

IMMOBILIENBEWERTUNG

GRUNDSTÜCK

Wohn- und Geschäftshaus

Dorfstrasse 13

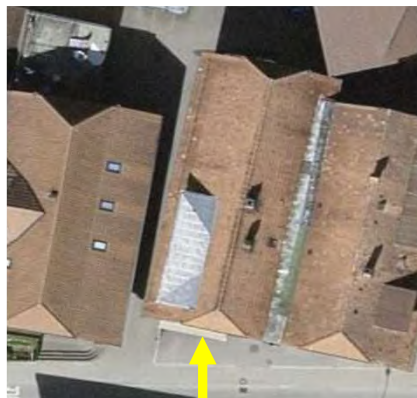
3457 Wasen im Emmental

EIGENTÜMER

Zwygart-Brunner Hans Jakob

Dorfstrasse 13

3457 Wasen im Emmental



Kirchberg, 20. Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

MARKTWERT, BEMERKUNGEN	3
DEFINITIONEN	4
OBJEKTDATEN	5
KONSTRUKTION	6
BEURTEILUNG, BEMERKUNGEN	7 bis 8
GRUNDBUCHAUZUG	9 bis 11
AUFTRAG, UNTERLAGEN	12
BERECHNUNGEN UND WERTE	13 bis 16
ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT	17
ANHANG	
Situationsplan	
Naturgefahrenkarte	
Gebäudepläne	
Auszug Denkmalpflege	
Datenauskunft der GVB	
Amtliches Grundstückprotokoll	
Fotogalerie	

MARKTWERT

Marktwert per Stichtag	15. April 2026
Bewertungsmethode	Real- und Ertragswert
Marktwert, Übertrag von	Seite 17

Marktwert Grundstück (gerundet) CHF 382'000
--

Kirchberg, 20. Mai 2026

Filippo Rizzo

BEMERKUNGEN

Der Marktwert zielt auf jenen mutmasslichen Liegenschaftspreis, welcher im Grundstückverkehr unter Dritten aufgrund einer kurzfristigen Nachfrage und Markterfahrung realisierbar scheint. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleichbleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr wird der Marktwert geprägt durch die allgemeinen momentanen Renditenverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen sowie der Realwert mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Die Preisbestimmung für eine Liegenschaft erfolgt immer durch die Parteien im Rahmen von Angebot und Nachfrage. **Der geschätzte Wert darf daher nie als definitiv beurteilt werden.**

Wir haben nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden, Mängeln oder Kontamination (**Asbest***, etc.) sind. Die Bewertung basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird.

* Das Vorfinden von asbesthaltigen Materialien kann zusätzliche Dekontaminationskosten verursachen.

DEFINITIONEN

Barwert	Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).								
Bewirtschaftungskosten	Laufende Eigentümerkosten wie Versicherungen, Steuern, Abgaben, Reparaturen, Verwaltung, Leerstände etc. welche dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können.								
Demodierung	Wörtlich „aus der Mode kommen“. Werteinbusse aufgrund von ökonomischen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen (z.B. Grundrisse, Küchen- und Badezimmersausstattung, neue Nutzungsvorstellungen im Wohn-, aber auch im Bürobereich etc.).								
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.								
Geschossfläche	Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.								
Hauptnutzfläche	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.								
Nebennutzfläche	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren; z.B. im Wohnungsbau Kehrtrräume, Waschküchen, Schutzräume, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume etc.								
Kapitalisierungssatz	Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.								
Mietertrag	Marktkonform, nachhaltig erzielbarer Ertrag der Liegenschaft in erneuerten resp. sanierten Zustand ohne Heiz- und Nebenkosten, welche dem Mieter weiterverrechnet werden.								
Mietzins	Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.								
Realwert	Der Realwert (auch Sachwert- oder Substanzwert genannt) ist Summe aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück zum Zeitwert, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. BKP = BauKostenPlan.								
	<table> <tr> <td>BKP 0 Grundstück</td><td>Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.</td></tr> <tr> <td>BKP 2 Gebäude</td><td>Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.</td></tr> <tr> <td>BKP 4 Umgebung</td><td>Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus etc. können bei der Bewertung darin enthalten sein.</td></tr> <tr> <td>BKP 5 Baunebenkosten</td><td>Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.</td></tr> </table>	BKP 0 Grundstück	Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.	BKP 2 Gebäude	Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.	BKP 4 Umgebung	Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus etc. können bei der Bewertung darin enthalten sein.	BKP 5 Baunebenkosten	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.
BKP 0 Grundstück	Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.								
BKP 2 Gebäude	Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.								
BKP 4 Umgebung	Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus etc. können bei der Bewertung darin enthalten sein.								
BKP 5 Baunebenkosten	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) etc.								
Lageklasse	Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert (BKP 1 bis 5).								
Wertminderung	Wirtschaftliche Entwertung (Entwertung erster Art infolge dauerhafter Abschreibung) Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art infolge natürlicher Alterung und Abnutzung)								
Zinssatz	Der Zinssatz/Diskontsatz entspricht einem realen Zins und setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz (risikofreiem Zins), Zuschlägen für das Immobilienmarktrisiko sowie für liegenschaftsspezifische Risiken. Abgezogen wird eine Prämie für den Geldentwertungsschutz von Liegenschaften.								

OBJEKTDATEN

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus		
Baujahr	Wohn- und Geschäftshaus	gemäss GVB	1953
Gebäudeversicherung	Wohn- und Geschäftshaus	CHF	1'073'600
Fläche Grundstück	Sumiswald, Grundstück-Nr. 1273	m2	298
Steuerwerte	Amtlicher Wert	CHF	258'200
	Eigenmietwert Kanton	CHF	7'560
	Bund	CHF	8'840
Grundbuch	keine wertbeeinflussende Einträge, siehe Bemerkungen und Grundbuchauszug		
Lage Gemeinde (Makro)	Die Gemeinde Sumiswald liegt im Emmental. Die drei Ortschaften Sumiswald, Grünen und Wasen sind mit der S-Bahn-Linie (Sumiswald) und Buslinie (Wasen) erschlossen. Der Autobahnanschluss A1 (Kirchberg) ist rund 40 Autominuten entfernt. Distanzen (zirka): Langnau i.E. 15km, Burgdorf 15km, Huttwil 15km		
Lage Objekt (Mikro)	Das Grundstück befindet sich in Wasen im Emmental an zentraler Lage an der Dorfstrasse. Einzelne Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Dorf.		
Bauzone	Kernzone (K2)		
Immissionen	keine wertbeeinflussende		
Altlasten	keine gemäss Kataster der belasteten Standorte		
Denkmalpflege	im Bauinventar erfasst, erhaltenswert, K-Objekt		
Naturgefahren	Mittlere (blau) und Geringe (gelb) Gefährdung gemäss Geoportal Kanton Bern		

Gebäude / Wohnung

Konstruktion	Massivbauweise mit Beton / Backstein, teils in Holzkonstruktion Dach mit Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung
Ausbau Böden	Steinboden, Textil
Fenster	Isolationsverglasung, Doppelverglasung und Einfachverglasung
Heizung	Zentralheizung mit Elektrospeicher, Wärmeverteilung über Radiatoren (Anschluss Fernheizung)
Wasser / Abwasser	Anschluss an die Gemeindeleitungen
Warmwasser	über Elektroboiler 400L

