

# MARKTWERTBEWERTUNG

## 3 ½-Zimmerwohnung inkl. Keller in 3918 Wiler (Lötschen)



<b>Adresse</b>	Bindustrasse 16 <b>3918 Wiler (Lötschen)</b>
<b>Grundstück</b>	Parzelle: 162 Plan Nr. 3
<b>Eigentümer</b>	Lehner Andreas
<b>Auftraggeberin</b>	Betreibungsamt Oberwallis z.H. Frau Priska Arnold Postfach 64 <b>3930 Visp</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	14.05.2024
<b>Bewerter</b>	Imhof Marco Dipl. Immobilienbewerter FH MAS REM Valuation

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Zusammenfassung / Management Summary .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Beurteilung.....</b>	<b>4</b>
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Lage .....	4
2.3 Grundstück.....	5
2.5 Behördliche Angaben .....	6
2.6 Baubewilligung.....	6
2.7 Baulicher Zustand der Baute.....	6
<b>3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Annahmen, Berechnungen des Bewerterers .....</b>	<b>8</b>
4.1 Objekt 1: 3 ½-Zimmerwohnung 1. OG inkl. Keller UG, Parzelle 162-5 .....	8
<b>5 Berechnung der Marktwerte .....</b>	<b>11</b>
5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente.....	11
5.2 Auswertung mit Kommentar .....	11
<b>6 Schlussbemerkung.....</b>	<b>12</b>
<b>7 Beilagen.....</b>	<b>13</b>

# 1 Zusammenfassung / Management Summary

Herr Andreas Lehner ist als Eigentümer einer 3 ½-Zimmerwohnung inkl. Keller, Parzelle 162 in der Gemeinde Wiler (Lötschen) im Orte genannt "Wildi" im Grundbuch eingetragen. Die Auftraggeberin, das Betreibungsamt Oberwallis, möchte den aktuellen Marktwert der Liegenschaft, im Hinblick auf einen Verkauf bzw. Verwertung in Erfahrung bringen.

Das Objekt steht in der Gemeinde Wiler (Lötschen) und ist mittels einer Gemeindestrasse erschlossen. Ein Aussenparkplatz ist im Benutzungsrecht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, eine Bushaltestelle, eine Bank und die Lauchernalp-Bergbahnen sind in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar. Die Postfiliale liegt etwa 8 Fahrminuten entfernt. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Wiler und sind in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Die Orientierungsschule wiederum ist in Kippel.

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 erstellt. Bisher wurden keine Sanierungen durchgeführt. Regelmässige Unterhaltsarbeiten wurden vorgenommen.

Laut Zonen- Nutzungsplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W3 und gemäss Gefahrenhinweiskarte in der Zone Lawinen mit geringer Gefahr. Gemeinsam mit einem Vertreter vom Betreibungsamt Oberwallis konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis eines "theoretisch" nachhaltig erwirtschafteten Mietertrags, welcher kapitalisiert wird.

Der Marktwert basiert auf dem Stichtag vom 14.05.2024.

Die Berechnungen zur Wertermittlung haben folgende Marktwerte ergeben:

<b>Marktwert</b>	<b>3.5-Zi-Whg 1.OG inkl. Keller, Parz. 162</b>	<b>gerundet</b>	<b>CHF</b>	<b>325'000</b>
<b>Marktwert</b>	<b>Parkplatzbenutzungsrecht Parz. 162</b>	<b>gerundet</b>	<b>CHF</b>	<b>11'000</b>

Naters, 11.06.2024

Der Bewerter:

Marco Imhof  
Platz 2, 3904 Naters  
[Info@imhof-m.ch](mailto:Info@imhof-m.ch),  
078/617'48'61

Zertifiziert:



Mitgliedschaft:



## 2 Beurteilung

### 2.1 Allgemeines

#### 2.1.1 Markt / objekttypische Käufergruppe / Objekttypologie der Immobilie

Die Marktmieten neuwertig für Wohnbauten in der Region betragen zwischen CHF 190.-/m<sup>2</sup> und Jahr und 210.-/m<sup>2</sup> und Jahr. Die Marktmiete wird aus Erfahrungswerten ermittelt und mit hedonischen Werten plausibilisiert. Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um keine Renditeliegenschaft.

#### 2.1.2. Besondere Qualifikationen

Das MFH steht an einer ruhigen und sehr sonnigen Lage mit guter Aussicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, eine Bushaltestelle, eine Bank, die Lauchernalp Bergbahnen sind in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar. Der Autoverlad Lötschberg liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt.

