



## VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

|            |   |                               |      |             |
|------------|---|-------------------------------|------|-------------|
| GRUNDSTÜCK | : | GB.NR.                        | 546  | HEGISTRASSE |
|            |   |                               | 3853 | NIEDERRIED  |
| EIGENTÜMER | : | SINGH-MEIER EDITH DEREN ERBEN |      |             |
|            |   | 3853 NIEDERRIED               |      |             |
| STICHTAG   | : | 03.12.2025                    |      |             |

|                     |               |            |            |                   |
|---------------------|---------------|------------|------------|-------------------|
| <b>VERKEHRSWERT</b> | <b>GB.NR.</b> | <b>546</b> | <b>FR.</b> | <b>340'000.00</b> |
|---------------------|---------------|------------|------------|-------------------|

**SCHATZUNG** 25/ 27Konkursamt Oberland  
Dienststelle Oberland  
Schloss 4  
3800 Interlaken

GRUNDSTÜCK : GR. NR. 546 HEGISTRASSE  
3853 NIEDERRIED  
EIGENTÜMER : SINGH- MEIER EDITH DEREN ERBEN  
3853 NIEDERRIED  
ZWECK DER BEWERTUNG : ERMITTELN AKTUELLER VERKEHRSWERT  
STICHTAG : 03.12.2025

**GRUNDLAGEN :**

- Besichtigung vom 03.12.25 im Beisein von Herr S. Müller, Konkursamt Oberland, 3800 Interlaken
- Protokoll der Amtlichen Bewertung per 01.01.20
- Situation Mst. 1 : 500
- Angaben aus Grundbuch
- Bauzonenplan der Gemeinde Niederried
- Gefahrenzonenkarte der Gemeinde Niederried

Der **AMTLICHE WERT** beträgt per 01.01.20 gemäss Grundstückprotokoll :

|                                                  |         |     |                |
|--------------------------------------------------|---------|-----|----------------|
| 001 Niederried b. Interlaken. Untere Hegistrasse |         |     |                |
| Wohnhaus                                         | Geb.Nr. | 19  | 329'100.00     |
| 002 Parkplatz                                    |         |     | 6'000.00       |
| 003 Platz/Umschwung                              | m2      | 552 | 0.00           |
| Total                                            |         |     | Fr. 335'100.00 |

**ALLGEMEINE LAGE :**

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Niederried am Brienzersee, im östlichen Dorfteil, an der Unteren Hegistrasse. Eine Zufahrt mit Lastwagen von der Einfahrt West bis zur Einfahrt Ost ab Hauptstrasse ist auf Grund der schmalen Unt. Hegistrasse nicht möglich. Zudem besteht eine Gewichtsbeschränkung ! Auf Grund der erhöhten Lage bleibt die Aussicht zum See, auch bei einer späteren möglichen Überbauung der Parzelle GB 234 praktisch unverbaubar.

Die ganze **PARZELLE** hat eine Fläche von 552 m2 und liegt in der Wohnzone W2.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über ein kurzes Steilstück über Grundstück GB 529 (Recht im Grundbuch eingetragen) ab der Unteren Hegistrasse.

**GEFAHRENZONE :**

Das Grundstück liegt nach der Gefahrenkarte der Gemeinde nicht in einer Gefahrenzone.

**Dienstbarkeiten :**

Rechte : Zu- und Vonfahrtsrecht zL GB 529.

Lasten : Fusswegerecht zG GB 323. Näherbaurecht zG GB 559.

**BESCHREIBUNG / BEURTEILUNG DES GEBÄUDES :**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einfaches Einfamilienhaus mit einer 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss und einer Studio-Wohnung im EG. Bergseitig im EG sind Keller- und Nebenräume. Das Gebäude ist praktisch im Originalzustand von 1978. Die ganze Umgebung ist verwildert.

