



100 23 18

Gemeinde: B. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 20.6.2024 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 18. Juni 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichterin Schlup Guignard und der Fachrichter Studer sowie Leumann als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

A. _____

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern

betreffend die amtliche Bewertung ab 2020

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ ist im Alleineigentum von A. _____ (fortan: Rekurrent). Darauf befinden sich ein älteres Einfamilienhaus mit Garage und ein Gartenhaus. Im Jahr 2009 ersetzte der Rekurrent u.a. die vorbestandene Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

B. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (fortan: Steuerverwaltung), bestimmte den amtlichen Wert des Grundstücks Nr. 1 _____ im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 auf CHF 539'500.-- (Verfügung vom 28.7.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 46). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2010 CHF 425'100.-- betragen (Einspracheentscheid vom 23.11.2011, pag. 51). Die vom Rekurrenten gegen die Verfügung vom 28. Juli 2020 erhobene Einsprache vom 12. August 2020 (pag. 13) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 14. Dezember 2022 (pag. 1-3) abgewiesen.

C. Gegen den Einspracheentscheid hat der Rekurrent mit Eingabe vom 12. Januar 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Er erklärt im Wesentlichen, dass die im Jahr 2009 installierte neue Heizung eine ungenügende Leistung erbringe, weshalb die Teilnote für die Heizung und damit auch die Hauptnote für die Komfortstufe herabzusetzen seien.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 24. Februar 2023 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung erachtet die Bewertung als korrekt und verweist für die rechtliche und schätzungstechnische Würdigung auf die Verfügung vom 28. Juli 2020 und den Einspracheentscheid vom 14. Dezember 2022. In Bezug auf die vom Rekurrenten erwähnte mangelhafte Heizung verweist die Steuerverwaltung auf ihre internen Weisungen und erklärt, dass automatische Heizungen immer die Note 8 aufweisen würden.

Auf die detaillierten Äusserungen der Parteien in den genannten Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend die amtliche Bewertung können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 195 ff. des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Die Steuerrekurskommission ist deshalb sachlich und örtlich zuständig. Der Rekurrent ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen nicht durchgedrungen. Er ist daher beschwert und zur Anfechtung befugt (Art. 195 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 86

und 65 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Auf den form- und fristgerecht eingereichten Rekurs ist deshalb einzutreten.

Die Steuerrekurskommission beurteilt die vorliegende Streitsache in Dreierbesetzung, da der Streitwert nicht bestimmt werden kann (vgl. Art. 70 Abs. 3 und Abs. 4 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] und VGE 100 2010 191 vom 9.5.2011, nicht publiziert).

2. Strittig ist vorliegend der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Gb-bl. Nr. 1 _____, gültig ab dem Steuerjahr 2020.

3. Gemäss Art. 46 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 StG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu versteuern. Grundstücke und andere unbewegliche Vermögensgegenstände werden für die Ermittlung des massgebenden Vermögenssteuerwerts durch die kantonale Steuerverwaltung amtlich bewertet (Art. 52 StG). Der einmal festgesetzte amtliche Wert ist rechtsbeständig und gilt bis zu einer nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG).

3.1 Das vorliegende Verfahren ist durch die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern ausgelöst worden, die vom Grossen Rat mit Wirkung ab Steuerjahr 2020 beschlossen worden ist (Art. 182 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]). Die allgemeine Neubewertung 2020 basiert auf Preiserhebungen in den Jahren 2013 bis 2016 (Art. 2 Abs. 2 AND). Zuvor wurde letztmals per Steuerjahr 1999 eine allgemeine Neubewertung anhand von Daten der Bemessungsperiode 1993 bis 1996 durchgeführt. In den 21 Jahren seit der letzten allgemeinen Neubewertung sind die Verkehrswerte der Grundstücke im Kanton Bern insgesamt erheblich angestiegen und immer stärker von den amtlichen Werten abgewichen. Es gibt aber auch Regionen, in denen die Grundstückpreise nicht oder nur geringfügig zugenommen haben. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020, die alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern betrifft, werden die amtlichen Werte den tatsächlichen Verkehrswerten angenähert (sie liegen im Durchschnitt jedoch immer noch erheblich darunter) und die regionalen Unterschiede reduziert. Dass der Grossteil der Grundstücke nach der allgemeinen Neubewertung 2020 einen höheren amtlichen Wert aufweist, ist demnach auf die Entwicklung des Immobilienmarkts zurückzuführen und vom Gesetzgeber beabsichtigt.