#### 2.1.3 Nutzung, Umnutzung

Die Nutzung ist ausschliesslich für Wohnzwecke gedacht. Eine Umnutzung für anderweitige Zwecke lässt keinen höheren Ertrag erzielen.

### 2.2 Lage

#### 2.2.1 Makro- Mikrolage, Wohn- Geschäftslage, Verkehrslage

Wiler (Lötschen) ist eine ländliche Mischgemeinde im Kanton Wallis. Mit 555 Einwohnern für 223 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in Wiler (Lötschen) 2.5 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gesunken. In Wiler (Lötschen) arbeiten 223 Personen, was einer stark sinkenden Tendenz seit 2013 entspricht. Es handelt sich folglich um eine ausgeprägte Wohngemeinde.

Die Bevölkerung der Gemeinde Wiler (Lötschen) stellt 4% der gesamten Einwohner der Arbeitsmarktreion Leuk dar, die Beschäftigten 4% der gesamten Arbeitskräfte die in der Region arbeiten.

Wiler (Lötschen) befindet sich in der Arbeitsmarktreion Leuk, eine der 101 Lebens- und Arbeitsräume der Schweiz: Die Mehrheit der Erwerbstätigen lebt und arbeitet in der Region selbst. Zu dieser Region gehören auch folgende grössere Gemeinden: Leuk, Gampel-Bratsch, Steg-Hohtenn.

(Quelle immodatacockpit)

Gemeindeinformationen	
Höhe	1'421 m ü. M.
Fläche	14.87 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsentwicklung	555
Einkaufsmöglichkeiten	vorhanden
Baugesuche letzte 12 Mte	7
Angeb. Objekte	32
Zweitwohnungsanteil	71% (31.03.2024)
Arbeitslosigkeit VS	2.5 % (April 2024)



Erreichbarkeit	Öffentlicher Verkehr	Individualverkehr
Brig	50 Minuten	45 Minuten
Visp	1 Stunde 15 Minuten	35 Minuten
Sion	1 Stunde 15 Minuten	50 Minuten
Bern	1 Stunde 50 Minuten	1 Stunden 45 Minuten
Mailand	3 Stunden 50 Minuten	3 Stunden 10 Minuten
Autoverlad	25 Minuten	15 Minuten

## 2.2.2 Mikrolage

Zufahrt	Gemeindestrasse
Parkmöglichkeiten	1 Aussenparkplatz
Bushaltestelle	10-15 Gehminuten
Bergbahnen	10-15 Gehminuten
Schule	in Wiler & Kippel
Einkaufen	10-15 Gehminuten
Post	ca. 8 Fahrminuten
Bank	ca. 10 Gehminuten
Nachbarschaft	ruhig
Aussicht	sehr gut
Besonnung	sehr gut
Lärmempfindlichkeitsstufe	Stufe II



## 2.2.3 Eignung, Erschliessung, Umgebung

Die 3 ½-Zimmerwohnung im 1. OG eignet sich für einen zwei bis drei Personen- Ferienhaushalt. Das Gebäude ist an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen und mittels einer Gemeindestrasse erschlossen. Die Nord-West-Seite besteht aus Hartbelägen, welche für die Zufahrt bzw. Parkmöglichkeiten vorgesehen sind. Die restliche Umgebung besteht mehrheitlich aus Grünflächen.

## 2.3 Grundstück

Die Parzelle 162 hat eine Gesamtfläche von 723m<sup>2</sup> und liegt in der Wohnzone W3.

Parz.-Nr.	162	Zone	Wohnzone W3
Plan- Nr.	3	Gefahrenzone	Lawinenzone geringer Gefahr
Fläche	723m <sup>2</sup>	Schutzzone	Zone mit evtl. archäologische Funden
Gebäude	Wohngebäude, 182m <sup>2</sup> übrige Gebäude, 70m <sup>2</sup>	Belasteter Standort	Keine
Bodendeckung	Gartenanlage, 426m <sup>2</sup> übr. befest. Fläche, 45m <sup>2</sup>	Ausnutzung	1.0
Gebäudeschätzung	1'146'580.-	Übriges	Allg. Hinweis: Waldbrandzone geringe Gefahr
Grundgüterschätzung	28'260.-		
Eigentum	STW 162-5		
Anmerkungen	Begründung des StWE, StWE-Reglement, Verwalter der StWEG z.G. Ritz Immobilien AG		
Dienstbarkeiten	Grenzbaurecht, Benutzungsrecht, Parkplatzbenutzungsrecht		
Grundlasten	keine		
Vormerkungen	keine		
Grundpfandrecht	keine		

