



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Landwirtschaft und Natur

INFORAMA  
Rütti 5  
3052 Zollikofen  
+41 31 636 41 00  
inforama.ruetti@be.ch  
www.inforama.ch

INFORAMA, Rütti 5, 3052 Zollikofen

Betriebsamt Bern-Mittelland  
Dienststelle Mittelland  
Poststrasse 25  
3071 Ostermundigen

Fritz Oppliger  
Tel. +41 31 636 41 68  
fritz.oppliger@be.ch



## Marktwertschätzung Schätzungsbericht

Bewertungsauftrag:	Marktwertschätzung
Bewertungsstichtag:	19.01.2021
Auftraggeber/in:	Betriebsamt Bern-Mittelland Poststrasse 25 3071 Ostermundigen
Eigentümer/in:	Urs Aeschbacher Schaufelacker 271 3153 Rüschegg Gambach
Grundstücke:	Rüschegg Nr. 640, 642, 643
Art der Immobilie:	Wohnhaus / Ökonomiegebäude / Nebengebäude / Land / Wald
<b>Marktwert:</b>	<b>CHF 456'000</b>
Ort, Abgabedatum:	Zollikofen, 17.03.2021
Schätzer:	 Fritz Oppliger

Bildquelle: INFORAMA

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	Seite 3
2. Wertdefinition	Seite 4
2.1. Marktwert	Seite 4
3. Wertmittlungsmethode	Seite 4
3.1. Festlegung Bewertungsmethodik	Seite 4
3.2. Erläuterungen Ertragswertmethode	Seite 4
3.3. Bewertung von Land, übrigen Flächen und Wald	Seite 5
3.4. Hinweise zum Bäuerlichen Bodenrecht BGBB	Seite 6
4. Lage und Objekte	Seite 7
4.1 Lage	Seite 7
4.2. Grundstücke gemäss Grundbuch	Seite 8
4.3. Bauernhaus Nr. 271	Seite 10
4.4. Ofenhaus 271a	Seite 11
4.5. Remise 271b	Seite 11
4.6. Speicher 272	Seite 11
5. Beurteilung	Seite 12
5.1. Allgemeines	Seite 12
5.2. Lage	Seite 12
5.3. Zustand Bauernhaus 271	Seite 15
5.4. Zustand Ofenhaus 271a	Seite 15
5.5. Zustand Remise 271b	Seite 15
5.6. Gebäude: Speicher 272	Seite 15
5.7. Gebäude: Schopf 272a	Seite 15
6. Annahmen und Berechnungen	Seite 16
6.1. Bauernhaus 271	Seite 16
6.2. Ofenhaus 271a	Seite 18
6.3. Remise 271b	Seite 19
6.4. Speicher 272	Seite 20
6.5. Schopf 272a	Seite 21
6.6. Land	Seite 23
6.7. Wald	Seite 26
7. Zusammenstellung der Marktwerte	Seite 28
8. Anhang	Seite 29
8.1. Begriffsverzeichnis	Seite 29
8.2. Abkürzungsverzeichnis	Seite 30
8.3. Quellenverzeichnis	Seite 31
8.4. Fotos	Seite 32
8.5. Grundbuchauszüge	Seite 36
8.6. Bauinventar	Seite 39

# 1. Allgemeine Angaben

## *Auftraggeber/in*

Der/Die Auftraggeber/in wünscht von den vorgenannten Liegenschaften auf den Stichtag ein Marktwertgutachten, welches auf den heutigen Marktverhältnissen beruht und Rücksicht nimmt auf die vorgefundenen Gegebenheiten (Lage, Zustand, Konzeption, Nutzung, etc.).

## *Bewertungszweck*

Die Marktwertschätzung dient als Grundlage für einen Verkauf.

## *Stichtag und Abgabedatum*

Als Bewertungsstichtag gelten der 19. Januar 2021. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Der Schätzungsbericht wurde am 17. März 2021 dem/der Auftraggeber/in zugestellt.

## *Unterlagen*

Grundbuchauszüge, Geoportal des Kanton Bern, Datenauskunft GVB, eigene Aufzeichnungen vom 19. Januar 2021.

## *Weitere Infos*

Die Bewertung erfolgt unter den Voraussetzungen zur Feststellung eines Marktwertes nach SVS (swiss valuation standards). Wenn möglich werden SIA-Normen als Grundlage verwendet. Die Schätzung verwendet Fachbegriffe. Die Fachbegriffe sind im Anhang (Begriffsverzeichnis) erläutert.

## *Augenschein*

Die Besichtigung des Objektes erfolgte im Beisein von Betreibungsamt Bern-Mittelland und Walter Dettwiler am 19. Januar 2021. Besichtigt werden konnten Wohnhaus / Ökonomiegebäude / Nebengebäude / Land / Wald.

## *Haftungshinweis*

Die Einhaltung von bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften bleibt vorbehalten. Für Mängel am Schätzungsergebnis auf Grund versteckter Bauteile, des Baugrundes und nicht begutachteter Liegenschaftsbestandteile übernimmt der Gutachter keine Haftung. Das Schätzungsgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Darüber hinaus wird die Haftung ausgeschlossen. Für Angaben von Dritten übernimmt der/die Gutachter/in keine Gewähr. Das Gutachten ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und auf den Bewertungszweck ausgelegt. Das Gutachten gilt nur solange wie ein ordentlicher Verkauf einer Liegenschaft dauert. Sollte der Verkauf sich länger hinziehen so ist das Objekt neu zu bewerten.

## *Qualifikation und Unabhängigkeit des Schätzers*

Der Schätzer ist diplomierte Ingenieur Agronom / MSc ETH (diplomiert 1990). 2014/15 absolvierte er an der Berner Fachhochschule ein CAS (Certificate of Advanced Studies) in Immobilienbewertung. Damit zeichnet er sich durch einschlägige Kenntnisse im landwirtschaftlichen Bewertungskontext aus.

Der Schätzer bestätigt hiermit seine Unabhängigkeit gegenüber dem Bewertungsobjekt und dem/der Auftraggeber/in und bestätigt, dass spätere Beteiligungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bewertungsobjekt ausgeschlossen sind.

## 2. Wertdefinition

### 2.1. Marktwert

Der Marktwert (Verkehrswert) soll den im normalen und freien Geschäftsverkehr, d.h. unter normal funktionierenden Marktverhältnissen nach üblicher Angebotsfrist, höchstwahrscheinlich erzielbaren Preis darstellen. Dabei wird angenommen, dass Verkäufer wie Käufer nicht unter wirtschaftlichen Zwängen stehen und sorgfältig und mit geschäftsüblichen Überlegungen vorgehen. Daraus ergibt sich, dass kurzfristige und auch aussergewöhnliche Markteinflüsse sowie Liebhaberwerte unberücksichtigt bleiben. Die folgende Abbildung visualisiert die Wertdefinition des Marktwertes und soll zum besseren Verständnis beitragen:

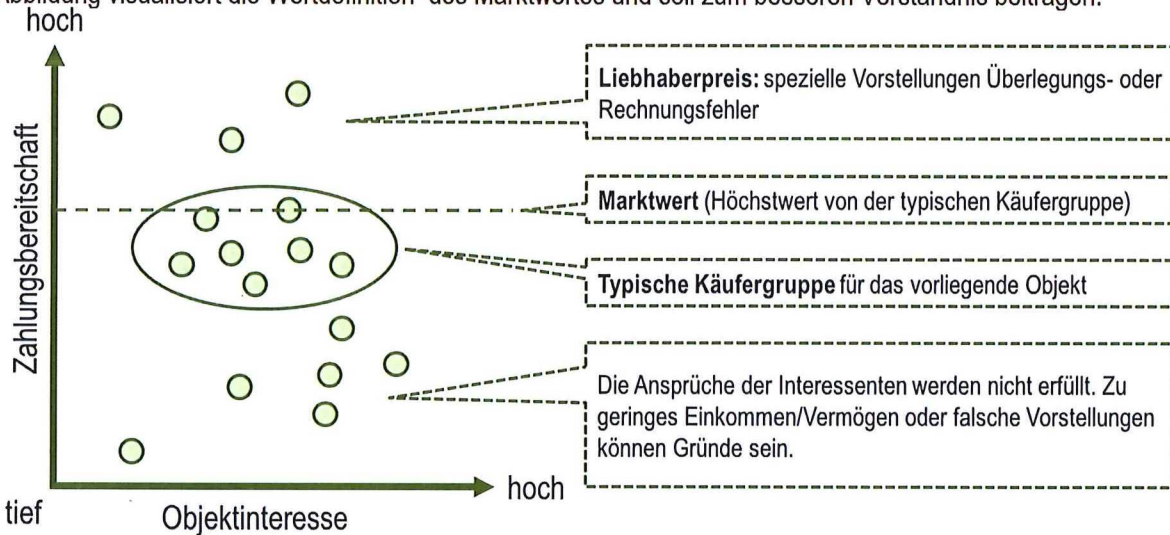


Abbildung 1: Abgrenzung Wertdefinition Marktwert

Die Schätzung stellt einen Marktwert von einem Objekt dar. Der Marktwert gibt lediglich eine Größenordnung an. Hingegen entsteht der realisierte Preis erst sobald sich Käufer und Verkäufer einig sind. Nachfolgend sind die Gründe für mögliche Differenzen zwischen Wert und Preis erläutert:



#### Wert und Preis

„Der Wert ist keine Tatsache, sondern eine Einschätzung des höchstwahrscheinlichen Preises eines Gutes, bei einer Transaktion bzw. ein wirtschaftlicher (Geldwert) Nutzen, den der Besitz eines Gutes mit sich bringt. Der Preis ist derjenige Betrag, zu dem die Transaktion effektiv stattgefunden hat. Der Wert und der Preis sind von der Höhe der Beträge her theoretisch nur dann identisch, wenn sie gleichzeitig erhoben wurden; auf genau denselben Informationen beruhen; die Informationen von den Transaktionsteilnehmern und den Bewertern genau gleich interpretiert werden. Weil dies in der Praxis nie vollständig zutrifft, sind Wert und Preis nie bzw. rein zufällig genau gleich hoch (SIREA 2017a, Kapitel 3. Seite 4 und 5).“

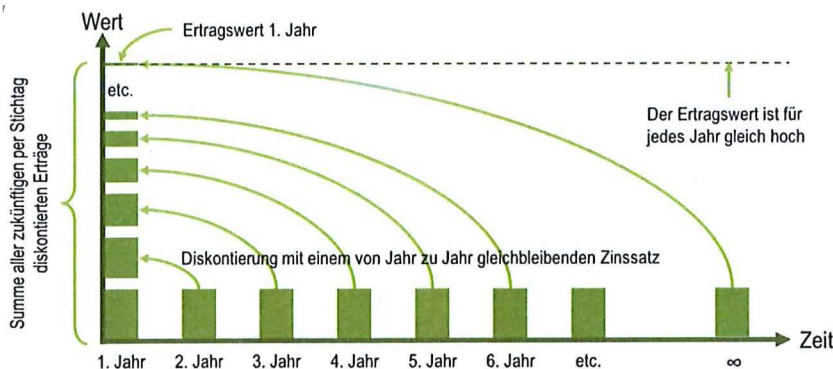
## 3. Wertmittlungsmethode

### 3.1. Festlegung Bewertungsmethodik

Das zu bewertende Objekt ist ein Renditeobjekt, welches Erträge generiert. Daher wendet der Schätzer die Ertragswertmethode an. Zur Anwendung gelangt das MEV-System (Multi-Element-Value-System). Für rein landwirtschaftlich genutzte Gebäude wird eine Mischwertmethode angewendet, da die Erträge (Pachtzinse) nicht ausreichen, um damit einen realen Marktwert herleiten zu können. In der Praxis hat sich deshalb bei landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden die Mischwertmethode etabliert. Dies wird durch Gerichtsurteile

### 3.2. Erläuterungen Ertragswertmethode

„Die Ertragswertmethode ist die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträge von den zukünftig zu erwartenden Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 2).“



Die Grafik zeigt die Herleitung des Ertragswertes, nach der Ertragswertmethode. Der Ertragswert ist nur ein Wertelement. Um den Marktwert zu bestimmen sind weitere Wertelemente nötig. Beachten Sie dazu die Rückstellungstheorie.

Abbildung 2: Aufbau Ertragswert; Quelle: SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 4 (eigene Darstellung)

### Rückstellungstheorie

Die Ertragswertmethode rechnet mit unendlichen Erträgen. Damit die Nutzungsfähigkeit eines Objekts gewährleistet bleibt, muss die Bausubstanz des Objektes zyklisch erneuert werden. Um die Erneuerungen zu finanzieren müssen aus den Erträgen des Nutzungsobjektes Rückstellungen geäufnet werden. Dies sichert die „Unendlichkeit der Immobilie“, und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene technische Entwertung des Objektes (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11). Dies zeigt die Abbildung 3.

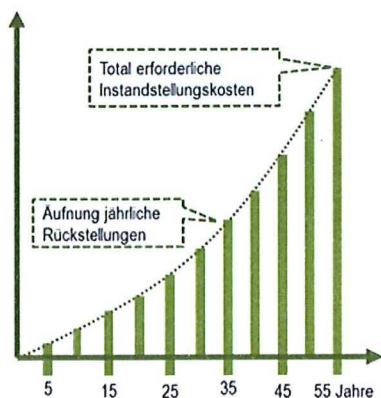


Abbildung 3: Jährliche Rückstellungen

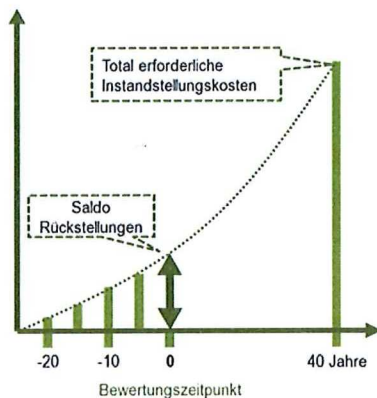


Abbildung 4: Saldo Rückstellungen

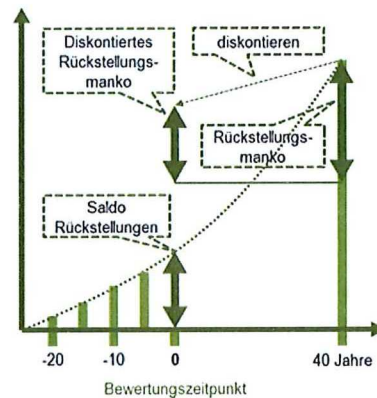


Abbildung 5: Rückstellungsmanko

Quelle: SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11 (eigene Darstellung)

Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geäufnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisherigen eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert (vgl. Abbildung 4). Der nicht geäufnete und verzinste aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

Wenn ab dem Bewertungszeitpunkt bis zum Instandstellungszeitpunkt zu wenig Zeit zur Verfügung steht, um mit den jährlichen Rückstellungen die ganzen erforderlichen Instandstellungskosten zu äufnen, wird dannzumal ein Mankobetrag entstehen (vgl. Abbildung 5). Dieser fehlende Geldbetrag (Rückstellungsmanko), wird auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert. Er entspricht dem heutigen Minderwert der technischen Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11).

