



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Beurteilung Heimfallsentschädigung (Kurzbericht)



**Villa im Baurecht
Muri b. Bern / Baurecht Gbbl. Nr. 3130
Rainweg 11 - 11c, 3074 Muri**

Mössinger Immobilien AG
Grenzweg 1
Postfach 108
3097 Liebefeld
www.moessinger.ch



Zusammenfassung

Eigentümer:	Alleineigentum: Stiftung Aarhus	
Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Muri b. Bern Herr Th. Hanke Gemeindepräsident Thunstrasse 74 3074 Muri b. Bern	Stiftung Aarhus Herr H. Aeschbacher Stiftungsratspräsident Allmendingenweg 5 3073 Gümligen
Auftrag:	Beurteilung der Heimfallsentschädigung als Grundlage für einen vorzeitigen Heimfall. Die Beurteilung ist als Kurzbericht zu verfassen, d.h. ohne Objekt- und Lagebeschreibung, da dies den Beteiligten bestens bekannt ist.	
Bewertungsobjekt:	Villa mit Nebengebäuden im Baurecht Rainweg 11 - 11c, 3074 Muri b. Bern	
Datum der Besichtigung:	Montag, 19. Oktober 2020	
Teilnehmer Besichtigung:	Frau J. Lehmann (Stiftung Aarhus) Herr H. Mössinger (Mössinger Immobilien AG) Herr Hp. Jost (Mössinger Immobilien AG)	
Bewertungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Baurechtsvertrag, vom 05.03.1986- Nachtrag zum Baurechtsvertrag, vom 24.07.1986- Nachtrag Nr. 2 zum Baurechtsvertrag, vom 29.12.1986- Grundbuchauszug Muri b. Bern, Gbbl. Nr. 224 (unbeglaubigt)- Grundbuchauszug Muri b. Bern, SDR Nr. 3130 (unbeglaubigt)- Datenauskunft der GVB, vom 16.06.2020- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Muri, Onlineabfrage vom 30.10.2020	
Heimfallsentschädigung:	CHF 1'555'000.00	
Stichtag:	Montag, 19. Oktober 2020	
Bemerkungen:	Die Heimfallsentschädigung ist nicht mit dem Verkehrswert der Baute oder des Baurechtes gleichzusetzen, da der Verkehrswert weitere relevante Faktoren berücksichtigen müsste.	
Experten:	Mössinger Immobilien AG Herbert Mössinger Grenzweg 1 3097 Liebefeld Tel. 031 972 21 22 herbert.moessinger@moessinger.ch	Mössinger Immobilien AG Hanspeter Jost Immobilienbewerter DAS FH Grenzweg 1 3097 Liebefeld Tel. 031 972 21 22 hp.jost@moessinger.ch



Bewertungsgrundsatz / Wertelemente / Eckdaten / Grundbuch / Vorbehalte

Bewertungsgrundsatz: Gemäss Auftrag gilt es die Heimfallsenschätzung für die heimfallende Baute zu beurteilen, deren Regelung gemäss Baurechtsvertrag vom 05.03.1986 mit "**zum dannzumaligen Zustandswert**" formuliert wurde.
Der Begriff Zustandswert wurde in der damaligen Fachwelt einzig in der Realwertberechnung angewendet, nicht aber in der Ertragswertberechnung.
Somit ist der damalige Wille erkennbar, dass sich der Zustandswert aus dem Realwert, abzüglich der Entwertung zu berechnen hat.
Auf die heutige Zeit bezogen entspricht dies den Reproduktionskosten abzüglich der technischen Entwertung.
Er bezieht sich somit nicht auf den relativen Bauwert, wie er bei der Regelung "zum dannzumaligen Verkehrswert" angewendet würde, da dieser aus dem Ertragswert abgeleitet wird und somit nicht dem damaligen Willen entspricht.

Wertelemente: Das zu beurteilende Objekt weist für den genannten Bewertungszweck folgende Wertelemente auf:

WE 1	(+)	Reproduktionskosten Villa Nr. 11
WE 2	(-)	Technische Entwertung Villa Nr. 11
WE 3	(+)	Pauschalwert Garage Nr. 11a
WE 4	(+)	Pauschalwert Schopf Nr. 11b - 11c

Eckdaten:

Gebäudetypologie:	Villa, aktuell als Behindertenheim genutzt
Bauzone:	Zone für öffentliche Nutzung D
Baujahr:	ca. 1900
Grundbuchblatt Nr.:	Muri b. Bern, Gbbl. Nr. 224 (Baurecht belastetes Grundstück) Muri b. Bern, Gbbl. Nr. 3130 (Baurecht bis 31.12.2022)
Grundstücksfläche:	1'687 m ²
Umgebungsfläche	1'421 m ²
Gebäudevolumen nach GVB:	2'126 m ³ (Villa ohne Nebengebäude)
Gebäudeversicherungswert:	CHF 2'052'400.00 (Nr. 11 + Nr. 11a, ohne Nrn. 11b und 11c)
Amtlicher Wert:	CHF 1'491'200.00 (nur Baurecht, allgemeine Neubeurteilung hängig)

Grundbuch:

Dienstbarkeiten:	- div. gem. GB-Auszug, nicht wertrelevant - (L) Baurecht bis 31.12.2046
Vormerkungen:	- Vereinbarung betr. Heimfall - Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht)
Anmerkungen:	- keine
Grundlasten:	- keine

Vorbehalte:

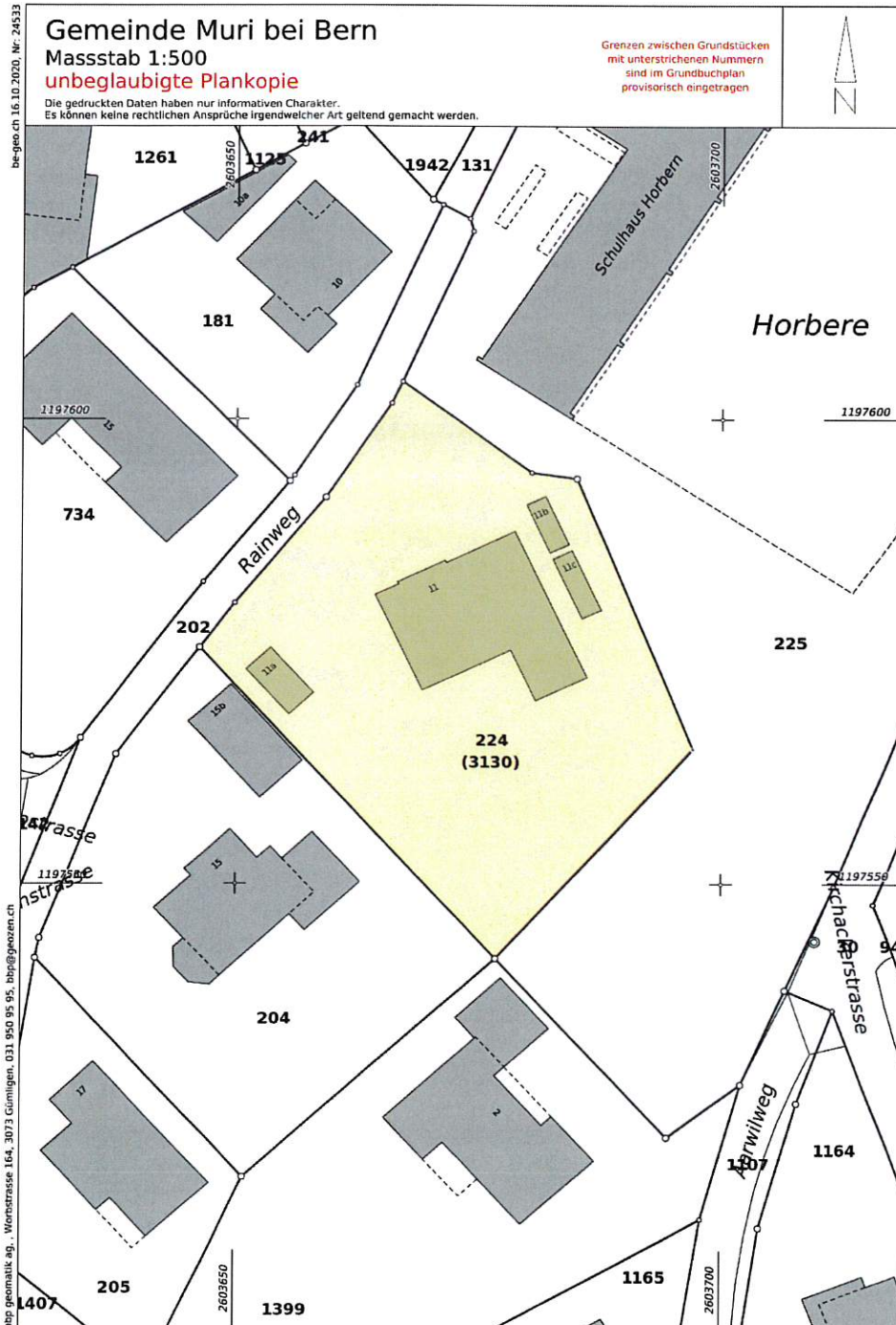
- es wurden keine statischen Berechnungen vorgenommen
- es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt
- der Altlastenverdachtskataster wurde geprüft, es wurden jedoch keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt
- es wurden keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Materialien durchgeführt
- verdeckte, nicht frei zugängliche Bauteile wurden nicht untersucht
- die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten, oder durch Dritte erhaltenen Unterlagen wird vorausgesetzt
- die Bewertung gilt nur für den gemäss Auftrag definierten Bewertungszweck
- die Bewertung ist solange gültig, als sich keine wertrelevanten Faktoren ändern

Die Bewertung setzt den mängelfreien Zustand, respektive die Richtigkeit dieser Punkte voraus.
Allfällige Mängel oder Korrekturen müssten der Bewertung entsprechend angepasst / korrigiert werden.



Grundstück

Gemeinde: Muri b. Bern
Grundbuchblatt Nr.: SDR Nr. 3130
Grundstücksfläche: 1'687 m²
Bauzone: Zone für öffentliche Nutzung D
Topografie: leicht gegen Südwesten hin geneigt
Erschliessung: normale Erschliessungsverhältnisse
Altlasten: kein Eintrag im Altlastenverdachtskataster





Reproduktionskosten / Technische Entwertung

Die technische Entwertung beurteilen wir nach den Reproduktionskosten der Baute und dem technischen Alter. Das technische Alter (TA) ergibt sich aus der Differenz von Gesamtlebensdauer (GLD) abzüglich Restnutzungsdauer (RND). Dieses kann, muss jedoch nicht dem effektiven Alter entsprechen.

Der jährliche Rückstellungsbedarf wird so berechnet, dass unter Verwendung einer angemessenen Verzinsung am Ende der Lebensdauer der Bauteile genügend Kapital geäufnet wird, um dessen Ersatz / Erneuerung zu gewährleisten.

Reproduktionskosten					Kosten ohne BKP 5		Kosten inkl. BKP 5		
BKP 2	Gebäude Nr. 11:	2126	m3 x CHF	900.00	CHF	1'913'400.00		CHF	2'066'472.00
BKP 2	Gebäude Nr.		m3 x CHF		CHF	-		CHF	-
	Total BKP 2				CHF	1'913'400.00		CHF	2'066'472.00
BKP 4	Umgebung	1421	m2 x CHF	140.00	CHF	198'940.00		CHF	214'855.20
BKP 4	Umgebung	0	m2 x CHF	-	CHF	-		CHF	-
	Total BKP 4				CHF	198'940.00		CHF	214'855.20
BKP 5	Nebenkosten	8.00	%		CHF	168'987.20			
Total Reproduktionskosten								CHF	2'281'327.20

