

Schatzung Gebäude in 3924 St. Niklaus

Auftrag Betreibungsamt Oberwallis
 Postfach 64
 3930 Visp

Gemeinde St. Niklaus
Chäscher mattu

Parzelle Nr. 3383
 Plan Nr. 37
 Parzellenfläche 135 m²

Gebäude Nr. 23 Wohngebäude
 Grundfläche 32 m² (Hauptgebäude 28.50 m² im UG)

***Altrectlicher Bau, Baujahr 1965, kann als Feriendomizil genutzt werden.
 Verkauf an Personen im Ausland möglich, bedingt jedoch eine Bewilligung des
 Staates.***

Zone Bauzone Ferienhauszone F2 jetzt
 Wohnzone W2 (F2) nach neuem ZNP

Gefahrenzone keine

Eigentümer Zwimpfer Coletta
 Gattin Wittmer Felix

Lage

Die Parzelle befindet sich im Weiler «Chäscher mattu», etwas entfernt von der Strasse Rittine-Ried. Sie ist auch ausserhalb des Dorfes, ca. 10 Gehminuten. Ein PW ist fast unerlässlich. Es verkehrt zwar ein Bus, aber mit wenig Kursen.

Das Grundstück ist nicht zufahrbar. Es ist auch kein Auto-Abstellplatz vorhanden. Der Gemeindeweg, der bis zum Grundstück ausgebaut wurde, ist angrenzend und das Anwesen so erreichbar. Der Weg wird sonst, wie es aussieht, nicht genutzt.

Das Gelände ist recht steil. Zusätzlicher Boden bleibt nicht nennenswert übrig, da das Gebäude ziemlich in der Mitte der Parzelle erstellt worden ist und somit die Parzelle voll in Anspruch nimmt. Auf der West- und Südseite des Chalets sind kleine, ebene Vorplätze hergerichtet.

Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Auch der Gemeindeweg wird selten begangen. Die Besonnung in den Wintermonaten ist eher spärlich.

Gebäude

Konstruktion

Es handelt sich um ein kleines Chalet, mit einer Grundfläche von 32 m², inkl. Anbauten im UG. Erstellt wurde es ca. 1965, ausgeführt im traditionellen Stil. Untergeschoss gemauert und der Aufbau in Holzblockbauweise.

Das Untergeschoss ist mit Zementsteinen aufgemauert auf Streifenfundamenten; Boden in Beton. Wahrscheinlich ist dieser, wie damals üblich, nicht als Betonplatte ausgeführt. Im Badezimmer und Waschküche ist der Boden aufgedoppelt und mit etwas Isolation versehen. Der Boden im Badezimmer ist mit Plättli belegt und auf unterschiedlichen Niveaus, wahrscheinlich dem felsigen Gelände angepasst. Die Räume gegen West haben einen rohen Betonboden. Die Zementsteinwände sind verputzt. An den Aussenwänden ist innen eine einfache Holzverkleidung montiert und die Innenwände sind beidseitig verkleidet.

Die beiden anderen Geschosse, Erdgeschoss und Dachgeschoss, sind in einer Holz-Blockbau-Konstruktion errichtet. Die Wände sind meist roh belassen, d.h. ohne Verkleidung oder Vertäferung. Der Holzteil weist eine Kniewand-Höhe von ca. 390 cm auf.

Die Geschossdecken sind mit Holzbalkenlage ausgeführt. An den Decken sind Holzriemen, angebracht an die Balkenlage.

Der Boden im Wohn-Schlaf-Bereich ist mit Teppich ausgelegt, im Gang hat es Kunststoffbelag. Vom EG zum OG führt eine interne Holzterrasse. (das UG ist nicht verbunden). Das Dach ist als Giebeldach konzipiert, Sparren auf First und Kniewand gelagert, doppelte Schalung mit einer Eindeckung mit Steinplatten.

Beheizt wird das Haus mit Öl. Ein «SIBIR»-Öl-Ofen im UG liefert die Wärme. Mit einem flexiblen Schlauch wird die Wärme in die oberen Etagen geleitet.

Die Sanitärinstallationen in der Wohnung sind in ursprünglicher Ausführung und in entsprechendem Zustand. Im UG wurden die Sanitärinstallationen wahrscheinlich zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Der Ausbau ist einfach. Einem einfachen Standard entsprechen auch Sanitär- und Elektro-Installationen.

Die Fenster sind in Doppel-Verglasung mit Sprossenteilung ausgeführt. Zum Schutz der Fenster sind Fensterläden angebracht.