Beurteilung / Allgemein	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1953 nach einem Brandfall wiederaufgebaut. 1967 wurde das Dachgeschoss zu Wohnraum umgebaut und eine zusätzliche Nasszelle eingebaut. Mit Ausnahme der Renovationen - siehe Unten - und den laufend nötigen Reparaturen sind die Installationen, Einrichtungen sowie der Ausbau aus dem Gebäudebaujahr (1953) oder dem Umbaujahr (1967).
Renovationen	1965 Warmwasserboiler 1969 Einbau Bäckereiofen 1973 Zentralheizung mit Elektrospeicher 1999 Teilersatz Ziegeleindeckung nach Hagelschaden ~ 2006 Fassadenanstrich 2006 Ersatz Türe Laden 2010 Ersatz Fenster Büro EG (neben Laden) Ersatz Fenster Zimmer OG (strassenseitig) 2025 Elektrokontrolle SINA
Bemerkungen	Nach Abzug der Gebäudegrundfläche vom Wohn- und Geschäftshaus verbleiben von der Grundstückfläche (298m²) 150m² Umgebungsfläche. Diese ist mehrheitlich mit Wegrechten (Fuss- und Fahrwegrecht) belegt. Entsprechend ist ein Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück für Eigentümer/Kunden/Besucher/Mieter nicht oder nur sehr beschränkt möglich. Die Einrichtungen, Installationen sowie auch die Raumaufteilung sind teils demodiert (Entwertung erster Art). Beim Dachabschluss bzw. beim Dachübergang zum Nachbargrundstück GB-Nr. 1894 ist eine Dachrinnenheizung vorhanden (Stromzähler bei GB-Nr. 1273). Das kantonale Energiegesetz schreibt vor, dass bis Ende 2031 alle bestehenden Elektroheizungen durch erneuerbare Heizsysteme zu ersetzen sind. Die Ersatzpflicht betrifft zentrale Elektrospeicherheizungen und raumweise platzierte, dezentrale Elektroöfen oder Infrarotpaneele. Einzelne Räume konnten nur bedingt besichtigt bzw. begutachtet werden dies Aufgrund der Belegung mit Möbel, Lagergut etc. am Stichtag. Auch konnten keine Gerätschaften eingehend auf ihre Funktion getestet werden (keine Gewähr auf Betriebstauglichkeit und/oder versteckte Mängel).
Teilauszug Bericht von Markus Widmer Architekt HTL Schätzungsexperte	Lage Die Liegenschaft steht an sonniger und zentraler Lage im Dorfzentrum von Wasen. Die Busstation, Schulen und Läden sind in nächster Nähe. Die Zufahrt ist asphaltiert und eben. Kurzbeschreibung Das Gebäude ist teils in massiver Bauweise, teils in einer Holzkonstruktion erstellt. Das Dach ist mit Ziegel eingedeckt. Die Fenster sind meist doppelverglast, teils isolier - verglast oder einfachverglast. Das Haus wird mit einer Elektrospeicher - Zentralheizung beheizt. Ein Fernheizungsanschluss von der Mopac ist im Gebäude vorhanden. Das 2. Obergeschoss wurde 1967 zu Wohnräumen ausgebaut. Ausbau und Installationen sind einfach. Das Gebäude weist einen grossen Unterhalts - bedarf auf.

BEURTEILUNG, BEMERKUNGEN

Teilauszug Bericht von
 Markus Widmer
 Architekt HTL
 Schätzungsexperte

Raumbeschreibung

Untergeschoss	Innentreppe, 3,8 m ² Vorraum, 9,5 m ² , Raumhöhe 2.37 m Lager, 20,4 m ² , Raumhöhe 2.14/2.76 m Waschen mit Holzöfeli, 12 m ² Fabrikationsraum, Kühlzelle, 13 m ² , Raumhöhe 2.26 m Heizung, Elektrospeicher - Zentralheizung, 20 m ² Ehemaliger Kohlenkeller, 13 m ²
Erdgeschoss	Laden mit Schaufenster, 24,5 m ² , Raumhöhe 2.31 m Verpackerei, Büro, 11,9 m ² , Raumhöhe 2.37 m Essküche mit Kombination, Geschirrwascher, 12,5 m ² Vorraum mit Treppenhaus, 11,5 m ² WC, Lavabo, 1 m ² Backstube mit Backofen, 35,1 m ² , Raumhöhe 3.07 m Lager mit Warenlift, 11,9 m ² , Raumhöhe 2.98 m Kühlraum mit Ausseneingang, 8,6 m ² Garage, 13 m ² , Raumhöhe 2.76 m
Obergeschoss	Innentreppe, 6,4 m ² Vorraum, Gang, 21,9 m ² , Raumhöhe 2.22 m Mehllager unbeheizt mit Warenlift, 36,7 m ² Wohnen, 16,6 m ² Büro, 16,6 m ² 3 Zimmer, 10,7 m ² , 9,7 m ² , 9,7 m ² , Raumhöhe 2.22 m Bad, WC, Lavabo, 3,5 m ² Laube gedeckt, 6,4 m ²
2. Obergeschoss	Innentreppe, 3,1 m ² Vorraum, Gang, 12 m ² Seitenestrich, 4,7 m ² Dusche, WC, Lavabo, 4 m ² 3 Zimmer, 13,2, 15,2 m ² , 7,2 m ² , Raumhöhe 1.35 - 2.22 m Estrich/Lager mit Warenlift, 61,5 m ² , Raumhöhe 0.70 - 3.75 m
Dachgeschoss	Estrich, klein, niedrig
Umgebung	Parkplatz, Zugang zu Laden asphaltiert, Trottoir

Auszug Grundstück-Informationen

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

**Sumiswald / 1273****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	957 Sumiswald
Grundstück-Nr	1273
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH773527524636
Fläche	298 m², AV93
Plan-Nr.	3317
Lagebezeichnung	Wasen i.E. Wase
Bodenbedeckung	Gebäude, 148 m² Trottoir, 16 m² Übrige befestigte Fläche, 35 m² Gartenanlage, 99 m²
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, Dorfstrasse 13, 3457 Wasen im Emmental 148 m² 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
258'200		2020

Eigentum

Alleineigentum

Zwygart-Brunner Hans Jakob, 28.07.1955	01.09.1988 026-1988/933/0 Kauf
--	--------------------------------

Anmerkungen

11.05.1953 026-V+A 39	Ausnahmebewilligung gemäss Baugesetz mit Revers gemäss Strassenbaugesetz ID.026-2002/010588
-----------------------	--

Dienstbarkeiten

28.02.1872 026-45/247	(R) Zu- & Vonfahrtsrecht ID.026-1999/030450 z.L. LIG Sumiswald 957/1178	
12.08.1895 026-58/251	(L) Brunnleitungsrecht ID.026-1999/030764 z.G. LIG Sumiswald 957/1894	
24.01.1898 026-60/323	(R) Brunnenrecht ID.026-1999/030118 z.L. LIG Sumiswald 957/1060	
24.01.1898 026-60/323	(R) Brunnenleitungsrecht ID.026-1999/030776 z.L. LIG Sumiswald 957/1276	
24.01.1898 026-60/323	(R) Brunnenrecht ID.026-1999/031095 z.L. LIG Sumiswald 957/1368	
24.01.1898 026-60/323	(R) Brunnleitungsrecht ID.026-1999/031258 z.L. LIG Sumiswald 957/1413	
24.01.1898 026-60/323	(R) Brunnenrecht ID.026-1999/033378 z.L. LIG Sumiswald 957/2010	
09.01.1905 026-65/243	(R) Brunnleitungsrecht ID.026-1999/030778 z.L. LIG Sumiswald 957/1755 z.L. LIG Sumiswald 957/1913 z.L. LIG Sumiswald 957/3366	24.01.1898 026-60/325 24.01.1898 026-60/323 24.01.1898 026-60/323
15.05.1912 026-B/3440	(L) Wegrecht ID.026-1999/030452 z.G. LIG Sumiswald 957/1178 z.G. LIG Sumiswald 957/1615 z.G. LIG Sumiswald 957/2582	
15.05.1912 026-B/3763	(L) Wasserleitungsrecht ID.026-2002/010584 z.G. Ortsverband Wasen, Wasen	
15.05.1912 026-B/3842	(L) Fahrwegrecht ID.026-2003/003532 z.G. LIG Sumiswald 957/1587	29.07.2003 026-2003/1944/0
29.04.1938 026-I/8464	(L) Oeffentliches Trottoir ID.026-2002/010586 z.G. Einwohnergemeinde Sumiswald, Sumiswald	03.03.2025 033-2025/2377/1 Berichtigung
20.03.1953 026-II/4924	(L) Grenzanbaurecht ID.026-1999/030766 z.G. LIG Sumiswald 957/1894	
20.03.1953 026-II/4924	(L) Schweinehaltungsverbot ID.026-1999/030767	