Technische Entwertung / Rückstellungsbedarf										
Rückstellungsverzinsung		3.00%								
Bauteil		Wertanteil in%	Wertanteil inkl. BKP 5	GLD	Rückstellungsbedarf	RND	TA	Technische Entwertung		
Rohbau 1	Grundsubstanz	40.00	826'588.80	100						
Rohbau 2	Dach inkl. Spengler Fenster, Türen, Tore Fassade äussere Abschlüsse	20.00	413'294.40	60	CHF	2'534.72	20	40	CHF	191'120.89
Installationen	Elektro Heizung Sanitär Küche Lift	20.00	413'294.40	40	CHF	5'481.27	10	30	CHF	260'773.53
Ausbau	Gipserarbeiten Schreiner, Schlosser Bodenbeläge, Decke Wandbeläge	20.00	413'294.40	40	CHF	5'481.27	10	30	CHF	260'773.53
Umgebung	Flächen, Leitungen		214'855.20	50	CHF	1'904.80	25	25	CHF	69'447.52
Total		100.00	2'281'327.20		CHF	15'402.05			CHF	782'115.48
Total Rückstellungsbedarf gerundet					CHF	15'400.00				
Total technische Entwertung gerundet									CHF	780'000.00



Heimfallsentschädigung

Heimfallsentschädigung			
WE 1 (+)	Reproduktionskosten Villa Nr. 11 gerundet	CHF	2'280'000.00
WE 2 (-)	Technische Entwertung Villa Nr. 11 gerundet	CHF	-780'000.00
WE 3 (+)	Pauschalwert Garage Nr. 11a	CHF	30'000.00
WE 4 (+)	Pauschalwert Schopf Nr. 11b - 11c	CHF	25'000.00
	Heimfallsentschädigung	CHF	1'555'000.00
Heimfallsentschädigung gerundet		CHF	1'555'000.00

Bemerkungen:

Die im Gebäude eingebaute Heimküche ist als Betriebseinrichtung nicht in der Bewertung enthalten.
Bei einer allfälligen Übernahme wäre diese separat zu entschädigen.



Südostfassade



Südwest- und Nordwestfassade



Nordwestfassade



Nordost- und Nordwestfassade



Garage Nr. 11a



Schopf Nr. 11b - 11c



Impressionen Innen





Impressionen Innen



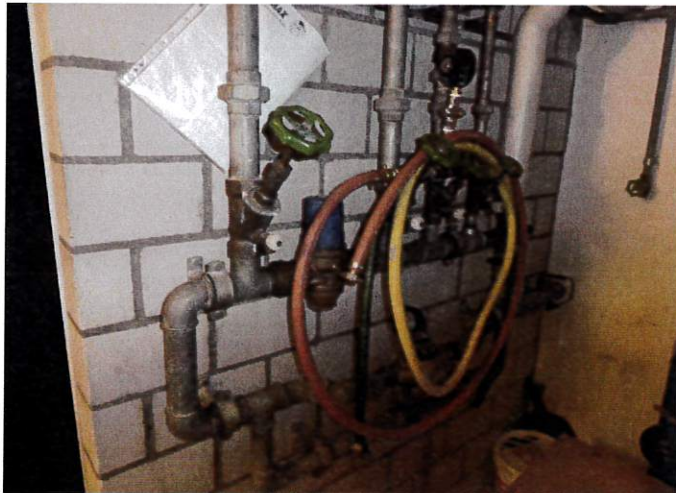


Impressionen Innen





Impressionen Innen



Auszug Grundstück-Informationen



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

Muri bei Bern / 224

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern	
Grundstück-Nr	224	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 87358 55346 59	
Fläche	1'687 m ² , AV93	
Plan-Nr.	3343	
	3363	
Lagebezeichnung	Muri b. Bern	
	Mettle	
Bodenbedeckung	Gebäude, 266 m ²	
	Gartenanlage, 1'421 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohn-u.Beschäftigungsh.	Rainweg 11, 3074 Muri b. Bern
	Gesamtfläche 216 m ²	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (3130)	
	Gebäude gehört zu BR 3130	
	ohne Gewähr	
	Garage	Rainweg 11a, 3074 Muri b. Bern
	Gesamtfläche 23 m ²	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (3130)	
	Gebäude gehört zu BR 3130	
	ohne Gewähr	
	Gebäude/Bauten	Rainweg 11b, 3074 Muri b. Bern
	Gesamtfläche 12 m ²	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (3130)	
	Gebäude gehört zu BR 3130	
	ohne Gewähr	
	Gebäude/Bauten	Rainweg 11c, 3074 Muri b. Bern
	Gesamtfläche 15 m ²	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (3130)	
	Gebäude gehört zu BR 3130	
	ohne Gewähr	
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
316'680		1999