Parz.-Nr.	162-5
Plan- Nr.	3
Stamm-Grundstück	LIG Wiler/162
Wertquote	104/1000
Mit Sonderrecht an	UG: Keller Nr. 4 1. OG: 3 ½ ZW Nr. 21
Eigentum	Lehner Andreas
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung
Grundpfandrechte	Schuldbrief Fr. 140'000.- Grundpfandverschreibung Fr. 5'565.30

## 2.5 Behördliche Angaben

Im Grundbuch ist keine Anmerkung bezüglich dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Laut Angaben auf dem Zonennutzungsplan der Dienststelle für Raumentwicklung Kanton Wallis (DRE) ist die Parzelle 162 in der Zone, welche für einen Verkauf an Ausländer möglich ist. Ein entsprechendes Kontingent müsste demnach gestellt werden.

Im Grundbuchauszug ist kein Eintrag vorhanden, dass die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen wäre.

## 2.6 Baubewilligung

Eine Baubewilligung liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Baute rechtmässig erstellt wurde.

## 2.7 Baulicher Zustand der Baute

Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise in Beton und Mauerwerk erstellt. Die Fassaden sind teils mit einer verputzten Aussenwärmedämmung und teils mit einer Holzverkleidung versehen. Es besteht ein Schrägdach in Holz, welches mit Eternit eingedeckt wurde. Die energetische Dämmung entspricht dem Standard von 2014.

### 3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Parzelle 162-5	3.5-Zi-Wohnung 1. OG inkl. Keller UG	Anteil: 104/1000
-----------	----------------	--------------------------------------	------------------

Wertelemente	WE 1 (+)	Ertragswert
	WE 2 (-)	Techn. Entwertung gem. Teile
	WE 3 (-)	Techn. Entwertung STWE
	WE 4 (-)	Wertvermehrende Investitionen
	WE 5 (+)	Erneuerungsfond



Objekt 2:	Parzelle 162	Aussenparkplatz
-----------	--------------	-----------------

Wertelemente	WE 1 (+)	Vergleichswert
--------------	----------	----------------



## 4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter

### 4.1 Objekt 1: 3 ½-Zimmerwohnung 1. OG inkl. Keller UG, Parzelle 162-5

#### 4.1.1 Mietwertanalyse, Berechnung des Mietwertes

Die Fläche, welche für die Berechnung verwendet wird, stellt sich aus der Hauptnutzfläche HNF gemäss SIA 416 zusammen. Für die Wohnfläche im 1.OG wird eine Marktmiete von CHF 215.-/m2 und Jahr angenommen.

3.5-Zi-Whg 1.OG inkl. Keller, Parz. 162	Fläche	Marktm./m2	Mietwert
HNF im 1. OG	66	215	14'190
<b>Total Fläche, Bruttoertrag</b>	<b>66</b>	<b>215</b>	<b>14'190</b>

#### 4.1.2 Berechnung der Reproduktionskosten

Unter den Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz am gleichen Standort, in gleicher Bauweise und Bauqualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Aus den Reproduktionskosten werden die jährlich erforderlichen Rückstellungen sowie die Technische Entwertung berechnet.

Baukostenplan	Total Kosten
BKP 1: keine Werte erkennbar	-
BKP 2: Geb. Anteil 104/1000 2796 m3 à 900.-/m3	261'706
BKP 3: keine Werte erkennbar	-
BKP 4: bef. Fläche 104/1000 45 m2 à 150.-/m2	702
unbef. Fläche 104/1000 426 m2 50.-/m2	2'215
Leitungen 104/1000 global 10'000	1'040
BKP 5: Baunebenk. Ansatz 5% von BKP2-4	13'283
<b>Total Reproduktionskosten</b>	<b>278'946</b>
Gebäudeversicherungswert indexiert 104/1000 3'443'216	358'094

#### 4.1.3 Berechnung des Nettozinssatzes

Der Nettozinssatz wird aus fünf Komponenten aufgebaut. Diese lassen sich in Aspekte des Immobilienmarkts und solche des spezifischen Objekts gruppieren.