3.2 Von der allgemeinen Neubewertung zu unterscheiden ist die ausserordentliche Neubewertung gemäss Art. 183 StG. Eine ausserordentliche Neubewertung wird hauptsächlich dann

durchgeführt, wenn an einem bestimmten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG). Das hier zu beurteilende Grundstück wurde nach dem Heizungsersatz letztmals mit Wirkung ab Steuerjahr 2010 ausserordentlich bewertet, wobei die Mietwertansätze und Zinssätze der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 angewendet wurden.

3.3 Eigentliche Grundlage für die amtliche Bewertung sind die von der kantonalen Schatzungskommission erstellten "Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen" (abrufbar unter: <https://www.sv.fin.be.ch>), Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads > Normen zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung AN20"; fortan: Bewertungsnormen). Im Rahmen einer amtlichen Bewertung werden zunächst für jedes auf dem Grundstück vorhandene Objekt die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf einem Aufnahmeprotokoll festgehalten. Dabei werden Wohnräume mit sogenannten Raumeinheiten (RE, siehe Tabelle 3.1 der Bewertungsnormen) und alle übrigen Flächen mit der Anzahl Quadratmeter erfasst. Danach werden die Objekte nach Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- oder Geschäftslage sowie Verkehrslage benotet. Zudem werden das wirtschaftliche Alter und der Mietwertcode der einzelnen Objekte bestimmt, der vom Nutzungszweck abhängt (Wohnung, Garage, Ladenlokal usw.). Als weitere Einflussgrösse ist das generelle Mietzinsniveau der Standortgemeinde zu berücksichtigen, welches mit der Mietwertkategorie wiedergegeben wird. Aus der Anzahl Einheiten (RE oder m²), dem Total der Noten, dem wirtschaftlichen Alter, dem Mietwertcode und der Mietwertkategorie wird für jedes Objekt der Protokollmietwert errechnet (Tabelle 3.2 der Bewertungsnormen), d.h. der im Jahr erzielbare Mietertrag (der Protokollmietwert dient zugleich als Ausgangspunkt für die Bestimmung des Eigenmietwerts). Der Protokollmietwert wird durch den Kapitalisierungssatz dividiert, woraus sich der Ertragswert ergibt. Nach Addition des Realwertzuschlags resultiert schliesslich der amtliche Wert. Kapitalisierungssatz und Realwertzuschlag sind abhängig von der Note für die Gebäudeart sowie vom wirtschaftlichen Alter (Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen). Ergänzende Informationen können den von der Steuerverwaltung veröffentlichten "Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften" (namentlich S. 7 f.) entnommen werden (abrufbar unter: <https://www.sv.fin.be.ch>), Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads", fortan: Erläuterungen). Für die Schätzungspraxis sind zudem die von der Steuerverwaltung basierend auf Ziff. 1.7 der Bewertungsnormen erlassenen schätzungstechnischen Weisungen von Bedeutung, die sich an die Schätzerinnen und Schätzer richten (nicht online verfügbar).

3.4 Die Steuerverwaltung hat die allgemeine Neubewertung 2020 beim hier zu beurteilenden Grundstück umgesetzt, ohne einen Augenschein vorzunehmen. Sie hat die Raumaufnahme

und Noten für die Gebäudeart (4), die Bauqualität (6), die Komfortstufe (7) sowie die Wohnlage (6) unverändert übernommen und das wirtschaftliche Alter um 22 Jahre erhöht (Differenz zwischen bisherigem Bezugsjahr 1998 und neuem Bezugsjahr 2020). Hingegen hat die Steuerverwaltung gestützt auf den neu erstellten Verkehrslagenotenplan (siehe E. 4.3 hiernach) die Verkehrslage um einen Punkt höher benotet als bisher (8 statt 7). Anhand dieser Bewertungsfaktoren und mit den aktualisierten Mietwertansätzen und Zinssätzen ist der neue amtliche Wert von CHF 539'500.-- bestimmt worden.