**KURZBESCHRIEB KONSTRUKTION :**

EG : Boden Beton. Wände Beton / Mauerwerk. Decke Beton.  
 OG : Wände Riegholzkonstruktion verschalt. Decke / Dach Holzkonstruktion.  
 Fenster : Doppelverglasungsfenster  
 Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung. Unterdach Holzschalung/ Dachpappe.  
 Spenglerarbeiten : Kupferblech  
 Heizung : Zentralheizung Oel, (Heizkessel 2003), Oeltank 4'000lt.  
 Empfang TV : best. Parabolspiegel  
 Umgebung : Zugangstreppe ab Parkplatz bis Eingang OG. Sitzplatz EG, Begrünung. Ganze Umgebung verwildert !  
 Parkplatz : für 2 PW auf südl. Teil des Grundstückes.  
 Zufahrt : Ab Unt. Hegistrasse über GB 529

**KURZBESCHRIEB RAUMAUFTEILUNG :**

EG : Studio : Eingang. Essplatz mit kleiner Kochnische. Dusche/ WC/ Lavabo. Zimmer ca. 13 m2. Sitzplatz aussen.  
 Nebenräume : Waschküche mit Waschmaschine/ Trog. Keller/ Heizraum ZHO, Boiler. Tankraum Tank 4'000 lt.  
 OG : Eingang/ Garderobe. Dusche/ WC/ Lavabo. Kleine Küche elektr. mit Dampfzug, Glaskeramik. Wohnraum ca. 25 m2. Zimmer ca. 15 m2. Zimmer ca. 6 m2. Balkon ca. 9.5 m2.

Ich taxiere das Gebäude wie folgt :

|                                      |   |                       |                                                                      |
|--------------------------------------|---|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Bauart                               | : | mittel - schlecht     |                                                                      |
| Baulicher Zustand                    | : | mittel                |                                                                      |
| Ausbau der Räume                     | : | mittel, einfach       |                                                                      |
| Anordnung der Räume                  | : | mittel                |                                                                      |
| Besonnung                            | : | sehr gut              |                                                                      |
| Wohnlage                             | : | gut                   |                                                                      |
| Spezielle Lage                       | : | sehr gut, unverbaubar |                                                                      |
| Verkehrslage innerhalb der Ortschaft | : | gut                   |                                                                      |
| Zufahrt zur Liegenschaft             | : | mittel                |                                                                      |
| Isolation des Gebäudes               | : | schlecht              |                                                                      |
| Unterhalt des Gebäudes               | : | schlecht              |                                                                      |
| Baujahr                              | : | 1978                  | 2003 Erneuerung Heizkessel, sonst praktisch im Originalzustand 1978. |

Geschätztes wirtschaftliches mittleres Alter,  
 in % der Gesamtlebensdauer : 65%

**REALWERT**

|                                                                                                                 |     |                    |            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|------------|-----------------------|
| Neuwert : Geb.Nr.                                                                                               | 19  | Neuwert berechnet  |            |                       |
|                                                                                                                 | 450 | m3 à Fr.           | 875.00     | Fr. 393'750.00        |
| Umgebung, Terraingestaltung, Werkleitungen, Plätze, Gartengestaltung, Stützmauern, Aussentreppen etc. geschätzt |     |                    |            | Fr. 70'000.00         |
| Baunebenkosten wie Baukreditzinsen, Bauversicherungen, Bewilligungen, Gebühren etc.                             |     | 10.0% von          | 463'750.00 | Fr. 46'400.00         |
| Neuwert                                                                                                         | :   |                    |            | Fr. 510'150.00        |
| Altersabzug nach Zyklusgruppen VAS bei wirtschaft. mittl. Alter von                                             | 65% | =                  | 57.50%     | Fr. 293'400.00        |
| Zustandswert                                                                                                    | :   |                    |            | Fr. 216'750.00        |
| Platz und Umschwung                                                                                             | :   | 552 m2, Lageklasse | : 3.00     |                       |
| Landwert :                                                                                                      |     | 510'150.00         | x 18.750   |                       |
|                                                                                                                 |     | 81.250             |            | Fr. 117'800.00        |
| <b>REALWERT</b>                                                                                                 |     |                    | gerundet   | <b>Fr. 334'500.00</b> |