### 3.3. Bewertung von Land, übrigen Flächen und Wald

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Land erfolgt nach der Bodenpunktzahl (Punktierung über Bodenqualität, Abzüge für Hangneigung, Parzellengröße und -form, Distanz zum Bewirtschaftungszentrum, Waldanstoß, Düngebeschränkung, Zufahrtsqualität, Dienstbarkeiten, etc.), die mit einem aktualisierten Bewertungsfaktor multipliziert wird. Der Bewertungsfaktor (Rappen pro Bodenpunkt) richtet sich nach der Verkehrswertenerhebung Landwirtschaft, Abteilung Amtliche Bewertung.

Platz/Umschwung sind bei der Ertragswertmethode im Wert des Gebäudes enthalten. Dies trifft auch für Strassen und Wege zu, welche wertrelevant sind für die Objekt, die sie erschliessen.

Beim Wald werden mittlere Verkaufspreise der entsprechenden Region gemäss Verkehrswertstatistik eingesetzt oder mittels Faktormethode aus dem Ertragswert gebildet (Faktor gemäss Verkehrswertstatistik). Bei grossen Waldflächen oder besonders grossem bzw. geringem Holzbestand ist eine Bewertung durch den Revierförster angezeigt.

### **3.4. Hinweise zum Bäuerlichen Bodenrecht BGG**

Die nachstehenden Angaben dienen als Information über die Beeinflussung der Gewerbe- und Grundstückspreise durch das BGG und nicht als rechtliche Beratung über die privat- und öffentlich-rechtlichen Wirkungen des BGG auf Veräusserung, Realteilung, Zerstückelung, Verschuldung usw.

#### *Unterstellung BGG*

Die zu bewertenden Grundstücke liegen, soweit nichts anderes bei den Grundstücken vermerkt ist, in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG. Mit 0.706 SAK gemäss GELAN 2020 ist der Betrieb Schaufelacker als landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGG einzustufen (inkl. Zupachtland 6.65 ha). Über eine definitive Feststellung als landwirtschaftliches Gewerbe entscheidet der Regierungsstatthalter.

#### *Verkaufsaufgaben*

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ist mit wenigen Ausnahmen (Art. 64 BGG) dem Selbstbewirtschafter vorbehalten. Er ist bewilligungspflichtig (kantonale Vollzugsbehörde). Für Grundstücke schränkt das Gesetz den Bewerberkreis geografisch auf den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ein. Für den Vollzug dieser Massnahmen ist im Kanton Bern das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

#### *Pächter Vorkaufsrecht*

Bisherige Pächter haben unter diversen Voraussetzungen (Selbstbewirtschaftung, Ablauf der Mindestpachtdauer von 6 Jahren, ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich, wirtschaftliche Verfügung über ein Gewerbe) ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 47 und 48 BGG), das allerdings den verwandtschaftlichen Vorkaufsrechten im Range nachgeht. Das Pächtervorkaufsrecht ist mit keinem Vorzugspreis verbunden. Es kann nur zu demjenigen Wert geltend gemacht werden, welcher ein Dritter auch zu zahlen bereit wäre.

#### *Höchstpreis*

Gemäss Art. 66 BGG darf der Erwerbspreis den Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre um nicht mehr als 5 % übersteigen. Für den Vollzug dieser Bestimmung ist ebenfalls das entsprechende Regierungsstatthalteramt zuständig.

#### *Realteilungs- und Zerstückelungsverbot*

Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstückeile abgetrennt werden (Realteilungsverbot Art. 58 BGG). Ausnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden (keine Nachfolger, Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe, u.a.). Landwirtschaftliche Grundstücke, die dem BGG unterstehen, dürfen nicht in Teilstücke unter 36 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot Art. 58 BGG). Eine Ausnahme ist unter anderem möglich, wenn ein Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des bäuerlichen Bodenrechts (BGG) aufgeteilt werden kann. Dadurch könnten beispielsweise die Gebäude bzw. einzelne Gebäude abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Dies ist möglich unter der Voraussetzung, dass diese Liegenschaftsteile nicht landwirtschaftlich genutzt werden und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sind.

## 4. Lage und Objekte

### 4.1 Lage

#### Makrolage

Rüscheegg ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Bern, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Rüscheegg zählt 1'676 Einwohner (2019), verteilt auf 799 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 18 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 40.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 41% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 147 Betriebe mit 443 Beschäftigten weist die Gemeinde Rüscheegg im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 9 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 32 Beschäftigten seit 2012. Von den 287.5 vollzeitäquivalenten Stellen sind 87 (30%) im 1. Sektor, 70.7 (25%) im Industrie- und 129.8 (45%) im Dienstleistungssektor.

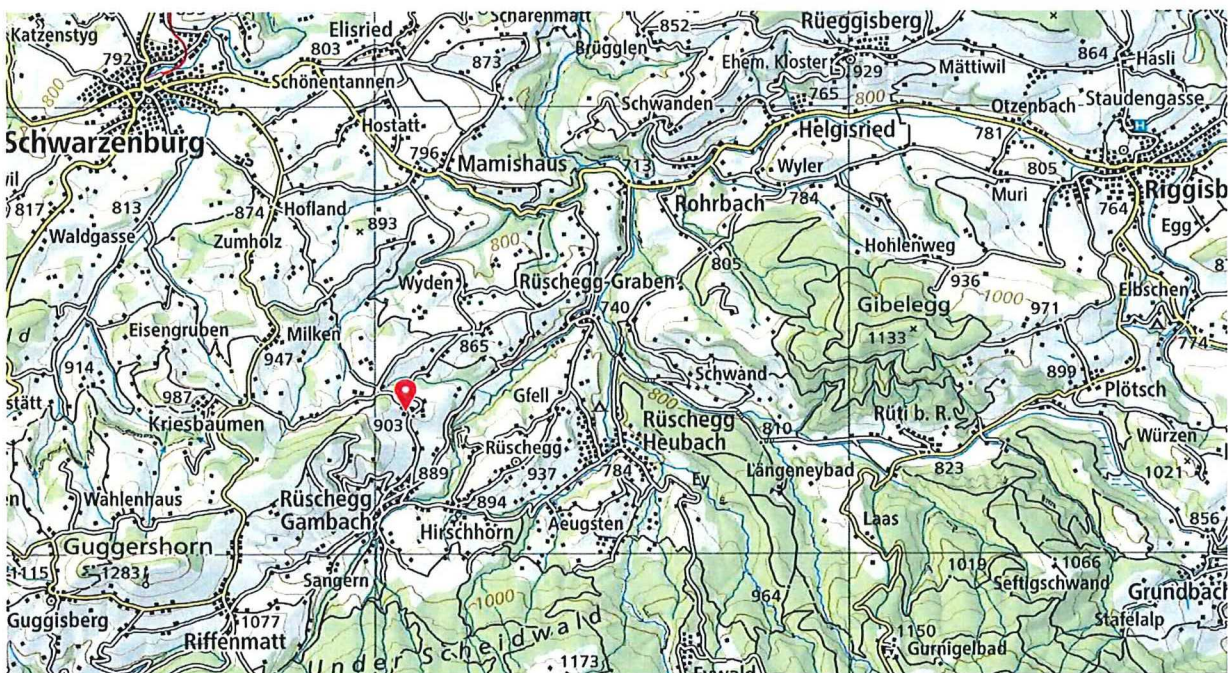


Abbildung 6a: Kartenausschnitt mit Lage der Liegenschaft (Quelle: map.geo.admin.ch)

#### Verkehrslage

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rüscheegg aus erreichbaren Zentren sind Schwarzenburg (13 Min.), Fribourg (25 Min.) und Thun (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schwarzenburg (16 Min.), Bern (78 Min.) und Fribourg (85 Min.)

#### Mikrolage

Der Liegenschaftsstandort ist über einen kurzen Privatweg (Naturbelag) gut erreichbar in einer Distanz von rund 55 m zur Kantonsstrasse Mamishaus - Rüscheegg Gambach. Das Bauernhaus ist nach Südosten ausgerichtet. Die Besonnung ist gut, am Abend leicht eingeschränkt. Der Standort bietet eine unverbaubare, attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 8.0 und 11.0 Grad. Es handelt sich um ein Einzelobjekt ausserhalb der Bauzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 62% am stärksten vertreten.



Abbildung 6b: Orthofoto Standort Wohnhaus Weissensteinstrasse 53

## 4.2. Grundstücke gemäss Grundbuch

### Grundbuch

Alle unten aufgeführten Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Die Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, etc. sind im Anhang aufgeführt.

Grundbuch-Nummer	Bezeichnung	Fläche GRUDIS	Amtlicher Wert
Rüscheegg Nr. 640 "Schufelacher"	Bauernhaus 271	397 m <sup>2</sup>	CHF 94'100
	Ofenhaus 271a	22 m <sup>2</sup>	CHF 500
	Gebäude 271b	37 m <sup>2</sup>	CHF 1'600
	Speicher 272	36 m <sup>2</sup>	CHF 1'600
	Schopf 272a	50 m <sup>2</sup>	CHF 4'700
	Hühnerhaus		CHF 100
	Acker, Wiese, Weide	59'773 m <sup>2</sup>	CHF 16'360
	Wald	5'419 m <sup>2</sup>	CHF 1'420
	Umschwung, Weg	1'499 m <sup>2</sup>	CHF 0
<b>Total Grundstück Rüscheegg Nr. 640 "Schufelacher"</b>		<b>67'233 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 120'380</b>

Grundbuch-Nummer	Bezeichnung	Fläche GRUDIS	Amtlicher Wert
Rüscheegg Nr. 642 "Unders Dürrebodeholz"	Wald	4'074 m <sup>2</sup>	CHF 1'100
<b>Total Grundstück Rüscheegg Nr. 642 "Unders Dürrebodeholz"</b>		<b>4'074 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'100</b>

Grundbuch-Nummer	Bezeichnung	Fläche GRUDIS	Amtlicher Wert
Rüscheegg Nr. 643 "Haris"	Wald	2'063 m <sup>2</sup>	CHF 360
<b>Total Grundstück Rüscheegg Nr. 643 "Haris"</b>		<b>2'063 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 360</b>

<b>Total alle Grundstücke</b>		<b>73'370 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 121'840</b>
-------------------------------	--	-----------------------------	--------------------



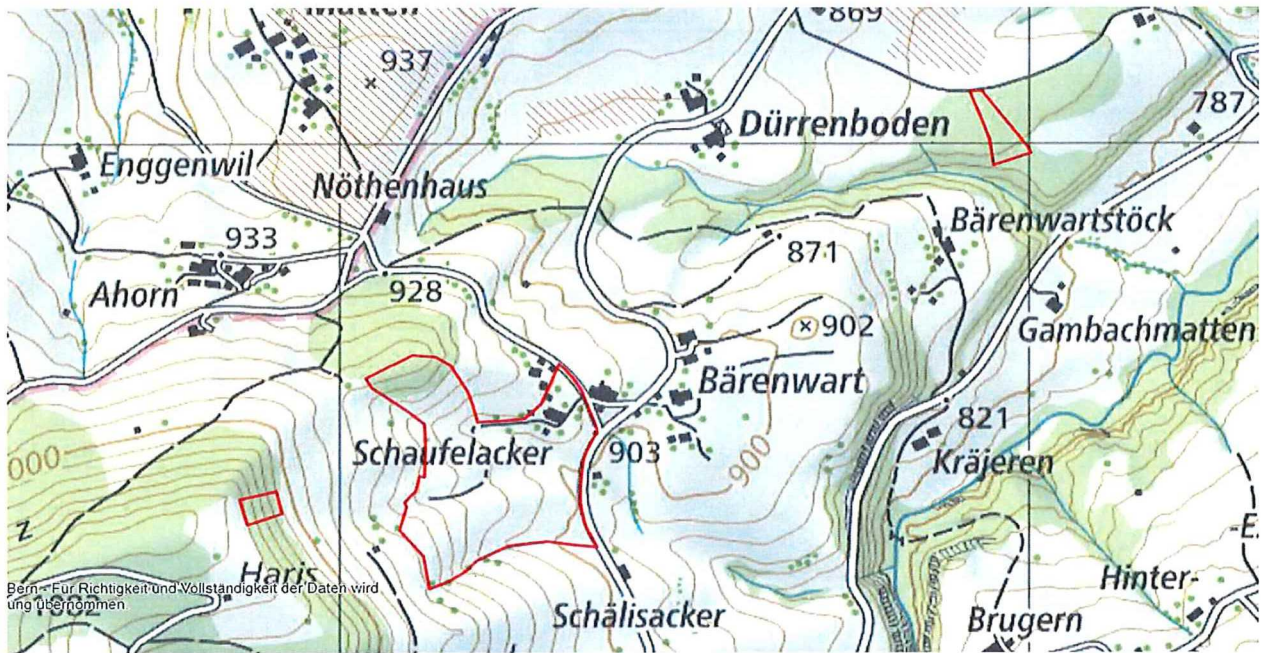


Abbildung 7: Grundstücke Rüscheegg Nr. 640, 642 und 643; braune Schraffur: Fruchtfolgefläche; Quelle: Geoportal Kanton Bern

### 4.3. Bauernhaus Nr. 271

Holzkonstruktion, Fassaden mit Holzverschalung, Front Wohnteil mit Holzschindeln verkleidet.

