

IMMOBILIENBEWERTUNG

GRUNDSTÜCK

Wohnhaus

Müliacherweg 8 und 8a

3428 Wiler bei Utzenstorf

EIGENTÜMER

Allemann-Markovà Gabriela

Allemann Beat

Müliacherweg 8

3428 Wiler bei Utzenstorf



Kirchberg, 08. Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

MARKTWERT, BEMERKUNGEN	3
DEFINITIONEN	4
OBJEKTDATEN	5
KONSTRUKTION, RAUMBESCHRIEB	6
BEURTEILUNG, BEMERKUNGEN	7
GRUNDBUCHAUSZUG	8 bis 9
AUFTRAG, UNTERLAGEN	10
BERECHNUNGEN UND WERTE	11 bis 14
ZUSAMMENZUG, BERECHNUNG MARKTWERT	15
ANHANG	
Situationsplan	
Auszug OEREB-Kataster	
Gebäudepläne	
Datenauskunft der GVB	
Amtliches Grundstückprotokoll	
Fotogalerie	

MARKTWERT

Marktwert per Stichtag	06. November 2025
Bewertungsmethode	Realwert
Marktwert, Übertrag von	Seite 15

Marktwert Grundstück (gerundet) CHF 1'660'000
--

Kirchberg, 08. Dezember 2025

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	Wohnhaus (Nr. 8) und Garage (Nr. 8a)			
Baujahr	Gebäude	Nr. 8	gemäss GVB	2012
	Gebäude	Nr. 8a	gemäss GVB	2012
Gebäudeversicherung	Gebäude	Nr. 8	CHF	1'326'800
	Gebäude	Nr. 8a	CHF	90'400
Fläche Parzelle	Wiler bei Utzenstorf, Grundstück-Nr. 284		m2	1'245
Steuerwerte	Amtlicher Wert		CHF	1'178'000
	Eigenmietwert	Kanton	CHF	37'110
		Bund	CHF	43'730
Grundbuch	Keine wertbeeinflussende Einträge, Details siehe Grundbuchauszug			
Lage Gemeinde (Makro)	Die Gemeinde Wiler bei Utzenstorf mit seinen rund 1'000 Einwohnern ist mit der S-Bahn-Linie in Richtung Solothurn und Burgdorf erschlossen. Der Autobahnanschluss A1 (Kirchberg / Kriegstetten) ist rund 10 Autominuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden. Distanzen (zirka): Solothurn 8km, Burgdorf 13km, Bern 28km			
Lage Objekt (Mikro)	Das Grundstück befindet sich nahe dem BLS-Bahnhof (S-Bahn-Linie) und wenige Fussminuten entfernt zur Gemeindeverwaltung. Im Norden grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone.			
Bauzone	Wohnzone			
Immissionen	keine wertbeeinflussende			
Altlasten	keine gemäss Kataster der belasteten Standorte			
Denkmalpflege	im Bauinventar nicht erfasst			
Naturgefahren	geringe Gefährdung gemäss Geoportal Kanton Bern			

Gebäude

Konstruktion	Betonbodenplatte, Holzkonstruktion (Holz-Skelettbau) Dach mit Ziegeleindeckung
Ausbau Böden	Steinplatten, Teppich
Fenster	Isolationsverglasung aus dem Baujahr
Sonnenschutz	Lamellenstoren, elektrisch
Heizung	Fernheizung (von Grundstück Wiler GB-Nr. 431) mit Wärmeverteilung über Bodenheizung
Wasser / Abwasser	Anschluss an die Gemeindeleitungen
Küche	Einrichtungen/Möbel aus dem Baujahr
Warmwasser	Warmwasserboiler (elektrisch / über Fernheizung von Grundstück Wiler GB-Nr. 431)

RaumbeschriebWohnhaus

Erdgeschoss	Eingang/Vorplatz, Zimmer I und II, Wohn- und Esszimmer mit Gas-Cheminée, Küche und Vorratsraum, WC/Lavabo, Dusche/WC/Lavabo, Sitzplatz I und II, Waschen/Trocknen/Technik
Obergeschoss	Zimmer I bis IV, Zimmer V mit Ankleidezimmer, Bad/Dusche/WC/2 Lavabo, Dusche/WC/Lavabo, 1 x Balkon Süd, 2 x Balkon Nord
Aussen	Autounterstand, Geräteraum

<u>Garage</u>	Doppelgarage mit Geräteraum
---------------	-----------------------------

BEURTEILUNG, BEMERKUNGEN

Beurteilung / Zustand	Die Raumaufteilung sowie auch die Installationen und Einrichtungen entsprechen einem komfortablen bzw. höherem Standard. Die Bausubstanz ist der Bauart entsprechend gut.
Bemerkungen	Unter Einhaltung des Baureglements (inkl. Zonenplan, Gewässerabstand etc.) kann das Grundstück höher ausgenutzt (z.B. Erweiterung) werden. Aufgrund der bestehenden Baute (Art, Alter, Zustand etc.) und der Gebäudelage innerhalb der Grundstücks ist eine Erweiterung oder ein Ersatzneubau nicht wirtschaftlich. Seit der Gebäudeerstellung wurden einzelne Küchengeräte ersetzt. Einzelne Teile des Gebäude/Grundstücks konnten nur bedingt besichtigt, gemessen oder 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). Einzelne Pläne entsprechen nur teilweise der heutigen Situation.

Auszug Grundstück-Informationen

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

**Wiler bei Utzenstorf / 284****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	554 Wiler bei Utzenstorf	
Grundstück-Nr	284	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH273582614672	
Fläche	1'245 m², AV93	
Plan-Nr.	3128	
	3138	
Lagebezeichnung	Wiler b. Utzenstorf	
	Müliacher	
Bodenbedeckung	Gebäude, 267 m²	
	Gartenanlage, 978 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 222 m²	Müliacherweg 8, 3428 Wiler b. Utzenstorf
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Garage, 45 m²	Müliacherweg 8a, 3428 Wiler b. Utzenstorf
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
1'178'000		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft

Alleman-Marková Gabriela, 29.05.1972

17.03.2006 009-2006/1171/0 Kauf

Alleman Beat, 15.05.1960

17.03.2006 009-2006/1171/0 Kauf

Nicht-öffentliche Bemerkung:

Pfändung des Liquidationsanteils der Alleman Gabriela (18.12.2023 033-2023/11232/0)

Pfändung des Liquidationsanteils des Alleman Beat (14.03.2024 033-2024/2274/0)

Anschluss an die Pfändung von Beleg 2274/24 des Liquidationsanteils des Alleman Beat (11.04.2024 033-2024/3355/0)

Pfändung des Liquidationsanteils des Alleman Beat (24.09.2024 033-2024/9895/0)

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

24.01.1931 009-I/6361

(L) Benützungsbeschränkung ID.009-1998/006724

z.G. LIG Wiler bei Utzenstorf 554/141

z.G. LIG Wiler bei Utzenstorf 554/333

z.G. LIG Wiler bei Utzenstorf 554/621

z.G. LIG Wiler bei Utzenstorf 554/622

z.G. LIG Wiler bei Utzenstorf 554/623

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

31.07.1969 009-1969/23367/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 40'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6,5%, alte Titelnr. I/3233, ID.009-2000/013052, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lüterswil-Gächliwil (UID: CHE-105.971.816)	04.05.2021 033-2021/4586/0
17.03.2006 009-2006/1173/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.009-2006/000501, Einzelpfandrecht	

GRUNDBUCHAUSZUG

	Grundpfandgläubiger Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lütterswil-Gächliwil (UID: CHE-105.971.816)	04.05.2021 033-2021/4586/0
25.07.2011 033-2011/5883/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.033-2011/003400, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lütterswil-Gächliwil (UID: CHE-105.971.816)	04.05.2021 033-2021/4586/0
18.06.2013 033-2013/4464/0	Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.033-2013/001995, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Inovista AG, Unterägeri (UID: CHE-113.967.455)	31.08.2022 033-2022/7951/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2013/4464/0 (18.06.2013)	
12.01.2023 033-2023/485/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 12%, ID.033-2023/001816, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 033-2023/485/0 (12.01.2023)	

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 Planungszone

Regionale Planungszone

Kantonale Planungszone

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektiertungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektiertungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektiertungszonen 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

Grundwasserschutzzonen

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszone)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszone)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszone)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszone)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszone)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszone)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektiertungszonen 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

AUFTRAG, UNTERLAGEN

Auftraggeber	Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental Cihan Türkes Dunantstrasse 7C 3400 Burgdorf 031 635 51 77
Eigentümer	Allemann-Markovà Gabriela Allemann Beat Einfache Gesellschaft, Gesamteigentum
Grundstück	Müliacherweg 8 und 8a 3428 Wiler bei Utzenstorf Wiler bei Utzenstorf, Grundstück-Nr. 284
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 06. November 2025 gilt als Stichtag für die Bewertung

Dem Experten haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Angaben der Eigentümerschaft (Allemann Beat) anlässlich des Augenscheins
- Situationsplan vom 29. August 2025
- Auszug aus dem ÖREB-Kataster vom 10. November 2025
- Baugesuchsunterlagen der Bauverwaltung Wiler bei Utzenstorf
- Baugesuchsunterlagen und Bauabrechnung der Eigentümerschaft
- Amtliches Grundstückprotokoll bestellt am 08. September 2025
- Datenauskünfte der GVB vom 05. September 2025
- Grundbuchauszug vom 18. August 2025
- Augenschein vom 06. November 2025

BERECHNUNGEN

Geschossfläche

Gebäude Nr. 8

	Länge	Breite		
Geschoss				
EG	17.66	13.91	=	245.65
	5.02	4.95	=	-24.85
	2.59	3.80	=	-9.84
OG	17.66	13.91	=	245.65
	5.02	4.95	=	-24.85
	2.45	3.80	=	-9.31
	5.06	3.54	=	-17.91
Total		m2		404.54
Total gerundet		m2	=	405

Gebäude Nr. 8a

	9.00	7.20	=	64.80
Total gerundet		m2	=	65

Grundstückfläche

Total Grundstück-Nr. 284	m2	=	1'245
Mehrumschwung (Nordwest)	m2	=	<u>325</u>
Gebäude Nr. 8 (Geschossfläche EG)	m2	=	211
Gebäude Nr. 8a (Geschossfläche)	m2	=	65
Umgebung	m2	=	644

BERECHNUNGEN

Realwert

BKP 2 Gebäude

Geb. Nr. 8	m2	405	à	2'500 CHF / m2	1'012'500
Geb. Nr. 8a		1	à	75'000 CHF / Stk	75'000
Total Gebäude				CHF	<u>1'087'500</u>

BKP 4 Umgebung

Umgebung	m2	644	à	250 CHF / m2	161'000
Total Umgebung (inkl. Autounterstand, Geräteraum, Sitzplätze)				CHF	<u>161'000</u>

BKP 5 Baunebenkosten

Gebäude und Umgebung	1'248'500	davon	6 %	74'910
Total Baunebenkosten			CHF	<u>74'910</u>

<u>Total Reproduktionskosten zum Neuwert (vor Entwertung)</u>			75.00%	<u>1'323'410</u>
---	--	--	--------	------------------

BKP 0 Grundstück

Lageklasse	Wohnen
1. Standort	2.5
2. Nutzung	4.5
3. Lage	5.0
4. Erschliessung	2.5
5. Marktverhältnisse	5.5
Durchschnitt	<u>4.0</u>

	4.00	X	6.25	=	25.00	
Grundstück	1'323'410	X	25.00	/	75.00	441'137
Total Grundstück					25.00%	<u>441'137</u>

Total BKP 0 bis 5					100.00%	1'764'547
-------------------	--	--	--	--	---------	-----------

Realwert (vor Entwertung)					CHF	1'764'547
----------------------------------	--	--	--	--	------------	------------------

BERECHNUNGEN

Ertragswert

Mietertrag bei Drittvermietung

			CHF / Mte	CHF / Jahr
Wohnhaus inkl. Parkieren			3'900	46'800
				<u>46'800</u>
Bewirtschaftungskosten	15%	von	46'800	-7'020
Jährliche Rückstellungen	Tabelle Grosszyklische Erneuerungen			-11'065
Nettoertrag aus Drittvermietung				<u>28'715</u>
Konsumtiver Nutzenzuschlag (siehe Unten)	50%	von	46'800	23'400
Konsumtiver Nettonutzen				<u>52'115</u>
Zinssatz (Zeitpräferenz, siehe Unten)	3%			
Faktor	33.3333	X	52'115	= 1'737'165
Ertragswert (vor Entwertung)			CHF	1'737'165

Konsumtiver Nutzenzuschlag

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.

BERECHNUNGEN

Grosszyklische Erneuerungen

Bauteilgruppe

Anteil an BKP 2 (Gebäude Nr. 8)			GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
nicht erneuerbar	45%	455'625				
Gebäudehülle	21%	212'625	50	36	1'885	32'208
Installationen	18%	182'250	35	21	3'014	51'503
Ausbau	16%	162'000	30	16	3'405	58'181
Total BKP 2	100%	1'012'500			<u>8'304</u>	<u>141'892</u>
Umgebung						
		161'000	40	26	2'135	36'483
Baunebenkosten			6%		626	10'703

Notwendige jährliche Rückstellung **11'065**

Zwischentotal technische Entwertung Gebäude Nr. 8 (Entwertung zweiter Art) **189'078**

Technische Entwertung Gebäude Nr. 8a, pauschal (Entwertung zweiter Art) **15'000**

Total technische Entwertung (Entwertung zweiter Art) **204'078**

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	=	1'764'547
-----------------	---	------------------

Ertragswert	=	1'737'165
--------------------	---	------------------

Technische Entwertung	=	204'078
------------------------------	---	----------------

Berechnung Marktwert

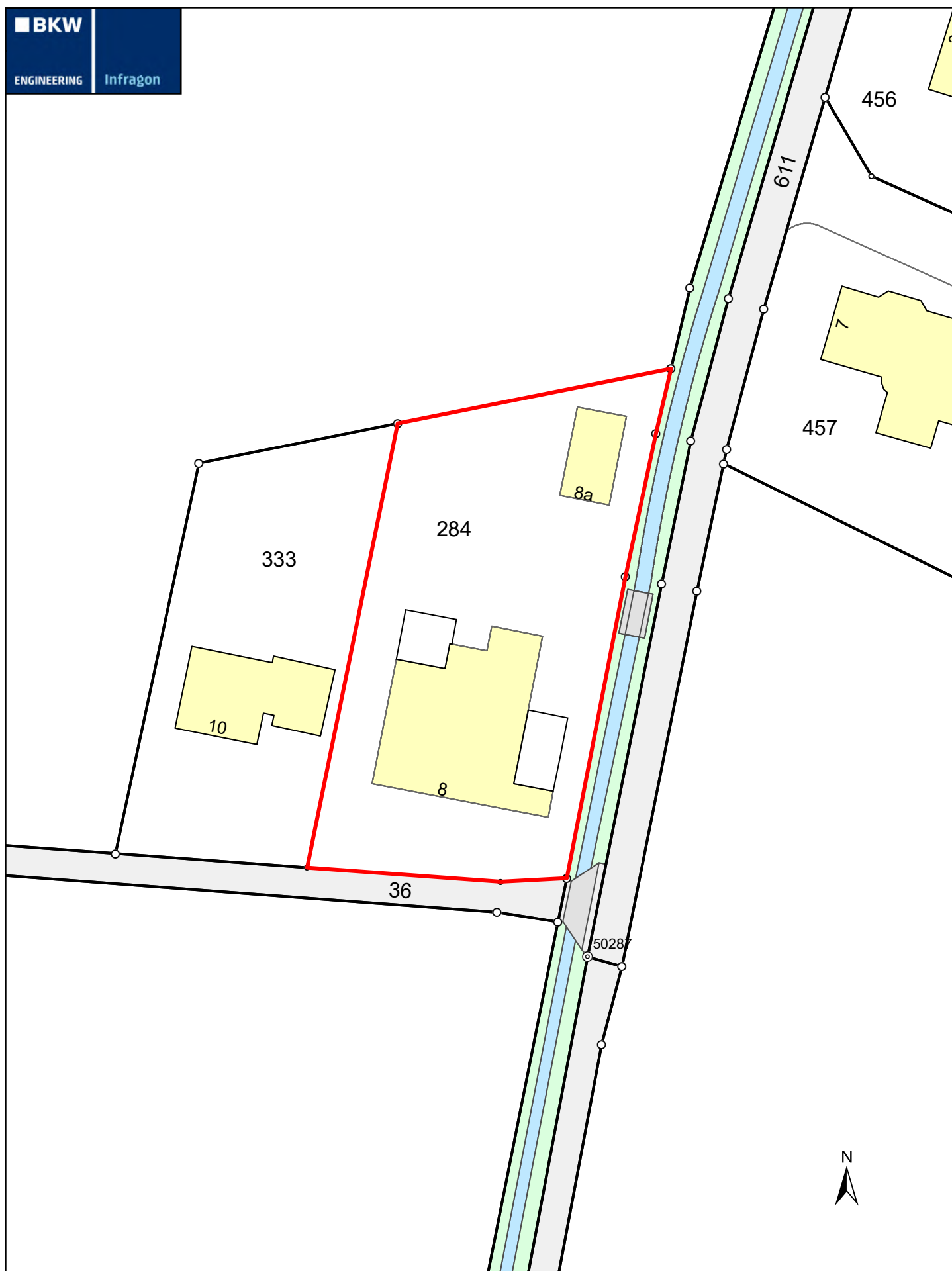
Realwert	100%	=	1'764'547
----------	------	---	-----------

Ertragswert	0%	=	0
-------------	----	---	---

Technische Entwertung (Entwertung zweiter Art)	=	-204'078
--	---	----------

Mehrumschwung 325m2	Pauschal	=	100'000
---------------------	----------	---	---------

Marktwert Grundstück	=	1'660'469
-----------------------------	---	------------------



Müliacherweg 8, 3428 Wiler bei Utzenstorf

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 29.08.2025
Bemerkung

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

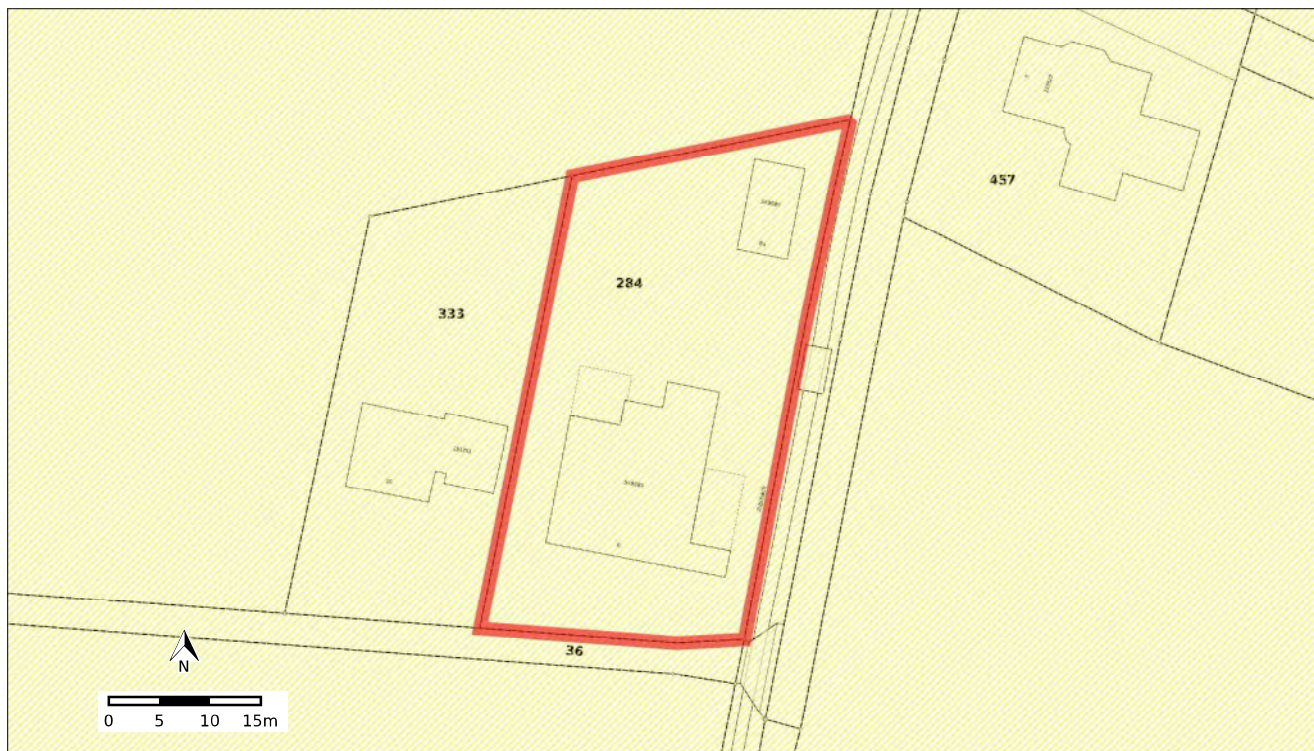
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone	1245 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Arbeitszone		
	 Landwirtschaftszone		
	 uebriges Gebiet		
	 Wohn- und Gewerbezone		
Rechtsvorschriften	Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/55401/1297/554_Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.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 Wiler bei Utzenstorf http://www.wiler.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Gefahrengebiete

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gefahrengebiet, geringe Gefährdung	1245 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/55401/1297/554_Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.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	Unterschiede zur behördenverbindlichen Naturgefahrenkarte sind möglich, sofern die neuste Version noch nicht in der Ortsplanung berücksichtigt wurde. Bei Bauvorhaben ist die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte zu beachten, welche im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV geführt wird.		
Zuständige Stelle	Gemeinde Wiler bei Utzenstorf http://www.wiler.ch		

Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

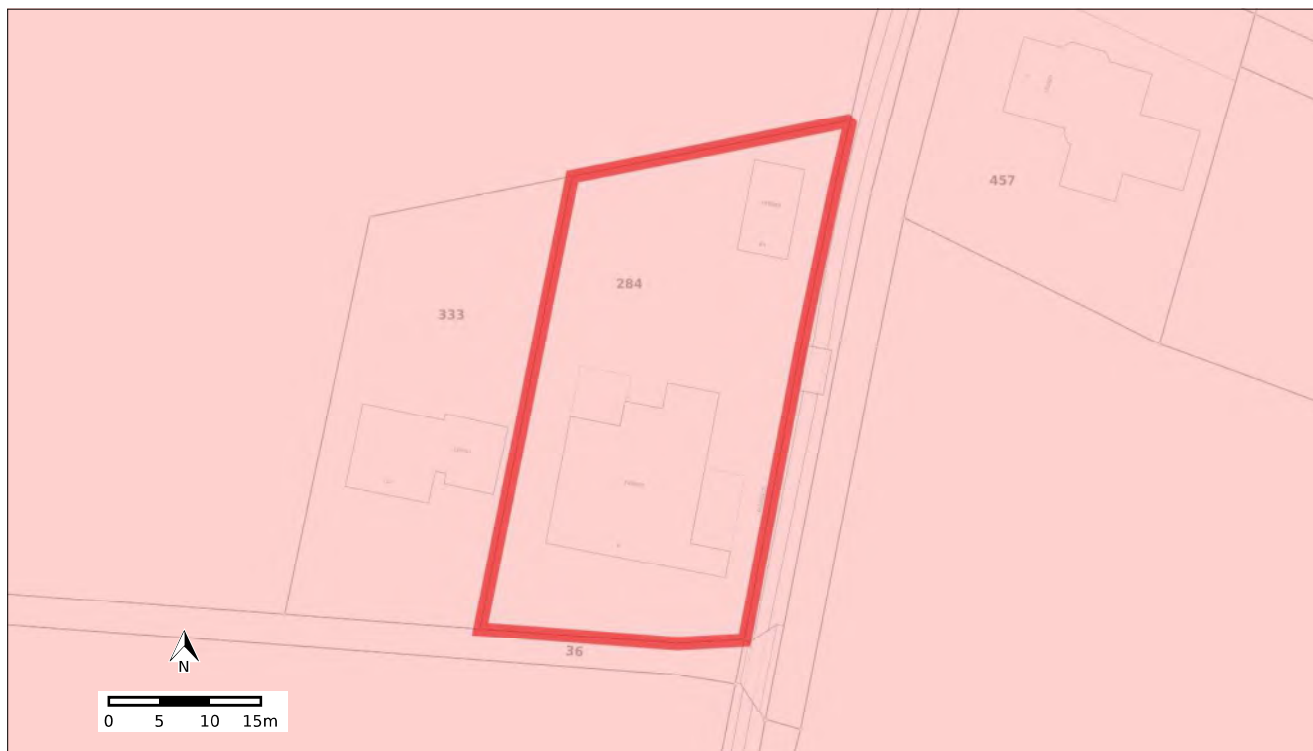
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Geschützter Uferbereich von Bächen	312 m²	25.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/55401/1297/554_Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.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 Wiler bei Utzenstorf http://www.wiler.ch		

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

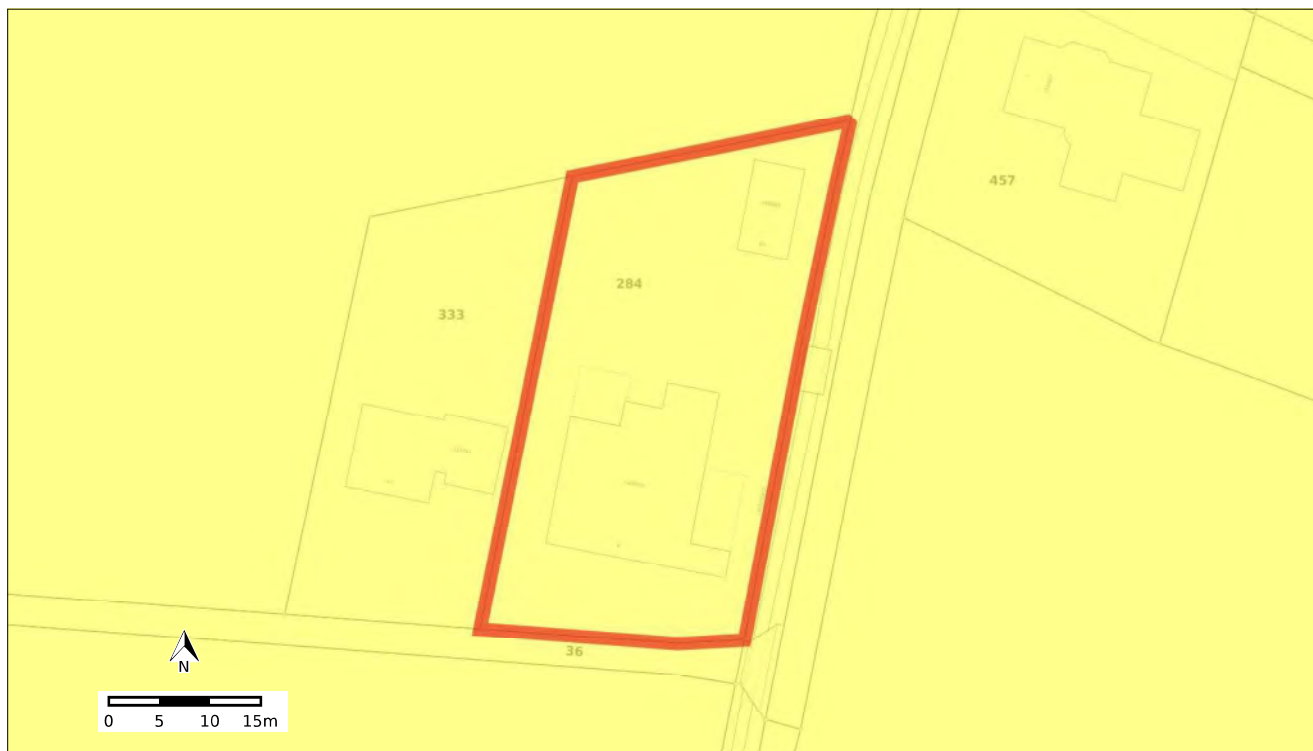
Rechtskräftig



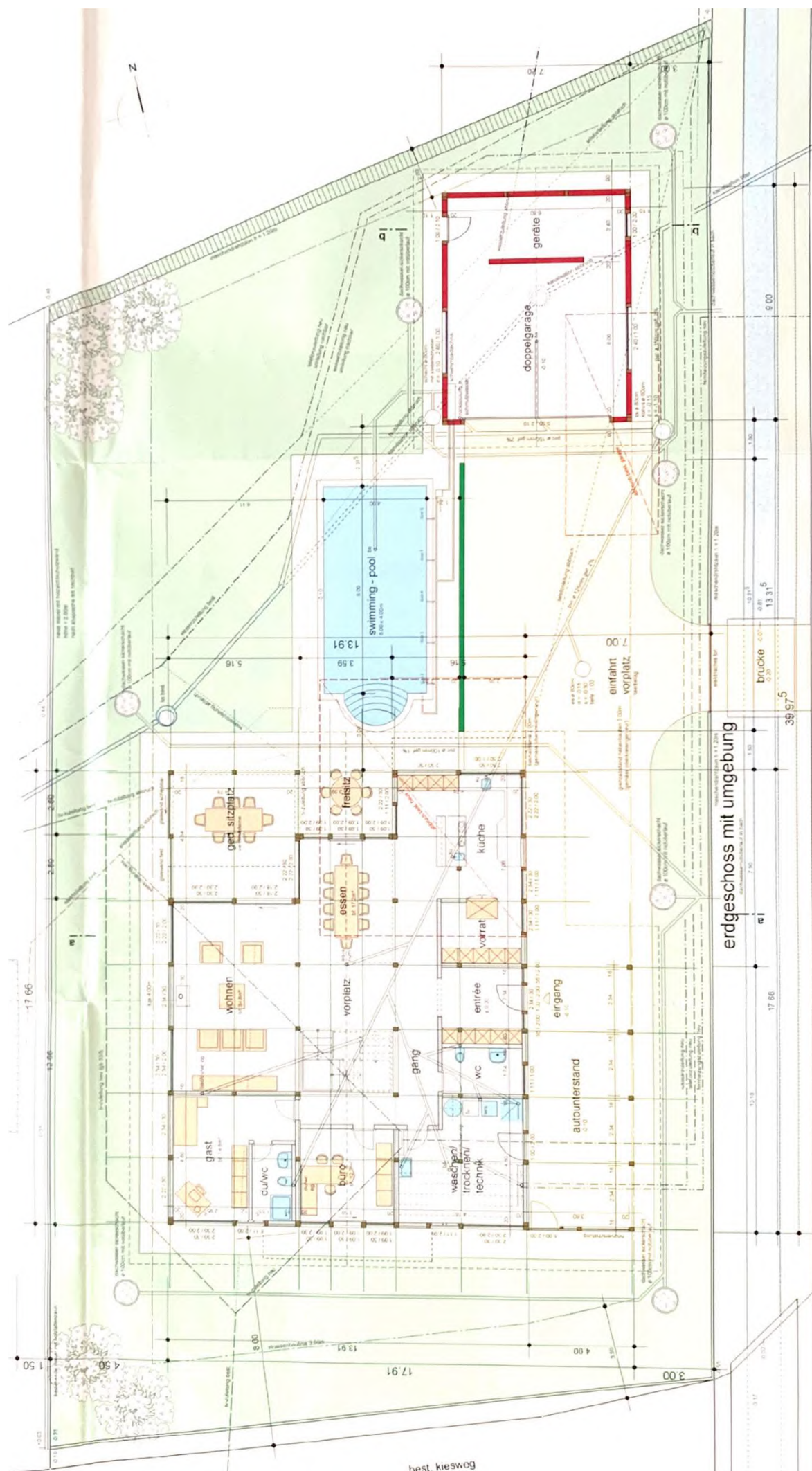
	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gewässerschutzbereich Au	1245 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Reglement https://oerebfiles.apps.be.ch/1131/6359/RechtsvorschriftenGewaesserschutzbereiche.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de Wasserversordnungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
Zuständige Stelle	Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html		

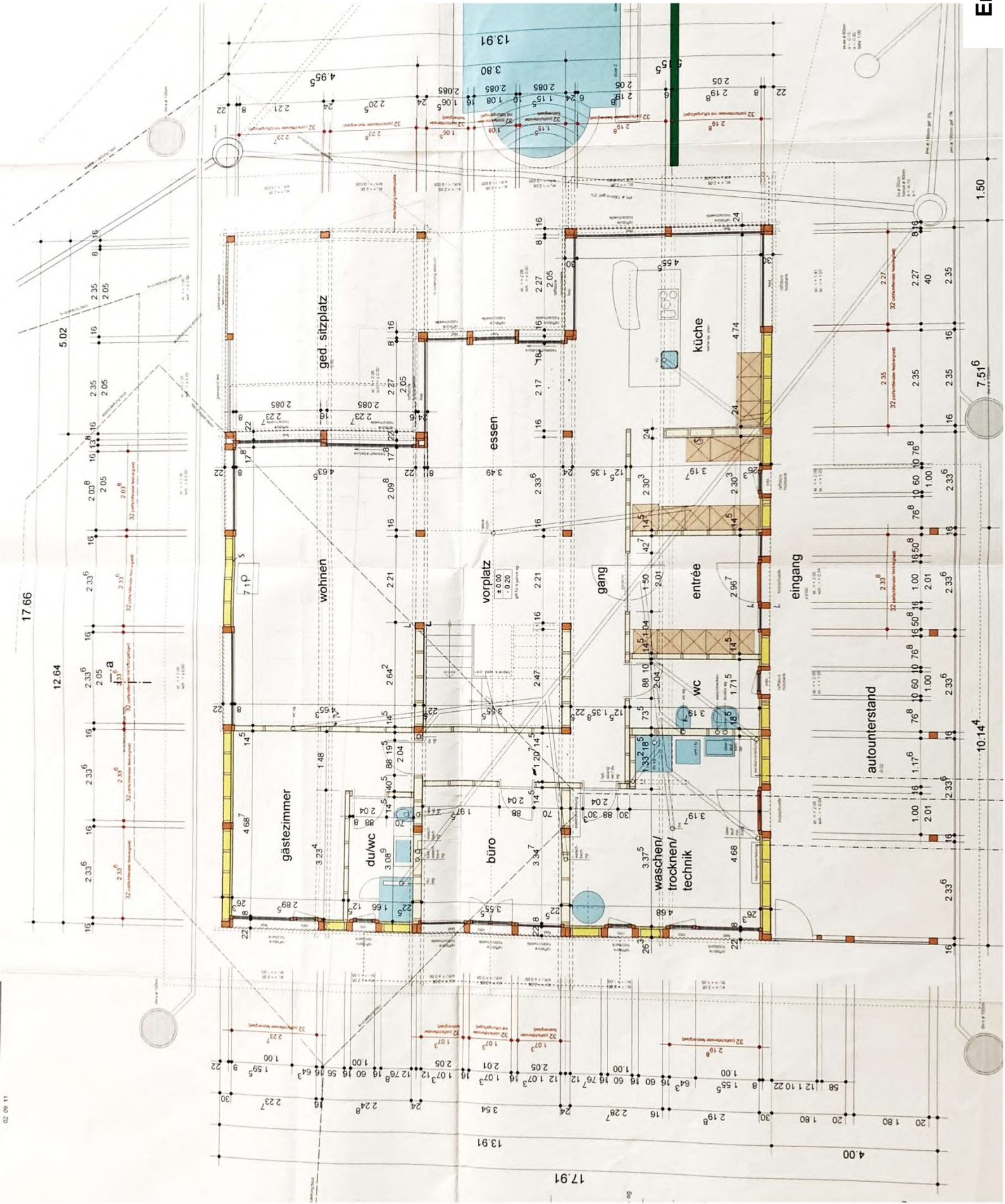
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

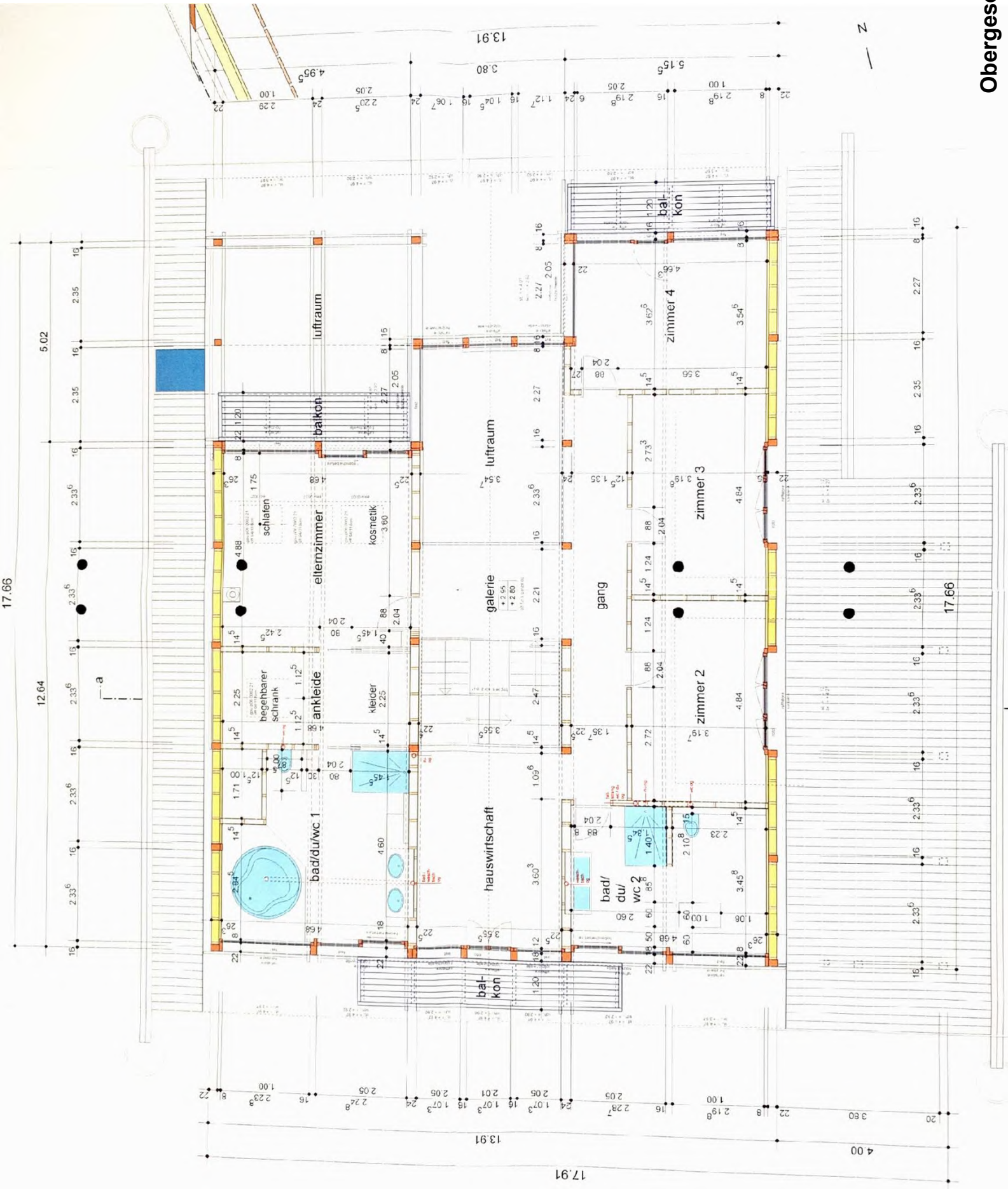
Rechtskräftig

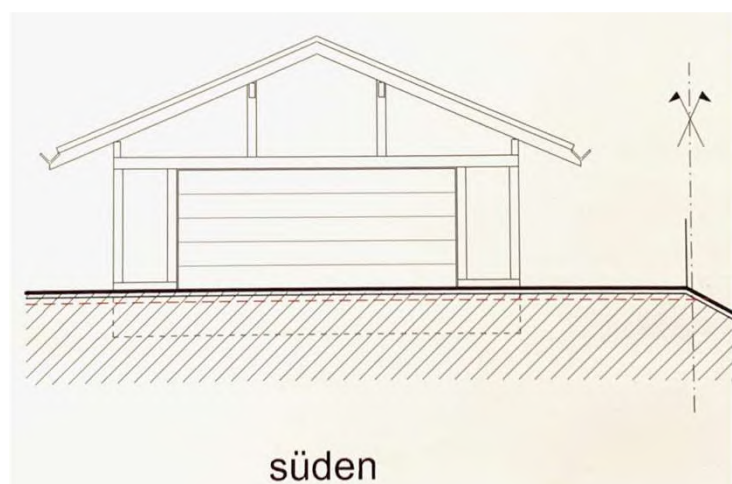
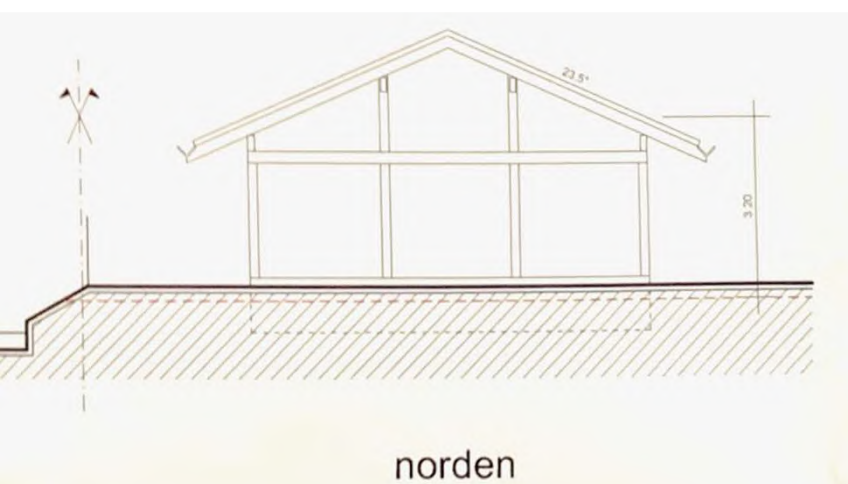
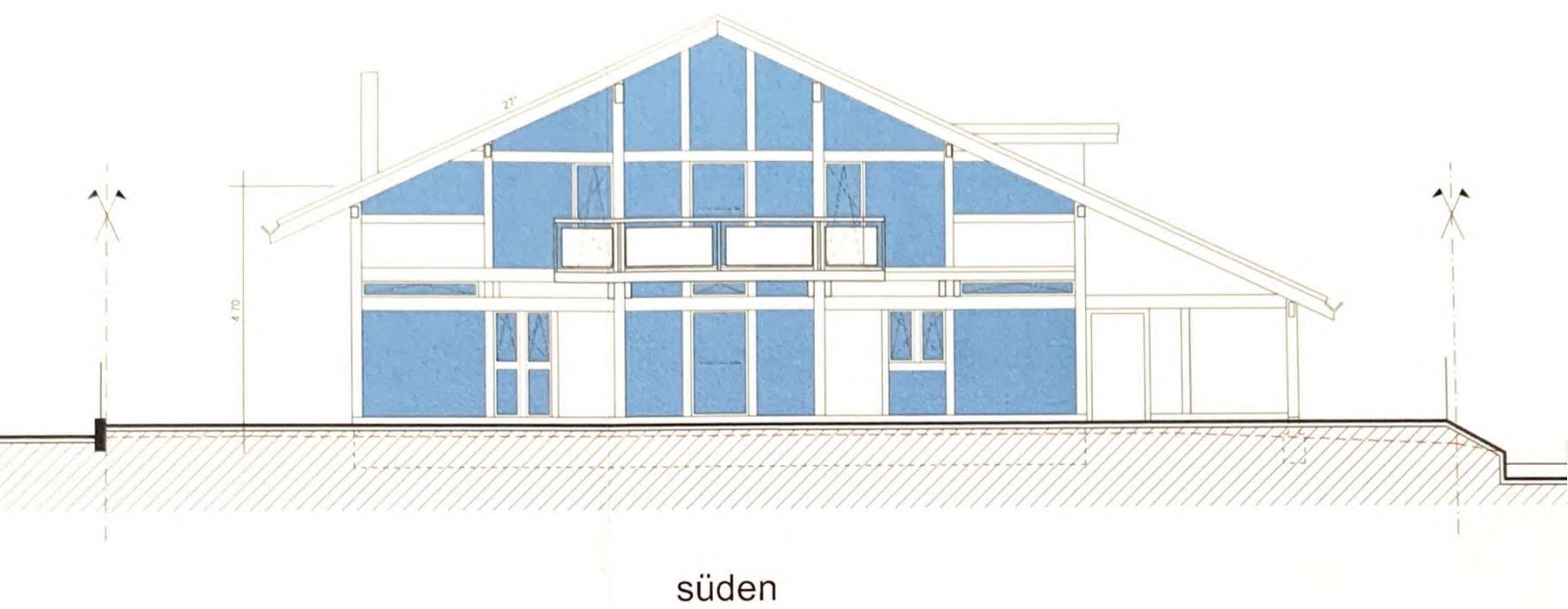
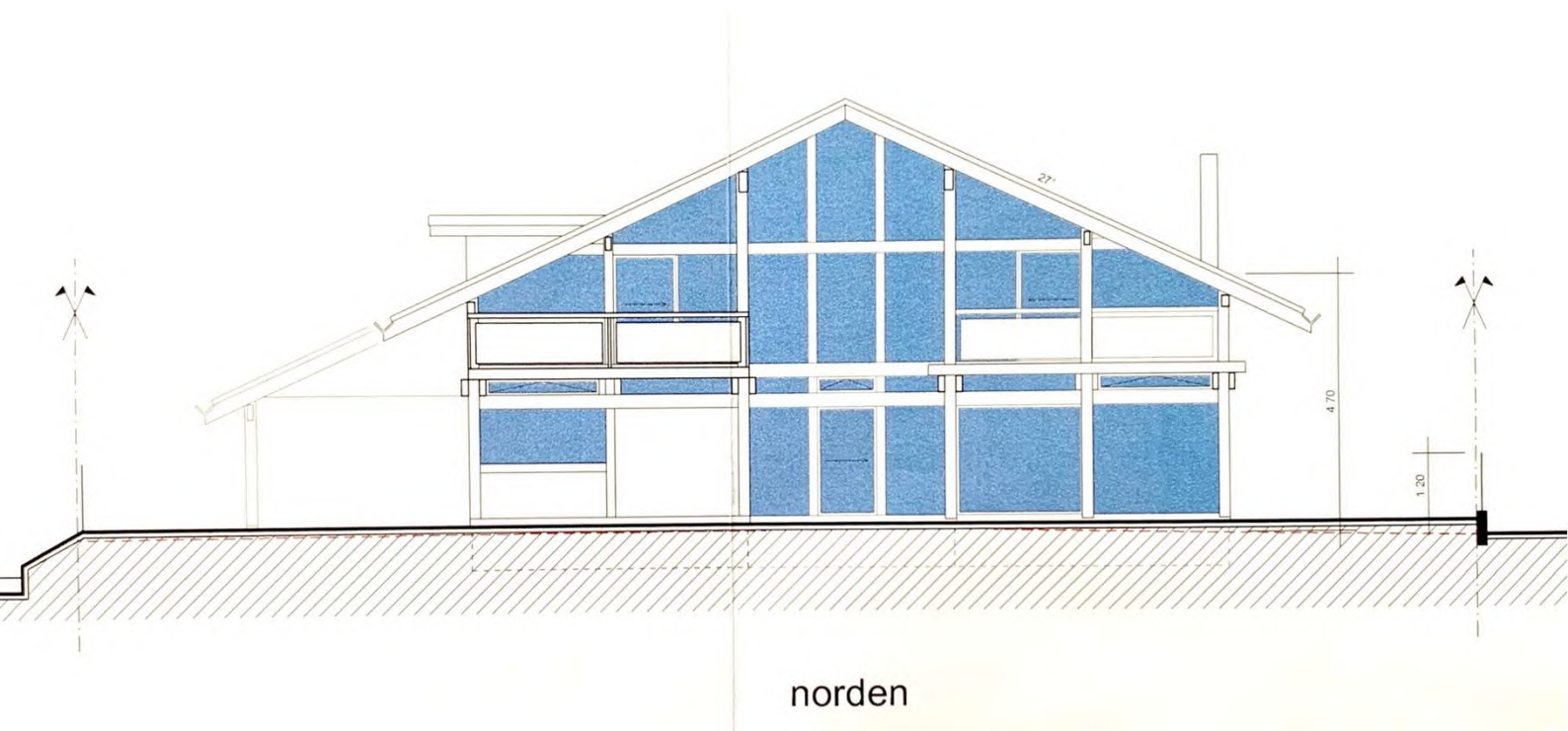


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Geringe Gefährdung	1245 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://oerebfiles.apps.be.ch/9166/6370/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	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-gefahrengebieten.html		

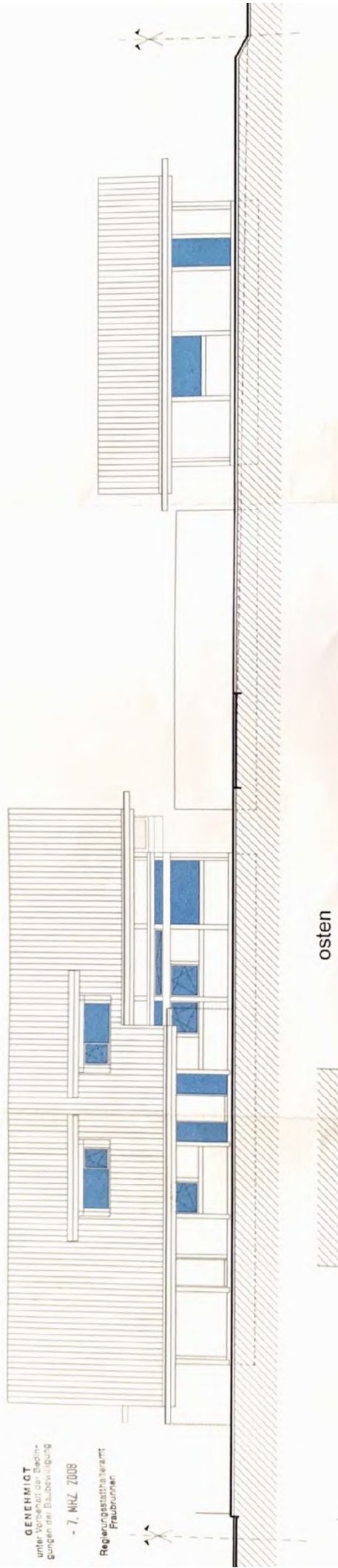




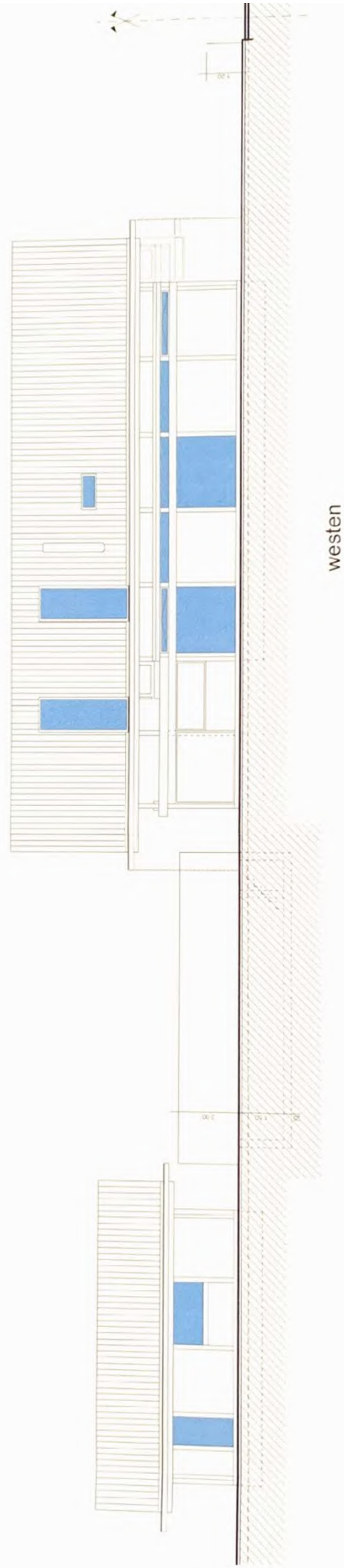




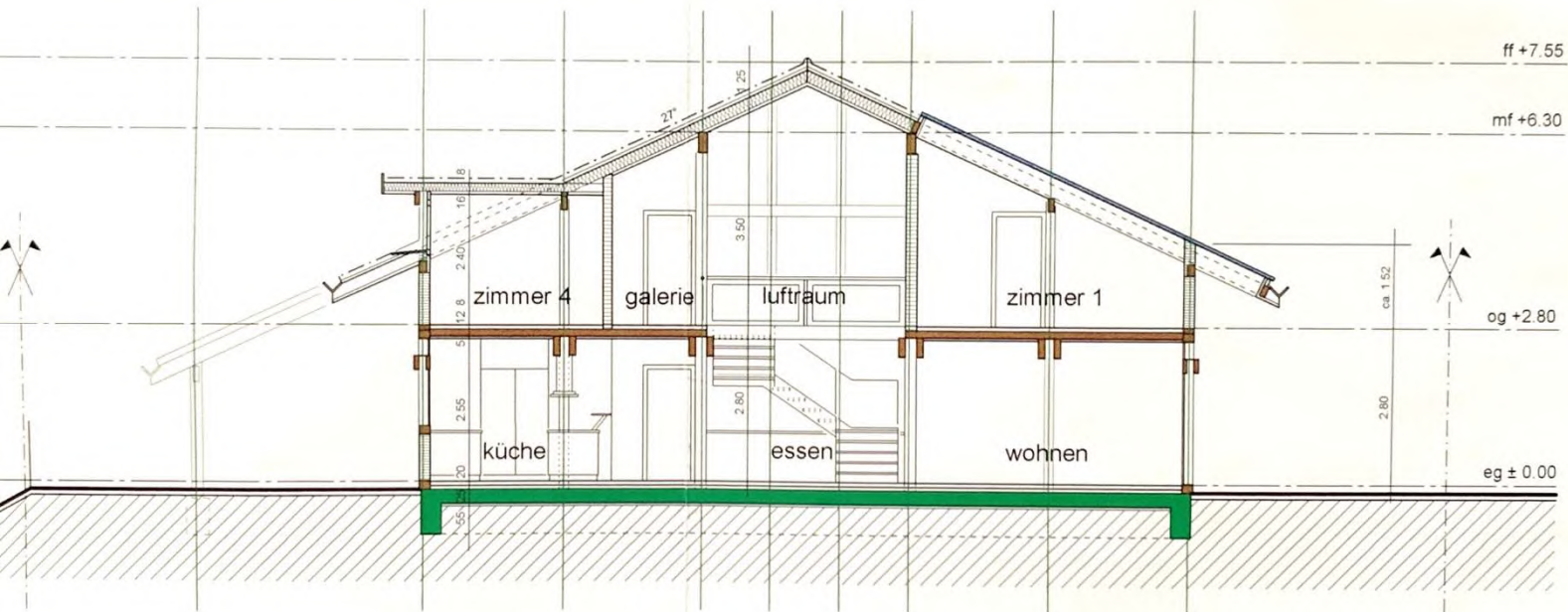
GENEHMIGT
 unter Vorbehalt der Bedin-
 gungen der Baubewilligung
 - 7. MRZ 2008
 Regiergassitzbüroamt
 Fraubrunnen



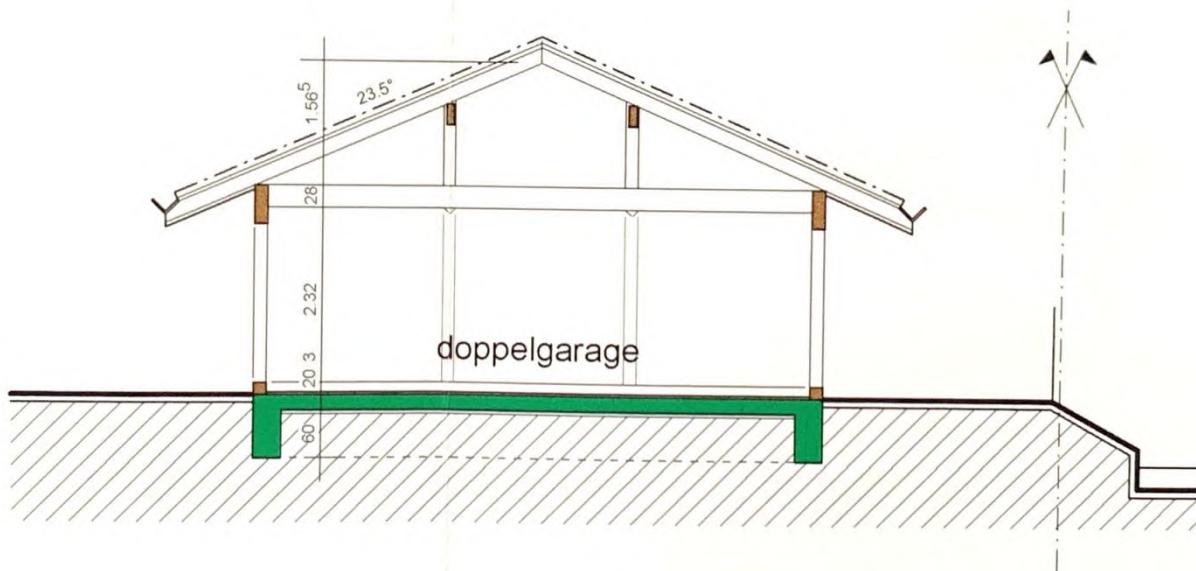
osten



westen



schnitt a-a



schnitt b-b



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999

E-Mail datenauskunft@gvb.ch

Anfrage 734976

Datum Ittigen, 5. September 2025

Herr und Frau

Beat und Gabriela Allemann-Markova

Müliacherweg 8

3428 Wiler b. Utzenstorf

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Filippo Rizzo

Hauptobjekt und
Mitversicherte WILER BEI UTZENSTORF , MUELIACHERWEG 8

Grundbuchblatt Nr. 554.0.284

Eigentümer Beat und Gabriela Allemann-Markova
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

Korrespondenzadresse Gate Swiss Maklerservice GmbH
Ersigenstrasse 9
3422 Kirchberg BE

Policennummer 1113277

Versicherungssumme 1,326,800

Index 234

Zusätzlich Bauversicherung Nein

Bauversicherungssumme

Versicherungsart Neuwert

Erstellungsjahr 2012

Kubatur 1,539 M3 GVB-Norm

Datum der letzten Schätzung 08.10.2012

Objektbemerkungen Wohnhaus, gedeckter Sitzplatz, Autounterstand

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)

Rechnungsadresse Beat und Gabriela Allemann-Markova
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999

E-Mail datenauskunft@gvb.ch

Anfrage 734979

Datum Ittigen, 5. September 2025

Herr und Frau

Beat und Gabriela Allemann-Markova

Müliacherweg 8

3428 Wiler b. Utzenstorf

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz Filippo Rizzo

Hauptobjekt und
Mitversicherte WILER BEI UTZENSTORF , MUELIACHERWEG 8A

Grundbuchblatt Nr. 554.0.284

Eigentümer Beat und Gabriela Allemann-Markova
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

Korrespondenzadresse Gate Swiss Maklerservice GmbH
Ersigenstrasse 9
3422 Kirchberg BE

Policennummer 1123174

Versicherungssumme 90,400

Index 234

Zusätzlich Bauversicherung Nein

Bauversicherungssumme

Versicherungsart Neuwert

Erstellungsjahr 2012

Kubatur 149 M3 GVB-Norm

Datum der letzten Schätzung 08.10.2012

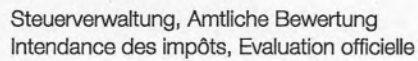
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)

Rechnungsadresse Beat und Gabriela Allemann-Markova
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)



Gesamteigentum
Propriété commune

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

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

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

[illegible]



Gemeinde

Wiler b. Utznandorf

Gemeinde-Nr.

554-111

Grundstück-Nr.

254-111-111

Ertragswert

(nur Vorderseite benutzen!!)

Wohn- und Geschäftshäuser
Gastwirtschaftsbetriebe

Objekt-Nr.	Stockwerk	Beschreibung pro Objekt Lagebezeichnung, Gebäude-Nummer gemäss Grundstückprotokoll Gebäudeart: EFH, MFH, WGH, Garage usw. Bauweise: freistehend, angebaut, eingebaut Heizungsart	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m²		Code Mietwert- ausscheidung
				im Detail	pro Objektteil	im Detail	pro Objektteil	
06		Müllacherweg 8, EFH, freist., HA8						
	E	Autobusstand/Garage 10,00 x 3,50	27			35	35	1
		Eingang, Vorpl., Gard., FBS		0,3				
		Korridor, Vorpl., Treppe		0,3				
		WC, Lav. (5,32)		0,6				
		Reduit 7,22 1/2 Pe		0,3				
		Technik, Fernheizanschl., Bo, Wäsdan,		-				
		GA, TA, Trag, Erhalk, Hundehäusle red.		0,3				
		Küche, Korb.d., KS, TKS, RA, KH, 1-Wok		1,0				
		Flächenzusatzlag 22m²		0,5				
		spez. Ausb.: MW 500.- : 1'800		0,3				
		Wohnen/Essen 50,00m²		2,0				
		Geschäftere MW 600.- : 1800		0,3				
		Büro 12,7m²		0,8				
		Du, WC, Lav.		0,8				
		Zimmer 14,8m²		0,9				
		Sitzpl. ged. 44m² 1/3 Pe		0,6				
	D	Treppe, Vorpl., Galerie, Korridor		0,2				
		Fitnessraum 14,3m²		0,9				
		Balkon ged. 3,5 x 1,0m		0,1				
		Zimmer, FBS 14,6m²		0,9				
		Zimmer, FBS 14,6m²		0,9				
		Du, WC, Lav.		0,8				
		Flächenzusatzlag 14,3m²		0,4				
		Übertrag auf Blatt-Nr. 2		13,2	-	-	-	

Mutationsgrund; detaillierte Angaben über Kosten, Mietzinse	Datum			Unterschrift Schätzer	
Neubau EFH	27. 05. 14			302	
	Augenschein*)	☒	nein		
	Augenschein*)	ja	nein		
	Augenschein*)	ja	nein		



Beschreibung der
baulichen Entwicklung

(nur Vorderseite benutzen!!)

Gemeinde Wiler b. Utzenstorf

Objekt-Nr. 006

Gemeinde-Nr. 554-

Objektbezeichnung Wohnhaus

Grundstück-Nr. 254-

Gebäude Nr. 8

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

Baujahr (bei Neubauten): <u>2011/12</u> Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u> </u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u>Juni</u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u>27.05.11</u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u>1'735'000.-</u> und/oder Kaufpreis (Jahr: <u> </u>): Fr. <u> </u> allfällige Eigenleistungen: Fr. <u> </u>	Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus: 2006: Abbruch 2011: Baubeginn November, per 31.12. 2011 noch nicht abgeschlossen 2012: Bezug Juni Schwimmbassin nicht gebaut
Baujahr (bei Neubauten): <u> </u> Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u> </u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u> </u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u> </u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u> </u> und/oder Kaufpreis (Jahr: <u> </u>): Fr. <u> </u> allfällige Eigenleistungen: Fr. <u> </u>	Beschreibung des Um-/An-/Ausbaus:
Baujahr (bei Neubauten): <u> </u> Jahr des Um-/An-/Ausbaus: <u> </u> Datum der Bauvollendung (Monat): <u> </u> Datum des (Kurz-)Augenscheins: <u> </u> Anlagekosten (bei Neubau) bzw. Um-/An-/Ausbaukosten: Fr. <u> </u> und/oder Kaufpreis (Jahr: <u> </u>): Fr. <u> </u> allfällige Eigenleistungen: Fr. <u> </u>	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.:	284
N° immeuble:	
Gemeinde-Nr.:	Wiler bei Utzenstorf (554)
N° commune:	

Mietwert für: Eigentum
Valeur locative: Propriété
pour:

ZPV-Nr. 10139566
Beat Allemann
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

ZPV-Nr. 240032318
Gabriela Allemann
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Postfach, 3001 Bern

Herr und Frau
Beat Allemann
Gabriela Allemann
Müliacherweg 8
3428 Wiler b. Utzenstorf

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	Objektteilbezeichnung Désignation partie d'objet
Wiler b. Utzenstorf / Müliacherweg	Wohnhaus	8	Wohnhaus
	Garage	8a	Unterstand

	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	44'181	CHF	44'181
Mietwertfaktor Facteur valeur locative		84 %		99 %
Mietwert (Eigenmietwert) pro Jahr Valeur locative par année	CHF	37'110	CHF	43'730

* 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 Wohnhaus



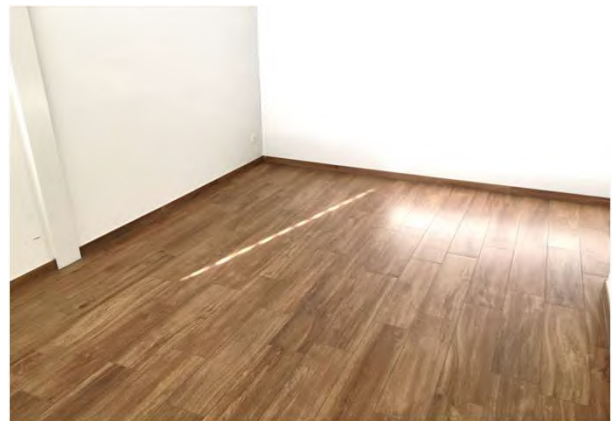
Eingang



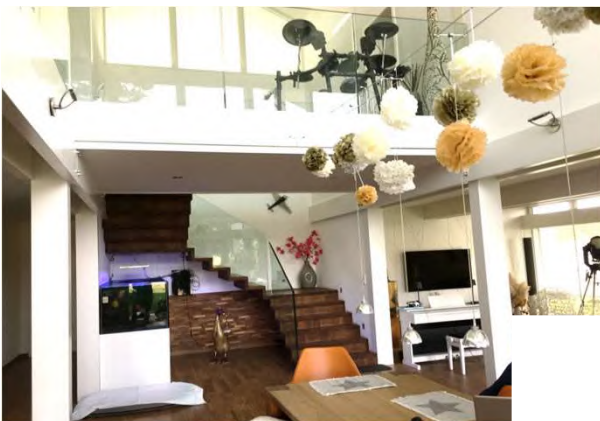
Gäste-WC



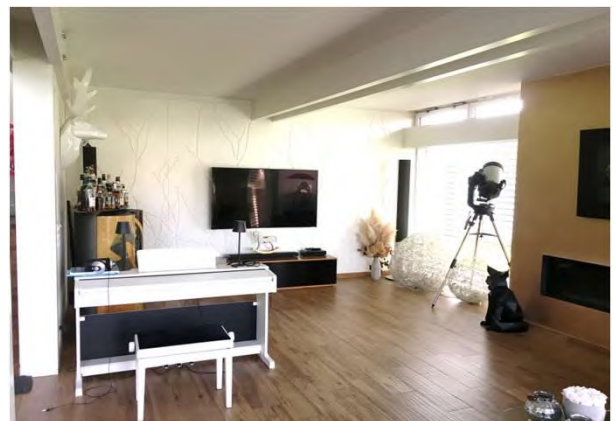
Nasszelle EG



Zimmer EG



Wohnen / Essen / Treppe



Wohnen



Küche



Küche

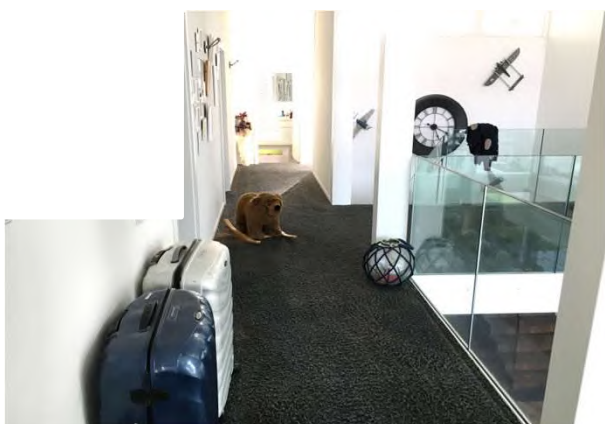
Fotogalerie Wohnhaus / Umgebung



Luftraum



Treppe



Gang OG



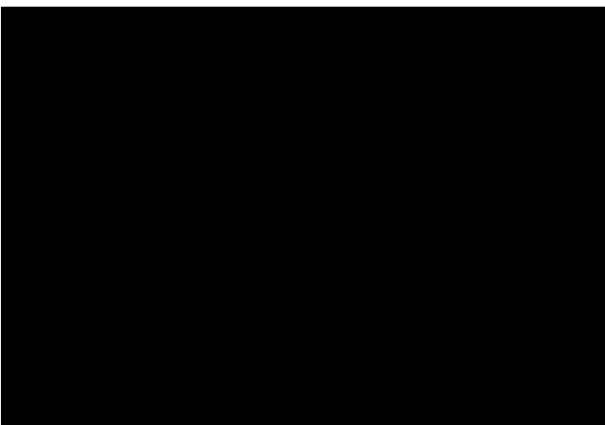
Nasszelle OG - 1



Nasszelle OG - 1



Nasszelle OG - 2



Nasszelle OG - 2



Balkon Süd

Fotogalerie Wohnhaus / Umgebung



Balkon Süd



Balkon Nord 1



Balkon Nord 2



Sitzplatz



Sicht von Balkon



Garage



Vorplatz / Autounterstand



Garage

Fotogalerie Umgebung / Technik



Vorplatz



Geräteraum / Autounterstand



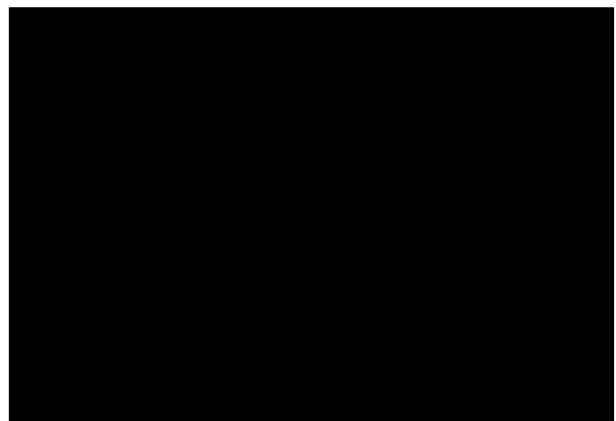
Hausansicht



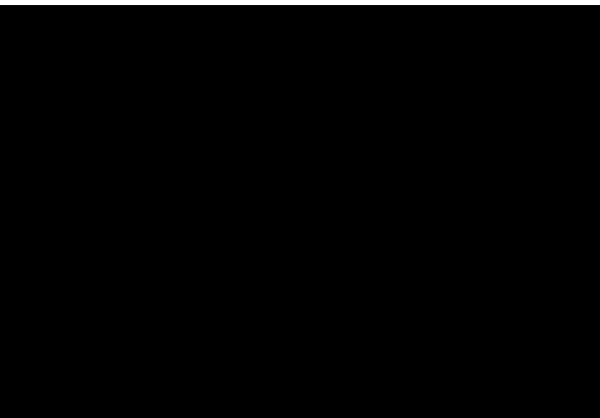
Hausansicht



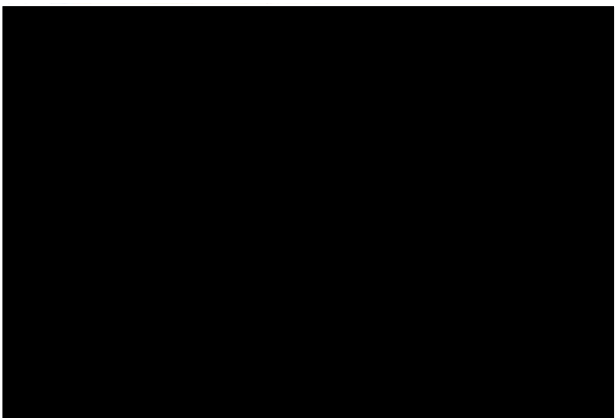
Zufahrt / Brücke



Dusche / Waschen / Trocknen / Trog



Wasseranschluss / Heizung



Boiler / Elektroverteilung