4. Mit Ausnahme der Verkehrslagenote haben sich die Bewertungsfaktoren mit der allgemeinen Neubewertung 2020 nicht oder bloss rechnerisch geändert. Dennoch können im vorliegenden Rekursverfahren grundsätzlich sämtliche Elemente der Bewertung überprüft werden. Die Steuerrekurskommission verfügt über die gleichen Kompetenzen wie die Steuerverwaltung im vorangegangenen Bewertungs- und Einspracheverfahren (Art. 198 Abs. 2 StG) und ist daher nicht an die Parteibeglehen gebunden. Sie beurteilt jedoch hauptsächlich jene Punkte, die zwischen den Parteien umstritten sind.

4.1 Der Rekurrent beantragt, die Teilnote für die Heizung von 8 auf 5 oder 4 zu reduzieren. Die Teilnote für die Heizung beeinflusst die Hauptnote für die Komfortstufe zu einem Viertel. Die übrigen Teilnoten betreffen den Ausbau (7), die Raumaufteilung (6) und die Installationen (7). In der Rekursschrift führt der Rekurrent aus, dass die vorherige Ölheizung mit einer Leistung von 35 kW aufgrund einer fehlerhaften Berechnung und Beratung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit bloss 11 kW Leistung ersetzt worden sei. Hinzu komme, dass diese Leistung nur bei Temperaturen ab +7 °C erreicht werde. Im Winter lasse sich das Gebäude nicht auf über 17 °C erwärmen. Um eine ausreichende Temperatur zu erreichen, müssten zusätzlich der mit Holz betriebene Kaminofen sowie zwei portable Elektroheizöfen verwendet werden, was der Rekurrent mittels entsprechender Fotos belegt.

4.1.1 Die Ausführungen des Rekurrenten sind schlüssig und glaubhaft und stehen im Einklang mit den Ausführungen der Steuerverwaltung in ihrem Einspracheentscheid, wonach es sich vorliegend um eine alte Liegenschaft handle. Die Isolation (Teilnote der Bauqualität) ist von der Steuerverwaltung mit dem vergleichsweise tiefen Wert 7 benotet worden (siehe E. 4.2 hiernach). Die mangelhafte Heizung war zudem bereits Gegenstand eines Einspracheverfahrens gegen die amtliche Bewertung ab Steuerjahr 2010, wie sich aus dem entsprechenden Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 23. November 2011 ergibt (pag. 55 ff.; die damalige Einsprache fehlt in den Akten). Die Steuerverwaltung macht denn auch nicht geltend, dass die Darstellung des Rekurrenten bezüglich Leistungsfähigkeit der Heizung falsch sei. Sie stellt sich vielmehr auf den Standpunkt, dass eine automatische Heizung gemäss den Weisungen immer mit der Note 8 zu bewerten sei.

4.1.2 Wie in Erwägung 3.3 ausgeführt, sind die grundsätzlichen Bestimmungen für die amtliche Bewertung in den Bewertungsnormen enthalten. Die Noten für Wohn- und Geschäftshäuser werden darin allerdings nur rudimentär umschrieben (Ziff. 2.2.4). So sind bei der Heizungsart die Höchstnote 9 für die "beste Heizungsart" und die Mindestnote 1 für "unbeheizt" vorgesehen. In Ziff. 3.8 der schätzungstechnischen Weisungen findet sich eine detaillierte Beschreibung, wie die Heizungsnote herzuleiten ist. Für eine Zentralheizung mit Wärmepumpe ist die Note 8 vorgesehen. Eine (manuelle) Zentralheizung mit Holz oder Kohle ist mit der Note 5, entsprechende Einzelöfen sind mit der Note 1 zu bewerten. Ergänzend ist in Ziff. 3.8 der Weisungen vermerkt: "Eine automatische Heizung hat immer [die] Note 8 ohne Rücksicht auf den Energieträger". Diese strikte Regelung wird allerdings insoweit relativiert, als unter der Überschrift von Ziff. 3.8 der Klammervermerk "Note als Richtlinie" angebracht ist.