#### Ausmasse

Objekt	Länge	Breite	Grundfläche	Ø Höhe	Gebäudevolumen
Wohnteil	7.80 m	12.70 m	99 m <sup>2</sup>	9.00 m	892 m <sup>3</sup>
Scheunenteil	18.30 m	14.50 m	265 m <sup>2</sup>	6.00 m	1592 m <sup>3</sup>
Remisenanbau Nordwest	6.70 m	5.00 m	34 m <sup>2</sup>	3.50 m	117 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>398 m<sup>2</sup></b>		<b>2601 m<sup>3</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe*	Fläche	Nettowohnfläche
<b>Wohnung EG/OG</b>					<b>146.2 m<sup>2</sup></b>
Korridor/Eingang	9.89 m	1.13 m	2.13 m	11.2 m <sup>2</sup>	11.2 m <sup>2</sup>
Küche	5.18 m	3.99 m	2.08 m	20.7 m <sup>2</sup>	20.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	5.16 m	5.20 m	2.07 m	26.8 m <sup>2</sup>	26.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	5.04 m	4.14 m	2.07 m	20.9 m <sup>2</sup>	20.9 m <sup>2</sup>
Bad	2.67 m	1.54 m	2.09 m	4.1 m <sup>2</sup>	4.1 m <sup>2</sup>
Waschmaschine	2.45 m	1.80 m		4.4 m <sup>2</sup>	4.4 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 OG	5.72 m	5.17 m	1.99 m	23.7 m <sup>2</sup>	23.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 4 OG	5.19 m	4.06 m	2.03 m	21.1 m <sup>2</sup>	21.1 m <sup>2</sup>
Korridor	9.89 m	1.35 m	2.03 m	13.4 m <sup>2</sup>	13.4 m <sup>2</sup>
Schopf Nordostseite	9.25 m	2.48 m	2.23 m	22.9 m <sup>2</sup>	
Sitzplatz Südwestseite	5.00 m	3.00 m		15.0 m <sup>2</sup>	
Keller 1	5.44 m	4.86 m	1.93 m	26.4 m <sup>2</sup>	
Keller 2	5.71 m	3.94 m	1.91 m	22.5 m <sup>2</sup>	
Keller			2.30 m	0.0 m <sup>2</sup>	
Heizung, Waschen			2.30 m	0.0 m <sup>2</sup>	
Tankraum			2.30 m	0.0 m <sup>2</sup>	
<b>Total Wohnteil</b>				<b>233.1 m<sup>2</sup></b>	<b>146.2 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe	Fläche	davon Einstellraum
Boxenlaufstall 12 Plätze	9.97 m	11.72 m	2.74 m	117 m <sup>2</sup>	
Kälberbucht, Jungvieh	11.12 m	4.24 m	2.00 m	47 m <sup>2</sup>	
Abkalbestall/ehem. Pferdest.	6.28 m	4.14 m	2.00 m	26 m <sup>2</sup>	
Futtertenne	13.59 m	3.31 m	2.74 m	45 m <sup>2</sup>	
Bühneneinfahrt	14.17 m	3.60 m	3.80 m	51 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Heuraum	11.20 m	10.10 m	4.40 m	113 m <sup>2</sup>	
Emd-/Strohlager	6.08 m	4.03 m	2.50 m	25 m <sup>2</sup>	
Söller	12.40 m	6.20 m	2.20 m	77 m <sup>2</sup>	
Remisenanbau	6.50 m	4.70 m	2.76 m	31 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Güllegrube			80 m <sup>3</sup>		
Mistplatz			32 m <sup>2</sup>		
<b>Total Ökonomieteil</b>				<b>531 m<sup>2</sup></b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>

#### 4.4. Ofenhaus 271a

Bruchstein-Mauerwerk, Holzdecke

Ausmasse

Objekt	Länge	Breite	Grundfläche	Ø Höhe	Gebäudevolumen
Ofenhaus/Werkstatt	6.00 m	3.80 m	23 m <sup>2</sup>	3.00 m	68 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>23 m<sup>2</sup></b>		<b>68 m<sup>3</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe	Fläche	davon Einstellraum
Werkstattteil Ost	3.00 m	3.38 m	2.41 m	10 m <sup>2</sup>	
Werkstattteil West	2.74 m	2.46 m	2.12 m	7 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>				<b>17 m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5. Remise 271b

Dreiseitig geschlossene Holzkonstruktion mit Blechdach

Ausmasse

Objekt	Länge	Breite	Grundfläche	Ø Höhe	Gebäudevolumen
Remise	9.00 m	6.50 m	59 m <sup>2</sup>	3.50 m	205 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>59 m<sup>2</sup></b>		<b>205 m<sup>3</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe	Fläche	Einstellraum Fläche
Unterstand 3-seitig offen	8.75 m	6.31 m	3.00 m	55 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>				<b>55 m<sup>2</sup></b>	

#### 4.6. Speicher 272

Holzbau mit Eternit- und Ziegeldach

Ausmasse

Objekt	Länge	Breite	Grundfläche	Ø Höhe	Gebäudevolumen
Speicher	6.50 m	5.50 m	36 m <sup>2</sup>	3.50 m	125 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>36 m<sup>2</sup></b>		<b>125 m<sup>3</sup></b>

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe	Fläche	Einstellraum Fläche
Lagerraum EG	4.16 m	3.86 m	1.72/190m	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Lagerraum OG	4.16 m	3.86 m	1.70 m	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>32 m<sup>2</sup></b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7. Schopf 272a

Gebäude

Zweigeschossiges Holzgebäude mit Ziegeldach

Ausmasse

Objekt	Länge	Breite	Grundfläche	Ø Höhe	Gebäudevolumen
Schopf	7.10 m	7.00 m	50 m <sup>2</sup>	3.80 m	189 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>50 m<sup>2</sup></b>		<b>189 m<sup>3</sup></b>

Aktuelle Nutzung

Einstell- und Lagerraum

Bezeichnung	Länge	Breite	Raumhöhe	Fläche	Einstellraum Fläche
Einstellraum EG	7.32 m	6.17 m	2.40 m	45 m <sup>2</sup>	
Einstell-/Lagerraum OG	6.80 m	3.61 m	2.00 m	25 m <sup>2</sup>	
<b>Total Ökonomieteil</b>				<b>70 m<sup>2</sup></b>	

## 5. Beurteilung

### 5.1. Allgemeines

#### Markt

Der Markt von landwirtschaftlichen Objekten, welche dem BGGB unterstellt sind, ist durch die geltenden Rechtsgrundlagen eingeschränkt. Da Objekte nur Selbstbewirtschafter kaufen können, ist die typische Käufergruppe eingeschränkt. Weiter gilt es zu beachten, dass der Markt durch die Höchstpreisgrenze nicht frei ist. Der/die Schätzer/in stellt grundsätzlich auf dem landwirtschaftlichen Markt eine höhere Nachfrage gegenüber dem Angebot fest.

#### Objekttypische Käufergruppe

Die objekttypische Käufergruppe für die Grundstücke, welche dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt sind, besitzt einen landwirtschaftlichen Betrieb oder kann eine Selbstbewirtschaftung nachweisen. Das Wohnhaus 53 (STWE) ist nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt. Das Objekt dürfte vorallem Paare und Familien mit 1-2 Kinder ansprechen.

### 5.2. Lage

#### Beurteilung Lage Wohnen in der Landwirtschaftszone

Gesamtbeurteilung

Hauptkriterien	LK1	LK2	LK3	LK4	LK5	LK6	LK7	LK8	LK9	Beurt.	Höchstnote
Standort	Weiler	Dorfrand		Einzelhof						4.0	5.0
Distanz Nachbarschaft	bis 20m	20 - 200 m		> 200 m						2.0	4.0
Nutzung	Schutzzonen	Landwirtschaftszone		Streusiedlungsgebiet						2.0	5.0
Nutzungsmöglichkeiten		Hobbytierhaltung mögl. (Fläche > 25 a)		Pferdehaltung mögl. (Gelände, Fläche)						4.0	5.0
Lage Aussicht	störende Elemente	in die nähere Umgebung		weitere Umgebung		Berg- oder Seesicht				5.0	7.0
Besonnung	keine Sonne im Winter	Exposition Nord		Morgensonne	Abendsonne	Exposition Süd/sehr gut besont				4.0	8.0
Neigung Terrain	> 50% sehr steil	von 25 - 49% / 15 - 24% mittlere Neigung		von 0-14% fast eben		eben				3.0	5.0
Nebel	stark	mittel	wenig	nebelfrei						3.0	4.0
Naturgefahrenkarte	Zone rot	Zone blau	Zone gelb	kein Eintrag						4.0	4.0
Erschliessung Erreichbarkeit mit Auto	ganzjährig n. mögl.	4 WD		2WD						4.0	5.0
Strassenklasse	unbefestigter Weg	Kiesweg schmal	Kiesweg mittel	asphaltiert schmal	asphaltiert breit					3.0	5.0
Entfernung zum nächsten Regionalzentrum	> 30 km		10 bis 30 km		bis 10 km					4.0	6.0
Entfernung bis zur Schule	> 10 km		2 - 10 km		bis 2 km					3.0	6.0
Entfernung bis zum Einkauf täglicher Bedarf	> 10 km		2 - 10 km		bis 2 km					3.0	6.0
Entfernung zum OeV: Bus	über 5 km	2 - 5 km		bis 2 km	bis 1 km					5.0	5.0
Entfernung zum OeV: Bahn	über 5 km		2 - 5 km		bis 2 km					4.0	5.0
Erschliessung Grundbedarf	Kein Mobilfunkempfang		mässiger Empfang	guter Empfang						2.0	5.0
Abwasser	Jauchengrube	Kleinkläranlage	Anschluss ans Netz erfolgt oder möglich		ARA					1.0	5.0
Wasserversorgung Wohnung	kein Wasser	Quellrecht auf fremder Parzelle		Wassernutzung auf eigenem Land oder öffentl. Netz						4.0	5.0
Immissionen, Geruch	stark	zeitweise		kein						3.0	5.0
Lärm	dauernder Strassenlärm	Nähe Schiessplatz	Bahnlärm	zeitweiser Strassenlärm	ruhig					5.0	7.0
Natelantenne oder Hochspannungsleitung	< 100m	100 - 500m	> 500							3.0	3.0
Standortrating Gemeindesteuern	höher als kantonaler Durchschnitt		Kant. Durchschnitt	< int. Durchschnitt						4.0	5.0
Lageklasse										3.4	5.1

Abbildung 7: Lageklassenbeurteilung (Quelle: B. Wüthrich, INFORAMA)

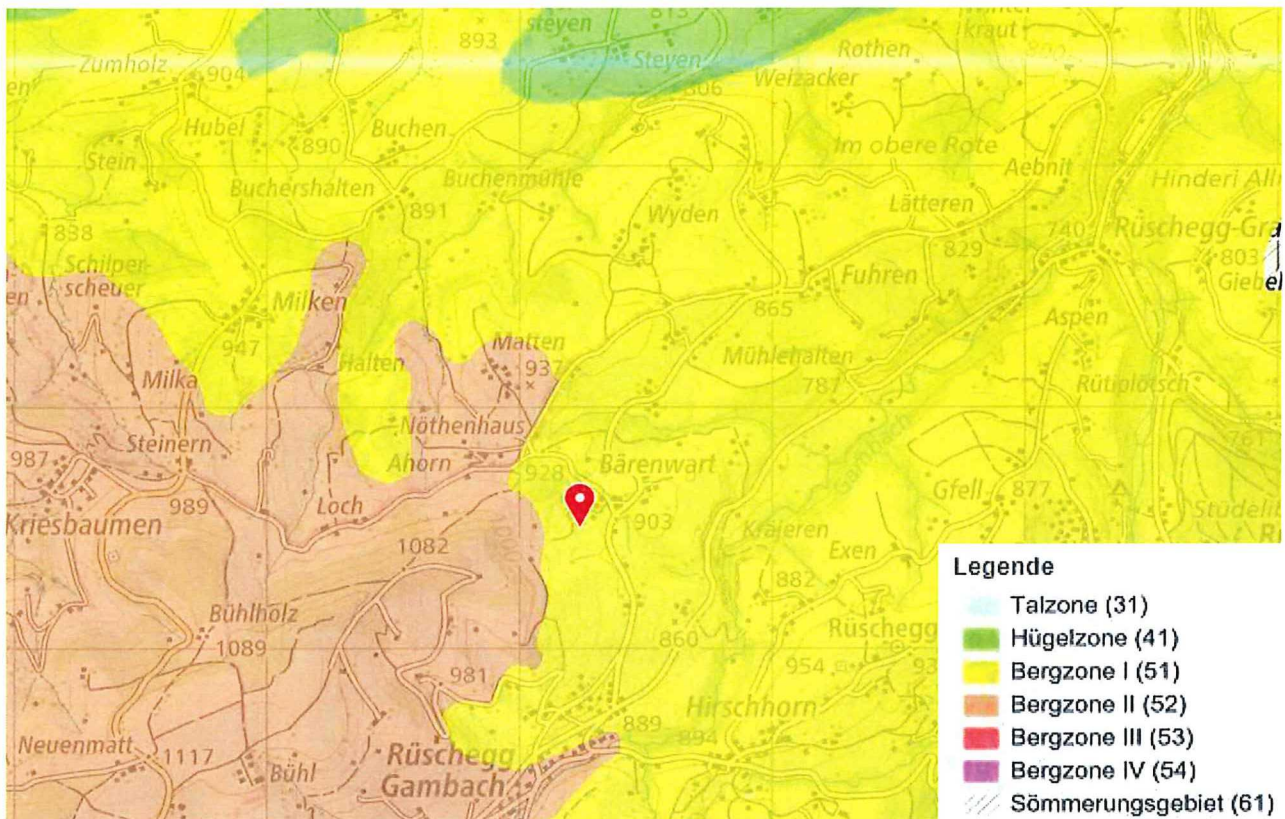


Abbildung 8: Produktionskataster Landwirtschaft (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

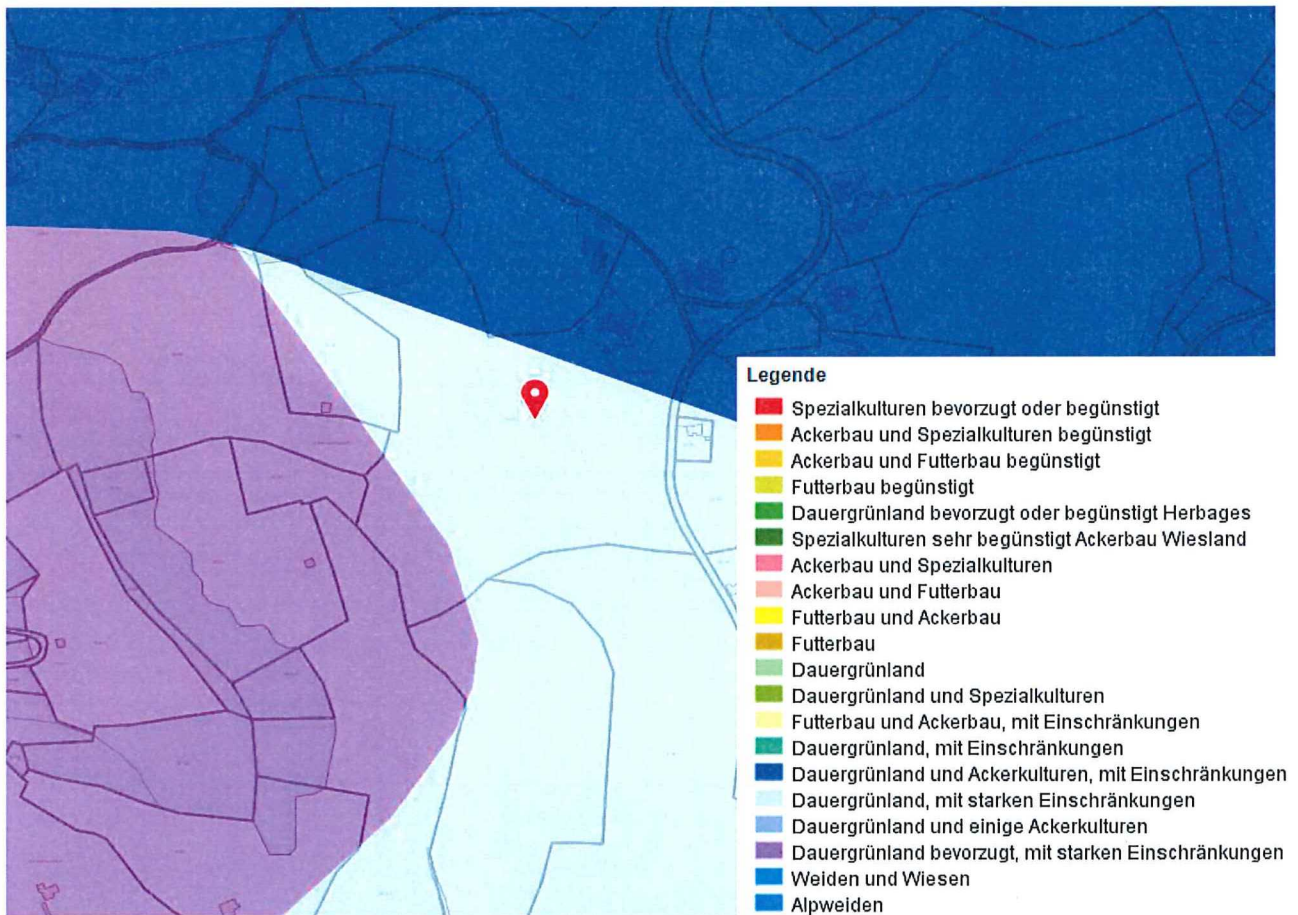


Abbildung 9: Klimaeignungskarte; dunkelblau: Dauergrünland und Ackerkulturen, mit Einschränkungen; hellblau: Dauergrünland, mit starken Einschränkungen; lila: Dauergrünland bevorzugt, mit starken Einschränkungen (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