Die Türen im Wohnbereich sind gestemmte Massivholztüre, im Untergeschoss sind einfache Türen montiert; Eingangstüren sind ebenfalls in einer einfachen Ausführung. Der Eingangsbereich ist etwas wettergeschützt durch ein kleines Pultdach, das auf Konsolen aufliegt und mit Steinplatten eingedeckt ist.

Die Wohnung ist auf 2 Stockwerke verteilt, mit separat zugänglichem Untergeschoss.

Einteilung

Das UG ist nur von aussen zugänglich. Auf der Nordseite, ist bis auf Geschosshöhe ein Anbau; er dient als Tankraum und ist unter dem Eingangs-Balkon des EG, der als unterstellte Betonplatte angebaut ist. Dieser Anbau ist teilweise in Zementstein und teilweise mit Holzriemen ausgeführt.

Der Eingang erfolgt von der Südseite und geht direkt in den grösseren Raum, der ½ der Grundfläche einnimmt. Er wird als Abstellraum genutzt und ist ausgestattet mit einem Schrank mit Lavabo. Die Verbindung in den Ostteil geht von diesem Raum aus. In diesem Teil stehen in einem Lokal ein Klosett, eine Badewanne und daneben die Waschmaschine, dient als WC/Bad.

Installiert ist hier auch die Heizung, der Sibir-Ölofen.

(Brandschutzvorschriften?) Der Öl-Tank befindet sich im oben beschriebenen Anbau Nord, als geschlossenen Raum. Der Tank ist im Moment zu ca. 2/3 gefüllt; also noch rund 900 Liter vorhanden. Gegen Süd-Ost hat es noch einen kleinen Raum, der vom Badezimmer aus erreichbar ist, und als Abstellraum gebraucht wird.

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss bilden die eigentliche Wohneinheit.

Im Erdgeschoss ist der Haupteingang, der auf der Nordseite über einen kleinen Balkon erfolgt. Man gelangt in den Wohn-Essbereich. Die Küche ist in der Ecke Nord-Ost untergebracht. Die Treppe die die Geschosse miteinander verbindet, ist Nord-West platziert. Die restliche Fläche, ca. 14 m² ist dem Wohn-Essraum vorbehalten. An der ganzen Länge der Südfassade ist ein Balkon angebracht; und mit Sonnenstoren versehen.

Im Dachgeschoss hat es zwei Zimmer, gegen Süd orientiert, und in der Ecke Nord-Ost eine kleine Nasszelle mit Dusche und WC. Alle Lokale weisen in dieser Etage nicht volle Geschosshöhe auf.

Die Geschosshöhe vom EG ist ca. 220 cm IK, die Geschosshöhe vom DG bei der Kniewand ca. 150 cm und in der Mitte ca. 225 cm.

Das Baujahr vom Gebäude könnte Mitte 1960iger Jahre sein. Mit einigen Ausnahmen, ist das Chalet noch im ursprünglichen Zustand, d.h. der grösste Teil. Erneuert wurden die Heizung, WC/Dusche und ein Teil vom Innenausbau.

Der Zustand des Gebäudes ist gut. Unterhaltsarbeiten wurden ausgeführt. Das Anwesen ist gepflegt. Das Grundmass ist etwas klein, entsprechend klein sind auch die Räumlichkeiten. Das Häuschen ist für kurze Aufenthalte gut geeignet. Es ist ideal für Wochenend- oder Feriendomizil. Für eine dauerhafte Nutzung als Wohnung ist es eher nicht brauchbar.

Berechnungen

| | | | | |
|-----|----|---------------|----------------------------|---------------------|
| BGF | UG | 5.65 x 5.05 m | 28.53 m ² | |
| | EG | 5.40 x 4.80 m | 25.92 m ² | |
| | DG | 5.40 x 4.80 m | <u>25.92 m²</u> | Kniewand ca. 150 cm |
| | | | 80.37 m ² | |

m³ SIA

| | |
|----------------------|------------------------|
| 5.65 x 5.05 x 1.00 m | |
| 5.65 x 5.05 x 2.35 m | |
| 3.00 x 1.00 x 2.50 m | 103.080 m ³ |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 5.40 x 4.80 x 2.50 m | |
| 5.00 x 1.10 x 1.50 m | |
| 4.00 x 1.10 x 1.00 m | 77.450 m ³ |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| 5.40 x 4.80 x 2.50 m | |
| 2.00 x 4.80 x 1.00 m | |
| 2.20 x 7.40 x 1.00 m | |
| 1.50 x 1.20 x 1.50 m | <u>93.380 m³</u> |