GRUNDBUCHAUSZUG

20.03.1953 026-II/4924	z.G. LIG Sumiswald 957/1894 (L) Wegrecht ID.026-1999/030768 z.G. LIG Sumiswald 957/1943 z.G. LIG Sumiswald 957/2893
20.03.1953 026-II/4924	(R) Grenzanbaurecht ID.026-1999/033002 z.L. LIG Sumiswald 957/1894
20.03.1953 026-II/4924	(R) Näherbaurecht ID.026-1999/035215 z.L. LIG Sumiswald 957/2893
20.03.1953 026-II/4924	(R) Wegrecht ID.026-1999/035216 z.L. LIG Sumiswald 957/2893
18.04.1994 026-1994/440/0	(L) Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage ID.026-2002/010587 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen (UID: CHE-101.654.423)
	01.10.2008 026-2008/2217/7

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

22.04.2022 033-2022/3732/0	Pfändung ID.033-2022/001158
31.10.2022 033-2022/9738/0	Pfändung ID.033-2022/002976
22.11.2023 033-2023/10360/0	Pfändung ID.033-2023/003553
15.04.2024 033-2024/3478/0	Pfändung ID.033-2024/001278
05.08.2024 033-2024/8250/0	Pfändung ID.033-2024/002254
28.10.2024 033-2024/10856/0	Pfändung ID.033-2024/002954
31.12.2024 033-2024/12817/0	Pfändung ID.033-2025/000063
29.04.2025 033-2025/4205/0	Pfändung ID.033-2025/001323
23.07.2025 033-2025/6991/0	Pfändung ID.033-2025/001587
24.10.2025 033-2025/9919/0	Pfändung (Geschäftsfall Nr. 225006901), Fr.14'313.85 ID.033-2025/002292

Pfandrechte

30.06.1834 026-21/366	Grundpfandverschreibung, Fr. 1'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 4%, ID.026-2002/019802, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
14.07.1884 026-53/147	Grundpfandverschreibung, Fr. 5'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 4,5%, ID.026-2002/019805, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
26.10.1896 026-59/296	Grundpfandverschreibung, Fr. 1'500.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019807, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
11.09.1946 026-II/1525	Grundpfandverschreibung, Fr. 4'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019809, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
30.04.1951 026-II/4019	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 4'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019810, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
21.08.1953 026-II/5177	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019811, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
21.08.1953 026-II/5177	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019813, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
28.10.1968 026-III/3872	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/019815, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank, Sumiswald
01.09.1988 026-1988/933/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 300'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 8%, ID.026-2002/019817, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Zwygart-Habegger Margritli, 29.07.1928

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

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

Bauinventar (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
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
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
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte

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

AUFTRAG, UNTERLAGEN

Auftraggeber	Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental Cihan Türkes Dunantstrasse 7C 3400 Burgdorf 031 635 51 77
Eigentümer	Zwygart-Brunner Hans Jakob Alleineigentum
Grundstück	Dorfstrasse 13 3457 Wasen im Emmental Sumiswald, Grundstück-Nr. 1273
Experte	Filippo Rizzo, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis c/o Immorealinvestment GmbH Hauptstrasse 19 3422 Kirchberg 079 432 92 59
Bewertungsgrund	Bestimmen des Marktwertes
Stichtag	Der Augenschein am 15. April 2026 gilt als Stichtag für die Bewertung

Dem Experten haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Informationen der Eigentümerschaft anlässlich des Augenscheins
- Verkehrswertschätzung vom 23.05.2018, Markus Widmer, 3432 Lützelflüh
- Amtliches Grundstückprotokoll bestellt am 17. Februar 2026
- Situationsplan und Naturgefahrenkarte vom 16. Februar 2026
- Baugesuchsunterlagen von 1953 und 1967
- Einzelne Baugesuchspläne von 1965
- Datenauskunft der GVB vom 10. Februar 2026
- Grundbuchauszug vom 29. Januar 2026
- Kaufvertrag vom 31. August 1988
- Augenschein vom 15. April 2026

BERECHNUNGEN

Als Grundlage dient das Volumen der GVB

m3

Wohn- und Geschäftshaus (Geb. Nr. 13)	=	1'530
---------------------------------------	---	-------

Grundstückfläche

m2

Total Grundstück	=	298
------------------	---	-----

Wohn- und Geschäftshaus (Geb. Nr. 13)	=	148
---------------------------------------	---	-----

unüberbaut	=	150
-------------------	---	-----

BERECHNUNGEN

Realwert

BKP 2 Gebäude

Geb. Nr. 13	m3	1'530	à	550 CHF / m3	841'500
Total Gebäude				CHF	<u>841'500</u>

BKP 4 Umgebung

Umgebung	m2	150	à	165 CHF / m2	24'750
Total Umgebung				CHF	<u>24'750</u>

BKP 5 Baunebenkosten

Gebäude und Umgebung	866'250	davon	5 %	43'313
Total Baunebenkosten			CHF	<u>43'313</u>

<u>Total Reproduktionskosten zum Neuwert (vor Entwertung)</u>	89.06%	<u>909'563</u>
---	--------	----------------

BKP 0 Grundstück

Lageklasse	Wohnen		Gewerbe		
1. Standort	2.5		2.0		
2. Nutzung	2.5		2.5		
3. Lage	1.5		2.0		
4. Erschliessung	1.5		1.0		
5. Marktverhältnisse	1.0		1.0		
Durchschnitt	<u>1.8</u>		<u>1.7</u>		
Flächenanteil von Total	1/2		1/2		
	0.9	+	0.85		
		=	1.75		
	1.75	X	6.25	=	10.94
Grundstück	909'563	X	10.94	/	89.06
Total Grundstück				10.94%	<u>111'729</u>
Total BKP 0 bis 5				100.00%	1'021'292
Realwert (vor Entwertung)				CHF	1'021'292

BERECHNUNGEN

Ertragswert

Mietertrag bei Drittvermietung

			CHF / Mte	CHF / Jahr
Wohn- und Geschäftshaus			2'000	24'000
				<u>24'000</u>
Bewirtschaftungskosten	15%	von	24'000	-3'600
Jährliche Rückstellungen	Tabelle Grosszyklische Erneuerungen			-7'248
Nettoertrag aus Drittvermietung				<u>13'152</u>
Konsumtiver Nutzenszuschlag (siehe Unten)	0%	von	24'000	0
Konsumtiver Nettonutzen				<u>13'152</u>
Zinssatz (Zeitpräferenz, siehe Unten)	3%			
Faktor	33.3333	X	13'152	= 438'400
Ertragswert (vor Entwertung)			CHF	438'400

Konsumtiver Nutzenszuschlag

Mehrwert für selbstgenutztes Wohneigentum.

Zinssatz

Als Zinssatz wird die Zeitpräferenzrate für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt.