Nettozinssatz nach dem Opportunitätsmodell:

Aspekte	Zuschläge	Total
Risikoarmer Immobilienbasiszinssatz nach SIV	2.04% (Mai 2024)	
Zuschlag Nachfrageüberhang (0.00% bis 1.00%)	0.15%	
Zuschlag Makrolage (0.00% bis 0.80%)	0.10%	
Zuschlag Mikrolage (0.00% bis ....)	0.10%	
Zuschlag Nutzungsart (0.00% bis 3.00%)	0.10%	
Immobilitätszuschlag (0.00% bis .....	0.15%	
<b>Nettozinssatz real</b>		<b>2.64%</b>

#### 4.1.4 Berechnung der Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

Die Bauteile an einem Gebäude haben jeweils eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (GLD). Aus diesem Grund werden die Baukosten entsprechend aufgeteilt. Der Bewerter legt nach seinem Ermessen die Restnutzungsdauer (RND) fest welches entsprechend das Technische Alter (TA) ergibt. Die Erneuerungsrate wird für die Berechnung des Bruttokapitalisierungssatzes benötigt. Die Technische Entwertung wird als negatives Wertelement zur Berechnung des Marktwertes verwendet.

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Ern. Rate	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA		
C	Konstruktion	27%	70'661	150	140	10	38	431
D	Technik	5%	13'085	40	30	10	188	2'122
E	Wandhülle	6%	15'702	43	30	13	214	4'615
F	Dachhülle	7%	18'319	38	28	10	272	3'069
G	Ausbau	4%	10'468	28	21	7	189	1'902
<b>Total gem. Anteile</b>		<b>49%</b>	<b>128'236</b>					
I	Umgebung	100%	3'957	45	35	10	47	528
<b>Erneuerungsrate</b>							<b>948</b>	
<b>Technische Entwertung gemeinsch. Anteile</b>								<b>12'667</b>

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Ern. Rate	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA		
C	Konstruktion	15%	39'256	150	140	10	21	239
D	Technik	12%	31'405	40	30	10	452	5'092
E	Wandhülle	7%	18'319	40	25	15	263	3'521
F	Dachhülle	0%	-	0	0	0	-	-
G	Ausbau	17%	44'490	37	32	5	745	3'926
<b>Total Anteile STWE</b>		<b>51%</b>	<b>133'470</b>					
<b>Erneuerungsrate</b>							<b>1'481</b>	
<b>Technische Entwertung Anteil STWE</b>								<b>12'779</b>

Eine Tabelle mit detaillierten Angaben über die Kosten sowie Bemerkungen über den baulichen Zustand, ist im Anhang beigelegt.

#### 4.1.5 Berechnung des Kapitalisierungssatzes

Der Kapitalisierungssatz gibt an, wie viel Prozent des Ertragswertes für die Gesamtkosten einer Immobilie aufgewendet werden. Die Gesamtkosten umfassen die Kapitalkosten, die Nutzungskosten und die Rückstellungen pro Jahr.

Kostenarten	Anteil	Kosten	Total
Nettozinssatz		8'284	2.64%
<b>Jährl. Kosten</b>			
Betriebsk.	in %vom Mietwert	3.00%	0.14%
Mietzinsr.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%
Verwal-k.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%
Unterh.-kost.	in % der Reprokosten	0.60%	0.50%
Rückstellungen	Zykl. Erneuerung gem. Teile	0.30%	948
	Zykl. Erneuerung Anteil STWE	0.47%	1'481
<b>Bruttozinssatz</b>	<b>Kapitalisierungssatz</b>	<b>Total</b>	<b>14'190</b>
			<b>4.05%</b>

#### 4.1.6 Berechnung des Ertragswertes

Der Bruttoertragswert wird errechnet indem der Bruttoertrag durch den Bruttozinssatz dividiert wird.

Berechnung	Mietwert / Kap.satz	14'190	/	4.05%	350'342
<b>Total Ertragswert nicht entwertet</b>					<b>350'342</b>

Der Ertragswert ist ein entwertungsneutraler Wert. Um aus dem Ertragswert den Marktwert zu erhalten, muss die am Stichtag bestehende technische Entwertung und allenfalls weitere Elemente subtrahiert werden.

#### 4.1.7 Wertvermehrnde Investitionen

Um mit der Wohnung künftig einen nachhaltigen Mietertrag erzielen zu können, sind keine wertvermehrnde Investitionen vorzusehen.