4.1.3 Bei den schätzungstechnischen Weisungen handelt es sich um eine sogenannte Verwaltungsverordnung, wozu generelle Dienstanweisungen und Richtlinien zählen, die sich an untergeordnete Behörden oder Verwaltungsangestellte richten (RKE 100 2023 5 vom 13.12.2023, E. 6.1 ff.; vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, N. 81; Ruth Herzog in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 41 zu Art. 66 VRPG). Gegenüber den steuerpflichtigen Personen und Gerichten stellen Verwaltungsverordnungen nicht rechtsverbindliche Äusserungen der Verwaltung über die Auslegung und Anwendung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen dar. Allerdings weichen die Gerichte nicht ohne triftigen Grund von einer Verwaltungsverordnung ab, sofern diese eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulässt (vgl. BGer 2C_375/2015 vom 1.12.2015, E. 3.2; BGer 2C_264/2014 vom 17.8.2015, E. 2.4; Ruth Herzog, a.a.O., N. 41 zu Art. 66 VRPG).

4.1.4 Für die Steuerrekurskommission ist offensichtlich, dass eine automatische Heizung nur dann mit einer hohen Note bewertet werden kann, wenn sie eine ausreichende Heizleistung erbringt. Die unterschiedlichen Noten, die in den schätzungstechnischen Weisungen vorgesehen sind, differieren nicht anhand der Heizleistung, sondern anhand des Bedienkomforts und der Betriebskosten. So leuchtet es ohne weiteres ein, dass ein automatisches Heizsystem die Note 8 erhält, während für eine manuell zu bedienende Holzfeuerung bloss die Note 5 und für Einzelöfen die Note 1 vorgesehen sind. Als quasi ungeschriebene Grundvoraussetzung kann dies jedoch nur gelten, sofern die einzelnen Heizungsarten grundsätzlich eine ausreichende Leistung erbringen. Sobald, wie vorliegend, von einer ungenügenden Leistung einer automatischen Heizung ausgegangen werden muss, kann nicht mehr auf den reinen Wortlaut der schätzungstechnischen Weisungen abgestellt werden. Vielmehr gilt es, den durch die den Weisungen übergeordneten Bewertungsnormen eingeräumten Ermessensspielraum sachgerecht

wahrzunehmen. Gemäss glaubhafter Darstellung des Rekurrenten kann nur mit zusätzlicher Hilfe des holzbefeuerten Kaminofens und elektrischer Einzelöfen eine ausreichende Temperatur erreicht werden. Die Steuerrekurskommission erachtet unter diesen Umständen die Teilnote 5 für die Heizungsart als gerechtfertigt. Zusammen mit den übrigen Teilnoten (Ausbau 7, Raumaufteilung 6, Installationen 7) resultiert damit eine um einen Punkt reduzierte Gesamtnote 6 für die Komfortstufe.

4.2 Weiter erwähnt der Rekurrent, dass die Teilnote 7 für die Isolation (gehört zur Bauqualität) "nicht der Realität" entspreche. Er begründet dies damit, dass das Gebäude ursprünglich aus dem Jahr 1913 stamme, und nicht, wie von der Steuerverwaltung angenommen, aus dem Jahr 1920. Inwiefern dieser Unterschied einen Einfluss auf die Isolationsqualität haben soll, ist nicht ersichtlich. Auf dem Zusatzprotokoll Z9 (pag. 28) sind ausserdem Isolationsmassnahmen an Dach und Wänden in den Jahren 1995/1996 aufgeführt. Deshalb gibt es für die Steuerrekurskommission keinen Grund von der Teilnote 7 für die Isolation abzuweichen. Im Übrigen würde auch eine auf 6 oder gar 5 reduzierte Teilnote nichts an der Gesamtnote 6 für die Bauqualität ändern.