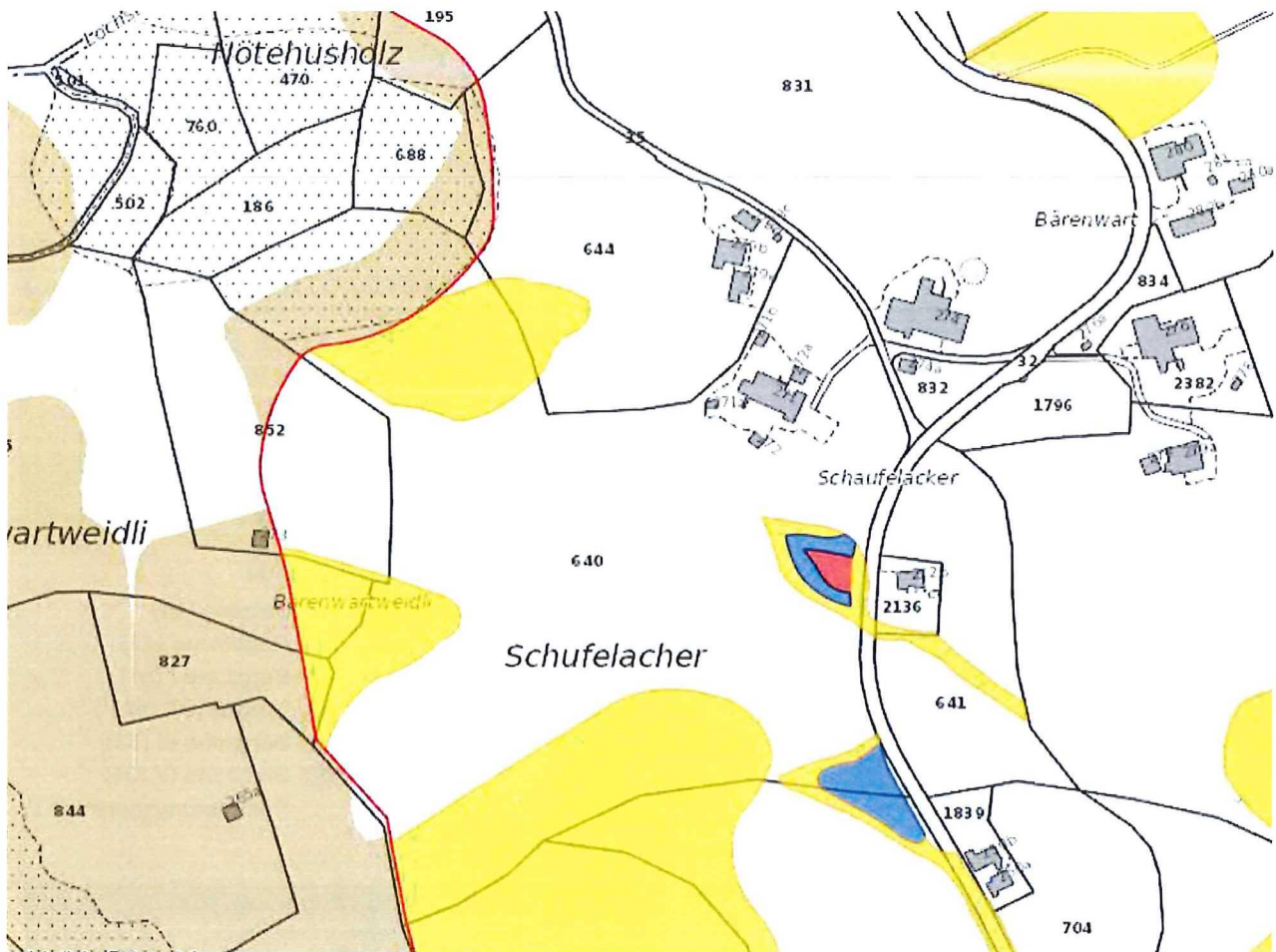


Abbildung 10: Naturgefahrenkarte; braun: Gefahrenhinweis, gelb: geringe Gefährdung; blau; mittlere Gefährdung; rot: erhebliche Gefährdung. Quelle: <https://www.map.apps.be.ch>

### 5.3. Zustand Bauernhaus 271

#### *Bauernhaus 271*

Das ca. 100-jährige Bauernhaus weist einen Wohnteil mit zweigeschossiger Betriebsleiterwohnung und einem Oekonomie teil mit Mutterkuhlaufstall und deckenlastigem Heu-/Strohlagerraum auf. Die Wohnung wurde letztmals 1966 erneuert. Zwischenzeitlich wurde einzelne Fenster (1990) ersetzt. Die Holzheizung mit Zentralheizungsherd wurde 2017 erneuert und durch Speicher ergänzt. Im übrigen besteht erheblicher Erneuerungsbedarf. Im Oekonomie teil wurde kürzlich der frühere Milchvieh-Anbindestall zu einem Mutterkuh-Laufstall für 12 Kühe umgebaut. Dabei wurde auch die Decke angehoben und erneuert. Das Dach ist alt (1937)

### 5.4. Zustand Ofenhaus 271a

#### *Ofenhaus 271a*

Das Ofenhaus wurde vor wenigen Jahren zu einer Werkstatt umgebaut. Dabei wurden die Decke, Teile der Fassade und das Tor erneuert. Der Rest der Hülle ist alt aber funktionell.

### 5.5. Zustand Remise 271b

#### *Remise 271b*

Die zweckmässige Remise wurde vor einiger Zeit neu aufgebaut und mit Blech eingedeckt. Die Fassadenverschalung besteht aus gebrauchten Wellblech- und Lichtplatten. Der Boden ist nicht betoniert.

### 5.6. Gebäude: Speicher 272

#### *Speicher 272*

Das Gebäude ist in mittlerem bis teilweise schlechtem Zustand und stark gealtert. Seit mehreren Jahrzehnten wurde keine Erneuerung vorgenommen. Die Denkmalpflege stuft das Gebäude als schützenswertes ein. Beschreibung auf dem Objektblatt der Denkmalpflege:

*"Speicher von 1752*

*Sehr ansprechender Kantholz-Blockbau unter beidseitig geknicktem Satteldach - einseitig über Anhenke verlängert. EG-Schoss und OG-Laube mit verschaltem Laubenaufgang. OG 3-seitig mit Vorkrag. Schöne Zimmermannsarbeit an Türgerichten, Lauben (etwa der elegante Firstpfosten), Blockkonsolen und Bügen. Weitestgehend identisch erbaut wie der Speicher Nr. 261. Werk des vielbeschäftigten Zimmermeister-Duos HB und HM, wobei HB wohl für Hans Binggeli steht. Eine im Schwarzenburgerland anzutreffende Besonderheit sind die einem unbekanntem regionalen Dekormaler zugeschriebenen Tierdarstellungen: stolz präsentieren sich im Giebfeld ein Löwe, ein Bär und eine kleine Wildkatze; ähnliche Darstellungen finden sich in der Gemeinde an den Bauernhäusern Nrn. 418 und 481."*

Das Gebäude wird aktuell Lagerraum genutzt.

### 5.7. Gebäude: Schopf 272a

#### *Schopf 272a*

Das zweigeschossige Gebäude ist wegen der schlechten Zugänglichkeit des Einstellraums im EG nur erschwert nutzbar. Fassade und Dach sind erneuerungsbedürftig.

## 6. Annahmen und Berechnungen

### 6.1. Bauernhaus 271

Grundstück Rüscheegg Nr. 640

#### Mietwerte

Wohnteil	Nettowohnfläche	Mietzins pro m <sup>2</sup>	Mietzins pro Jahr	Mietwert pro m <sup>2</sup>	Mietwert/Jahr
Wohnung EG/OG	146 m <sup>2</sup>	nicht vermietet	nicht vermietet	CHF 123.12	CHF 18'000
Ökonomieteil	Einheiten	Pachtzins pro Einh.	Pachtzins	Mietwert pro E.	Mietwert/Jahr
Milchviehstall kompl.	16.5 GVE	nicht vermietet	nicht vermietet	CHF 259.09	CHF 4'275
Einstell-/Lagerräume	158 m <sup>2</sup>	nicht vermietet	nicht vermietet	CHF 9.01	CHF 1'428
<b>Total Wohnhaus/Scheune</b>					<b>CHF 23'703</b>

#### Ertragswert

Bezeichnung	Anzahl, Einheit	Mietwert / Einheit	Mietwert Total '1	Ertragswert '1
Boxenlaufstall	12.00 GVE	CHF 107.95	CHF 1'295.40	CHF 16'397
Kälberbucht und Jungviehlaufstall	4.50 GVE	CHF 107.95	CHF 485.78	CHF 6'149
Futterlager	14.00 GVE	CHF 40.80	CHF 571.20	CHF 6'720
Strohlager	16.50 GVE	CHF 10.21	CHF 168.45	CHF 1'982
Güllelager	80 m <sup>3</sup>	CHF 3.65	CHF 292.00	CHF 3'435
Mistplatte	32 m <sup>2</sup>	CHF 3.30	CHF 103.95	CHF 1'223
Einstellräume (Hocheinfahrt, Anbau)	82 m <sup>2</sup>	CHF 9.70	CHF 791.15	CHF 10'015
Söller (Lagerfläche)	77 m <sup>2</sup>	CHF 2.10	CHF 161.45	CHF 2'044
<b>Total Ökonomiegebäude</b>			<b>CHF 3'869</b>	<b>CHF 47'965</b>

'1 = landwirtschaftliche Miet- und Ertragswerte gemäss Schätzungsanleitung vom 1. April 2018

#### Reproduktionskosten

Die Reproduktionskosten (Baukosten nach aktuellen Kostenansätzen) werden über das Ausmass (Kubatur) und nach Objektteil und Baukostenposition (BKP) ermittelt.

Baukostengruppe	Beschreibung	Ausmass	Ansatz	Wert
BKP 2	Wohnhausteil	892 m <sup>3</sup>	CHF 600 /m <sup>3</sup>	CHF 534'924
BKP 2	Scheunenteil	1709 m <sup>3</sup>	CHF 200 /m <sup>3</sup>	CHF 341'820
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 43'837
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 10'000
BKP 4	Umgebung	600 m <sup>2</sup>	CHF 50 /m <sup>2</sup>	CHF 30'000
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 2'000
<b>Total Reproduktionskosten</b>				<b>CHF 962'581</b>

#### Rückstellungsbedarf

Als Rückstellungsbedarf wird der Betrag bezeichnet, welcher jährlich angespart werden müsste, damit bei Erreichen der Gesamtlebensdauer (GLD) das entsprechende Bauteil wieder erstellt (reproduziert) werden könnte. Die GLD wird auf Grund Material, Verarbeitung, Funktionalität und Alterungsbeständigkeit festgelegt.

Bauteil	Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1) Rohbau	50.0%	CHF 460'291	200 Jahre	CHF 241
(Gruppe 2) Fassaden	8.0%	CHF 73'646	60 Jahre	CHF 692
(Gruppe 2) Dach	15.0%	CHF 138'087	70 Jahre	CHF 1'000
(Gruppe 2) Fenster	3.0%	CHF 27'617	35 Jahre	CHF 573
(Gruppe 3) Elektro	2.0%	CHF 18'412	60 Jahre	CHF 173
(Gruppe 3) Heizung	3.0%	CHF 27'617	30 Jahre	CHF 702
(Gruppe 3) Sanitär	2.0%	CHF 18'412	50 Jahre	CHF 230
(Gruppe 3) Bad	3.0%	CHF 27'617	35 Jahre	CHF 573
(Gruppe 3) Küche	4.0%	CHF 36'823	35 Jahre	CHF 764
(Gruppe 4) Ausbau	10.0%	CHF 92'058	35 Jahre	CHF 1'911
BKP 4 (Gruppe 6) Umgebung		CHF 31'500	60 Jahre	CHF 296
<b>Total / Durchschnitt</b>	<b>100.0%</b>	<b>CHF 962'581</b>		<b>CHF 7'422</b>



### Zinssatz

Für den Aufbau des Zinssatzes geht der/die Schätzer/in von überwiegender Eigennutzung aus. Auf Verwaltungskosten wird aufgrund der vermuteten Eigennutzung verzichtet.

Beschreibung	Anteil	Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	60% zu	2.00%	1.20%	CHF 8'520
Zinssatz EK	40% zu	1.50%	0.60%	CHF 4'260
<b>Nettozinssatz</b>			<b>1.80%</b>	<b>CHF 12'781</b>
Betriebskosten			0.14%	CHF 1'000
Unterhalt und Reparaturen			0.35%	CHF 2'500
Ertragsverluste (Mietzinsausfälle)			0.00%	CHF 0
erforderliche Rückstellung			1.05%	CHF 7'422
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.34%</b>	<b>CHF 23'703</b>

### Ertragswert

Der Ertragswert des Objektes ist das erste Wertelement und zugleich die direkte Kapitalisierung von konstanten und während einer unbefristeten Dauer erzielbaren Erträgen.

Ertragswert =	(Mietwert Objekt)	23'703	= CHF 710'028
	(Bruttozinssatz)	3.34%	

### Technische Entwertung

Der/die Schätzer/in legt die Restnutzungsdauer der Bauteile aufgrund ihres Zustandes fest und berücksichtigt dabei sowohl die funktionelle als auch ästhetischer Aspekte in Abstimmung mit einer typischen Käufergruppe. Die Entwertung entspricht dem Wert der zum jetzigen Zeitpunkt angespart sein müsste, um das Bauteil nach Ablauf der Lebensdauer zu erneuern ohne den Ausbaustandard zu heben.