Total 273.910 m³

Erstellungskosten

274 m³ zu Fr. 900.-- Fr. 246'600.—

Inkl. Nebenkosten Fr. 276'192.— = Fr. 276'200.—

Ertragswert

Ertrag gemäss ortsüblichen Tarifen
Fr. 10'800.—

| | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Brutto-Ertrag | | | Fr. 10'800.— |
| Laufende Kosten | Fr. 690.50 | | |
| Verwaltung | Eigenbedarf | -- | |
| Risiko | Eigenbedarf | -- | |
| Reparaturen | | Fr. 1'080.00 | |
| | | Fr. 1'770.50 | |
| Erforderliche Rückstellungen | Fr. 1'898.04 | | Fr. 3'668.54 |
| Netto-Ertrag | | | Fr. 7'131.46 |

Ertragswert

$$\frac{7'296.46 \times 100}{3} = \text{Fr. } 237'715.33 \quad \text{Fr. } 237'750.--$$

Erforderliche Rückstellungen, gemäss grosszyklischen Erneuerungen
Nach Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer bzw. technischem Alter

Erstellungskosten Fr. 276'200.--

| Bauteile | Erstellungskosten | | Erneuerungskosten | | Nutzungs- dauer |
|----------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|
| | Anteil | Kosten | Anteil | Kosten | |
| Rohbau 1 | 44% | 121'528.00 | 25% | 30'382.00 | 80 Jahre |
| Rohbau 2 | 11% | 30'382.00 | 60% | 18'229.20 | 40 Jahre |
| Elektro | 5.5% | 15'191.00 | 80% | 12'152.80 | 40 Jahre |
| Heizung | 5% | 13'810.00 | 65% | 8'976.50 | 40 Jahre |
| Sanitär | 9% | 24'858.00 | 70% | 17'400.60 | 35 Jahre |
| Ausbau 1 | 14.5% | 40'049.00 | 66% | 26'432.34 | 35 Jahre |
| Ausbau 2 | 11% | 30'382.00 | 80% | 24'305.60 | 30 Jahre |
| | | 276'200.00 | | 137'879.00 | |

| Bauteile | Erstellungskosten | | Erneuerungskosten | | Nutzungs- dauer |
|----------|-------------------|-----------|-------------------|----------|--------------------|
| | Anteil | Kosten | Anteil | Kosten | |
| Umgebung | 100% | 15'000.00 | 50% | 7'500.00 | 60 Jahre |

Gesamtkosten und Erneuerungskosten nach BKP = Prozentanteile nach effektiv berechneten Kosten
und
Erneuerungskosten-Anteile nach Erfahrungswerten

Erforderliche Rückstellungen errechnet mit gegebenem Faktor.

| Bauteile | Nutzungs- dauer | Restnutzungsdauer | Erneuerungs- kosten | Erforderliche Rückstellungen |
|----------|--------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| Rohbau 1 | 80 Jahre | 30 Jahre | 30'382.00 | 94.541 |
| Rohbau 2 | 40 Jahre | 10 – 25 Jahre Ø 18 J | 18'229.20 | 241.763 |
| Elektro | 40 Jahre | 10 – 20 Jahre Ø 15 J | 12'152.80 | 161.175 |
| Heizung | 40 Jahre | 20 Jahre | 8'976.50 | 119.050 |
| Sanitär | 35 Jahre | 10 – 20 Jahre Ø 15 J | 17'400.60 | 287.780 |
| Ausbau 1 | 35 Jahre | 15 – 20 Jahre Ø 18 J | 26'432.30 | 437.172 |
| Ausbau 2 | 30 Jahre | 5 – 15 Jahre Ø 10 J | 24'305.60 | 510.890 |
| Umgebung | 60 Jahre | 20 Jahre | 7'500.00 | 45.998 |
| | | | | 1'898.37 |

Es müssen bei einer Sanierung nicht alle Bauteile gleichzeitig ersetzt werden.
Die Erneuerungskosten entsprechen also nicht den Erstellungskosten.