4.3 Die einzige Note, die mit der allgemeinen Neubewertung 2020 geändert hat, betrifft die Verkehrslage. Mit der Verkehrslage werden gemäss den Bewertungsnormen "Zugang, Zufahrt und Bezug zum nächstgelegenen Siedlungs- bzw. Infrastrukturschwerpunkt" beurteilt (S. 13). Die Note bezieht sich auf die Verhältnisse innerhalb der Gemeinde. Die in einer Gemeinde vorhandene Infrastruktur und die Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr wird nicht mit der Verkehrslagenote beurteilt, sondern widerspiegelt sich (zusammen mit anderen Standortfaktoren) im durchschnittlichen Mietzinsniveau der Gemeinde, welches im System der amtlichen Bewertung mit der Mietwertkategorie abgebildet wird. Die Gemeinde B. _____ gehört in die Mietwertkategorie 13, (Vergleichswerte: C. _____ 13, D. _____ 12, E. _____ 10, siehe Tabelle 3.8 der Bewertungsnormen). Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 ist neu in jeder Gemeinde ein Gebiet mit der maximalen Verkehrslagenote 9 definiert worden (Bewertungsnormen, S. 13), ausgehend von der Überlegung, dass in jeder Gemeinde ein Teilgebiet verkehrsmässig optimal liegt, unabhängig davon, wie die Verkehrslage der Gemeinde insgesamt zu beurteilen ist. Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 hat sich die Verkehrslagenote des Grundstücks Nr. 1 _____ von 7 auf 8 erhöht, wobei die Grenze zur Zone mit der Höchstnote 9 unmittelbar anschliessend verläuft (siehe Verkehrslagenotenplan AN20, abrufbar unter: <<https://www.agi.dij.be.ch>>, Rubriken "Geoportal > Angebot an Karten"). Triftige Gründe, die ein Abweichen vom Verkehrslagenotenplan rechtfertigen könnten, sind keine ersichtlich (vgl. Bewertungsnormen, S. 13).

5. Die übrigen Noten, die Raumaufnahme und das wirtschaftliche Alter werden vom Rekurrenten nicht bemängelt und aus den Akten ergeben sich keine Unstimmigkeiten. Damit ändert sich einzig die Note für die Komfortstufe. Weil der Rekurrent nur diese Note (bzw. die Teilnote für die Heizung) substantiiert angefochten hat, ist der Rekurs gutzuheissen und der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Nr. 1 _____ auf CHF 522'500.-- festzusetzen (Details siehe Anhang).

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent keine Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG).

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht vertreten ist und weil keine notwendigen und verhältnismässig hohen Kosten entstanden sind, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Gb-bl. Nr. 1 _____ wird auf CHF 522'500.-- festgesetzt, gültig ab Steuerjahr 2020.
2. Für das Verfahren vor der Steuerrekurskommission werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. **Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, Beschwerde erhoben werden.** Die Frist ist eingehalten, wenn die Rechtsschrift am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle übergeben wird. Die Beschwerdeschrift ist **in 3-facher Ausfertigung** einzureichen. Sie muss von der beschwerdeführenden Person selbst oder von einem zur Prozessführung vor bernischen Gerichten ermächtigten Anwalt verfasst und unterzeichnet sein (Art. 15 Abs. 4 VRPG). Die Rechtsschrift hat insbesondere das **Rechtsbegehren** und die **Begründung** zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

5. Zu eröffnen an:

- A. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Gemeinde B. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann

Anhang

Zusammenzug

Amtlicher Wert Grundstück B. _____ Nr. 1 _____, ab Steuerjahr 2020:

	Obj. Nr.	Geb. Nr.	Wert 2010	Einsprache- entscheid	Entscheid StRK
Wohnhaus	1	—	421'400	534'600	517'600
Gartenhaus	2	—	3'700	4'900	4'900
Platz Umschwung	3		0	0	0
Total			425'100	539'500	522'500

Details Wohnhaus (Mietwertkategorie 13)

Benotung

Objektteil	Wohnhaus	Garage
Gebäudeart	4	1
Bauqualität	6	5
Komfortstufe	6	5
Wohnlage	6	6
Verkehrslage	8	8
Noten-Endtotal	30	25

Wirtschaftliches Alter	50	62
-------------------------------	-----------	-----------

Berechnung

Mietwert-Code	00	49
MW pro Notenpunkt und Einheit	55.10	1.60
MW pro Einheit	1'653	40
Anzahl Einheiten (RE od. m²)	11.2	15.0
Protokollmietwert	18'514	600
Kapitalisierungssatz	5.9%	6.5%
Ertragswert	313'790	9'231
Realwert-Zuschlag	62.0%	1.0%
Amtl. Wert pro Objektteil	508'340	9'323
Amtl. Wert total	517'600	