Bauteil	Anteil Fr. inkl. BNK	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1) Rohbau	CHF 460'291	80 Jahre	120 Jahre	CHF 100'305
(Gruppe 2) Fassaden	CHF 73'646	30 Jahre	30 Jahre	CHF 27'198
(Gruppe 2) Dach	CHF 138'087	10 Jahre	60 Jahre	CHF 106'450
(Gruppe 2) Fenster	CHF 27'617	10 Jahre	25 Jahre	CHF 17'901
(Gruppe 3) Elektro	CHF 18'412	20 Jahre	40 Jahre	CHF 10'004
(Gruppe 3) Heizung	CHF 27'617	25 Jahre	5 Jahre	CHF 3'640
(Gruppe 3) Sanitär	CHF 18'412	20 Jahre	30 Jahre	CHF 9'050
(Gruppe 3) Bäder	CHF 27'617	0 Jahre	35 Jahre	CHF 27'617
(Gruppe 3) Küche	CHF 36'823	0 Jahre	35 Jahre	CHF 36'823
(Gruppe 4) Ausbau	CHF 92'058	0 Jahre	35 Jahre	CHF 92'058
BKP 3 (Gruppe 5) Betriebseinrichtungen	CHF 10'500	25 Jahre	25 Jahre	CHF 8'338
BKP 4 (Gruppe 6) Umgebung	CHF 31'500	20 Jahre	40 Jahre	CHF 17'115
<b>Total / Durchschnitt</b>	<b>CHF 962'581</b>			<b>CHF 456'500</b>

1) Das unter Investitionen aufgeführte neu erstellte Bad OG ist bereits in den Erneuerungskosten (Anteil) und in der Restnutzungsdauer RND berücksichtigt.

### Zusammenfassung Bauernhaus 271

Marktwert		
Wertelement 1	Ertragswert Bauernhaus 271	CHF 710'028
Wertelement 2	Technische Entwertung Bauernhaus 271	CHF -456'500
Wertelement 3	Investitionen	CHF 0
Marktwert		CHF 253'529
<b>Marktwert (gerundet)</b>		<b>CHF 254'000</b>

## 6.2. Ofenhaus 271a

Ofenhaus 271a

Grundstück Rüscheegg Nr. 640

Nicht befahrbare Werkstatt

### Ertragswert BGGB

Bezeichnung	Anzahl, Einheit	Mietwert / Einheit	Mietwert Total <sup>1)</sup>	Ertragswert <sup>1)</sup>
Werkstatt <3m Höhe	23 m <sup>2</sup>	CHF 15.70	CHF 357.96	CHF 4'837
<b>Total</b>			<b>CHF 358</b>	<b>CHF 4'837</b>

<sup>1)</sup> = landwirtschaftliche Miet- und Ertragswerte gemäss Schätzungsanleitung vom 1. April 2018

### Pachtzins

Ökonomieteil	Einheiten	Mietwert	Ertragswert	Pachtzins pro Einh.	Pachtzins
Werkstatt	23 m <sup>2</sup>	358 CHF	4'837 CHF	CHF 24.81	CHF 566
<b>Total</b>					<b>CHF 566</b>

### Reproduktionskosten

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	68 m <sup>3</sup>	CHF 300	CHF 20'520
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 1'026
BKP 4	Umgebung	40 m <sup>2</sup>	CHF 40	CHF 1'600
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 80
<b>Total Reproduktionskosten</b>				<b>CHF 23'226</b>

### Bauteile und ihre Gesamtlebensdauer (GLD)

Bauteil		Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	60%	CHF 12'928	150 Jahre	CHF 17
(Gruppe 2)	Hülle	25%	CHF 5'387	100 Jahre	CHF 20
(Gruppe 3)	Installationen	5%	CHF 1'077	60 Jahre	CHF 10
(Gruppe 4)	Ausbau	10%	CHF 2'155	60 Jahre	CHF 20
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung		CHF 1'680	60 Jahre	CHF 16
<b>Total / Durchschnitt</b>		<b>100%</b>	<b>CHF 23'226</b>		<b>CHF 83</b>

### Zinssatz

Beschreibung	Anteil	Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	60% zu	2.00%	1.20%	CHF 222
Zinssatz EK	40% zu	1.50%	0.60%	CHF 111
<b>Nettozinssatz</b>			<b>1.80%</b>	<b>CHF 333</b>
Betriebskosten			0.27%	CHF 50
Unterhalt und Reparaturen			0.54%	CHF 100
erforderliche Rückstellung			0.45%	CHF 83
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.66%</b>	<b>CHF 566</b>

### Ertragswert

Ertragswert =	$\frac{\text{(Mietwert Objekt)}}{\text{(Bruttozinssatz)}}$	$\frac{566}{3.66\%}$	= <b>CHF 15'460</b>
---------------	--	----------------------	---------------------

### Technische Entwertung

Bauteil		RND	GLD	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	50 Jahre	150 Jahre	100 Jahre	CHF 4'734
BKP 2 (Gruppe 2)	Hülle	30 Jahre	100 Jahre	70 Jahre	CHF 2'703
BKP 2 (Gruppe 3)	Installationen	30 Jahre	60 Jahre	30 Jahre	CHF 398
BKP 2 (Gruppe 4)	Ausbau	20 Jahre	60 Jahre	40 Jahre	CHF 1'171
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	CHF 1'262
<b>Total / Durchschnitt</b>					<b>CHF 10'268</b>

## Zusammenfassung Ofenhaus 271a

<b>Marktwert</b>	
Ertragswert	CHF 15'460
Technische Entwertung	-CHF 10'268
Marktwert	CHF 5'192
<b>Marktwert gerundet</b>	<b>CHF 5'200</b>

### 6.3. Remise 271b

#### Remise 271b

Grundstück Rüscheegg Nr. 640

Gut nutzbare Remise (auch für die NL-Vermietung von Einstellplätzen für Auto, Wohnwagen, Wohnmobil)

#### Mietwert

Ökonomieteil	Einheiten	Pachtzins pro Einh.	Pachtzins	Mietwert pro E.	Mietwert/Jahr
Einstellraum 3.1 m	55 m <sup>2</sup>	nicht vermietet	nicht vermietet	CHF 26.08	CHF 1'440
<b>Total</b>					<b>CHF 1'440</b>

#### Reproduktionskosten

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	205 m <sup>3</sup>	CHF 150	CHF 30'713
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 1'536
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 0
BKP 4	Umgebung	60 m <sup>2</sup>	CHF 40	CHF 2'400
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 120
<b>Total Reproduktionskosten</b>				<b>CHF 34'768</b>

#### Bauteile und ihre Gesamtlebensdauer (GLD)

Bauteil		Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	50%	CHF 17'384	80 Jahre	CHF 99
(Gruppe 2)	Hülle	30%	CHF 10'430	50 Jahre	CHF 130
(Gruppe 3)	Installationen	0%	CHF 0	50 Jahre	CHF 0
(Gruppe 4)	Ausbau	10%	CHF 3'477	50 Jahre	CHF 43
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10%	CHF 3'477	50 Jahre	CHF 43
<b>Total / Durchschnitt</b>		<b>100%</b>	<b>CHF 34'768</b>		<b>CHF 316</b>

#### Zinssatz

Beschreibung	Anteil	Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	60% zu	2.00%	1.20%	CHF 443
Zinssatz EK	40% zu	1.50%	0.60%	CHF 221
<b>Nettozinssatz</b>			<b>1.80%</b>	<b>CHF 664</b>
Betriebskosten			0.27%	CHF 100
Unterhalt und Reparaturen			0.81%	CHF 300
Ertragsverluste (für vermietete Teile)			0.16%	CHF 60
erforderliche Rückstellung			0.86%	CHF 316
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>4.50%</b>	<b>CHF 1'440</b>

#### Ertragswert

Ertragswert =	(Mietwert Objekt) 1'440	= CHF 31'970
	(Bruttozinssatz) 4.50%	

## Technische Entwertung

Bauteil	RND	GLD	Techn. Alter	Entwertung
Rohbau	70 Jahre	80 Jahre	10 Jahre	CHF 1'072
Hülle	20 Jahre	50 Jahre	30 Jahre	CHF 5'127
Ausbau	20 Jahre	50 Jahre	30 Jahre	CHF 1'709
Umgebung	20 Jahre	50 Jahre	30 Jahre	CHF 1'709
Total / Durchschnitt				<b>CHF 9'617</b>

## Marktwert

Ertragswert	CHF 31'970
Technische Entwertung	-CHF 9'617
Marktwert	CHF 22'353
<b>Marktwert gerundet</b>	<b>CHF 22'000</b>

## 6.4. Speicher 272

### Speicher 272

Grundstück Rüscheegg Nr. 640; im Bauinventar der kant. Denkmalpflege als "schützenswert" aufgeführt

### Ertragswert BGGB

Bezeichnung	Anzahl, Einheit	Mietwert / Einheit <sup>1)</sup>	Mietwert Total <sup>1)</sup>	Ertragswert <sup>1)</sup>
Lagerraum EG	16 m <sup>2</sup>	CHF 4.20	CHF 67.44	CHF 854
Lagerraum OG	16 m <sup>2</sup>	CHF 4.20	CHF 67.44	CHF 854
<b>Total</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>		<b>CHF 135</b>	<b>CHF 1'707</b>

<sup>1)</sup> = landwirtschaftliche Miet- und Ertragswerte gemäss Schätzungsanleitung vom 1. April 2018

### Pachtzins

Ökonomieteil	Einheiten	Mietwert	Ertragswert	Pachtzins pro Einh.	Pachtzins
Lagerräume	32 m <sup>2</sup>	135 CHF	1'707 CHF	CHF 6.30	CHF 202
<b>Total</b>					<b>CHF 202</b>

### Liegenschaftsertrag (Mietwert)

Bezeichnung	Fläche	Mietwert/Einh.	Mietwert
Einstellraum EG	45 m <sup>2</sup>	CHF 18.60	CHF 840
Lagerraum OG	25 m <sup>2</sup>		
<b>Total</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>		<b>CHF 840</b>

### Reproduktionskosten

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	125 m <sup>3</sup>	CHF 150	CHF 18'769
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 938
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 0
BKP 4	Umgebung	100 m <sup>2</sup>	CHF 40	CHF 4'000
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 200
<b>Total Reproduktionskosten</b>				<b>CHF 23'907</b>

### Bauteile und ihre Gesamtlebensdauer (GLD)

Bauteil		Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	50%	CHF 11'954	200 Jahre	CHF 6
(Gruppe 2)	Hülle	30%	CHF 7'172	80 Jahre	CHF 41
(Gruppe 4)	Ausbau	10%	CHF 2'391	80 Jahre	CHF 14
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10%	CHF 2'391	60 Jahre	CHF 22
Total / Durchschnitt		100%	CHF 23'907		<b>CHF 83</b>

## Zinssatz

Beschreibung	Anteil		Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	60%	zu	2.00%	1.20%	CHF 39
Zinssatz EK	40%	zu	1.50%	0.60%	CHF 20
<b>Nettozinssatz</b>				1.80%	CHF 59
Betriebskosten				0.61%	CHF 20
Unterhalt und Reparaturen				1.22%	CHF 40
erforderliche Rückstellung				2.53%	CHF 83
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>				<b>6.76%</b>	<b>CHF 202</b>

## Ertragswert

Ertragswert =	(Mietwert Objekt)	840	= CHF 12'434
	(Bruttozinssatz)	6.76%	

## Technische Entwertung

Bauteil		RND	GLD	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	50 Jahre	200 Jahre	150 Jahre	CHF 4'694
BKP 2 (Gruppe 2)	Hülle	10 Jahre	80 Jahre	70 Jahre	CHF 5'630
BKP 2 (Gruppe 4)	Ausbau	10 Jahre	80 Jahre	20 Jahre	CHF 324
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	CHF 1'796
Total / Durchschnitt					<b>CHF 12'444</b>

## Zusammenfassung Speicher 272

Marktwert	
Ertragswert	CHF 12'434
Technische Entwertung	-CHF 12'444
Marktwert	CHF -10
<b>Marktwert gerundet</b>	<b>CHF 0</b>

## 6.5. Schopf 272a

### Schopf 272a

Grundstück Rüschegg Nr. 640

### Ertragswert BGBB

Bezeichnung	Anzahl, Einheit	Mietwert / Einheit <sup>1)</sup>	Mietwert Total <sup>1)</sup>	Ertragswert <sup>1)</sup>
Einstellraum EG	45 m <sup>2</sup>	CHF 4.20	CHF 189.69	CHF 2'401
Lagerraum OG	25 m <sup>2</sup>	CHF 4.20	CHF 103.10	CHF 1'305
<b>Total</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>		<b>CHF 293</b>	<b>CHF 3'706</b>

<sup>1)</sup> = landwirtschaftliche Miet- und Ertragswerte gemäss Schätzungsanleitung vom 1. April 2018

### Pachtzins

Ökonomieteil	Einheiten	Mietwert	Ertragswert	Pachtzins pro Einh.	Pachtzins
Einstell-/Lageräume	70 m <sup>2</sup>	293 CHF	3'706 CHF	CHF 6.30	CHF 439
<b>Total</b>					<b>CHF 439</b>

### Liegenschaftsertrag (Mietwert)

Bezeichnung	Fläche	Mietwert/Einh.	Mietwert
Einstellraum EG	45 m <sup>2</sup>	CHF 9.72	CHF 439
Lagerraum OG	25 m <sup>2</sup>		
<b>Total</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>		<b>CHF 439</b>

### Reproduktionskosten

Baukostengruppe	Beschreibung	Volumen	Ansatz	Wert
BKP 2	Gebäude	189 m <sup>3</sup>	CHF 150	CHF 28'329
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 1'416
BKP 3	Betriebseinrichtungen			CHF 0
BKP 4	Umgebung	100 m <sup>2</sup>	CHF 40	CHF 4'000
BKP 5	Baunebenkosten	5.00%		CHF 200
<b>Total Reproduktionskosten</b>				<b>CHF 33'945</b>

### Bauteile und ihre Gesamtlebensdauer (GLD)

Bauteil		Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr. inkl. BNK	GLD	Rückstellungen
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	50%	CHF 11'954	150 Jahre	CHF 16
(Gruppe 2)	Hülle	30%	CHF 7'172	80 Jahre	CHF 41
(Gruppe 4)	Ausbau	10%	CHF 2'391	60 Jahre	CHF 22
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10%	CHF 2'391	60 Jahre	CHF 22
Total / Durchschnitt		100%	CHF 23'907		<b>CHF 102</b>

### Zinssatz

Beschreibung	Anteil		Zinssatz	Prozent	Wert
Zinssatz FK	60%	zu	2.00%	1.20%	CHF 145
Zinssatz EK	40%	zu	1.50%	0.60%	CHF 72
<b>Nettozinssatz</b>				1.80%	CHF 217
Betriebskosten				0.33%	CHF 40
Unterhalt und Reparaturen				0.66%	CHF 80
erforderliche Rückstellung				0.84%	CHF 102
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>				<b>4.24%</b>	<b>CHF 439</b>

### Ertragswert

Ertragswert =	$\frac{\text{(Mietwert Objekt)}}{\text{(Bruttozinssatz)}} = \frac{439}{4.24\%} = \text{CHF } 10'361$
---------------	--

### Technische Entwertung

Bauteil		RND	GLD	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2 (Gruppe 1)	Rohbau	80 Jahre	150 Jahre	70 Jahre	CHF 2'197
BKP 2 (Gruppe 2)	Hülle	10 Jahre	80 Jahre	70 Jahre	CHF 5'630
BKP 2 (Gruppe 4)	Ausbau	30 Jahre	60 Jahre	30 Jahre	CHF 883
BKP 4 (Gruppe 6)	Umgebung	10 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	CHF 1'796
Total / Durchschnitt					<b>CHF 10'506</b>

### Zusammenfassung Schopf 272a

Marktwert	
Ertragswert	CHF 10'361
Technische Entwertung	-CHF 10'506
Marktwert	CHF -145
<b>Marktwert gerundet</b>	<b>CHF 0</b>

## 6.6. Land

### Behördliche Angaben

Die Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Es sind keine belasteten Standorte vermerkt auf den bewerteten Grundstücken (Kataster belastete Standorte).