## 5 Berechnung der Marktwerte

### 5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente

<b>Objekt 1:</b>	<b>3.5-Zi-Whg 1.OG inkl. Keller, Parz. 162</b>			
WE 1 (+)	Ertragswert			350'342
WE 2 (-)	Technische Entwertung gem. Teile			-12'667
WE 3 (-)	Technische Entwertung STWE			-12'779
WE 4 (-)	Wertvermehrnde Investitionen			
WE 5 (+)	Erneuerungsfonds Anteil	104/1000	5'027	523
<b>Marktwert</b>	<b>3.5-Zi-Whg 1.OG inkl. Keller, Parz. 162</b>		<b>gerundet</b>	<b>CHF 325'000</b>

<b>Objekt 2 :</b>	<b>Parkplatzbenutzungsrecht Parz. 162</b>			
WE 1	Vergleichswert	1 x	11'000	11'000
<b>Marktwert</b>	<b>Parkplatzbenutzungsrecht Parz. 162</b>		<b>gerundet</b>	<b>CHF 11'000</b>

### 5.2 Auswertung mit Kommentar

Objekt 1:	Quadratmeterpreis neuwertig	350'342 / 66	<b>5'308</b>
-----------	-----------------------------	--------------	--------------

Der Ertragswert neuwertig pro Quadratmeter von CHF ca. 5'300.- für die Eigentumswohnung ist für diese Lage durchaus realistisch. Die grosszügige Terrasse, wie auch die unverbaubare Sicht, lassen diesen Wert plausibel erklären.

## 6 Schlussbemerkung

Aus Sicht und Erfahrung des Bewerter ist der errechnete Wert plausibel und auf dem Markt erzielbar. Die Liegenschaft weist keine offensichtlichen Baumängel auf und wurde gemäss Angaben des Auftraggebers ordnungsgemäss unterhalten. Wie bei einer Immobilienbewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessenspielraums ermittelten und somit approximativen Wert. Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## 7 Beilagen

- Berechnungstabellen
- Fotodokumentation
- Flächenberechnung
- Volumenberechnung
- Grundbuch-Auszug (23.04.2024)

## Baulicher Zustand und Berechnungen Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

<b>GLD</b> Gesamtlebensdauer	2.64%	<b>Basiszinssatz</b>
<b>RND</b> Restnutzungsdauer	261'706	<b>Reprokosten</b>
<b>TA</b> Technisches Alter	3'957	<b>Umgebung</b>

### 3.5-Zi-Whg 1.OG inkl. Keller, Parz. 16 104/1000

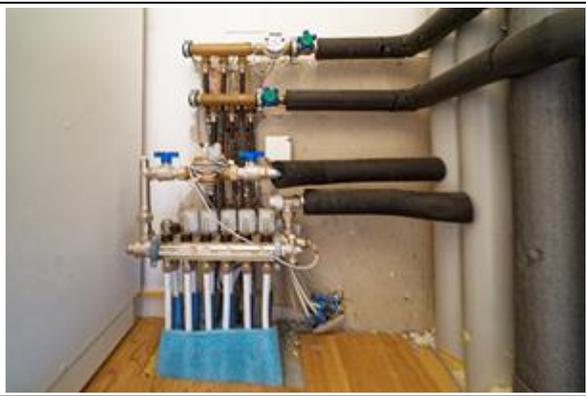
eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand		Beurteilung	Ern. Rate	Aufsp. Rückst.	Rückst. Manko
				GLD	RND				
C	Konstruktion	27%	70'661	150	140	10	38	54'120	431
C 1	Bodenplatte, Fundament	1%	2'617	150	140	10	1	2'004	16
C 2	Wandkonstruktion	17%	44'490	150	140	10	24	34'075	271
C 3	Stützenkonstruktion	1%	2'617	150	140	10	1	2'004	16
C 4	Deckenkonstr., Dachkonstr.	8%	20'936	150	140	10	11	16'035	128
D	Technik	5%	13'085	40	30	10	188	8'448	2'122
D 1	Elektroanlage	1%	2'617	40	30	10	38	1'690	424
D 5	Wärmeanlage, Heizung	3%	7'851	40	30	10	113	5'069	1'273
D 8	Sanitär, Wasseranlagen	1%	2'617	40	30	10	38	1'690	424
D 9	Transportanlage, Lift	0%	-					-	-
E	Wandhülle	6%	15'702	43	30	13	214	7'383	4'615
E 1	Äus. Wandbekl. unter Terrain	1%	2'617	50	40	10	26	1'793	291
E 2	Äus. Wandbekl. über Terrain	4%	10'468	40	20	20	151	3'900	3'900
E 3	Einb. zu Aussenw: Tür, Fenst.	1%	2'617	40	30	10	38	1'690	424
F	Dachhülle	7%	18'319	38	28	10	272	11'752	3'069
F 1	Dachh. Steil-, Flachd., Speng.	6%	15'702	40	30	10	226	10'138	2'546
F 2	Einbaute zu Dach	1%	2'617	35	25	10	46	1'614	523
G	Ausbau	4%	10'468	28	21	7	189	6'861	1'902
G 1	Trennwand, Tür, Tor	1%	2'617	35	25	10	46	1'614	523
G 2	Bodenbelag	1%	2'617	30	20	10	58	1'510	657
G 3	Wandbekleidung oder Putz	1%	2'617	35	25	10	46	1'614	523
G 4	Deckenbekleidung oder Putz	1%	2'617	40	35	5	38	2'123	198
G 5	Einb., Küche, Schränke usw.	0%	-	0	0	0	-	-	-
<b>Total gem. Anteile</b>			<b>49%</b>	<b>128'236</b>					
I	Umgebung	100%	3'957	45	35	10	47	2'642	528
I 1	Umgebung, Leitungen	100%	3'957	45	35	10	47	2'642	528
<b>Erneuerungsrate</b>							<b>948</b>		
<b>Technische Entwertung gemeinsch. Anteile</b>									<b>12'667</b>