Verkehrswert

Entwertungsneutraler Ertragswert Fr. 237'750.—

Entwertung gemäss obigem Szenario

| | | |
|----------------------------|----------------------|-------------|
| Investitionen in 10 Jahren | Fr. 24'308.— | |
| Rückstellungen auflösen | <u>Fr. 21'800.88</u> | |
| Restbetrag | Fr. 2'507.10 | |
| Auf heute gerechnet | Fr. 1'865.29 | Fr. 1'865.— |

| | | |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| Investitionen in Ø 17 Jahren | Fr. 74'214.90 | |
| Rückstellungen auflösen | <u>Fr. 14'545.31</u> | |
| Restbetrag | Fr. 59'669.59 | |
| Auf heute gerechnet | Fr. 36'100.10 | Fr. 36'100.— |

| | | |
|----------------------------|---------------------|-------------|
| Investitionen in 20 Jahren | Fr. 16'476.50 | |
| Rückstellungen auflösen | <u>Fr. 5'867.86</u> | |
| Restbetrag | Fr. 10'608.64 | |
| Auf heute gerechnet | Fr. 5'877.18 | Fr. 5'880.— |

| | | |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Investition in 30 Jahren | Fr. 30'382.— | |
| Rückstellungen auflösen | <u>Fr. 21'800.88</u> | |
| Restbetrag | Fr. 8'581.12 | |
| Auf heute gerechnet | Fr. 3'535.42 | <u>Fr. 3'535.—</u> |

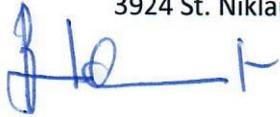
Verkehrswert

Fr. 190'370.—

Stichtag Besichtigung am 3. Juli 2024

St. Niklaus, 12. Juli 2024

der Schätzer: Brantschen Erwin
dipl. Arch. ETH
3924 St. Niklaus





CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft St. Niklaus / 3383

Grundbuch-Typ:
Vermessung:

Eidgenössisch
Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

17.05.2024 2024/2931/0 (L) (UID: CHE-476.289.579)
Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg CHF 41'000.00, ID.2024/001236
EREID: CH97740000000308336281
z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp
(UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte:

keine

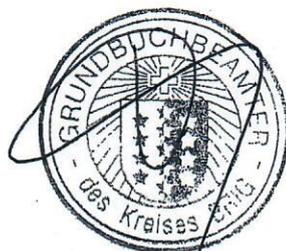
Hängige Geschäfte:

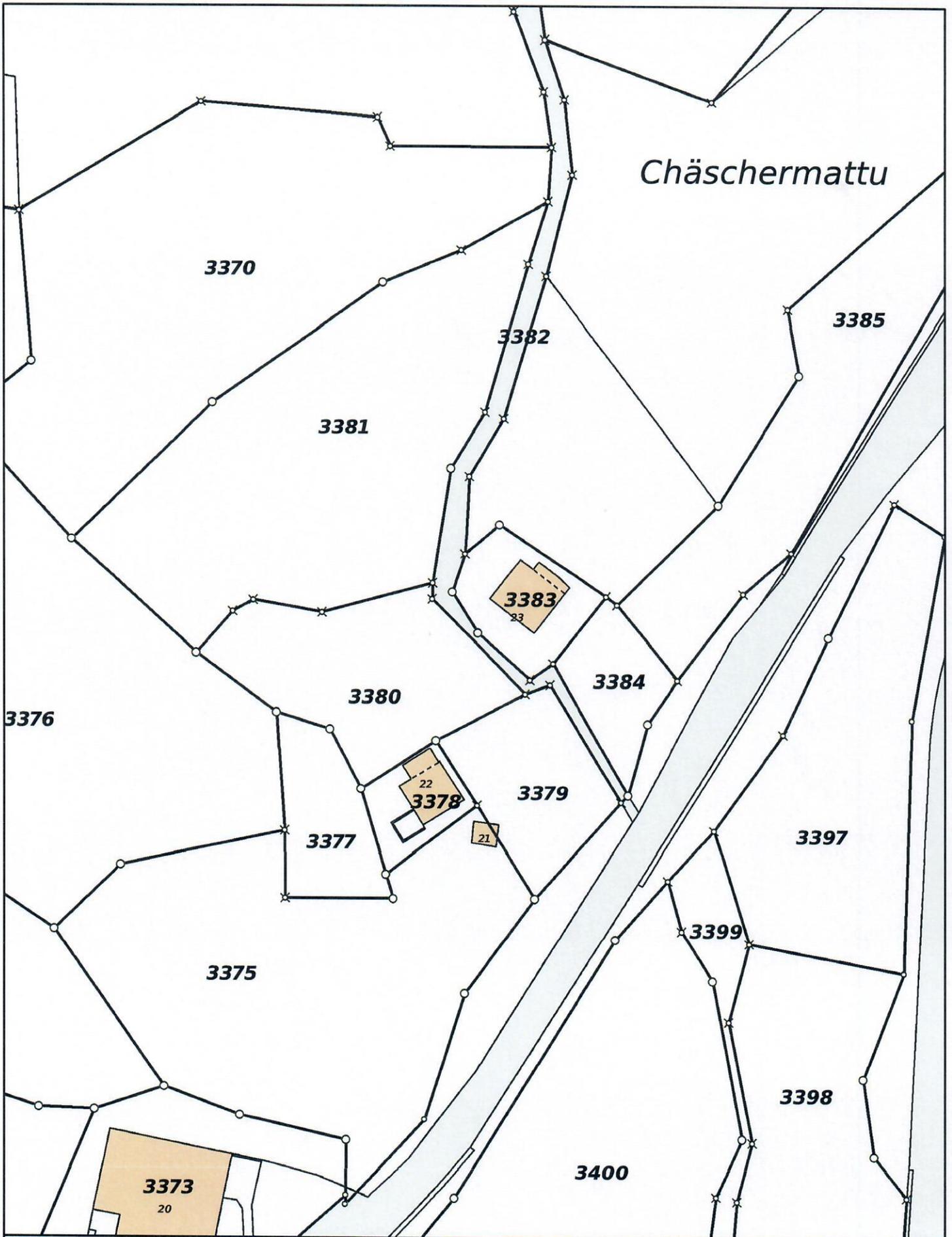
Tagebuchgeschäfte bis 27. Juni 2024: keine
Geometergeschäfte bis 27. Juni 2024: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Vereinheitlichung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.