### Grundlagen Bewertung Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)

Klimazonen (siehe Abb. 9)	D1-4 ca. 15%	<b>Dauergrünland und Ackerkulturen, mit Einschränkungen:</b> In dieser Klimazone sind Naturwiesen vorherrschend. Der Ackerbau und der Kunstfutterbau zeigt eine beschränkte Auswahl auf einer begrenzten Fläche, da häufig wenig günstige Voraussetzungen für Feldarbeit (Bodenbearbeitung, Saat, Ernte) vorherrschen. Die Klimazone begünstigt die Weiden.
	D5-6 ca. 70%	<b>Dauergrünland, mit starken Einschränkungen:</b> Naturwiesen und Weiden sind stark vorherrschend. Häufige ist eine Beeinträchtigung bei den Ernten infolge des Niederschlagshaushaltes festzustellen. Der Ackerbau ist in dieser Klimazone ungünstig. Insbesondere der Getreidebau ist dabei zu nennen.
	E4-6 ca. 15%	<b>Dauergrünland bevorzugt, mit starken Einschränkungen:</b> Fast ausschliesslich Naturwiesen und Weiden mit starken Einschränkungen finden sich in dieser Klimazone. Infolge der Niederschlagsverhältnisse während den Ernte ist der Ackerbau stark beeinträchtigt (übermassige Niederschlag, ungenügende Wärme)
Verkehrslage	4	Mit Lastwagen befahrbare Zufahrt
Höhe	910 m	m.ü.M.
Produktionskataster	51	Bergzone 1 (siehe Abb. 8)
Wertansatz	0.076	Fr. pro Bodenpunkt und pro m <sup>2</sup>

Basis: Amtliche Bewertung; Verkehrswerterhebung Landwirtschaft 2014 - 2018 Region Schwarzwasser Fr. 0.076 pro Bodenpunkt und m<sup>2</sup>.

### Bewertung der einzelnen Grundstücke

Grundstück / Gemeinde	Fläche 1)	Eigen-schaften*	BP Amtl. B	Boden-punkte	Wert/m <sup>2</sup>	Marktwert total
Rüscheegg Nr. 640 "Schufelacher"	59'773 m <sup>2</sup>					
Teilfläche a	40'000 m <sup>2</sup>	1-1-1-2		48	CHF 3.65	CHF 146'000
Teilfläche b	19'773 m <sup>2</sup>	1-1-1-3		44	CHF 3.34	CHF 66'042
<u>Abzüge**:</u>	35'837 m <sup>2</sup>	18-35% Hangneigung***		-9	CHF -0.68	CHF -24'369
	11'779 m <sup>2</sup>	36-50% Hangneigung***		-18	CHF -1.37	CHF -16'137
	4'209 m <sup>2</sup>	>50% Hangneigung***		-27	CHF -2.05	CHF -8'628
	1'050 m <sup>2</sup>	Wald-/Heckenschatten		-14	CHF -1.06	CHF -1'113
	0 m <sup>2</sup>	Parzellengrösse		-4	CHF -0.30	CHF 0
Landw. Nutzfläche (LN)	59'773 m <sup>2</sup>			27	CHF 2.71	CHF 161'795
<b>LN Rüscheegg Nr. 640 "Schufelacher"</b>	<b>59'773 m<sup>2</sup></b>	<b>Marktwert gerundet</b>				<b>CHF 161'800</b>

<b>Total LN</b>	<b>59'773 m<sup>2</sup></b>			<b>CHF 2.71</b>	<b>CHF 161'800</b>
-----------------	-----------------------------	--	--	-----------------	--------------------

\* gemäss Amtliche Bewertung; Kriterien: Wasserhaushalt, feste Bodenbestandteile, Gefüge / Struktur, pflanzenverfügbare Gründigkeit

\*\* = Abzüge gemäss Schätzungsanleitung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

\*\*\* = Flächen Hangneigung nach Hangneigungskarte (siehe unten) bzw. Gelände

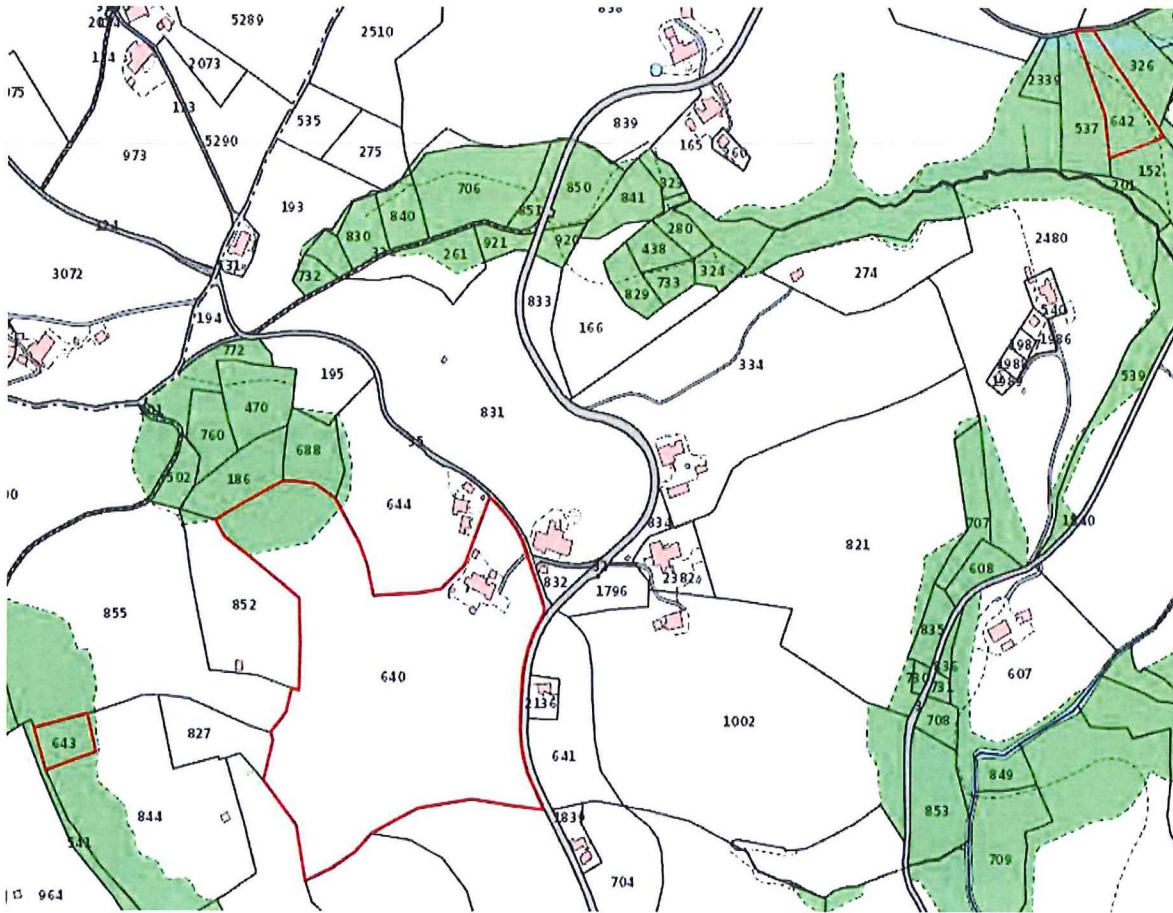


Abbildung 10: Übersicht der Grundstücke (<https://www.map.apps.be.ch>)

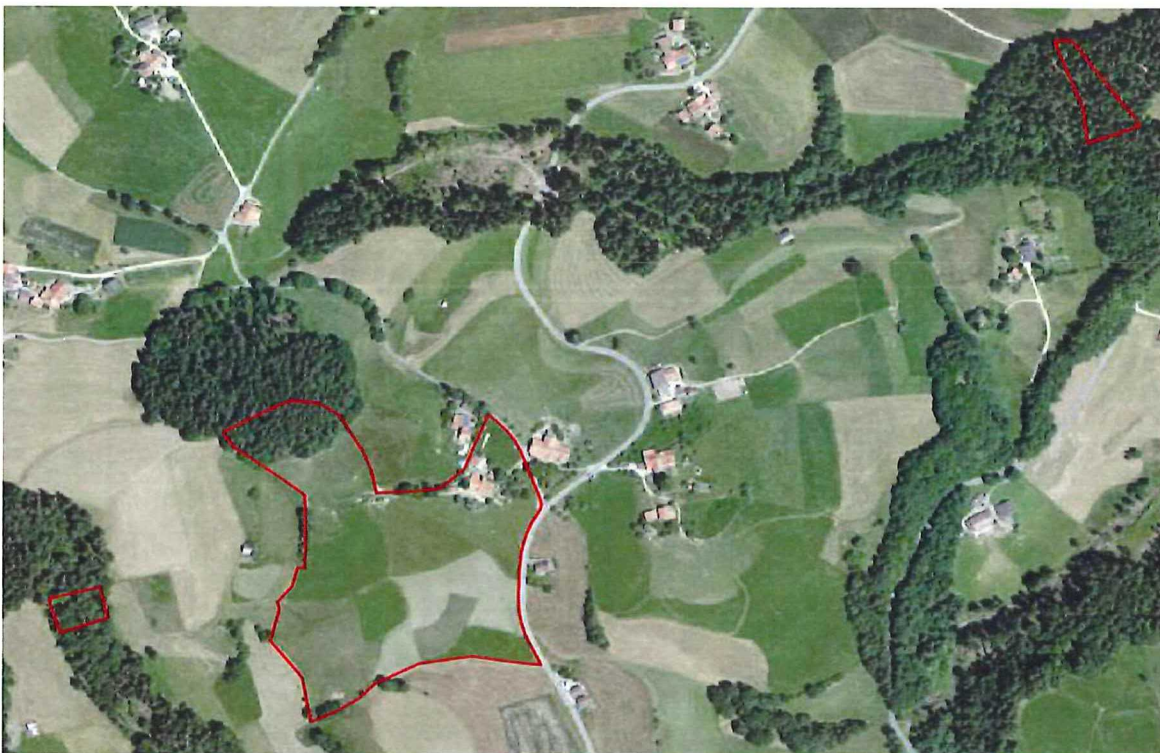


Abbildung 11: Orthophoto der Grundstücke (<https://www.map.apps.be.ch>)



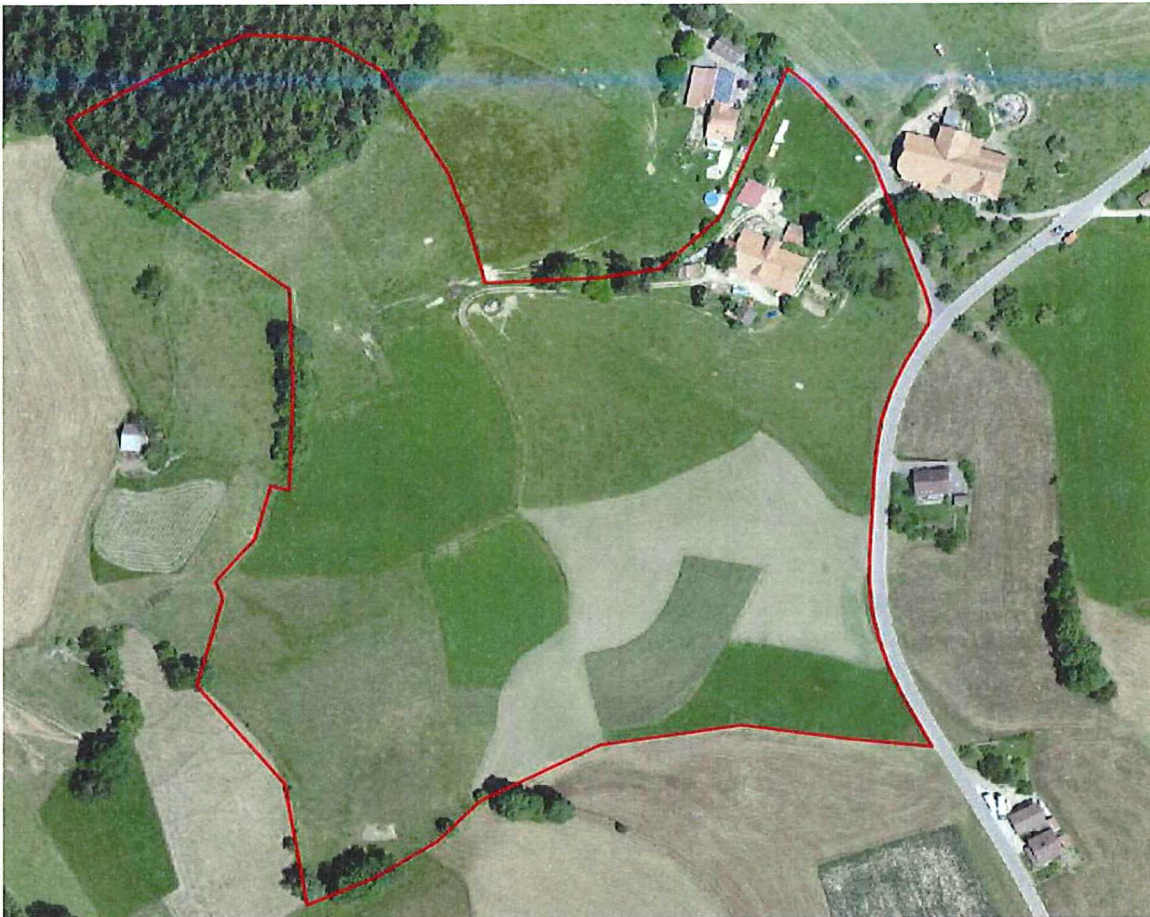


Abbildung 13: Orthophoto Grundstück Rüscheegg Nr. 640 (<https://www.map.apps.be.ch>)