Zeitpräferenzrate

Nutzenabschlag, den ein künftiges verfügbares Gut gegenüber einem heute verfügbaren erleidet.

Grosszyklische Erneuerungen

Bauteilgruppe

Anteil an BKP 2			GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
nicht erneuerbar	48%	403'920				
Gebäudehülle	19%	159'885	50	5	1'417	131'427
Installationen	18%	151'470	35	3	2'505	131'530
Ausbau	15%	126'225	30	3	2'653	108'009
Total BKP 2	100%	841'500			<u>6'575</u>	<u>370'966</u>
Umgebung			24'750	40	10	328
Baunebenkosten			5%		345	19'329
Notwendige jährliche Rückstellung					7'248	
Total technische Entwertung (Entwertung zweiter Art)						405'911

Grundlage für die Beurteilung des Instandsetzungsbedarf bilden die Neubau- bzw. Reproduktionskosten je Bauteilgruppe.

Die verschiedenen Bauteilgruppen haben je eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (**GLD**), sie entspricht normalem Ersatzzyklus.

Aufgrund des Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe können die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz bzw. bis zur Erneuerung abgeschätzt werden (Restnutzungsdauer **RND**).

Unter Berücksichtigung des Zinseinflusses kann nun die notwendige jährliche Rückstellung bzw. Einlage in einen Erneuerungsfonds berechnet werden.

Je nach verbleibender Jahre bis zur nächsten Erneuerung muss der Fonds einen bestimmten Stand aufweisen (latenter Instandsetzungsbedarf).

Der Stand des Erneuerungsfonds ist als Wertminderung (technische Entwertung) vom Neuwert zu subtrahieren (bei einem Neubauprojekt besteht sinngemäss noch kein Erneuerungsfonds).

ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT

Realwert	=	1'021'292
----------	---	-----------

Ertragswert	=	438'400
-------------	---	---------

Technische Entwertung	=	405'911
-----------------------	---	---------

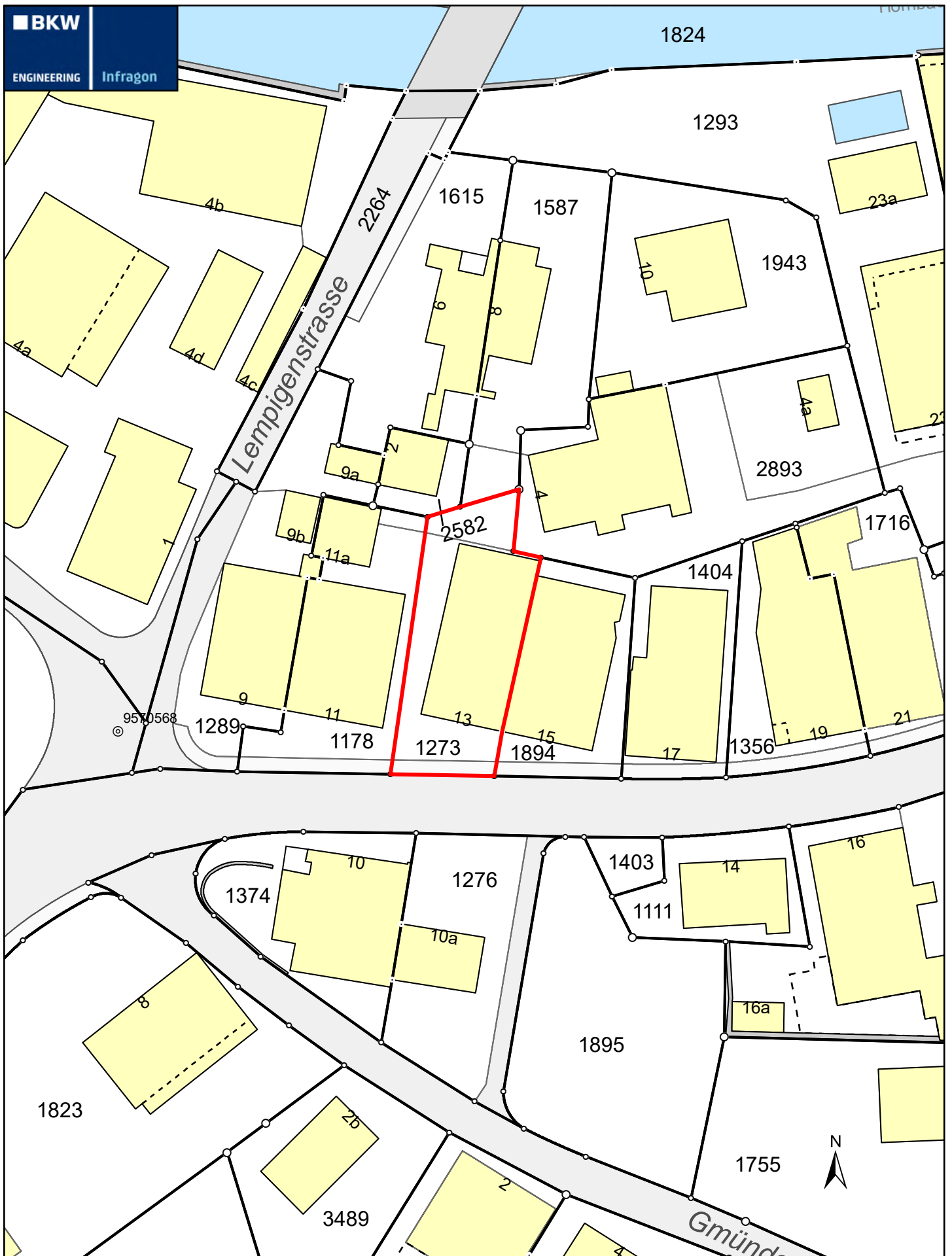
Berechnung Marktwert

Realwert	60%	=	612'775
----------	-----	---	---------

Ertragswert	40%	=	175'360
-------------	-----	---	---------

Technische Entwertung	100%	=	-405'911
-----------------------	------	---	----------