Nr	Foto	Beschreibung
Nr 1: 01_DSC3926_imhof-m		<u>Ansicht Ost</u>
Nr 2: 02_DSC3927_imhof-m		<u>Ansicht Nord-Ost</u>
Nr 3: 03_DSC3924_imhof-m		<u>Ansicht Süd-West</u>
Nr 4: 04_DSC3923_imhof-m		<u>Ansicht Nord-West</u>
Nr 5: 05_DSC3933_imhof-m		<u>Wohnzimmer</u>  B: Parkett  W: Abrieb  D: Verputzt

<p>Nr 6: 06_DSC3936_imhof-m</p>		<p><u>Küche</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 7: 07_DSC3934_imhof-m</p>		<p><u>Essbereich</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 8: 08_DSC3937_imhof-m</p>		<p><u>Schlafzimmer</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 9: 09_DSC3938_imhof-m</p>		<p><u>Schlafzimmer</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 10: 10_DSC3932_imhof-m</p>		<p><u>WC/Dusche</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Abrieb</p>

<p>Nr 11: 11_DSC3931_imhof-m</p>		<p><u>Eingangsbereich</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Abrieb</p> <p>D: Verputzt</p>
<p>Nr 12: 12_DSC3935_imhof-m</p>		<p><u>Balkon</u></p>
<p>Nr 13: 13_DSC3928_imhof-m</p>		<p><u>Hauseingang</u></p>
<p>Nr 14: 14_DSC3929_imhof-m</p>		<p><u>Lift</u></p>
<p>Nr 15: 15_DSC3939_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>

<p>Nr 16: 16_DSC3940_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 17: 17_DSC3941_imhof-m</p>		<p><u>Waschküche</u></p>
<p>Nr 18: 18_DSC3942_imhof-m</p>		<p><u>Skiraum</u></p>
<p>Nr 19: 19_DSC3943_imhof-m</p>		<p><u>Keller</u></p>
<p>Nr 20: 20_DSC3922_imhof-m</p>		<p><u>Aussenparkplatz</u></p>

