

MARKTWERTBEWERTUNG

Studio 2. OG inkl. Keller und Estrich in Bürchen



Adresse	Maurackerstrasse 43 3985 Bürchen
Grundstück	Parzelle: 3135 Plan Nr. 26
Eigentümer	Meier Manfred
Auftraggeberin	Betreibungsamt Oberwallis Postfach 64 3930 Visp
Bewertungsstichtag	15.01.2025
Bewerter	Imhof Marco Dipl. Immobilienbewerter FH MAS REM Valuation

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung.....	3
2 Beschreibung und Beurteilung	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Lage	4
2.3 Grundstück.....	6
2.4 Behördliche Angaben.....	7
2.5 Baubewilligung	7
2.6 Baulicher Zustand der Baute	7
3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente	8
4 Annahmen, Berechnungen des Bewerterers	9
4.1 Objekt 1: Studio im 2. OG inkl. Keller und Estrich, Parzelle 3135-10	9
5 Berechnung der Marktwerte	12
5.1 Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente.....	12
5.2 Auswertung mit Kommentar	12
6 Schlussbemerkung.....	13
7 Beilagen.....	14

1 Zusammenfassung

Herr Manfred Meier ist als Eigentümer eines Studios im 2. OG inkl. Keller und Estrich in einem Mehrfamilienhaus, Parzelle 3135 in der Gemeinde Bürchen im Orte genannt "Bort" im Grundbuch eingetragen. Die Auftraggeberin, das Betreibungsamt Oberwallis, möchte den aktuellen Marktwert der Liegenschaft, im Hinblick auf eine Wertfindung in Erfahrung bringen.

Das Objekt steht in der Gemeinde Bürchen. Das Mehrfamilienhaus ist mittels der Kantonsstrasse erschlossen. Ein Fahrzeugabstellplatz ist zur Mitbenutzung in der Gemeinschaft vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 7 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, die Postfiliale, eine Bank und die Schule befinden sich im Quartier Hasel und sind zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Moosalp Bergbahnen AG erreicht man in ca. 6 Fahrminuten.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1974 erstellt. Bis auf die Installation einer neuen Heizung im Jahr 2000 und der Austausch der Fenster im 2004 wurden keine Sanierungen durchgeführt.

Laut Zonen-Nutzungsplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W3 und gemäss Gefahrenhinweiskarte in keiner Gefahrenzone. 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 15.01.2025

Die Berechnungen zur Wertermittlung haben folgenden Marktwert ergeben:

Marktwert	Studio im 2.OG Parz. 3135-10	gerundet	CHF	82'000
------------------	-------------------------------------	-----------------	------------	---------------

Naters, 14.02.2025

Der Bewerter:

Marco Imhof
Platz 2, 3904 Naters
Info@imhof-m.ch,
078/617'48'61

Zertifiziert:



Mitgliedschaft:



2 Beschreibung und Beurteilung

2.1 Allgemeines

2.1.1 Markt / objekttypische Käufergruppe / Objekttypologie der Immobilie

Die Marktmieten neuwertig für Wohnbauten in der Region betragen zwischen CHF 200.-/m² und Jahr und 230.-/m² 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 Mehrfamilienhaus liegt an einer ruhigen und recht sonnigen Lage in Bürchen mit guter Aussicht. Einkaufsmöglichkeiten, die Postfiliale, eine Bank und die Schule sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

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

Bürchen ist eine Gemeinde im Kanton Wallis, die im oberen Rhonetal liegt. Sie gehört zum Bezirk Visp und hat eine malerische Lage in den Walliser Alpen, umgeben von einer atemberaubenden Berglandschaft. Mit 744 Einwohnern für 346 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in Bürchen 2.2 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gesunken. In Bürchen arbeiten 182 Personen, was einer stark sinkenden Tendenz seit 2013 entspricht. Es handelt sich folglich um eine ausgeprägte Wohngemeinde.

Die Bevölkerung der Gemeinde Bürchen stellt 3% der gesamten Einwohner der Arbeitsmarktregion Visp dar, die Beschäftigten 1% der gesamten Arbeitskräfte die in der Region arbeiten.

Bürchen befindet sich in der Arbeitsmarktregion Visp, 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: Visp, Raron, Saas-Fee.