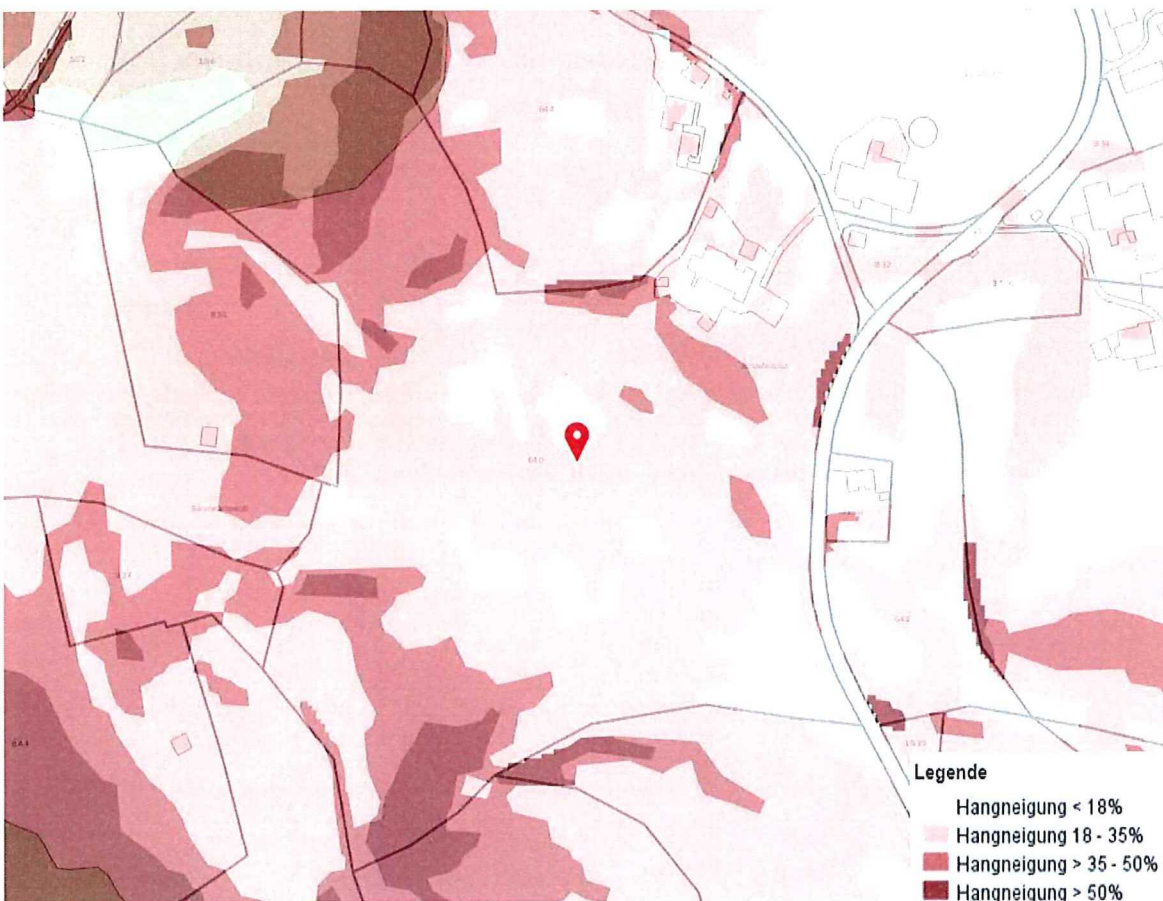


Abbildung 14: Hangneigungen (Quelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch))

## 6.7. Wald

### Waldwertschätzung

Bei der Waldwertschätzung handelt es sich um einen Richtwert, welcher anhand des regionalen Durchschnittspreises oder mittels Faktormethode (Basis: Verkehrswertstatistik Amtliche Bewertung) ermittelt wurde. Für grössere Waldflächen (mehrere Hektaren) oder besonders grossem bzw. geringem Holzvorrat empfehlen wir eine Schätzung durch den Revierförster.

Grundstück	Fläche	Fläche Wald	Amtl. Wert Wald	Faktor <sup>1)</sup>	Wert pro m <sup>2</sup>	Marktwert
Rüscheegg Nr. 640 "Schufelacher"	67233 m <sup>2</sup>	5419 m <sup>2</sup>	CHF 1'420	4.5	CHF 1.18	CHF 6'400
Rüscheegg Nr. 642 "Unders Dürrebodeholz"	4'074 m <sup>2</sup>	4'074 m <sup>2</sup>	CHF 1'100	4.5	CHF 1.23	CHF 5'000
Rüscheegg Nr. 643 "Haris"	2'063 m <sup>2</sup>	2'063 m <sup>2</sup>	CHF 360	4.5	CHF 0.78	CHF 1'600
<b>Total</b>		<b>11'556 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 2'880</b>		<b>CHF 1.12</b>	<b>CHF 13'000</b>

<sup>1)</sup>Amtliche Bewertung; Verkehrswertstatistik 2014-2018 Region Oberaargau; Mittlerer Verkaufspreis CHF 1.30 pro m<sup>2</sup>



Abbildung 16: Grundstücke Rüscheegg Nr. 643, 640 und 642 (von links nach rechts); <https://www.map.apps.be.ch>



Abbildung 15: Orthophoto Waldgrundstück Rüscheegg Nr. 640 (<https://www.map.apps.be.ch>)

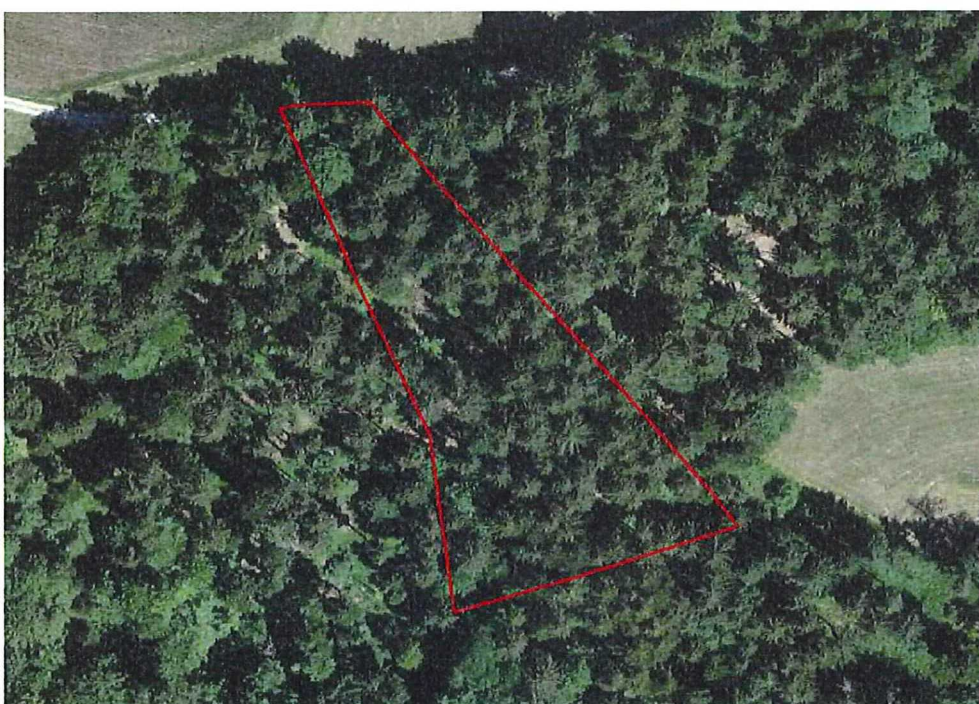


Abbildung 16: Waldgrundstücke Rüscheegg Nr. 642 (<https://www.map.apps.be.ch>)



Abbildung 17: Orthophoto Waldgrundstück Rüscheegg Nr. 643 (<https://www.map.apps.be.ch>)

## 7. Zusammenstellung der Marktwerte

### Rüschegg Nr. 640 "Schufelacher"

		Fläche in m <sup>2</sup>	Betrag in CHF
Objekt 1	Bauernhaus 271	397 m <sup>2</sup>	CHF 254'000
Objekt 2	Ofenhaus 271a	22 m <sup>2</sup>	CHF 5'200
Objekt 3	Gebäude 271b	37 m <sup>2</sup>	CHF 22'000
Objekt 4	Speicher 272	36 m <sup>2</sup>	CHF 0
Objekt 5	Schopf 272a	50 m <sup>2</sup>	CHF 0
Objekt 6	Hühnerhaus	0 m <sup>2</sup>	CHF 0
Objekt 7	Acker, Wiese, Weide	59'773 m <sup>2</sup>	CHF 161'800
Objekt 8	Wald	5'419 m <sup>2</sup>	CHF 6'400
Objekt 9	Umschwung, Weg	1'499 m <sup>2</sup>	CHF 0
Objekt 10			
Total Grundstück			CHF 449'400
Total Grundstück gerundet		67'233 m <sup>2</sup>	<b>CHF 449'400</b>

### Rüschegg Nr. 642 "Unders Dürrebodeholz"

		Fläche in m <sup>2</sup>	Betrag in CHF
Objekt 1	Wald	4'074 m <sup>2</sup>	CHF 5'000
Objekt 2			
Total Grundstück			CHF 5'000
Total Grundstück gerundet		4'074 m <sup>2</sup>	<b>CHF 5'000</b>

### Rüschegg Nr. 643 "Haris"

		Fläche in m <sup>2</sup>	Betrag in CHF
Objekt 1	Wald	2'063 m <sup>2</sup>	CHF 1'600
Objekt 2			
Total Grundstück			CHF 1'600
Total Grundstück gerundet		2'063 m <sup>2</sup>	<b>CHF 1'600</b>

Total	alle Objekte	73'370 m <sup>2</sup>	CHF 456'000
<b>gesamte Liegenschaften (gerundet)</b>		<b>73'370 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 456'000</b>

## 8. Anhang

### 8.1. Begriffsverzeichnis

Barwert	Der Barwert ist die abdiskontierte Summe aller zukünftig zu erwartenden Erträge und/oder Kosten.
Erstellungskosten	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
Ertragswert (positives Wertelement)	„Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente (SIREA 2017a, Kapitel 6 Seite 4).“
Fortführungswert	„Als Fortführungswert gilt der Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, jedoch ungeachtet eines möglichen Potenzials durch alternative Nutzungen oder anderen Aspekten, welche den Wert beeinflussen. Der Fortführungswert entspricht dem Marktwert nur dann, wenn keine zulässige und machbare alternative Nutzung zum Bewertungsstichtag mit einem angemessenen Aufwand identifiziert werden kann, die zu einem höheren Wert der Immobilie führen würde (SVS 2017, Seite 56).“
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
Makrolage	„Die Qualität der Makrolage wird durch die Region und Gemeinde definiert, in der sich das Grundstück befindet. Infrastruktur, Dienstleistungsangebot, Steuerniveau für natürliche Personen und Immobilien, Verkehrsanbindung, Nähe zu Zentren und Arbeitsplätzen sowie die Nachfrage nach Immobilien in der Region gehören mit zu den massgebenden Faktoren (Steiner 2013).“
Mikrolage	„Verantwortlich für die Qualität der Mikrolage sind Distanz zu Schulen, Läden, kulturellen Einrichtungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Erholungsgebieten und Verwaltungseinrichtungen, aber ebenso auch die Nähe zu störenden Einrichtungen, Lärmimmission, Erschliessung, Hangneigung, Exposition und Aussicht. Mit all diesen messbaren Faktoren können Parzellen objektiv bewertet werden (Steiner 2013).“
Marktwert (Verkehrswert)	„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (SVS 2017, Seite 51).“
MEV-System	Das MEV-System ist ein System zur Erfassung aller Bewertungsobjekte und deren Wertelemente. „Es beinhaltet die systematische Analyse und Gliederung der Immobilie in ihre Objekte und einzelne Wertelemente, die dann mit der jeweils geeigneten Methode zu berechnen sind. Die Summe aller Elementwerte ergibt den gesamten Immobilienwert (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 2).“
Nachhaltiger Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Nachhaltigkeit	„Unter Nachhaltigkeit versteht man bei Immobilien, dass die erzielbaren Erträge hoch genug sind, um während der Ertragsdauer alle anfallenden laufenden Kosten zu decken. Die Nachhaltigkeit ist das ungefährdete Gleichgewicht von Kosten und Erträgen (SIREA 2017a, Kapitel 4 Seite 22)

Relativer Landwert	Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.
Reproduktionskosten	„Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler, gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften. Für Reproduktionskosten werden in anderen deutschsprachigen Ländern auch die Ausdrücke Wiederherstellungs- oder Wiederbeschaffungskosten verwendet (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 1)“
Rückstellungen	Der Begriff Rückstellungen bezieht sich auf die Rückstellungstheorie in der Immobilienbewertung, welche folgendes aussagt. „ Aus dem Ertrag der Nutzobjekte werden Rückstellungen entnommen und geöffnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Bauten gewährleistet bleibt. Das sichert die Unendlichkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 11)
Sachwert	Der Schwert (auch Realwert oder Substanzwert) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für den Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (SVKG 2012, Seite 70)
Technische Entwertung: (negatives Wertelement)	„Die technische Entwertung entspricht dem notwendigen Geldbetrag, um die bestehende Bausubstanz wieder in einem entwertungsfreien, neuwertigen Zustand zu bringen, ohne gleichzeitige Verbesserung von Qualität oder Komfort, ohne Mehrnutzen und ohne Ertragssteigerung (SIREA 2017b, Kapitel 2 Seite 8).“
Wert und Preis	„Der Wert ist keine Tatsache, sondern eine Einschätzung des höchstwahrscheinlichen Preises eines Gutes bei einer Transaktion bzw. ein wirtschaftlicher (Geldwert) Nutzen, den der Besitz eines Gutes mit sich bringt. Der Preis ist derjenige Betrag, zu dem die Transaktion effektiv stattgefunden hat. Der Wert und der Preis sind von der Höhe der Beträge her theoretisch nur dann identisch, wenn sie gleichzeitig erhoben wurden; auf genau denselben Informationen beruhen; die Informationen von den Transaktionsteilnehmern und den Bewertern genau gleich interpretiert werden. Weil dies in der Praxis nie vollständig zutrifft, sind Wert und Preis nie bzw. rein zufällig genau gleich hoch (SIREA 2017a, Kapitel 3, Seite 4 und 5).“
Wertelement	„Das Wertelement ist die kleinste zu berechnende Werteinheit eines Objektes resp. einer Immobilie. Objekte können aus einem oder mehreren Wertelementen bestehen, die einzeln mit einem separaten Rechenvorgang berechnet werden (SIREA 2017a, Kapitel 5 Seite 6).“ Beispielsweise kann der Ertragswert oder die technische Entwertung ein Wertelement sein.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.

