Objektrisiken

Jede Nutzungsart birgt ein spezifisches Risiko für den Eigentümer einer Liegenschaft als Vermieter. Diese Risiken entstehen aus der unterschiedlichen Anzahl dieser Nutzer im Einzugsgebiet der Liegenschaft (Nachfrage), dem Ausfallrisiko der Nutzer sowie der Spezialisierung der Immobilien (Umnutzung). Bei Wohnliegenschaften besteht im Gegensatz zu Industrie- oder Gastronomieliegenschaften kein oder kaum ein Risiko. Ein Objektrisiko bei Wohnliegenschaften kann die Lage an einer stark befahrenen Strasse oder ein schlecht konzipierter Grundriss sein. **Im vorliegenden Fall bestehen keine Objektrisiken und es wird kein Zuschlag vorgenommen.**

Kostenzuschläge:

Betriebskosten

Kosten für Grundsteuern, Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien und dgl.

Mietverluste

Da wir davon ausgehen, dass die Liegenschaft durch den Eigentümer selbst genutzt wird, **wird kein Zuschlag für das Mietzinsrisiko eingesetzt.**

Verwaltungskosten

Bei selbstgenutztem Wohneigentum werden, ausser beim Stockwerkeigentum, keine Verwaltungskosten eingesetzt. **Analog zum Mietverlustrisiko wird kein Zuschlag vorgenommen.**

Unterhaltskosten

Jährliche Instandhaltungskosten zur Sicherstellung der Gebrauchsfähigkeit der Baute.

Rückstellungen

Jährlich erforderliche Rückstellungen für die grosszyklische Erneuerung der Bausubstanz.

4.8. Ertragswert Einfamilienhaus

Der Ertragswert berücksichtigt das Wohnhaus mit einer Grundstücksfläche von 489m².

Mietwert					26'400
Fremdkapital	80%	zu	3.00%	2.40%	18'445
Eigenkapital	20%	zu	0.00%	0.00%	0
Nettozinssatz				2.40%	18'445
Betriebskosten				0.20%	1'537
Verwaltungskosten				0.00%	0
Unterhalt und Reparaturen				0.40%	3'074
erforderliche Rückstellungen				0.44%	3'344
Brutto-Kapitalisierungssatz				3.44%	26'400
Ertragswert	26'400	/	3.44%	=	768'540

5. Zusammenstellung der Werte

Objekt	Wertelement	Mietwert	Zinssatz	Ertragswert
Objekt 1 Einfamilienhaus	WE 1 Ertragswert Mieten nachhaltig	40'800	3.23%	768'540
	WE 2 technische Entwertung			-85'715
Verkehrswert				682'825
Verkehrswert gerundet				680'000