Mit 21'906 Einwohnern für 9'624 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in der Region 2,3 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gestiegen. In der Region arbeiten 15'790 Personen, was einer stark steigenden Tendenz seit 2013 entspricht (Quelle: immodatacockpit)

Gemeindeinformationen			
Höhe	1'360 m ü. M.	Baugesuche letzte 12 Mte	37
Fläche	13.41 km ²	Angeb. Objekte	29
Bevölkerung	744	Zweitwohnungsanteil	66.5% (31.03.2024)
Einkaufsmöglichkeiten	vorhanden	Arbeitslosigkeit VS	3.8% (Januar 2025)



(Quelle: Swiss Geoportal)

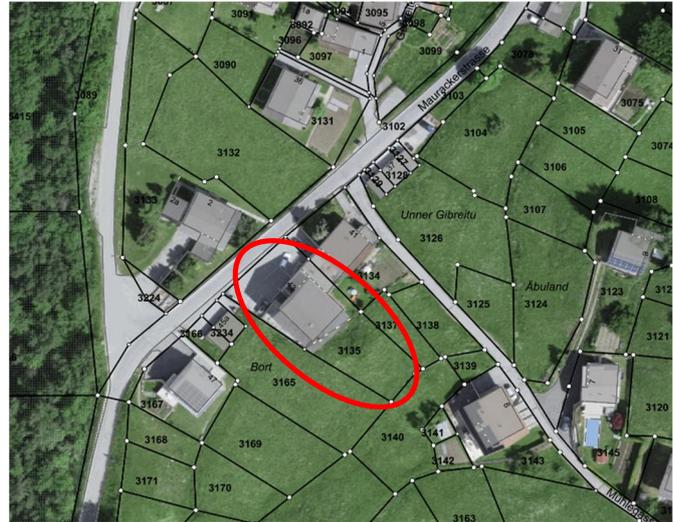


(Quelle: Wikipedia)

Erreichbarkeit	Öffentlicher Verkehr	Individualverkehr
Brig	55 Minuten	30 Minuten
Visp	35 Minuten	20 Minuten
Sion	1 Stunde 15 Minuten	55 Minuten
Bern	1 Stunde 50 Minuten	2 Stunden 10 Minuten
Mailand	4 Stunden	3 Stunden

2.2.2 Mikrolage

Zufahrt	Kantonsstrasse
Parkmöglichkeiten	keine
Bushaltestelle	ca. 7 Gehminuten
Bahnhof	in Visp
Schule	ca. 10 Gehminuten
Einkaufen	ca. 10 Gehminuten
Post	ca. 10 Gehminuten
Bank	ca. 10 Gehminuten
Nachbarschaft	ruhig, Strasse nach Unterbäch
Aussicht	gut
Besonnung	gut
Lärmempfindlichkeitsstufe	Stufe II



(Quelle: vsgis.ch)

2.2.3 Eignung, Erschliessung, Umgebung

Das Studio im 2. OG eignet sich für einen Ein-Personen-Haushalt. Das Mehrfamilienhaus ist an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen und mittels der Kantonsstrasse erschlossen. Die Zufahrt und Zugänge auf der Nord-West-Seite sind mit Hartbelägen versehen. Die Süd-Ost-Seite besteht aus Grünflächen.

2.3 Grundstück

Die Parzelle 3135 hat eine Gesamtfläche von 929m² (vsgis.ch) und liegt in der Wohnzone W3.

Auszug Grundbuch:

Parz.-Nr.	3135
Plan- Nr.	26
Fläche	929m ²
Gebäude	Gebäude, 204m ² Restaurant, 172m ² Garage, 32m ²
Bodendeckung	Platz, 357m ² Wiese, 368m ²
Gebäudeschätzung	534'600.-
Grundgüterschätzung	25'375.-
Eigentum	STW 3135-10
Anmerkungen	Nutzungs- + Verwaltungs- ordnung, StWE-Regle- ment, **Verwalter
Dienstbarkeiten	Fahrwegrecht, Baube- schränkung / Anbaurecht, Baubeschränkung / Nä- herbaurecht
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine
Grundpfandrecht	keine

Zone	Wohnzone W3
Gefahrenzone	keine
Schutzzone	-
Belasteter Standort	keine
Ausnutzung	0.8
Übriges	Allg. Hinweis: Wald- brandzone geringe Ge- fahr

Parz.-Nr.	3125-10
Plan- Nr.	26
Stamm-Grundstück	LIG Bürchen/3135
Wertquote	54/1000
Mit Sonderrecht an	UG: Keller Nr. 18 2.WG: Studio Nr. 33 DG: Estrich Nr. 46
Eigentum	Meier Manfred
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung
Grundpfandrechte	Schuldbrief Fr. 45'000.- 1.Pfandstelle

2.4 Behördliche Angaben

Es ist keine Anmerkung bezüglich dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ersichtlich. Laut Angaben auf dem Zonennutzungsplan der Dienststelle für Raumentwicklung Kanton Wallis (DRE) ist die Parzelle 3135 in der Zone, welche für einen Verkauf an Ausländer möglich ist. Im Grundbuchauszug ist kein Eintrag vorhanden, dass die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen wäre.

2.5 Baubewilligung

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

2.6 Baulicher Zustand der Baute

Das Wohngebäude ist in Massivbauweise in Beton und Mauerwerk. Es besteht ein Schrägdach in Holz, welches mit Eternit eingedeckt wurde.

Die energetische Dämmung entspricht nicht den heute geltenden Anforderungen. Gebäude, welche vor dem Jahr 1990 erbaut wurden (Altbauten), sind auf Schadstoffe zu untersuchen. Dies überschreitet den Rahmen dieser Bewertung und ist gesondert abzuklären. Der Zustand der einzelnen Bauteile ist im Anhang in der Tabelle der technischen Entwertung ersichtlich.

3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Parzelle 3135-10	Studio im 2. OG inkl. Keller und Estrich	Anteil: 54/1000
-----------	------------------	--	-----------------

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



4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter

4.1 Objekt 1: Studio im 2. OG inkl. Keller und Estrich, Parzelle 3135-10

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 Hauptnutzfläche wird eine Marktmiete von CHF 215.-/m2 und Jahr angenommen.

Studio im 2.OG Parz. 3135-10	m2	MW/m2	Mietwert
HNF 2.OG	24	215	5'160
Total Fläche, Bruttoertrag	24	215	5'160

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 54/1000 2600 m3 à 800.-/m3	112'320
BKP 3: keine Werte erkennbar	-
BKP 4: bef. Fläche 54/1000 357 m2 à 150.-/m2	2'892
unbef. Fläche 54/1000 368 m2 15.-/m2	298
Leitungen 54/1000 global 20'000	1'080
BKP 5: Baunebenk. Ansatz 5% von BKP2-4	5'829
Total Reproduktionskosten	122'419
Gebäudeversicherungswert 54/1000 2'426'100	131'009

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 Opportunitätskostenmodell:

Aspekte	Zuschläge	Total
Risikoarmer Immobilienbasiszinssatz nach SIV	1.89% (Stand Jan. 25)	
Zuschlag Nachfrageüberhang (0.00% bis 1.00%)	0.10%	
Zuschlag Makrolage (0.00% bis 0.80%)	0.15%	
Zuschlag Mikrolage (0.00% bis)	0.15%	
Zuschlag Nutzungsart (0.00% bis 3.00%)	0.00%	
Immobilitätszuschlag (0.00% bis	0.00%	
Nettozinssatz real		2.29%

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	22%	24'710	150	100	50	20	1'800
D	Technik	4%	4'493	30	10	20	70	2'356
E	Wandhülle	9%	10'109	45	10	35	129	6'816
F	Dachhülle	6%	6'739	43	8	35	90	4'757
G	Ausbau	4%	4'493	32	5	27	71	3'513
Total gem. Anteile		45%	50'544					
I	Umgebung	100%	4'270	45	10	35	55	2'916
Erneuerungsrate							435	
Technische Entwertung gemeinsch. Anteile								22'157

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Ern. Rate	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA		
C	Konstruktion	16%	17'971	150	100	50	14	1'309
D	Technik	15%	16'848	40	7	33	262	13'280
E	Wandhülle	6%	6'739	43	15	28	102	2'950
F	Dachhülle	0%	-	0	0	0	-	-
G	Ausbau	18%	20'218	37	5	32	364	16'353
Total Anteile STWE		55%	61'776					
Erneuerungsrate							742	
Technische Entwertung Anteil STWE								33'892

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		3'043	2.29%
Jährl. Kosten			
Betriebsk.	in %vom Mietwert	3.00%	0.12%
Mietzinsr.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%
Verwal-k.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%
Unterh.-kost.	in % der Reprokosten	0.70%	0.59%
Rückstellungen	Zykl. Erneuerung gem. Teile	0.33%	435
	Zykl. Erneuerung Anteil STWE	0.56%	742
Bruttozinssatz	Kapitalisierungssatz	Total	3.88%
		5'160	

4.1.6 Berechnung des Ertragswertes

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

Berechnung	Mietwert / Kap.satz	5'160	/	3.88%	132'863
Total Ertragswert nicht entwertet					132'863

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 Liegenschaft 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

Objekt 1:	Studio im 2.OG Parz. 3135-10			
WE 1 (+)	Ertragswert			132'863
WE 2 (-)	Technische Entwertung gem. Teile			-22'157
WE 3 (-)	Technische Entwertung STWE			-33'892
WE 4 (-)	Wertvermehrnde Investitionen			
WE 5 (+)	Erneuerungsfonds Anteil	54/1000	92'480	4'994
Marktwert	Studio im 2.OG Parz. 3135-10		gerundet	CHF 82'000

5.2 Auswertung mit Kommentar

Objekt 1:	Quadratmeterpreis neuwertig	132'863	/	24	5'536
-----------	-----------------------------	---------	---	----	--------------

Der Ertragswert neuwertig pro Quadratmeter von ca. CHF 5'550.- für das Studio liegt im Vergleich zu anderen Wohnliegenschaften in der Region etwas über dem Median. Dies lässt sich jedoch auf Grund der kleinen Wohnfläche 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 (16.12.2024)

Baulicher Zustand und Berechnungen Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

Gemeinschaftliche Teile

GLD Gesamtlebensdauer

2.29% Basiszinssatz

RND Restnutzungsdauer

112'320 Reprkosten

TA Technisches Alter

4'270 Umgebung

Studio im 2.OG Parz. 3135-10

54/1000

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Beurteilung	Ern. Rate	Aufsp. Rückst.	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA				
C	Konstruktion	22%	24'710	150	100	50		20	7'385	1'800
C 1	Bodenplatte, Fundament	3%	3'370	150	100	50	leichte Abnutzung	3	1'007	246
C 2	Wandkonstruktion	12%	13'478	150	100	50	leichte Abnutzung	11	4'028	982
C 3	Stützenkonstruktion	1%	1'123	150	100	50	leichte Abnutzung	1	336	82
C 4	Deckenkonstr., Dachkonstr.	6%	6'739	150	100	50	leichte Abnutzung	5	2'014	491
D	Technik	4%	4'493	30	10	20		70	1'261	2'356
D 1	Elektroanlage	1%	1'123	40	10	30	starke Abnutzung	17	194	741
D 5	Wärmeanlage, Heizung	2%	2'246	40	20	20	leichte Abnutzung	35	873	873
D 8	Sanitär, Wasseranlagen	1%	1'123	40	10	30	starke Abnutzung	17	194	741
D 9	Transportanlage, Lift	0%	-	0	0	0		-	-	-
E	Wandhülle	9%	10'109	45	10	35		129	1'491	6'816
E 1	Äus. Wandbekl. unter Terrain	2%	2'246	50	15	35	starke Abnutzung	24	432	1'292
E 2	Äus. Wandbekl. über Terrain	6%	6'739	45	10	35	starke Abnutzung	87	967	4'602
E 3	Einb. zu Aussenw: Tür, Fenst.	1%	1'123	40	5	35	starke Abnutzung	17	91	921
F	Dachhülle	6%	6'739	43	8	35		90	898	4'757
F 1	Dachh. Steil-, Flachd., Speng.	5%	5'616	45	10	35	starke Abnutzung	73	806	3'835
F 2	Einbaute zu Dach	1%	1'123	40	5	35	starke Abnutzung	17	91	921
G	Ausbau	4%	4'493	32	5	27		71	455	3'513
G 1	Trennwand, Tür, Tor	1%	1'123	40	5	35	starke Abnutzung	17	91	921
G 2	Bodenbelag	1%	1'123	35	5	30	starke Abnutzung	21	111	904
G 3	Wandbekleidung oder Putz	1%	1'123	40	5	35	starke Abnutzung	17	91	921
G 4	Deckenbekleidung oder Putz	1%	1'123	45	10	35	starke Abnutzung	15	161	767
G 5	Einb., Küche, Schränke usw.	0%	-	0	0	0		-	-	-
Total gem. Anteile		45%	50'544							
I	Umgebung	100%	4'270	45	10	35		55	613	2'916
I 1	Umgebung, Leitungen	100%	4'270	45	10	35	starke Abnutzung	55	613	2'916
Erneuerungsrate								435		
Technische Entwertung gemeinsch. Anteile										22'157

Baulicher Zustand und Berechnungen Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

Anteil STWE

GLD Gesamtlebensdauer

2.29% **Basiszinssatz**

RND Restnutzungsdauer

112'320 **Reprokosten**

TA Technisches Alter

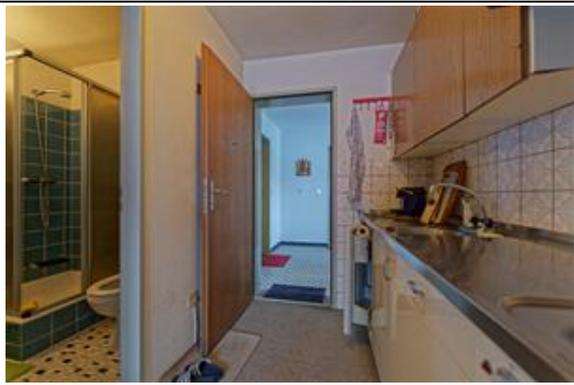
4'270 **Umgebung**

Studio im 2.OG Parz. 3135-10

54/1000

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Beurteilung	Ern. Rate	Aufsp. Rückst.	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA				
C	Konstruktion	16%	17'971	150	100	50		14	5'371	1'309
C 1	Bodenplatte, Fundament	0%	-					-	-	-
C 2	Wandkonstruktion	10%	11'232	150	100	50	leichte Abnutzung	9	3'357	818
C 3	Stützenkonstruktion	0%	-					-	-	-
C 4	Deckenkonstr., Dachkonstr.	6%	6'739	150	100	50	leichte Abnutzung	5	2'014	491
D	Technik	15%	16'848	40	7	33		262	1'677	13'280
D 1	Elektroanlage	5%	5'616	40	5	35	starke Abnutzung	87	457	4'607
D 5	Wärmeanlage, Heizung	3%	3'370	40	10	30	starke Abnutzung	52	581	2'224
D 8	Sanitär, Wasseranlagen	7%	7'862	40	5	35	starke Abnutzung	122	640	6'450
D 9	Transportanlage, Lift	0%	-					-	-	-
E	Wandhülle	6%	6'739	43	15	28		102	2'344	2'950
E 1	Äus. Wandbekl. unter Terrain	0%	-					-	-	-
E 2	Äus. Wandbekl. über Terrain	1%	1'123	45	10	35	starke Abnutzung	15	161	767
E 3	Einb. zu Aussenw: Tür, Fenst.	5%	5'616	40	20	20	leichte Abnutzung	87	2'183	2'183
F	Dachhülle	0%	-	0	0	0		-	-	-
F 1	Dachh. Steil-, Flachd., Speng.	0%	-	0	0	0		-	-	-
F 2	Einbaute zu Dach	0%	-	0	0	0		-	-	-
G	Ausbau	18%	20'218	37	5	32		364	1'905	16'353
G 1	Trennwand, Tür, Tor	2%	2'246	40	5	35	starke Abnutzung	35	183	1'843
G 2	Bodenbelag	3%	3'370	35	5	30	starke Abnutzung	64	334	2'711
G 3	Wandbekleidung oder Putz	4%	4'493	35	5	30	starke Abnutzung	85	446	3'614
G 4	Deckenbekleidung oder Putz	3%	3'370	40	5	35	starke Abnutzung	52	274	2'764
G 5	Einb., Küche, Schränke usw.	6%	6'739	35	5	30	starke Abnutzung	128	668	5'421
Total Anteile STWE		55%	61'776							
Anteil gemeinschaftliche Teile		45%								
Kontrolle		100%								
Erneuerungsrate								742		
Technische Entwertung Anteil STWE										33'892

Nr	Foto	Beschreibung
Nr 1: 01_DSC7780_imhof-m		<u>Ansicht Nord-West</u>
Nr 2: 02_DSC7782_imhof-m		<u>Ansicht Süd-West</u>
Nr 3: 03_DSC7783_imhof-m		<u>Ansicht Süd-Ost</u>
Nr 4: 04_DSC7784_imhof-m		<u>Ansicht Nord-Ost</u>
Nr 5: 05_DSC7761_imhof-m		<u>Studio 2. OG</u> <u>Wohn-, Schlafbereich</u> B: Teppich W: Verputz D: Verputz