Marktwert Grundstück	=	382'224
----------------------	---	---------



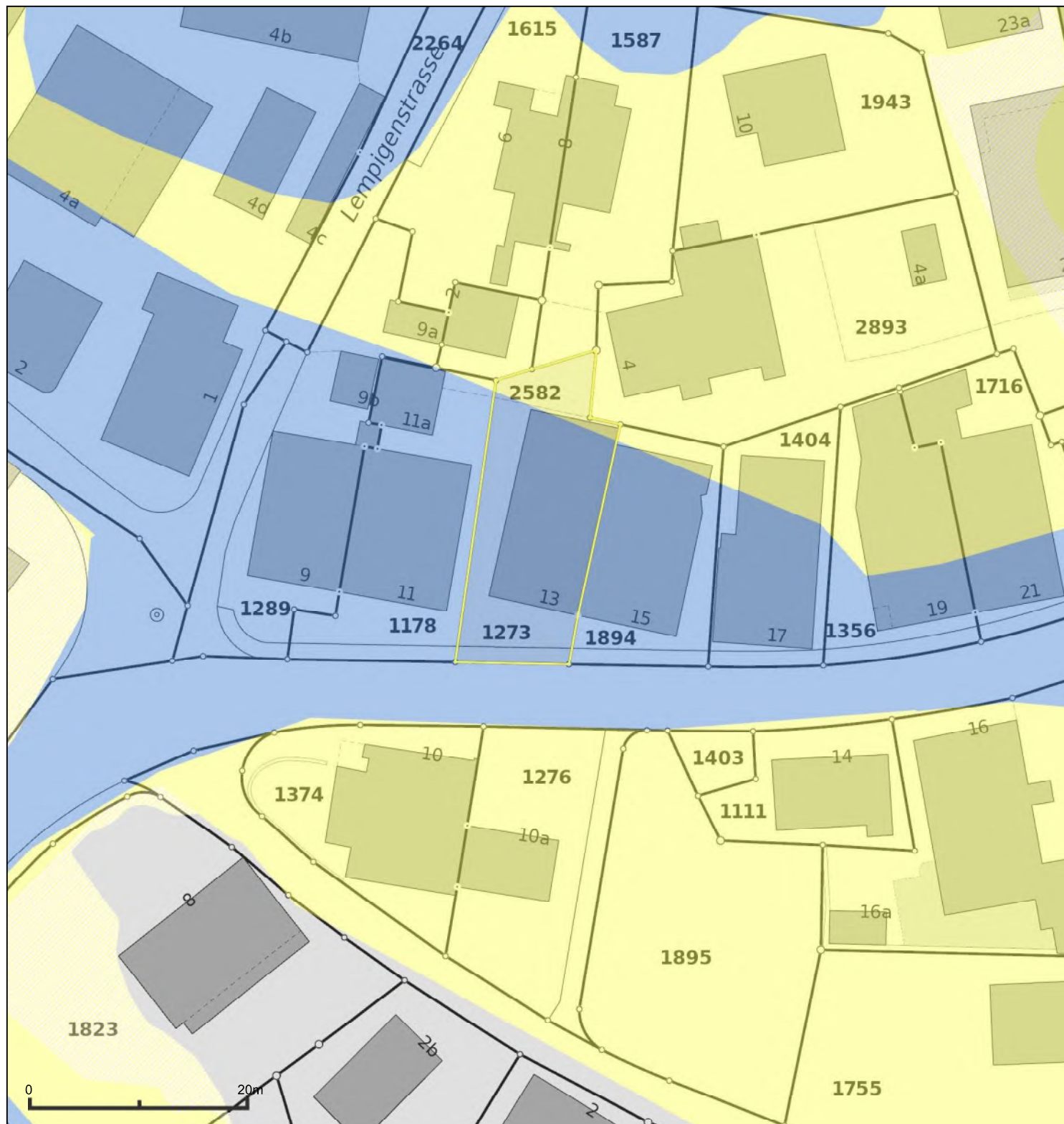
Dorfstrasse 13, 3457 Wasen im Emmental, Sumiswald GB-Nr. 1273

RegioGIS I

Infragon Ingenieure AG
3400 Burgdorf
Tel +41 34 460 10 10
info@infragon.ch

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.
Copyright (Geodienste BE): ©Kanton Bern

Erstellt für Maßstab 1:500
Ersteller/in
Erstellungsdatum 16.02.2026
Bemerkung



Dorfstrasse 13, 3457 Wasen im Emmental, Sumiswald GB-Nr. 1273

Erstellungsdatum: 16.02.2026

Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der Folgeseite zu entnehmen)
Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.



Kanton Bern
Canton de Berne

Geoportal

Legende

Synoptische Gefahrenggebiete, behördenverbindlich (Naturgefahrenkarte), Bundesdarstellung

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Keine Gefährdung bekannt
- Synoptische Gefahrenkarte nicht vollständig vorhanden

Gefährdungshinweise (Naturgefahrenkarte), Bundesdarstellung

- Gefährdungshinweis
- Kein Hinweis auf eine Gefährdung

Zimmereinbau im Dachstock. Mst. 1:50

DER BAUHERR:

E. Lynggard

DER PLANVERFASSER:

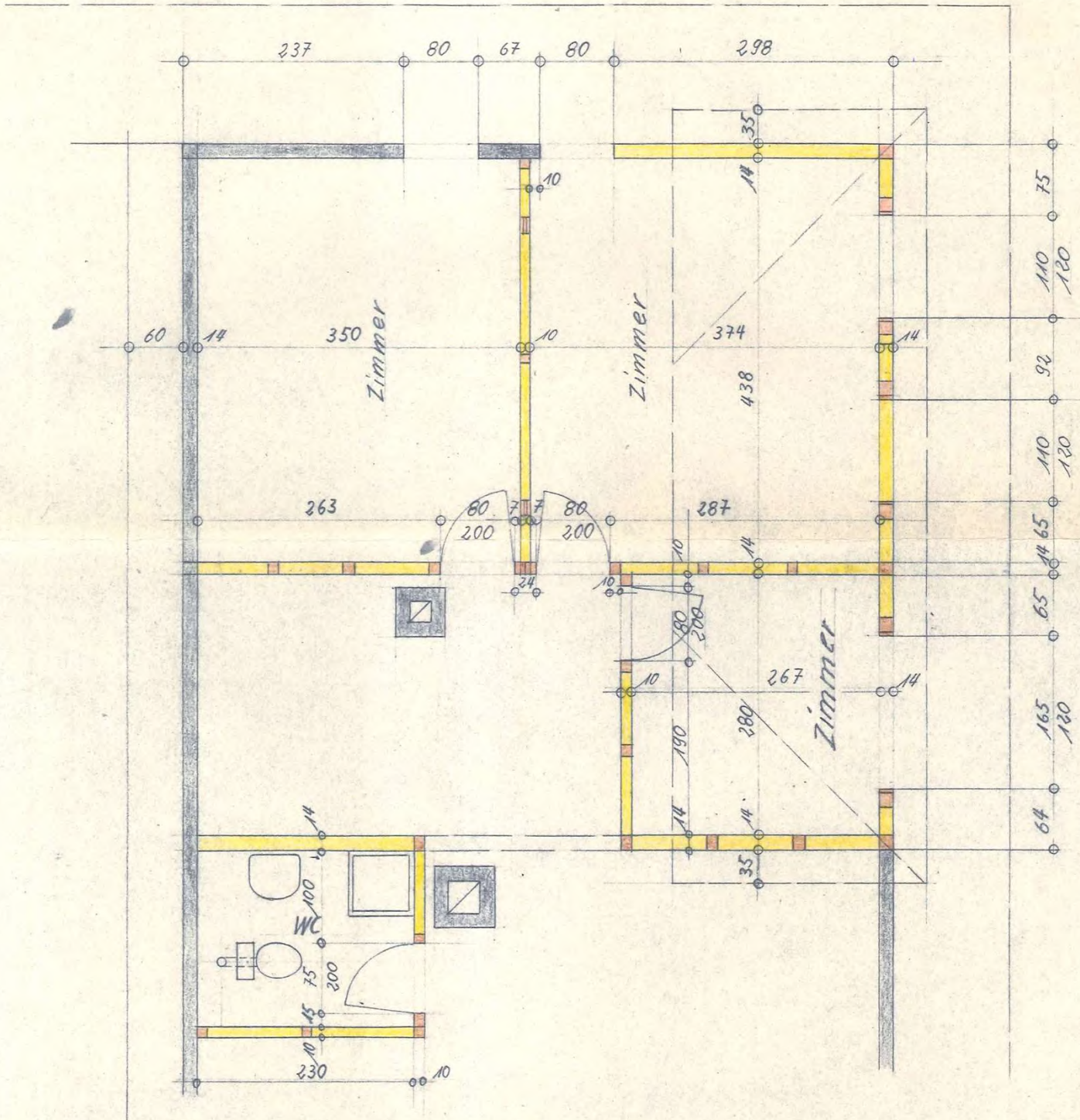
James
Granger

Grundriss

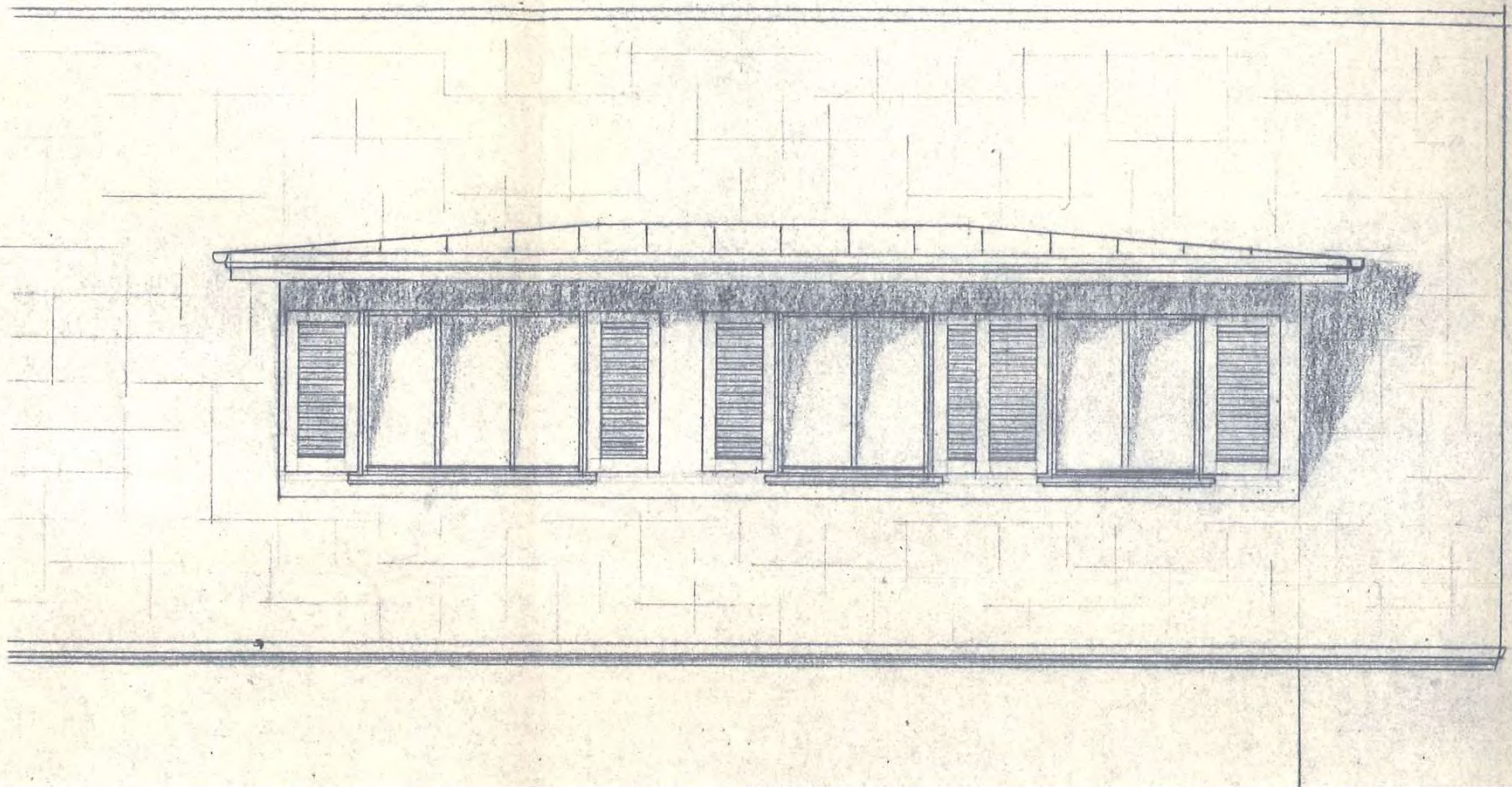
Regierungsstatthalteramt
TRACHSELWALD

24. JAN. 1968

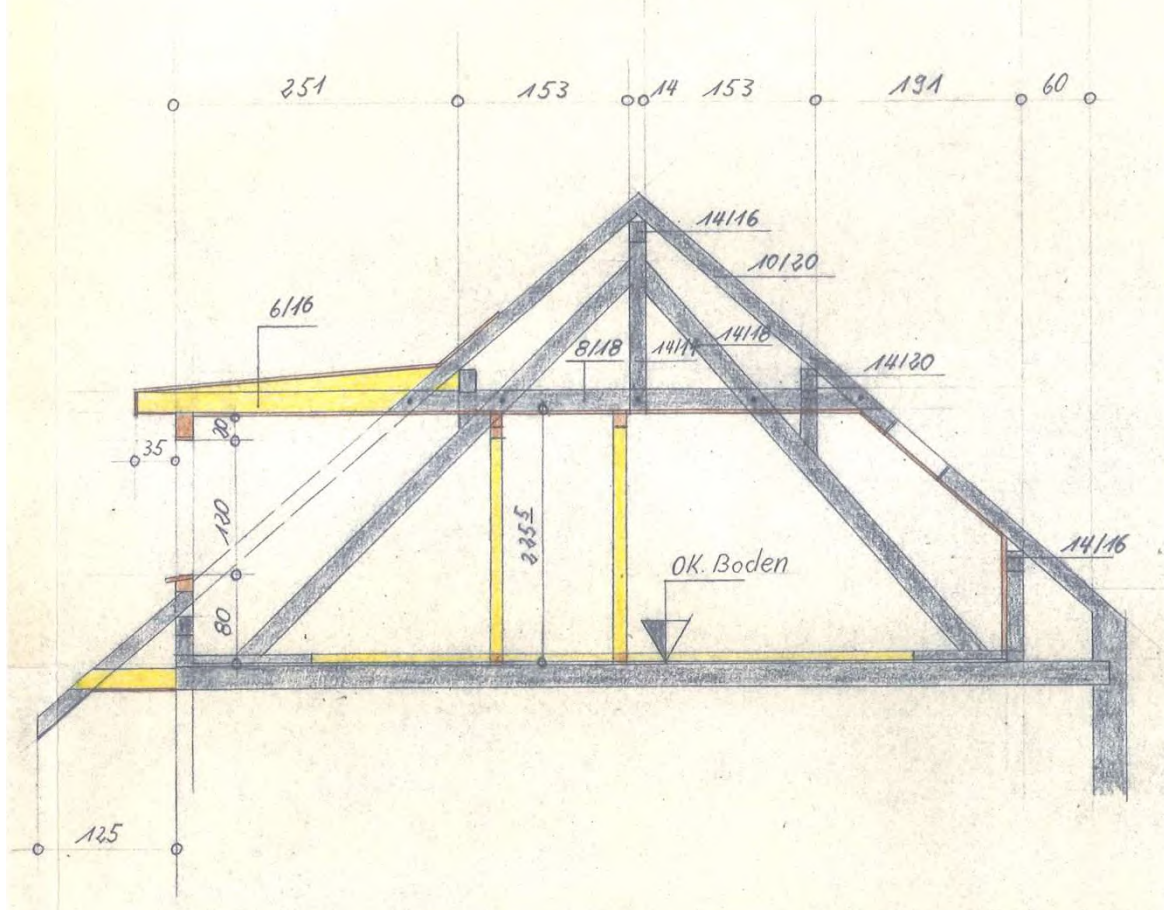
Kontr.Nr.



Fassade.



Schnitt.





Kanton Bern
Canton de Berne

Sumiswald

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt Kultur

Denkmalpflege

www.be.ch/denkmalpflege

Dorfstrasse 13, 3457 Wasen im
Emmental

Grundstück 1273

Koordinaten 2627170.92 / 1210338.3

Bauinventar

15.04.1999

verfügt

Einstufung

erhaltenswert

K-Objekt

Ja



Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus von 1953, Ausbau 1969 Schindelverrandeter, wohl in Riegkonstruktion errichteter Bau mit Stichbogen-Ründer. W-seitige OG-Laube mit ornamental ausgeschnittener Brüstung. In der Form- und Farbgebung (ocker mit roten und schwarzen Akzenten) am Heimatstil orientiert. Mit Gebäude Nr. 15 zusammengebaute W-Hälfte des Doppelhauses. Bedeutendes, zur Dorfstrasse giebelständiges Volumen. Teil der gassenbildenden, für das Ortsbild von Wasen charakteristischen Bebauung. Vor allem mit dem benachbarten Doppelgebäude Nr. 9/11 eine einheitliche Wirkung erzielend. Bestandteil der Baugruppe.

Baugeschichte

1953 - 1953: Erbauung

Inschriften / Baudaten

19 53 (Bügel, S-Seite) 1969 Ausbau Brandv.

Baugruppe

Baugruppe K (Sumiswald, Wasen)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 752557
Datum Ittigen, 10. Februar 2026

Herr
Hans-Jakob Zwygart-Brunner
Dorfstrasse 13
3457 Wasen im Emmental

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Filippo Rizzo
Hauptobjekt und Mitversicherte	SUMISWALD , DORFSTRASSE 13
Grundbuchblatt Nr.	957.0.1273
Eigentümer	Hans-Jakob Zwygart-Brunner Dorfstrasse 13 3457 Wasen im Emmental
Korrespondenzadresse	Hans-Jakob Zwygart-Brunner Dorfstrasse 13 3457 Wasen im Emmental
Policennummer	364029
Versicherungssumme	1,073,600
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1953
Kubatur	1,530 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	30.04.2015
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Bäckerei, Verkaufsladen
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Hans-Jakob Zwygart-Brunner Dorfstrasse 13 3457 Wasen im Emmental

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Grundstück-Nr.: N° immeuble:	1273 Sumiswald (Wasen) 4407.2
Gemeinde-Nr.: N° commune:	Sumiswald (957)
E-GRID:	CH773527524636
Total Fläche: Superficie totale:	298 m ²
Gültig ab Steuerjahr: Valable dès l'année fiscale:	2020
Amtlicher Wert: Valeur officielle:	CHF 258'200
Eröffnungsdatum: Date de la notification:	12.10.2020

Eigentum
Propriété

ZPV-Nr. 13937594
Hans Jakob Zwyygart
Dorfstrasse 13
3457 Wasen im Emmental

Alleineigentum
Propriété individuelle

Grundstückprotokoll – Grunddaten Procès-verbal d'immeuble – Données générales

Mutationsgrund: Allgemeine Neubewertung 2020
Motif de modification: Nouvelle évaluation générale 2020

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m ² Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle	Mutation Modification
E 001	5200		Wasen i.E. / Dorfstrasse	Wohn- und Geschäftshaus	13	0	258'200	
002	0100			Platz Umschwung		282	0	
003	0700			Weg		16	0	



Objektdaten
Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nr.:	Sumiswald (957)	Lage:	Wasen i.E. / Dorfstrasse
N° commune:		Situation:	
Grundstück-Nr.:	1273	Kommentar:	
N° immeuble:		Commentaire:	
Mietwert-Kat.:	08	Objektbezeichnung / Nr.:	Wohn- und Geschäftshaus / 13
Cat. de val. locat.:		Désignation de l'objet / N°:	
Objekt-Nr.:	001	Schätzer-Code:	345
N° objet:		Code de l'estimateur:	
Art-Code:	52	Bearbeitungsdatum:	16.07.2020
Code genre:		Date de traitement:	
Code Mutationsgrund:	79 Verfügung nach Art. 181 Abs. 4 StG		
Code du motif de modification:			

Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser
Procès-verbal d'objet d'immeuble, val. de rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

Benotung Notation		1		2		3		4		5		
Bezeichnung des Objektteils Désignation de la partie d'objet		Wohnungen		Wohn.E+I		Laden		Backst.		Lager		
Gebäudeart Genre de bâtiment		2		2		2		2		2		
Bauqualität Qualité de construction	Baumaterial Matériaux		6									
	Bauart Structure		6									
	Isolation Isolation		5									
	Bauzustand Etat de la constr.	6	5	6		6		6		6		
Komfortstufe Degré de confort	Ausbau Aménagement		5									
	Raumaufteilung Répartition des loc.		5									
	Installationen Installations		6									
	Heizung Chauffage	6	8	6		6		6		6		
Wohnlage Situation de l'habitation	Aussicht Vue											
	Besonnung Ensoleillement											
	Nachbarschaft Voisinage											
	Besondere Lage Situation partic.	7		7								
Geschäftslage Situation du commerce	Umgebung Environnement						8					
	Verkehr Trafic						8					
	Parkplatz Place de stationn.						7					
	Standort Emplacement						8	8	8		7	
Verkehrslage Accessibilité		7		7		7		7		7		
Noten-Endtotal Total final des notes		28		28		29		29		28		
Wirtschaftliches Alter Age économique		Gewichtung Pondération	Jahr Année	Punkte Points	Jahr Année	Punkte Points	Jahr Année	Punkte Points	Jahr Année	Punkte Points	Jahr Année	Punkte Points
Rohbau 1 Gros oeuvre 1		1	70									
Rohbau 2 Gros oeuvre 2		2	55									
Ausbau Aménagement		3	50									
Installationen Installations		4	47									
Total Punkte Total des points		10		52		52		52		52		52
Bezugsjahr wirtschaftliches Alter Année de référence âge économique		2020		2020		2020		2020		2020		
Berechnung Calcul												
Code Mietwertausscheidung Code de dissociation de la valeur locative				02								
Mietwert-Code Code de valeur locative		00		00		55		43				13
Mietwert pro Punkt und Einheit Valeur locative par point et par unité		CHF	36.30	36.30		1.56		1.07				0.28
Mietwert pro Einheit Valeur locative par unité		CHF	1016.40	1016.40		45.24		31.03				7.84
Anzahl Einheiten Nombre d'unités		RE-UL/m²	10.4	7.3		26		33				88
Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert) Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal)		CHF	10570	7419		1176		1023				689
Kap.-Satz Taux de cap.		%	6.4			6.4		6.4				6.4
Ertragswert pro Objektteil Valeur de rend. par partie d'objet		CHF	165165			18378		15999				10780
Realwert-Zuschlag Majoration de la valeur réelle		%	18			18		18				18
Amtlicher Wert pro Objektteil vor Abzug Valeur officielle par partie d'objet avant déduction		CHF	194894			21686		18878				12720
Abzug Déduction		%										
Amtlicher Wert pro Objektteil nach Abzug Valeur officielle par partie d'objet apres déduction		CHF	194894			21686		18878				12720
Amtlicher Wert pro Objekt Valeur officielle par objet		CHF	258200									



Objektdaten
Données d'objet d'immeuble

Gemeinde-Nr.:	Sumiswald (957)	Lage:	Wasen i.E. / Dorfstrasse
N° commune:		Situation:	
Grundstück-Nr.:	1273	Kommentar:	
N° immeuble:		Commentaire:	
Mietwert-Kat.:	08	Objektbezeichnung / Nr.:	Wohn- und Geschäftshaus / 13
Cat. de val. locat.:		Désignation de l'objet / N°:	
Objekt-Nr.:	001	Schätzer-Code:	345
N° objet:		Code de l'estimateur:	
Art-Code:	52	Bearbeitungsdatum:	16.07.2020
Code genre:		Date de traitement:	
Code Mutationsgrund:	79 Verfügung nach Art. 181 Abs. 4 StG		
Code du motif de modification:			

Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser
Procès-verbal d'objet d'immeuble, val. de rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

Benotung Notation	6											
Bezeichnung des Objektteils Désignation de la partie d'objet	Garage											
Gebäudeart Genre de bâtiment	2											
Bauqualität Qualité de construction												
Baumaterial Matériaux												
Bauart Structure												
Isolation												
Bauzustand Etat de la constr.	6											
Komfortstufe Degré de confort												
Ausbau Aménagement												
Raumaufteilung Répartition des loc.												
Installationen Installations												
Heizung Chauffage	6											
Wohnlage Situation de l'habitation												
Aussicht Vue												
Besonnung Ensoleillement												
Nachbarschaft Voisinage												
Besondere Lage Situation partic.	7											
Geschäftslage Situation du commerce												
Umgebung Environnement												
Verkehr Trafic												
Parkplatz Place de stationn.												
Standort Emplacement												
Verkehrslage Accessibilité	7											
Noten-Endtotal Total final des notes	28											
Wirtschaftliches Alter Age économique												
Gewichtung Pondération												
Rohbau 1 Gros oeuvre 1	1											
Rohbau 2 Gros oeuvre 2	2											
Ausbau Aménagement	3											
Installationen Installations	4											
Total Punkte Total des points	10			52								
Bezugsjahr wirtschaftliches Alter Année de référence âge économique	2020											
Berechnung Calcul												
Code Mietwertausscheidung Code de dissociation de la valeur locative	01											
Mietwert-Code Code de valeur locative	49											
Mietwert pro Punkt und Einheit Valeur locative par point et par unité	CHF 1.30											
Mietwert pro Einheit Valeur locative par unité	CHF 36.40											
Anzahl Einheiten Nombre d'unités	RE-UL/m² 15											
Mietwert pro Objektteil (Protokollmietwert) Valeur locative par partie d'objet (procès-verbal)	CHF 546											
Kap.-Satz Taux de cap.	% 6.4											
Ertragswert pro Objektteil Valeur de rend. par partie d'objet	CHF 8531											
Realwert-Zuschlag Majoration de la valeur réelle	% 18											
Amtlicher Wert pro Objektteil vor Abzug Valeur officielle par partie d'objet avant déduction	CHF 10066											
Abzug Déduction	%											
Amtlicher Wert pro Objektteil nach Abzug Valeur officielle par partie d'objet après déduction	CHF 10066											
Amtlicher Wert pro Objekt Valeur officielle par objet	CHF											



Gemeinde Nr.

957
1273

Gemeinde

SUMISWALD

Grundstück Nr.

1273

erfasst

Abwasser 2

Kehricht 1 + 1G

Wohn- und Geschäftshäuser, Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt Nr.	Stockwerk	BESCHREIBUNG PRO OBJEKT Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gem. Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage, usw. Bauweise: Freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	RAUMEINHEITEN RE		QUADRATMETER m2		Code Eigenmietwert
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
01		Dorfschasse, NR 13, WGH, ANGEB, HA 8						
	V	VORPLATZ TREPPE		-				
		WASCHKÜCHE WMA		-				
		HANSHALTKELLER, ZHE: 8		-				
		LAGERKELLER	13			20		
		LAGERKELLER TROG	13			12		
	E	LADEN	55				26	✓
		BACKSTUBE BACKOFEN	43				33	✓
		LAGERRAUM	13			11		
		LAGERRAUM WARENLIFT ALT	13			9		
		GARAGE 1PW L+W	49				15	18 ✓
		KÜCHE 2 KOMB, KS, DA, GWA		1.0				
		TIMMER 11,9m ²		0.8				
		WC LAV		0.3				
	I	TREPPE VORPLATZ		-				
		BAD WC LAV		1.0				
1)		5 TIMMER 3x8 + 2x10 16,6m ² +16,6m ²		4.1				
		LAMBE 6,4m ²		0.1	737,6	✓		2 ✓
		HEHLAGER	13			32		
	II	TREPPE VORPLATZ		-				
		WC LAV DUSCHE		0.8				
		2 TIMMER 0.9 + 1.0 13,2 + 15,2m ²		1.9				
		KAMMER 7,2m ² red. unbeh.		0.4	3.1			
		REDUIT, ESTRICH GROSS		-				
		LAGER PAPIER	13			4	88	✓
			00		10.7	✓		
					10,4			
Uebertrag								



**Beschreibung der
baulichen Entwicklung**
(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde Sumiswald

Objekt-Nr. 10101

Gemeinde-Nr. 19571-11

Objektbezeichnung WGH

Grundstück-Nr. 11273-11111111

Gebäude Nr. 1111111113

Gemeinde: Dieses Zusatzprotokoll Z 9 muss immer im rechtsgültigen Grundstücksprotokoll bleiben

Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>16.07.2020</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____	Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus: <u>Überprüfung infolge hohem wirtschaftlichem Alter.</u> <u>Besichtigung 23.05.2018 345 MW</u>
Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____ Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____	Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:
Baujahr (bei Neubauten): _____ Jahr des Um-/An-/Ausbaus: _____ Datum der Bauvollendung (Monat): _____ Datum des (Kurz-)Augenscheins: _____ Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. _____ und/oder Kaufpreis (Jahr: _____): Fr. _____ allfällige Eigenleistungen: Fr. _____	Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:

Fortsetzung auf Blatt

Mietzinsangaben netto in Franken pro Jahr
(Ohne Heiz- und Nebenkosten)

Lage der Wohnung im Gebäude		Anzahl Zimmer	Anzahl RE	Zins netto ohne NK pro Jahr	Anzahl Wohnungen im Gebäude	Datum der Mietzins-erhebung
Stockwerk	Lage auf Stockwerk					



Grundstück-Nr.: **1273**
N° immeuble:
Gemeinde-Nr.: **Sumiswald (957)**
N° commune:

Mietwert für: Eigentum
Valeur locative: Propriété
pour:
ZPV-Nr. 13937594
Hans Jakob Zwygart
Dorfstrasse 13
3457 Wasen im Emmental

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Postfach, 3001 Bern

Herr und Frau
Hans Jakob Zwygart
Barbara Zwygart-Brunner
Dorfstrasse 13
3457 Wasen im Emmental

Mietwertblatt – Mitteilung Eigenmietwert Feuillet de la valeur locative – Communication valeur locative

Einsprachemöglichkeit gegen den Eigenmietwert besteht erst im Rahmen der Schlussveranlagung der Einkommenssteuern.
La valeur locative ne peut être contestée qu'au moment de la taxation définitive du revenu.

Mutationsgrund: Allgemeine Neubewertung 2020 Motif de modification: Nouvelle évaluation générale 2020

Beschreibung und Berechnung
Description et calcul

Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Objekteilbezeichnung Désignation partie d'objet
Wasen i.E. / Dorfstrasse	Wohn- und Geschäftshaus	13	Wohn.E+I Garage

	Kantons- und Gemeindesteuern Impôts cantonal et communal		* Direkte Bundessteuer * Impôt fédéral direct	
Massgebender Mietwert gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung (Protokollmietwert) pro Jahr Valeur locative déterminante selon procès-verbal de l'éval. officielle (val. loc. procès-verbal) par année	CHF	7'965	CHF	7'965
Mietwertfaktor Facteur valeur locative		95 %		111 %
Mietwert (Eigenmietwert) pro Jahr Valeur locative par année	CHF	7'560	CHF	8'840

* Bei Zweitwohnungen gilt dieser Wert auch für Kantons- und Gemeindesteuern

* Pour les résidences secondaires, cette valeur est également valable pour les impôts cantonal et

Fotogalerie



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Laden



Backstube



Lift (Bäcker)

Fotogalerie



Büro EG



Wohnküche



Nasszelle OG



Kellerraum



Elektroheizung

Fotogalerie



Elektroverteilung



Wasseranschluss



Fernwärmeanschluss



Nasszelle EG



Stromleitung Dachrinnenheizung