6. Fotodokumentation

Aussenaufnahmen

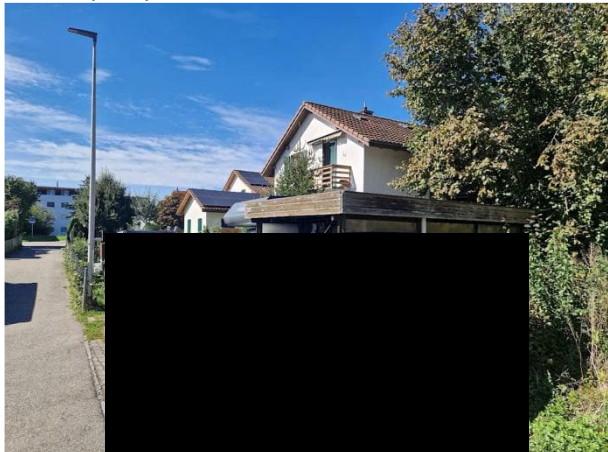
Nordansicht Wohnhaus



Ansicht Nordwest



Aussenparkplätze und Unterstand



Ansicht Süd mit Schopf



Kellerabgang

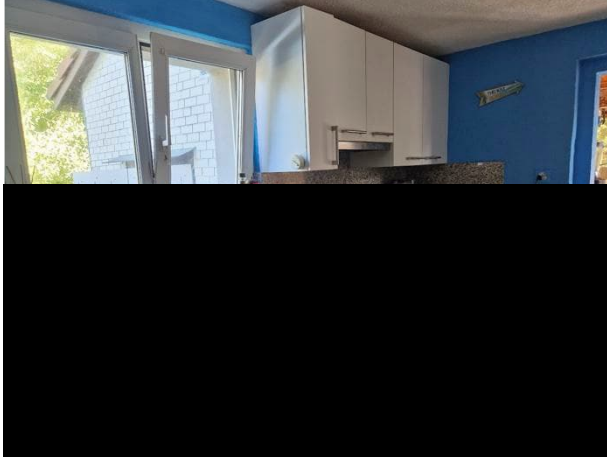


Langete angrenzend

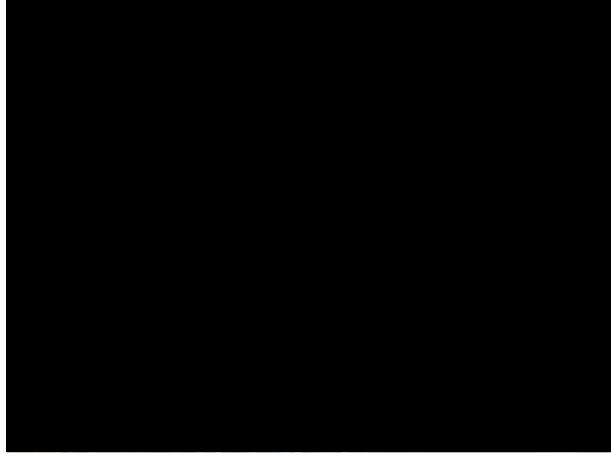


Innenaufnahmen

Küche



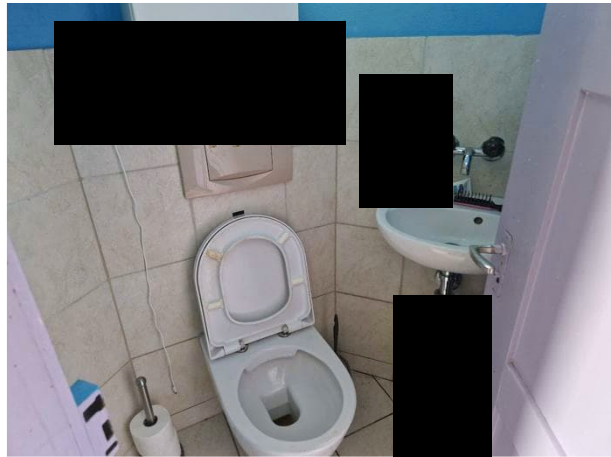
Wohnbereich



Kinderzimmer



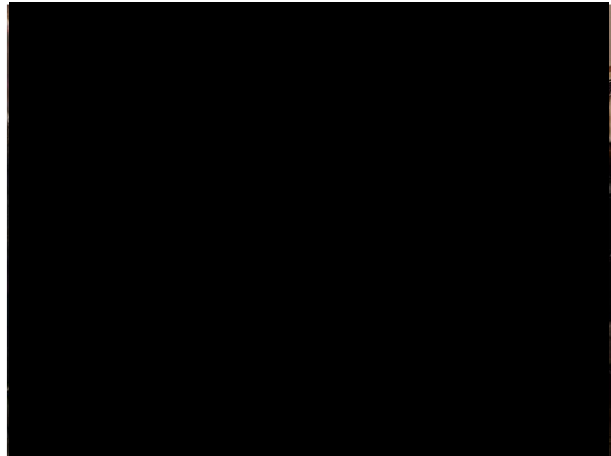
WC



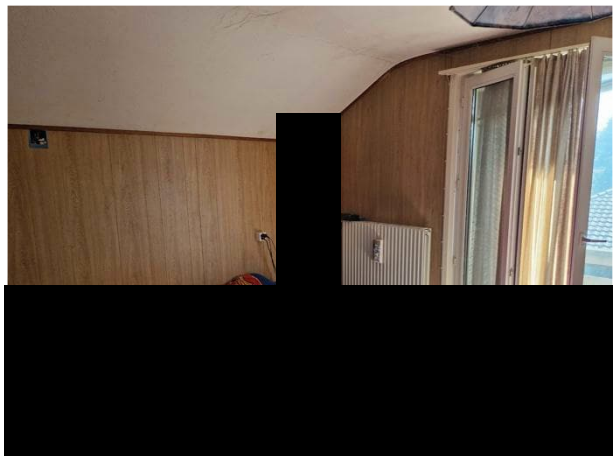
Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafen im OG