<p>Nr 6: 06_DSC7758_imhof-m</p>		<p><u>Küche</u></p> <p>B: Teppich</p> <p>W: Plättli, Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 7: 07_DSC7760_imhof-m</p>		<p><u>Essbereich</u></p> <p>B: Teppich</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 8: 08_DSC7759_imhof-m</p>		<p><u>WC-Dusche</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli, Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 9: 09_DSC7757_imhof-m</p>		<p><u>Eingangsbereich</u></p> <p>B: Teppich</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 10: 10_DSC7762_imhof-m</p>		<p><u>Balkon</u></p>

<p>Nr 11: 11_DSC7763_imhof-m</p>		<p><u>Balkon</u></p>
<p>Nr 12: 12_DSC7769_imhof-m</p>		<p><u>Hauseingang</u></p>
<p>Nr 13: 13_DSC7768_imhof-m</p>		<p><u>Eingangsbereich</u></p>
<p>Nr 14: 14_DSC7765_imhof-m</p>		<p><u>Treppenhaus</u></p>
<p>Nr 15: 15_DSC7772_imhof-m</p>		<p><u>Waschküche</u></p>

<p>Nr 16: 16_DSC7773_imhof-m</p>		<p><u>Waschküche</u></p>
<p>Nr 17: 17_DSC7770_imhof-m</p>		<p><u>Abstellraum</u></p>
<p>Nr 18: 18_DSC7767_imhof-m</p>		<p><u>Estrich</u></p>
<p>Nr 19: 19_DSC7778_imhof-m</p>		<p><u>Keller</u></p>
<p>Nr 20: 20_DSC7774_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>