## ERTRAGSWERT

Mietwertannahme pro Monat für, exkl. Nebenkosten :

|                   |       |              |   |                     |
|-------------------|-------|--------------|---|---------------------|
| Studio EG         | Fr.   | 600.00       |   |                     |
| Wohnung OG        | Fr.   | 900.00       |   |                     |
| 2 Parkplätze      | Fr.   | 120.00       |   |                     |
| 12 x              | Fr.   | 1'620.00     | = | 19'440.00 Fr./Jahr, |
| kapitalisiert mit | 5.50% | ergibt einen |   |                     |

## ERTRAGSWERT

gerundet **Fr. 353'500.00**

## VERKEHRSWERT

Nach den einschlägigen Weisungen und meiner Erfahrung kann bei diesem Objekt der Realwert

1.0 - fach , und der Ertragswert 0.5 - fach gewichtet werden.

1.0 x Realwert Fr. 334'500.00 = Fr. 334'500.00

0.5 x Ertragswert Fr. 353'500.00 = Fr. 176'750.00

Fr. 511'250.00 : 1.5

Fr. 340'800.00

**VERKEHRSWERT, GB.NR. 546 gerundet Fr. 340'000.00**

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund der Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden und auch das Vorhandensein von asbesthaltigen Baustoffen kann nicht festgestellt werden. Der Schätzer kann nicht haftbar gemacht werden, für Mängel, die nach einer Räumung oder baulichen Veränderungen zum Vorschein kommen.