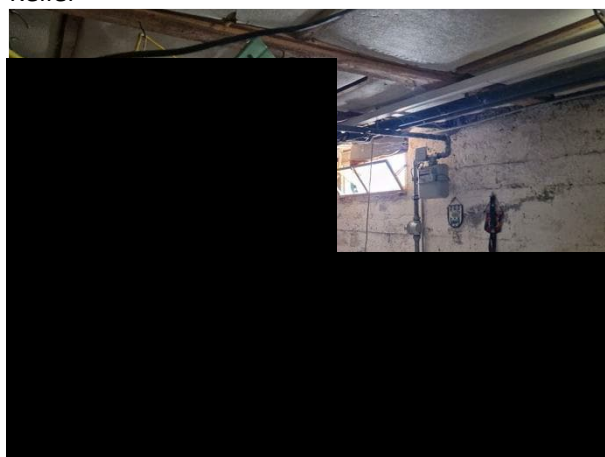
Elektrotabelleau



Heizung



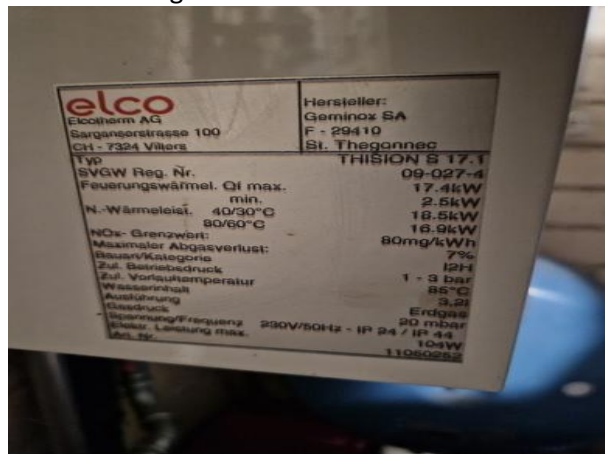
Keller



Wasserzähler



Daten Heizung



7. Situationsplan 1:500



8. Grundbuchszug Gbbl.-Nr. 2791

Druckdatum: 07.08.2025

Zeit: 11.48

Name Vorname: Nyffeler Nicole

Auszug Grundstück-Informationen

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



Langenthal 1 (Langenthal) / 2791

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	329.1 Langenthal 1 (Langenthal)
Grundstück-Nr	2791
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH194648193590
Fläche	489 m², AV93
Plan-Nr.	1335
Lagebezeichnung	Langenthal Rumimatte
Bodenbedeckung	Gebäude, 63 m² Strasse, Weg, 1 m² Gartenanlage, 425 m²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 63 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Autounterstand, 16 m² (Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
	Brunnbachweg 2, 4900 Langenthal
	Brunnbachweg 2a, 4900 Langenthal

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2787	1/14

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
305'100		2020

Eigentum

Alleineigentum	
Marsal Morell-Stucki Rosette, 02.12.1971	05.05.1993 002-1993/875/0 Erbgang vom 05.07.1992 26.04.2011 033-2011/3260/0 Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft 16.05.2011 033-2011/3863/0 Namensänderung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

13.10.1944 002-II/5613	(R) Leitungsrecht ID.027-1998/025933 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2787	06.11.1945 002-II/5932
06.11.1945 002-II/5932	(R) Wegrecht ID.027-1998/025931 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2787	13.10.1944 002-II/5613
10.04.1990 002-1990/849/0	(L) Nutzungsbeschränkung ID.027-1999/007484 z.G. Hochwasserschutzverband Unteres Langental Gemeindeverband	
10.04.1990 002-1990/849/0	(L) Betretungsrecht ID.027-1999/007486 z.G. Hochwasserschutzverband Unteres Langental Gemeindeverband	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

28.06.2024 033-2024/6232/0	Pfändung ID.033-2024/001989
28.11.2024 033-2024/11850/0	Pfandverwertung ID.033-2024/003236

Pfandrechte

01.11.1946 002-PF I/9690	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 21'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, vom 13.10.1944, I/9193, ID.027- 1999/011431, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG	09.10.1985 002-GW 1920
07.10.1985 002-1985/1905/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 220'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, ID.027-1999/011444, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG	24.02.1986 002-GW 387

Seite 1 von 2

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierrungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierrungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierrungszonen 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
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
Projektierrungszonen 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

Gesicherte öffentliche Leitungen

9. GVB-Datenauskunft



GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 697659
Datum Ittigen, 18. Oktober 2024

Betreibungsamt Emmental-Oberaargau
Dienststelle Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Gr. 224004867 / 10.10.2024

Hauptobjekt und
Mitversicherte LANGENTHAL, BRUNNBACHWEG 2

Grundbuchblatt Nr. 329.1.2791

Eigentümer Rosette Marsal
Brunnbachweg 2
4900 Langenthal

Korrespondenzadresse Rosette Marsal
Brunnbachweg 2
4900 Langenthal

Policennummer 150196
Versicherungssumme 572,400
Index 214
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 1944
Kubatur 534 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 14.09.2016
Objektbemerkungen Wohnhaus, Schopf

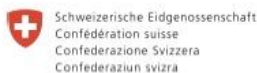
Auskunftsprodukt Datenauskunft Normal (14 Tage)
Rechnungsadresse Betreibungsamt Emmental-Oberaargau Dienststelle Oberaargau
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

10. Zonenplan



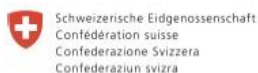
Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone W2/ B	489 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Grünzone		
	Schwimmbad Überbauungsordnung Nr. 9		
	übriges Gebiet		
Rechtsvorschriften	Baureglement Langenthal https://oerebfiles.apps.be.ch/32901/5172/baureglement_langenthal.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/srfc/700.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 Langenthal http://www.langenthal.ch		

11. Gefahrenkarte



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

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Geringe Gefährdung	446 m ²	91.2%
	Erhebliche Gefährdung	27 m ²	5.5%
	Mittlere Gefährdung	15 m ²	3.1%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://oerebfiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de
Weitere Informationen und Hinweise	Die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden ist, erscheint sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Prozessspezifische Gefahrenkarten: Siehe Geoportal Kanton Bern.
Zuständige Stelle	Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrgebieten.html