Nr 21:
21_DSC7771_imhof-m



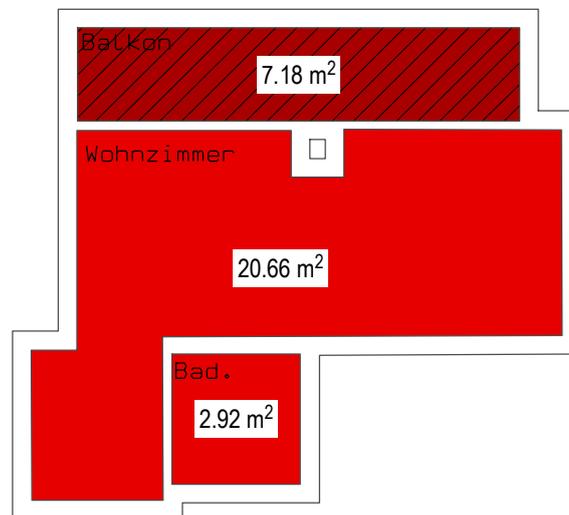
Technik

Nr 22:
22_DSC7779_imhof-m



Technik

2. Obergeschoss



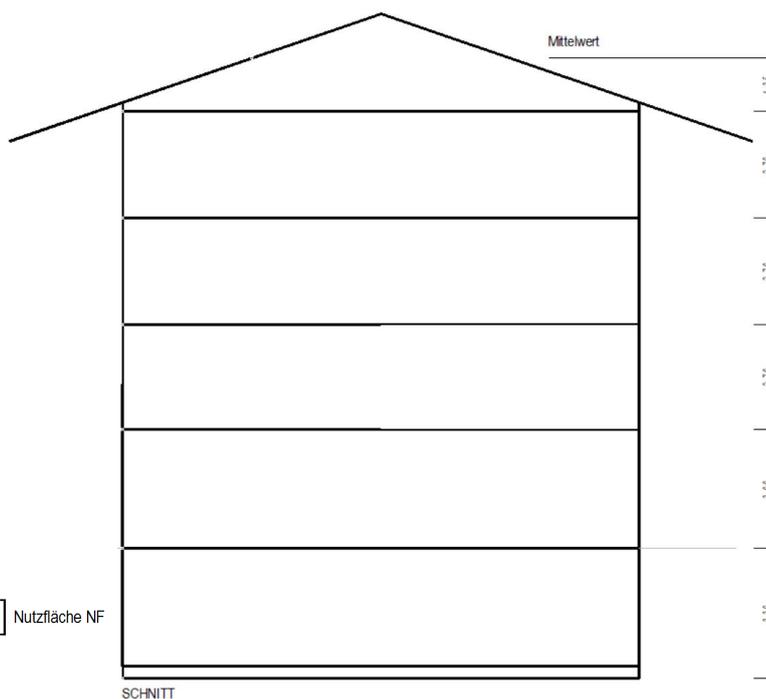
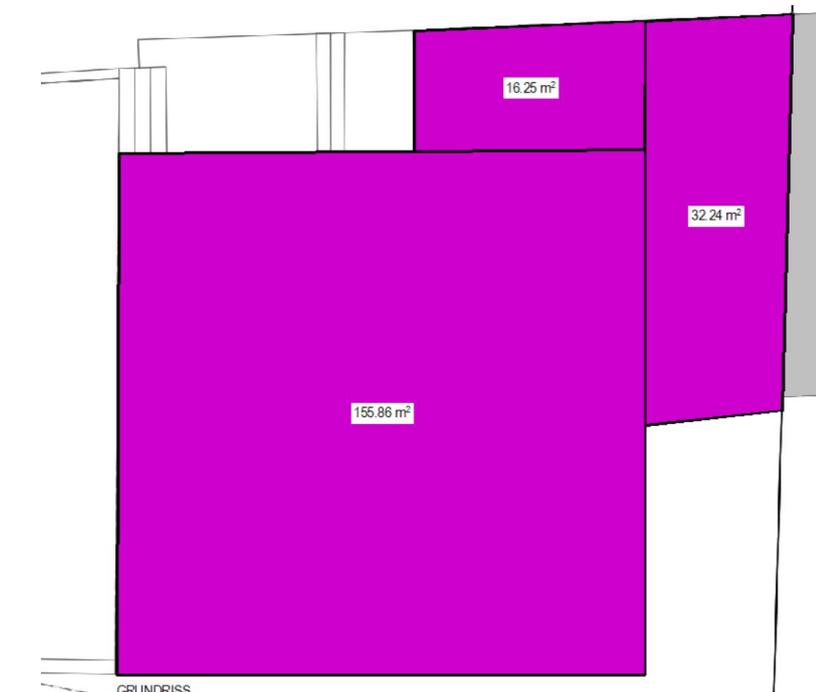
Flächen gemäss SIA 416:

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

Hauptnutzfläche Studio im 2. OG 23.57 m²

Kubische Berechnung nach SIA 416 Parz. 3135 in Bürchen

Untergeschoss	155.86 m ²	x	3.30 m	=	514 m ³
Erdgeschoss	204.35 m ²	x	3.00 m	=	613 m ³
1. Obergeschoss	155.86 m ²	x	2.70 m	=	421 m ³
2. Obergeschoss	155.86 m ²	x	2.70 m	=	421 m ³
3. Obergeschoss	155.86 m ²	x	2.70 m	=	421 m ³
Dachgeschoss	155.86 m ²	x	1.35 m	=	210 m ³
Total Volumen					2600 m³



Flächen gemäss SIA 416:

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

Grundbuchauszug Liegenschaft Bürchen / 3135

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6193 Bürchen
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3135
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH413087527296
Fläche	929 m ² , Eidgenössisches Grundbuch
Mutation	
Plan-Nr.	26
Belastete Teilflächen	
Flurname	Bort
Bodenbedeckung	Gebäude, 204 m ² Platz, 357 m ² Wiese, 368 m ²
Gebäude / Bauten	*Wohngebäude, - Restaurant a, 172 m ² Garage, b, 32 m ²
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	534'600.00
Grundgüterschätzung	25'375.00

Eigentum

STW Bürchen/3135-1 zu 25/1'000	01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Schwarzen Louis, 14.02.1928 des Ludwig STW Bürchen/3135-2 zu 278/1'000	18.08.1976 86 Auflösung von Miteigentum 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Schwarzen Louis, 14.02.1928 des Ludwig STW Bürchen/3135-3 zu 55/1'000	18.08.1976 86 Auflösung von Miteigentum 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Tondorf Nicole, 07.05.1970 des Albert STW Bürchen/3135-4 zu 75/1'000	06.06.2004 6472 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Kaufmann Jolanda, 17.05.1951 des Bruno verheiratet mit René Kaufmann STW Bürchen/3135-5 zu 49/1'000	02.10.1985 2162 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Miteigentum zu 1/2 Tondorf Albert, 21.02.1948 des Anton Miteigentum zu 1/2 Hinz Monika, 07.12.1948 des Wirda verheiratet mit Albert Tondorf STW Bürchen/3135-6 zu 54/1'000	26.05.2000 6302 Kauf 26.05.2000 6302 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Kaufmann Jolanda, 17.05.1951 des Bruno verheiratet mit René Kaufmann STW Bürchen/3135-7 zu 55/1'000	23.12.1988 3048 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Leiggener Viktor Karl, 24.05.1982 des Roland STW Bürchen/3135-8 zu 75/1'000	11.12.2020 2020/3367/0 Erbvorbezug 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Miteigentum zu 1/2 Lichtenthäler Marco, 09.05.1983 des Martin Miteigentum zu 1/2 Bätzing Sabine, 13.02.1975 des Clemens verheiratet mit Lichtenthäler Marco STW Bürchen/3135-9 zu 49/1'000	31.03.2020 2020/842/0 Kauf 31.03.2020 2020/842/0 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Gesamteigentum Erbengemeinschaft Schüpbach Martin Beat des Hans, Schüpbach Hannes Andreas, 23.08.1990 des Martin Beat Schüpbach Beat Daniel, 27.08.1992 des Martin Beat STW Bürchen/3135-10 zu 54/1'000	17.01.2024 2024/153/0 Erbgang 17.01.2024 2024/153/0 Erbgang 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum	