3900 Brig, 27. Juni 2024, 09:52/ilesch

Grundbuchverwalter/-in





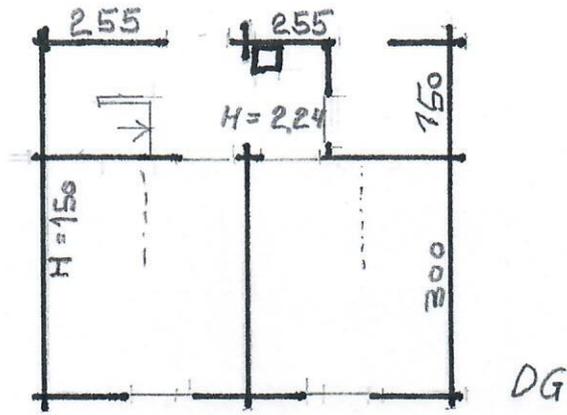
Chäscher mattu

N

 1:500

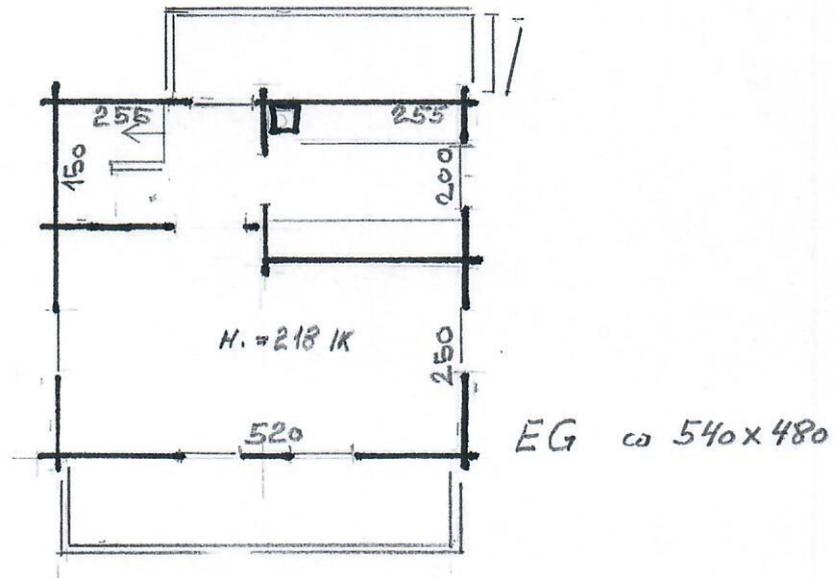
Gemeinde St. Niklaus
 Kanton Wallis
Datenauszug
 Ersteller Gast
 Erstellungsdatum 16.07.2024
 Die im Internet aufgeschalteten Daten haben rein informativen Charakter. Aus diesem Plan und dessen Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.