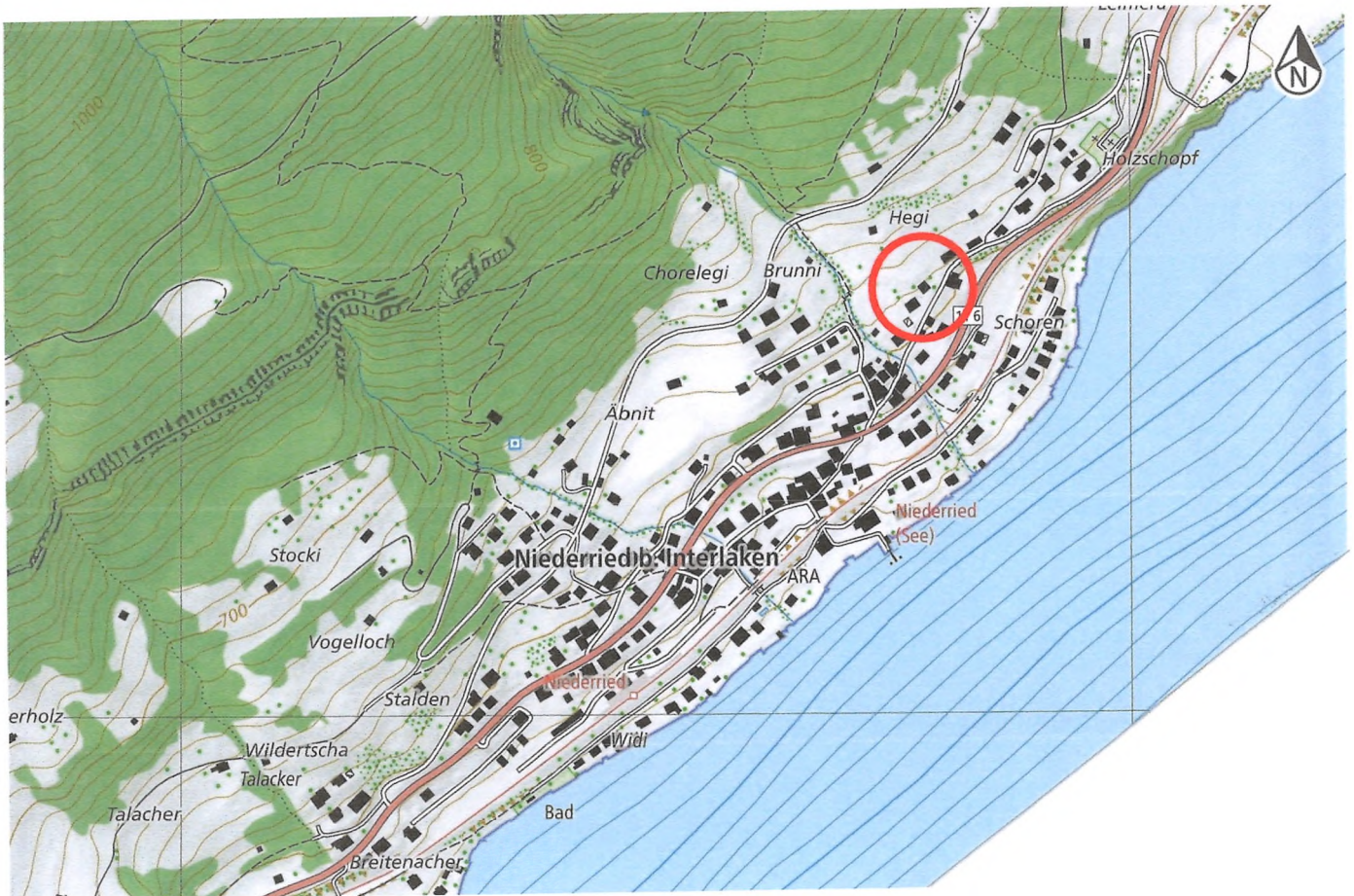
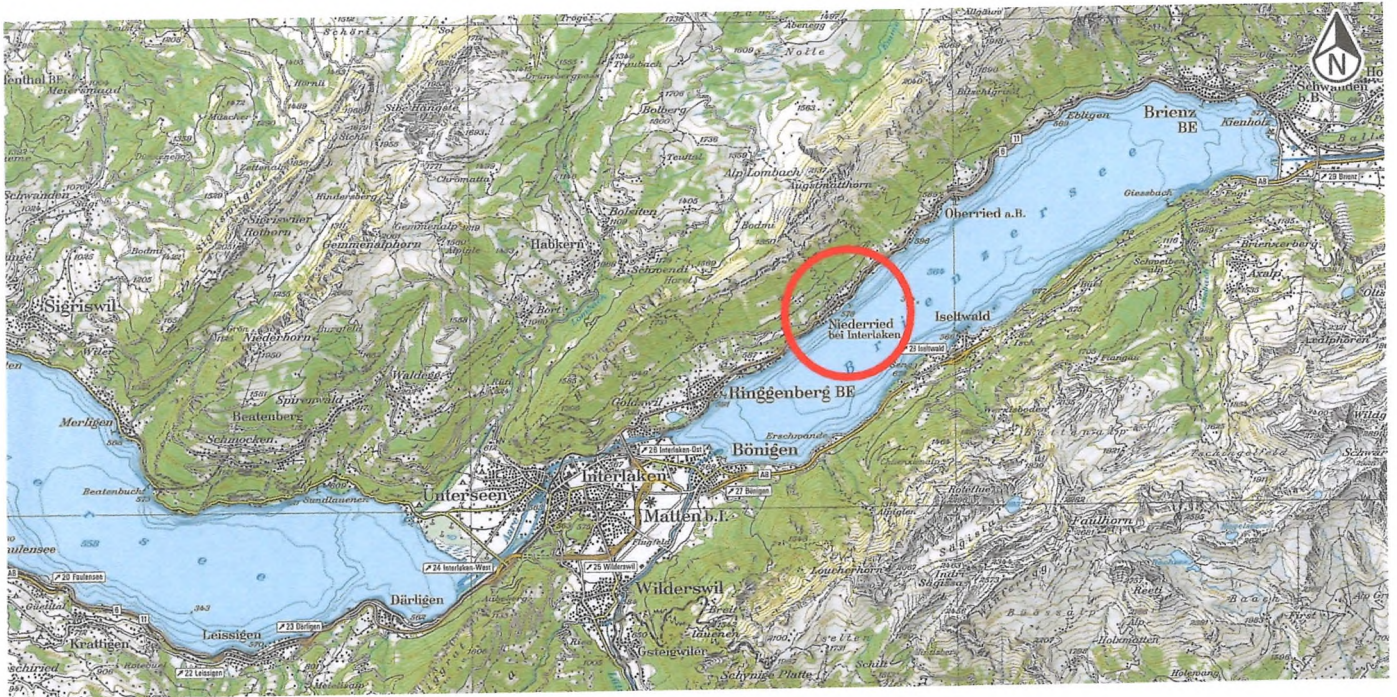
Die Berechnung des Verkehrswertes basiert auf den Grundlagen der VAS ( Vereinigung der Amtlichen Schätzer des Kantons Bern ) und des SIV ( Schweiz. Immobilienschätzer - Verband ), der örtlichen Kenntnisse und meiner Erfahrung.

Der Schätzungsexperte

Hans Boss, Architekt HTL

# ÜBERSICHTSKARTE

## Übersicht Interlaken – Niederried



# SITUATIONSPLAN

MST. 1 : 500

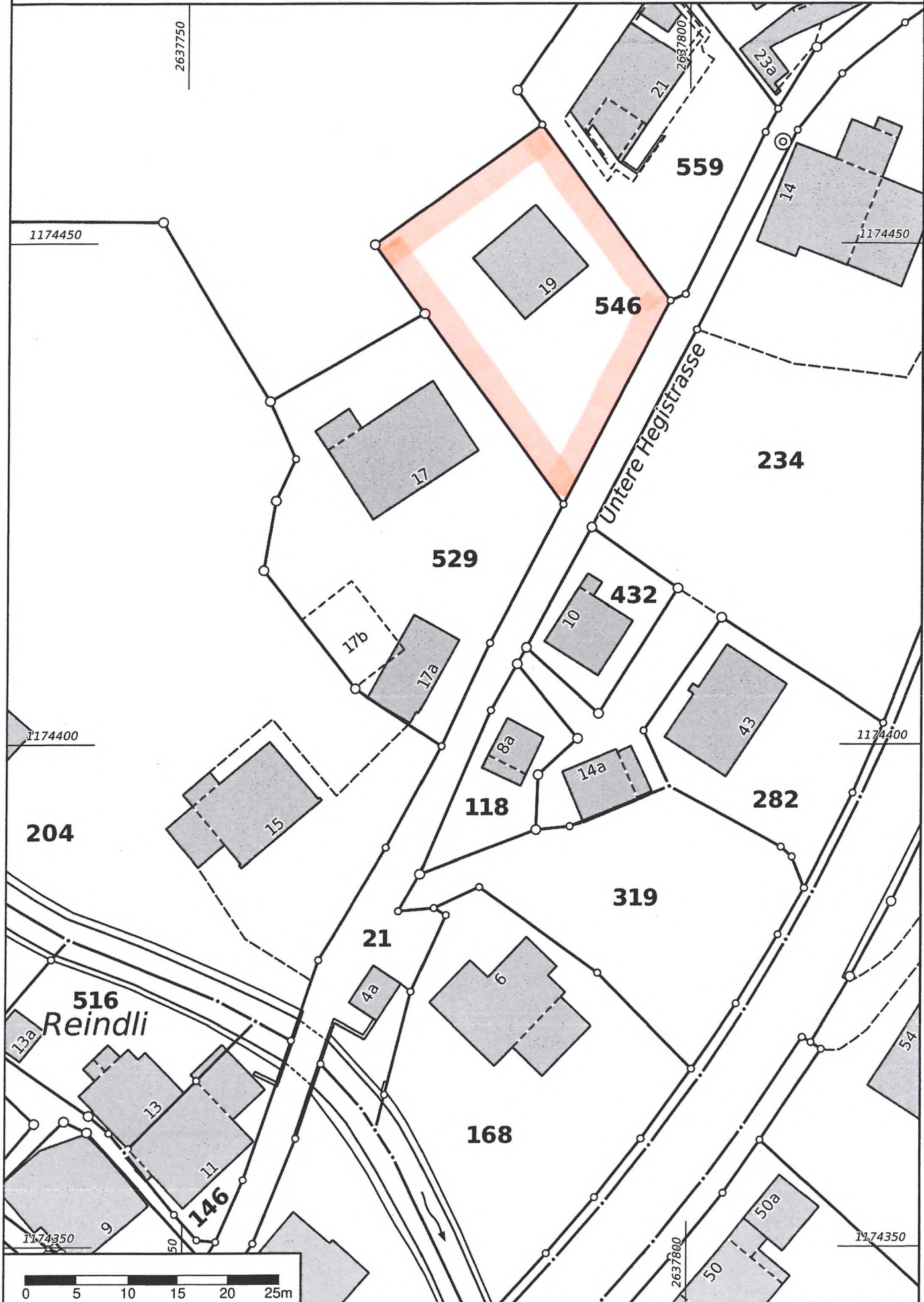
Massstab: 1:500

unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 03.12.2025



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.





Fassade Südost und Nordost



Fassade Südwest und Südost



Eingang zu Wohnung OG Nordwestfassade



Sitzplatz Südost



Treppe West zu Wohnung OG



Zufahrt ab Unterer Hegistrasse, über GB 529 zum Objekt



Fassade Südwest und Südost, Zugangstreppe ab Parkplatz

## **ANGABEN AUS GRUNDBUCH**

Liegenschaft Niederried bei Interlaken 588/546

Grundstücksbeschreibung

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| Gemeinde          | Niederried bei Interlaken, BFS-Nummer: 588 |
| Grundstücksnummer | 546                                        |
| Grundstücksart    | Liegenschaft                               |
| Form der Führung  | Eidgenössisch                              |
| E-GRID            | CH713516462380                             |
| Grundstücksfläche | 552 m²                                     |
| Grundbuchpläne    | 3301                                       |

Lagebezeichnung

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Art      | Bezeichnung              |
| Flurname | Hegi                     |
| Ortsname | Niederried b. Interlaken |

Bodenbedeckung

|              |        |
|--------------|--------|
| Art          | Fläche |
| Gartenanlage | 486 m² |
| Gebäude      | 66 m²  |

Gebäude

| EGID    | Bezeichnung/Adresse                                              | Teilfläche | Gesamtfläche |
|---------|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| 1349436 | Wohnhaus<br>Untere Hegistrasse 19, 3853 Niederried b. Interlaken | 66 m²      | 66 m²        |

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

|                | Anteil | Datum |
|----------------|--------|-------|
| Alleineigentum |        |       |

Singh-Meier Edith

26.03.1976

30.10.1989

Dienstbarkeiten

| Datum      | Beleg           | Art | Bezeichnung                                                                          |
|------------|-----------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.11.1972 | 011-1972/3853/0 | R   | Zu- und Vonfahrtsrecht, ID 1999/028403<br>z.L. LIG Niederried bei Interlaken 588/529 |
| 26.03.1976 | 011-1976/980/0  | L   | Fusswegrecht, ID 1999/028422<br>z.G. LIG Niederried bei Interlaken 588/323           |
| 03.11.2017 | 036-2017/4225/0 | L   | Näherbaurecht, ID 2018/000271<br>z.G. LIG Niederried bei Interlaken 588/559          |

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

| Datum      | Beleg           | Art | Bezeichnung             |
|------------|-----------------|-----|-------------------------|
| 23.10.2025 | 036-2025/4217/0 | L   | Konkurs, ID 2025/001079 |

Hängige Geschäfte

|                    |      |
|--------------------|------|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte  | Nein |