Meier Manfred, 19.10.1966 des Paul STW Bürchen/3135-11 zu 74/1'000	04.05.2012 2012/1280/0 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Hofmann Marianne, 24.09.1957 des Oscar verheiratet mit Hofmann Rolf STW Bürchen/3135-12 zu 157/1'000	14.03.2018 2018/625/0 Kauf 01.08.1974 1288 Begründung von StWE 13.10.1975 1457 Abänderung StWE
Alleineigentum Hofmann Marianne, 24.09.1957 des Oscar verheiratet mit Hofmann Rolf	14.03.2018 2018/625/0 Kauf

Anmerkungen

01.08.1974 1288	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) s/Beleg ID.2010/001047 EREID: CH9774000000097323080
01.08.1974 1288	StWE-Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) s/Beleg ID.2010/001048 EREID: CH9774000000097395493
01.08.1974 1288	(L) **Verwalter (Art. 712q ZGB) s/Beleg ID.2010/001049 EREID: CH9774000000097447693 z.G. Stocker Ernest, 20.04.1919 des Adolf

Dienstbarkeiten

20.04.1970 489	(L) Fahrwegrecht s/Beleg ID.2011/000115 EREID: CH9774000000096989303 z.G. LIG Bürchen/3134	01.09.2003 DR 62
03.08.1972 1354	(L) Baubeschränkung s/Beleg / Anbaurecht ID.2011/000157 EREID: CH9774000000096966496 z.G. LIG Bürchen/3140	01.09.2003 DR 96
03.08.1972 1354	(R) Baubeschränkung s/Beleg / Anbaurecht ID.2011/000157 EREID: CH9774000000096966496 z.L. LIG Bürchen/3137	01.09.2003 DR 96
03.08.1972 1354	(L) Baubeschränkung s/Beleg / Näherbaurecht ID.2011/000158 EREID: CH9774000000096966395 z.G. LIG Bürchen/3140	01.09.2003 DR 96
03.08.1972 1354	(R) Baubeschränkung s/Beleg / Näherbaurecht ID.2011/000158 EREID: CH9774000000096966395 z.L. LIG Bürchen/3137	01.09.2003 DR 96

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Legende:

- 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.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Bürchen / 3135-10

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6193 Bürchen
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3135-10
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH535273301639
Stammgrundstück	LIG Bürchen/3135
Wertquote	54/1'000
Sonderrecht	UG : Keller Nr 18 2.WG : Studio Nr 33 DG : Estrich Nr 46

Bemerkungen Grundbuch
Dominierte Grundstücke Keine
Gebäudeschätzung
Grundgüterschätzung

Eigentum

Alleineigentum
Meier Manfred, 19.10.1966 des Paul 04.05.2012 2012/1280/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

15.12.2023 2023/3105/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.29'000.00 ID.2023/000583 EREID: CH9774000000298574600 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
22.02.2024 2024/433/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.2'500.00 ID.2024/000093 EREID: CH9774000000303184580 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
17.05.2024 2024/1246/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.10'700.00 ID.2024/000311 EREID: CH9774000000307364483 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
08.08.2024 2024/1934/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.500.00 ID.2024/000469 EREID: CH9774000000312366986 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

04.05.2012 2012/1281/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 45'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2012/000067, Einzelpfandrecht EREID: CH9774000000119128179	11.10.2017 2017/2635/0 Gläubigerwechsel
	Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	

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