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Muri, b/Bern,	25.04.1955 003-III/9864 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

17.10.1907 003-21/403	(R) Wegrecht ID.003-1998/037601
	z.L. LIG Muri bei Bern 356/202

17.10.1907 003-21/403	(R) Durchleitung für Gas, Wasser & Elektrizität ID.003-1998/037605 z.L. LIG Muri bei Bern 356/202
17.10.1907 003-21/403	(R) Wegrecht ID.003-1998/039053 z.L. LIG Muri bei Bern 356/131
01.01.1912 003-1912/95/0	(R) Wasserableitungsrecht ID.003-1998/037608 z.L. LIG Muri bei Bern 356/202
12.01.1983 003-1983/332/0	(L) Bau- und Gewerbebeschränkung ID.003-1998/037632 z.G. LIG Muri bei Bern 356/181
26.03.1986 003-1986/2340/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2046 ID.003-1999/005914 z.G. SDR Muri bei Bern 356/3130
29.01.2014 034-2014/1314/0	(L) Näherbaurecht ID.034-2014/000735 z.G. LIG Muri bei Bern 356/204
29.01.2014 034-2014/1314/0	(R) Näherbaurecht ID.034-2014/000735 z.L. LIG Muri bei Bern 356/204

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

26.03.1986 003-1986/2340/0	Vereinbarung betreffend Heimfall ID.003-1999/010182
26.03.1986 003-1986/2340/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.003-1999/010183

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 15.10.2020	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 14.10.2020	Keine

Auszug Grundstück-Informationen



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

Muri bei Bern / 3130

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern
Grundstück-Nr	3130
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH 10933 53846 84
26.03.1986 003-1986/2340/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.12.2046 ID.003-1999/005914 z.L. LIG Muri bei Bern 356/224
Fläche	1'687 m ² , AV93
Plan-Nr.	3343 3363
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Muri bei Bern 356/224 1'687 m ² Verschnitt)
Lagebezeichnung	Muri b. Bern Mettle
Gebäude / Bauten	Wohn-u.Beschäftigungsh. Rainweg 11, 3074 Muri b. Bern Gesamtfläche 216 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (3130) Gebäude gehört zu BR 3130 ohne Gewähr Garage Rainweg 11a, 3074 Muri b. Bern Gesamtfläche 23 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (3130) Gebäude gehört zu BR 3130 ohne Gewähr Gebäude/Bauten Rainweg, 3074 Muri b. Bern Gesamtfläche 15 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (3130) Gebäude gehört zu BR 3130 ohne Gewähr Gebäude/Bauten Rainweg, 3074 Muri b. Bern Gesamtfläche 12 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (3130) Gebäude gehört zu BR 3130 ohne Gewähr

Anmerkungen amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 1'491'200	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2001
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Stiftung Aarhus, Muri, Nussbaumallee 6, 3073 Gümligen, Schweiz	31.12.1996 003-1996/12551/0 Widmung
--	-------------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

26.03.1986 003-1986/2340/0 (L) Bau- und Gewerbebeschränkung
ID.003-1998/041595
z.G. LIG Muri bei Bern 356/181
29.01.2014 034-2014/1314/0 (L) Näherbaurecht ID.034-2014/000735
z.G. LIG Muri bei Bern 356/204
29.01.2014 034-2014/1314/0 (R) Näherbaurecht ID.034-2014/000735
z.L. LIG Muri bei Bern 356/204

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 14.06.2020 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 11.06.2020 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Sicherheitszonenplan

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonareale
Regionale Wald-Baulinien
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete

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

Kommunale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