PLANAX
 Ingenieure, Geometer, Raumplaner
 Brig - Visp - Zermatt - Ulrichen



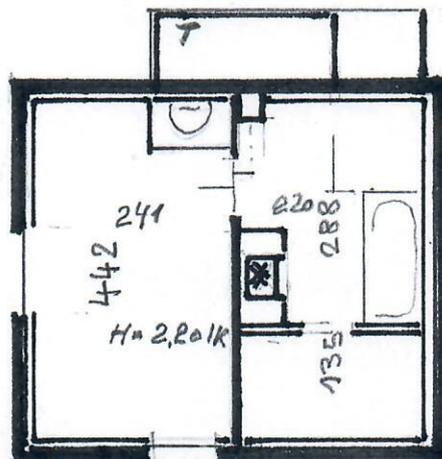
DG

Höhe Holzbau
 Tirst ca 5.10
 K.-Wand ca 390
 Geschosshöhe 2.50



EG ca 540 x 480

Gem. St. Niklaus
 Parz.-Nr 3383
 Plan-Nr 37



UG ca 565 x 505



Süd



Ost



Nord



West



DG Zimmer Süd-Ost



DG Zimmer Süd-West



DG WC/Dusche



DG Treppenanlage EG/DG



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Essecke



UG Abstellraum



UG Waschküche



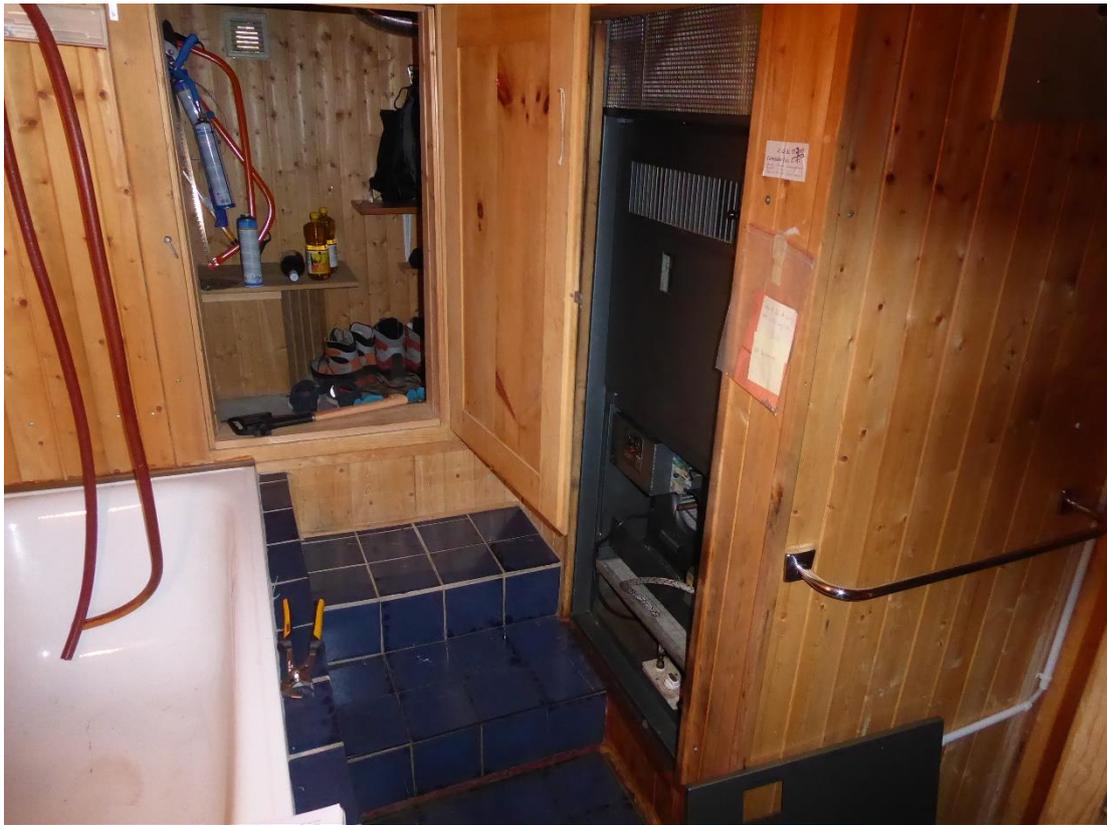
UG Stauraum



UG Bad



UG WC



UG Heizung