## 8.2. Abkürzungsverzeichnis

APP	Aussenparkplätze
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BKP	Baukostenplan (Die Gliederung der Baukosten nach Baukostenplan, erfolgt nach den Vorgaben von CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung))
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche
EK	Eigenkapital
ENR	Erneuerungsrate
Ent.	Entwertung in %

FK	Fremdkapital
FPRE	Fahrländer und Partner Raumentwicklung
GLD	Gesamtlebensdauer
GV	Gebäudevolumen
GVW	Gebäudeversicherungswert, bzw. Reproduktionskosten nach Beurteilung des Experten
EFH	Einfamilienhaus
MWG	Mietwohnungen
EWG	Eigentumswohnungen
MEV-System	Multi-Element-Value-System
RND	Restnutzungsdauer
SIA	Schweizer Ingenieur und Architekturverein
TE	Technische Entwertung
vgl.	Vergleiche
VMF	Vermietbare Fläche (nach SIA 416)
VW	Verkehrswert
WA	Wirtschaftliches Alter
WE	Wertelement

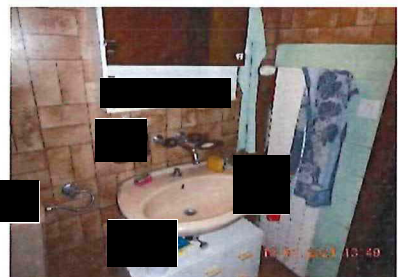
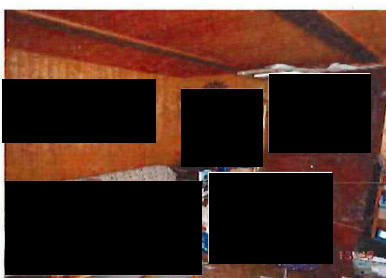
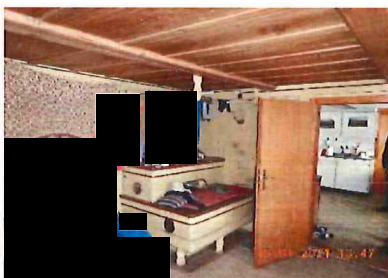
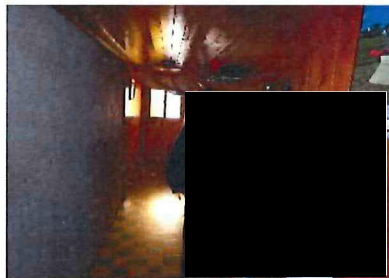
### 8.3. Quellenverzeichnis

IP Bau (1994)	Impulsprogramm Bau (IP BAU) Bundesamt für Konjunkturfragen, Alterungsverhalten von Bauteile und Unterhaltskosten – Grundlagen für den Unterhalt und die Erneuerung von Wohnbauten, Dezember 1994, Bundesamt für Konjunkturfragen, 110 Seiten
Rösch (2011):	Rösch Gerhard, Bewertungsmethode im Vergleich. Immobilie. 2011, Nr. 2. – 2010 Quantitativer Vergleich von Modellen zur Wertmittlung von Grundstücken unter besonderen Berücksichtigung von unsicheren Eingangsdaten. Aarau: s.n.; 2010
SIREA (2016)	Lehrheft Immobilienanalyse Landwirtschaft, Bereich Spezialbewertung, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIREA (2017a)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 1, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIREA (2017b)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 1 Ordner 2, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIREA (2017c)	Lehrheft Immobilienbewertung Modul 2 Ordner 3, SIREA Swiss Institute of Real Estate Appraisal
SIV (2018):	SIV-Sensor, abgerufen am 29.01.2018, <a href="http://www.siv.ch/de/valuator/account.html">http://www.siv.ch/de/valuator/account.html</a>
Steiner (2013)	Steiner Hugo 2013, Was heisst Makro- und Mikrolage?; erschienen im Ostschweizer Immobilienmarkt am 24. Mai 2015, abgerufen am 07.04.2018; <a href="http://www.hugosteiner.ch/publikationen/immobilienratgeber?ratgeber=2-19">http://www.hugosteiner.ch/publikationen/immobilienratgeber?ratgeber=2-19</a>
SVKG (2012):	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten (SVKG), Das Schweizerisches Schätzerhandbuch – Immobilienbewertungsmethoden der Schweiz, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2012
SVS (2017):	Swiss Valuation Standard (SVS), 3. Überarbeitung und ergänzte Auflage, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

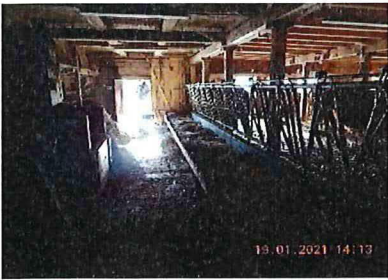
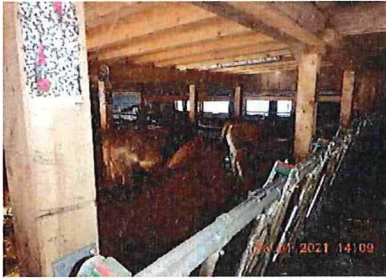
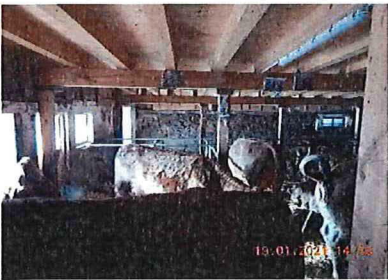
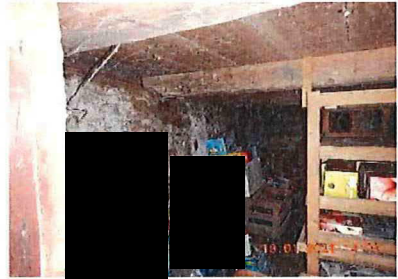
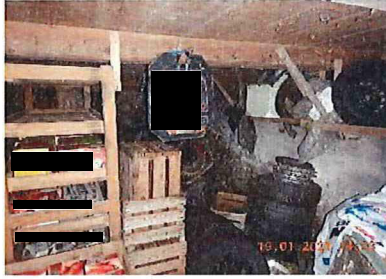
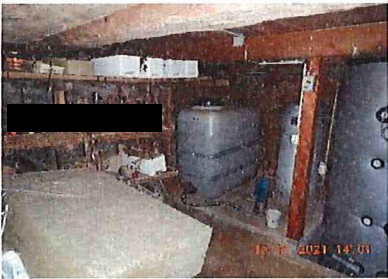
## 8.4. Fotos

Aufgenommen am 19.01.2021 durch F. Oppiger, INFORAMA anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung

Bauernhaus 271









Ofenhaus 271a



Remise 271b



Speicher 272



Schopf 272b



## 8.5. Grundbuchauszüge

### Auszug Grundstück-Informationen

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



#### Rüschegg / 640

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüschegg
Grundstück-Nr	640
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 78414 63530 77
Fläche	67'233 m <sup>2</sup> , PN provisorisch anerkannt
Plan-Nr.	2102 2112
Lagebezeichnung	Schufelacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 542 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 155 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 59'773 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 1'344 m <sup>2</sup> Geschlossener Wald, 5'419 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Bauernhaus, 397 m <sup>2</sup> Schufelacker 271, 3153 Rüschegg Gambach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Ofenhaus, 22 m <sup>2</sup> Schufelacker 271a, 3153 Rüschegg Gambach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gebäude/Bauten, 37 m <sup>2</sup> Schufelacker 271b, 3153 Rüschegg Gambach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Speicher, 36 m <sup>2</sup> Schufelacker 272, 3153 Rüschegg Gambach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Schopf, 50 m <sup>2</sup> Schufelacker 272a, 3153 Rüschegg Gambach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Anmerkungen amtl. Vermessung

Keine

##### Dominierte Grundstücke

Keine

##### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
120'380		2020

\* mit Ertragswertkomponenten

##### Eigentum

Alleineigentum

Aeschbacher Urs, 12.03.1959,      17.03.1992 022-1992/190/0 Abtretung

##### Anmerkungen

Keine

##### Dienstbarkeiten

01.03.1913 022-1913/2211/0	(L) Quellenrecht ID.022-1999/008427 z.G. LIG Rüschegg 853/854
01.03.1913 022-1913/2283/0	(L) Quellenrecht ID.022-1999/008537 z.G. LIG Rüschegg 853/703 z.G. LIG Rüschegg 853/2591
01.03.1913 022-1913/2317/0	(L) Wasserleitung ID.022-1999/008388 z.G. LIG Rüschegg 853/831
01.03.1913 022-1913/2333/0	(L) Fusswegrecht ID.022-1999/008434 z.G. LIG Rüschegg 853/844
01.03.1913 022-1913/2378/0	(L) Fusswegrecht ID.022-1999/008055 z.G. LIG Rüschegg 853/821 z.G. LIG Rüschegg 853/1002 z.G. LIG Rüschegg 853/2382
01.03.1913 022-1913/2380/0	(L) Wasserleitung ID.022-1999/008393 z.G. LIG Rüschegg 853/1002 z.G. LIG Rüschegg 853/2382
01.03.1913 022-1913/2382/0	(L) Fusswegrecht ID.022-1999/008432 z.G. LIG Rüschegg 853/852

##### Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

04.01.2019 034-2019/156/0	Pfändung für [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/000093
26.04.2019 034-2019/6150/0	Pfändung für [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/001588
19.06.2019 034-2019/8947/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/002403
04.11.2019 034-2019/15613/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/003960
12.12.2019 034-2019/17746/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/004526
15.05.2020 034-2020/6841/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/002134
22.09.2020 034-2020/13191/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/003457
05.11.2020 034-2020/15413/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/004838

## Pfandrechte

28.02.1930 022-IV2415	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 29'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.022-2001/001940, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/642 Rüscheegg/643 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
28.02.1930 022-IV2416	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 9'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.022-2001/001941, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/642 Rüscheegg/643 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
04.02.1977 022-III4920	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, ID.022-2001/001942, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/642 Rüscheegg/643 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
20.09.1984 022-1984/899/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 33'500.00, 4. Pfandstelle, Max. 8%, SchB vom 29.04.1980, II/6256, ID.022-2001/001943, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/642 Rüscheegg/643 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
04.05.1998 022-1998/292/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 14'800.00, 5. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2001/001944, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/642 Rüscheegg/643 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg

## ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen  
Kommunale Nutzungsplanung  
Baulinien Kantonsstrassen

## Auszug Grundstück-Informationen

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



## Rüscheegg / 642

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüscheegg
Grundstück-Nr	642
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 79463 04135 79
Fläche	4'074 m <sup>2</sup> , PN provisorisch anerkannt
Plan-Nr.	2103
	4193
Lagebezeichnung	Unders Dürrebodeholz
Bodenbedeckung	Geschlossener Wald, 4'074 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

### Dominierte Grundstücke

Keine

## Amtliche Bewertung

\* Amtlicher Wert CHF  
1'100

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2020

\* mit Ertragswertkomponenten

## Eigentum

Alleineigentum

Aeschbacher Urs, 12.03.1959,

17.03.1992 022-1992/190/0 Abtretung

## Anmerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten

- 01.03.1913 022-1913/1613/0 (L) Winterwegrecht ID.022-1999/007888  
z.G. LIG Rüscheegg 853/152
- 01.03.1913 022-1913/2075/0 (L) Winterwegrecht ID.022-1999/008056  
z.G. LIG Rüscheegg 853/952
- 01.03.1913 022-1913/2292/0 (L) Wegrecht ID.022-1999/008057  
z.G. LIG Rüscheegg 853/537

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

- 04.01.2019 034-2019/156/0 Pfändung für CHF [REDACTED]00 zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2019/000093
- 26.04.2019 034-2019/6150/0 Pfändung für CHF [REDACTED]0 zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2019/001588
- 19.06.2019 034-2019/8947/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2019/002403
- 04.11.2019 034-2019/15613/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2019/003960
- 12.12.2019 034-2019/17746/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2019/004526
- 15.05.2020 034-2020/6841/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten  
ID.034-2020/002134
- 22.09.2020 034-2020/13191/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2020/003457
- 05.11.2020 034-2020/15413/0 Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und  
Kosten ID.034-2020/004838

## Pfandrechte

- 28.02.1930 022-I/2415 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 29'000.00, 1.  
Pfandstelle, Max. 7%, ID.022-2001/001940,  
Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/643  
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse  
Schwarzenburg
- 28.02.1930 022-I/2416 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 9'000.00, 2. Pfandstelle,  
Max. 7%, ID.022-2001/001941, Nachrückungsrecht,  
Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/643  
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse  
Schwarzenburg
- 04.02.1977 022-III/4920 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 3.  
Pfandstelle, Max. 8%, ID.022-2001/001942,  
Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/643  
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse  
Schwarzenburg
- 20.09.1984 022-1984/899/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 33'500.00, 4.  
Pfandstelle, Max. 8%, SchB vom 29.04.1980, II/6256,  
ID.022-2001/001943, Gesamtpfandrecht, mit  
Rüscheegg/640 Rüscheegg/643  
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse  
Schwarzenburg
- 04.05.1998 022-1998/292/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 14'800.00, 5.  
Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2001/001944,  
Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/643  
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse  
Schwarzenburg

## ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen  
Kommunale Nutzungsplanung

# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Rüscheegg / 643

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	853 Rüscheegg
Grundstück-Nr	643
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 70303 54146 20
Fläche	2'063 m <sup>2</sup> , PN provisorisch anerkannt
Plan-Nr.	2102
Lagebezeichnung	Haris
Bodenbedeckung	Geschlossener Wald, 2'063 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Anmerkungen amtl. Vermessung	

### Bemerkungen

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
360		2020

\* mit Ertragswertkomponenten

### Eigentum

Alleineigentum	
Aeschbacher Urs, 12.03.1959,	17.03.1992 022-1992/190/0 Abtretung

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

01.03.1913 022-1913/2194/0 (R) Wegrecht ID.022-1999/008417  
z.L. LIG Rüscheegg 853/844

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

04.01.2019 034-2019/156/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/000093
26.04.2019 034-2019/6150/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/001588
19.06.2019 034-2019/8947/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/002403
04.11.2019 034-2019/15613/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/003960
12.12.2019 034-2019/17746/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2019/004526
15.05.2020 034-2020/6841/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/002134
22.09.2020 034-2020/13191/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/003457
05.11.2020 034-2020/15413/0	Pfändung für CHF [REDACTED] zuzüglich Zinsen und Kosten ID.034-2020/004838

### Pfandrechte

28.02.1930 022-I/2415	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 29'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.022-2001/001940, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/642 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
28.02.1930 022-I/2416	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 9'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.022-2001/001941, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/642 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
04.02.1977 022-II/4920	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, ID.022-2001/001942, Gesamtpfandrecht, mit Rüscheegg/640 Rüscheegg/642 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg

20.09.1984 022-1984/899/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 33'500.00, 4. Pfandstelle, Max. 8%, SchB vom 29.04.1980, II/6256, ID.022-2001/001943, Gesamtpfandrecht, mit Rüschegg/640 Rüschegg/642 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg
04.05.1998 022-1998/292/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 14'800.00, 5. Pfandstelle, Max. 10%, ID.022-2001/001944, Gesamtpfandrecht, mit Rüschegg/640 Rüschegg/642 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Schwarzenburg

---

## ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen  
Kommunale Nutzungsplanung



## 8.6. Bauinventar



Kanton Bern  
Canton de Berne

## Gemeinde Rüscheegg

Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Denkmalpflege  
www.be.ch/denkmalpflege

Schauelacker 272

Grundstück 640  
Koordinaten 2595298 / 1181556

### Bauinventar

2010 rechtswirksam

Einstufung schützenswert

K-Objekt ✓



### Beschreibung

Speicher von 1752

Sehr ansprechender Kantholz-Blockbau unter beidseitig geknicktem Satteldach - einseitig über Anhenke verlängert. EG-Schoss und OG-Laube mit verschaltem Laubenaufgang. OG 3-seitig mit Vorkrag. Schöne Zimmermannsarbeit an Türgerichten, Lauben (etwa der elegante Firstpfosten), Blockkonsolen und Bügen. Weitestgehend identisch erbaut wie der Speicher Nr. 261. Werk des vielbeschäftigten Zimmermeister-Duos HB und HM, wobei HB wohl für Hans Binggeli steht. Eine im Schwarzenburgerland anzutreffende Besonderheit sind die einem unbekannt regionalen Dekormaler zugeschriebenen Tierdarstellungen: stolz präsentieren sich im Giebfeld ein Löwe, ein Bär und eine kleine Wildkatze; ähnliche Darstellungen finden sich in der Gemeinde an den Bauernhäusern Nm. 418 und 481. Steht über der Strasse Gambach-Mamishaus, beim Weiler Bärenwart.