# 1. Obergeschoss



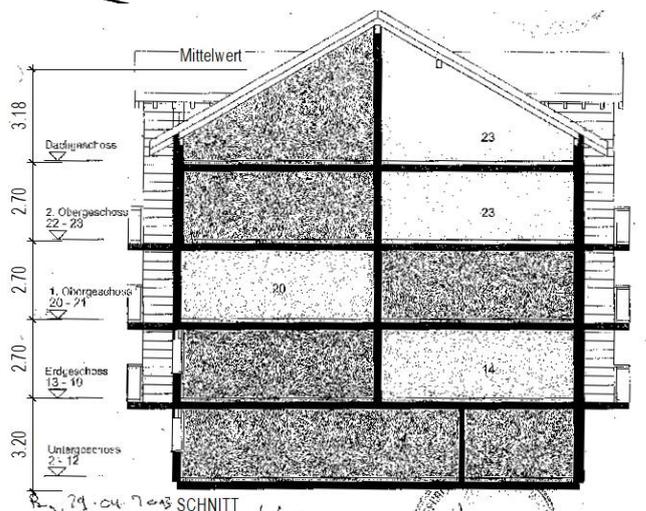
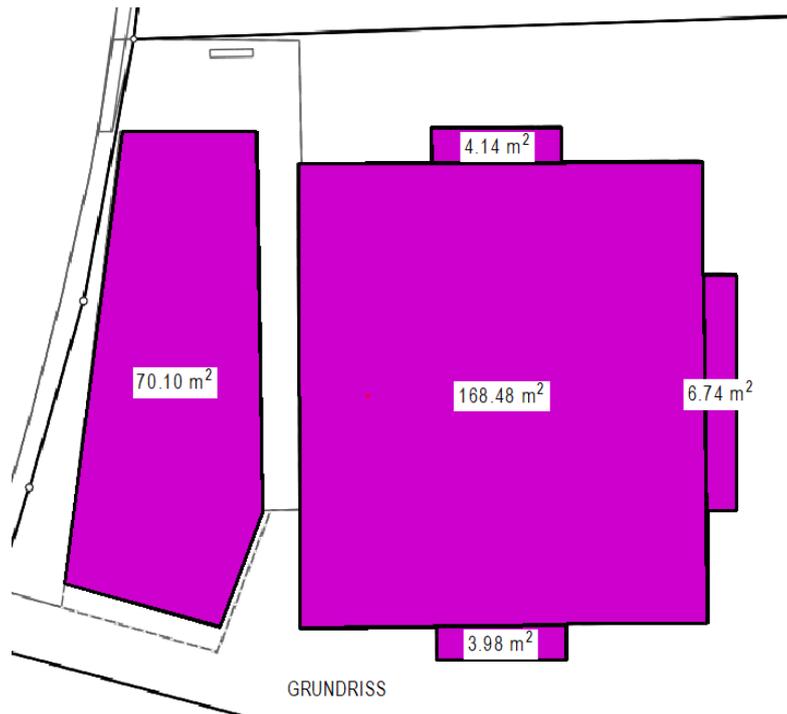
Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
  - Hauptnutzfläche HNF
  - Nebennutzfläche NNF
  - Aussennutzfläche ANF
  - Verkehrsfläche VF
  - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

Hauptnutzfläche 3 1/2 Zi-Whg. im 1. OG 66.17 m<sup>2</sup>

## Kubische Berechnung Parz. 162 nach SIA 416

Untergeschoss	168,48 m <sup>2</sup>	x	3,20 m	=	539 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	253,44 m <sup>2</sup>	x	2,70 m	=	684 m <sup>3</sup>
1. Obergeschoss	183,34 m <sup>2</sup>	x	2,70 m	=	495 m <sup>3</sup>
2. Obergeschoss	183,34 m <sup>2</sup>	x	2,70 m	=	495 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	183,34 m <sup>2</sup>	x	3,18 m	=	583 m <sup>3</sup>
<b>Total Volumen</b>					<b>2796 m<sup>3</sup></b>



Flächen gemäss SIA 416:

- Geschossfläche GF
  - Hauptnutzfläche HNF
  - Nebennutzfläche NNF
  - Aussenutzfläche ANF
  - Verkehrsfläche VF
  - Funktionsfläche FF
- } Nutzfläche NF

# Grundbuchauszug Liegenschaft Wiler / 162

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6202 Wiler
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	162
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 54305 22152 53
Fläche	723 m <sup>2</sup> , Eidgenössisches Grundbuch
Mutation	01.06.2006 5166 Grenzänderung 14.11.2017 2017/2981/0 Tax- und Kulturartänderung
Plan-Nr.	3
Belastete Teilflächen	
Flurname	Wildi
Bodenbedeckung	Gebäude, 252 m <sup>2</sup> * Gartenanlage, 426 m <sup>2</sup> * übrige befestigte Fläche, 45 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	* Wohngebäude, Gebäudenummer: 277, 182 m <sup>2</sup> * übrige Gebäude, Gebäudenummer: 278, 70 m <sup>2</sup>
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	1'146'580.00
Grundgüterschätzung	28'260.00

## Eigentum

STW Wiler/162-1 zu 138/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-2 zu 103/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-3 zu 103/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-4 zu 104/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-5 zu 104/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-6 zu 224/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE
STW Wiler/162-7 zu 224/1'000	15.05.2013 2013/1425/0 Begründung von StWE

## Anmerkungen

15.05.2013 2013/1425/0	Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes (Art. 69 GBV) s/Beleg ID.2013/001628
15.05.2013 2013/1425/0	StWE-Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) s/Beleg ID.2013/001629
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Verwalter der StWE-Gemeinschaft (Art. 962a Ziff. 5 ZGB) s/Beleg ID.2013/001630 z.G. Ritz Immobilien AG, Bellwald

## Dienstbarkeiten

31.01.2012 2012/292/0	(L) Grenzbaurecht s/Beleg ID.2012/000033 z.G. LIG Wiler/378
31.01.2012 2012/292/0	(R) Grenzbaurecht s/Beleg ID.2012/000033 z.L. LIG Wiler/378
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Benutzungsrecht s/Beleg / Fläche A braun ID.2013/001631 z.G. STW Wiler/162-1
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Aussenparkplatz B ID.2013/001632 z.G. Ritz Immobilien AG, Bellwald
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Aussenparkplatz C ID.2013/001633 z.G. Eberle Matthias Wilhelm, 13.01.1973 des Ernst 30.11.2020 2020/3244/0 z.G. Gfeller Brigitte Andrea, 27.02.1975 des Ulrich 30.11.2020 2020/3244/0 verheiratet mit Eberle Matthias Wilhelm
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Aussenparkplatz D ID.2013/001634 z.G. Rieder Ruben, 14.06.1980 des Paul 04.10.2021 2021/2923/0
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Aussenparkplatz E ID.2013/001635 z.G. Le Brun Timothy Joseph, 12.02.1977 des 13.05.2015 2015/1411/0 George
15.05.2013 2013/1425/0	(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg /

15.05.2013 2013/1425/0  
Aussenparkplatz F ID.2013/001636  
z.G. Schnydrig Roger, 22.04.1968 des Carlo 04.08.2021 2021/2363/0  
z.G. Schnydrig Eliane Beatrix, 11.09.1969 des Karl 04.08.2021 2021/2363/0  
Martin verheiratet mit Schnydrig Roger  
(L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg /  
Aussenparkplatz G ID.2013/001637  
z.G. Lehner Andreas, 02.02.1943 des Johann 03.11.2017 2017/2855/0

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Grundpfandrechte

Keine

## Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

## Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:

Löschgeschäfte:

Erweitertes Eigentum:

Servitut-ID's:

Pfandrecht-ID's:

Weitere Rechtsgründe:

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

Gegeneinträge von Pfandrechten:

nicht anzeigen

nicht anzeigen

nicht anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Wiler / 162-5

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde 6202 Wiler  
Grundbuch-Typ Eidgenössisch  
Grundstück-Nr 162-5  
Form der Führung Eidgenössisch  
E-GRID CH 77302 29052 96  
Stammgrundstück LIG Wiler/162  
Wertquote 104/1'000  
Sonderrecht UG : Keller Nr 4  
1.OG : 3 1/2 ZW Nr 21

Bemerkungen Grundbuch  
Dominierte Grundstücke  
Gebäudeschätzung  
Grundgüterschätzung

Keine

## Eigentum

Alleineigentum

Lehner Andreas, 02.02.1943 des Johann,

03.11.2017 2017/2855/0 Kauf

## Anmerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

01.03.2024 2024/510/0

(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung  
(Art. 90 VZG) s/Beleg, Fr.7'000.00 ID.2024/000115  
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp (UID:  
CHE-476.289.579)

06.03.2024 2024/540/0

(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung  
(Art. 90 VZG) s/Beleg, Fr.136'500.00 ID.2024/000127  
z.G. Betriebsamt Oberwallis, Visp (UID:  
CHE-476.289.579)

## Grundpfandrechte

13.12.2017 2017/3231/0

Register-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,  
ID.2017/001856, Einzelpfandrecht

11.11.2020 2020/3042/0  
Pfanderhöhung

05.04.2022 2022/1011/0

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)  
Namen-Grundpfandverschreibung, Fr. 5'565.30, 2. Pfandstelle, Ges.  
Grundpfand zur Sicherung der Beitragsforderungen im StWE (Art. 712i  
ZGB) s/Bg, ID.2022/000497, Einzelpfandrecht  
Gläubiger : Stockwerkeigentümergeinschaft Aurora, Wiler

18.10.2022 2022/2958/0  
Einschreibung / definitives  
Pfandrecht

## Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

## Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:  
Löschgeschäfte:  
Erweitertes Eigentum:  
Servitut-ID's:  
Pfandrecht-ID's:  
Weitere Rechtsgründe:  
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:  
Gegeneinträge von Pfandrechten:

nicht anzeigen  
nicht anzeigen  
nicht anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen