

MARKTWERTBEWERTUNG

4 ½-Zimmerwohnung und Einstellhallenplatz in Leukerbad



Adresse	Tuftstrasse 52 3954 Leukerbad
Grundstück	Parzelle: 4579 Plan Nr. 10
Eigentümer	Graf von Brühl David Hans
Auftraggeberin	Betreibungsamt Oberwallis Postfach 64 3930 Visp
Bewertungsstichtag	10.12.2024
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: 4 ½-Zimmerwohnung im 3. OG, Parzelle 4579-6	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 David Hans Graf von Brühl ist als Eigentümer einer 4 ½-Zimmerwohnung im 3. OG und eines Einstellenplatzes, Parzelle 4579 in der Gemeinde Leukerbad im Orte genannt "Z' Obruscht Dorf" 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 Leukerbad. Das Mehrfamilienhaus ist mittels einer Gemeindestrasse erschlossen. Ein Einstellhallenplatz ist vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, eine Bank, die Postfiliale sowie die Thermalbäder sind zu Fuss in 5-10 Minuten erreichbar. Die Schulen erreicht man in 12-15 Gehminuten. Der nächstgelegene Bahnhof in Leuk befindet sich in etwa 30 Fahrminuten Entfernung.

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 erstellt. Bisher wurden keine Sanierungen durchgeführt.

Laut Zonen-Nutzungsplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W4 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 10.12.2024

Die Berechnungen zur Wertermittlung haben folgenden Marktwert ergeben:

Marktwert	4 1/2 Zi-Whg. Parz. 4579	gerundet	CHF	624'000
Marktwert	Einstellhallenplatz Parz. 4579	gerundet	CHF	35'000

Naters, 17.01.2025

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 sonnigen Lage in Leukerbad. Die Thermalbäder, Sportbahnen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank und die Post 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

Leukerbad ist ein einzigartiger Ort, der natürliche Schönheit, heilende Thermalquellen und eine reiche kulturelle Tradition miteinander verbindet. Die ländliche Tourismusgemeinde liegt im Kanton Wallis, eingebettet in die beeindruckende Berglandschaft der Alpen.

Mit 1'319 Einwohnern für 690 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in Leukerbad 1.9 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung stark gesunken. In Leukerbad arbeiten 948 Personen, was einer stark sinkenden Tendenz seit 2013 entspricht. Es handelt sich folglich eher um eine Wohngemeinde als eine Arbeitsgemeinde.

Leukerbad befindet sich in der Arbeitsmarktregion 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.

Mit 14'497 Einwohnern für 6'507 Haushalte beträgt die mittlere Haushaltsgrösse in der Region 2,2 Personen. Seit 2014 ist die Bevölkerung leicht gesunken. In der Region arbeiten 6'081 Personen, was einer stabilen Tendenz seit 2013 entspricht. (Quelle: immodatacockpit)

Gemeindeinformationen			
Höhe	1'402 m ü. M.	Baugesuche letzte 12 Mte	47
Fläche	67.32 km ²	Angeb. Objekte	215
Bevölkerung	1'319	Zweitwohnungsanteil	76.0% (31.03.2024)
Einkaufsmöglichkeiten	vorhanden	Arbeitslosigkeit VS	3.7% (Dezember 2024)



(Quelle: Swiss Geoportal)

(Quelle: Wikipedia)

Erreichbarkeit	Öffentlicher Verkehr	Individualverkehr
Brig	1 Stunde 15 Minuten	55 Minuten
Visp	1 Stunde 5 Minuten	45 Minuten
Sion	1 Stunde	55 Minuten
Bern	2 Stunden 15 Minuten	2 Stunden 15 Minuten
Mailand	3 Stunden 30 Minuten	3 Stunden 30 Minuten

2.2.2 Mikrolage

Zufahrt	Gemeindestrasse
Parkmöglichkeiten	1 Einstellhallenplatz
Bushaltestelle	ca. 2 Gehminuten
Bahnhof	in Leuk
Schulen	12-15 Gehminuten
Einkaufen	5-10 Gehminuten
Post	5-10 Gehminuten
Bank	5-10 Gehminuten
Nachbarschaft	ruhig
Aussicht	gut
Besonnung	gut
Lärmempfindlichkeitsstufe	Stufe II



(Quelle: vsgis.ch)

2.2.3 Eignung, Erschliessung, Umgebung

Die 4 ½-Zimmerwohnung im 3. OG eignet sich für einen drei bis vier Personen Ferienhaushalt. Das Mehrfamilienhaus ist an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen und mittels einer Gemeindestrasse erschlossen. Die Umgebung ist teilweise mit Hartbelägen versehen, welche für die Zufahrt, Zugang und Parkmöglichkeiten dienen. Die restliche Umgebung besteht aus Grünflächen.

2.3 Grundstück

Die Parzelle 4579 hat eine Gesamtfläche von 525m² (vsgis.ch) und liegt in der Wohnzone W4.

Auszug Grundbuch:

Parz.-Nr.	4579
Plan- Nr.	10
Fläche	525m ²
Gebäude	Wohngebäude, 178m ²
Bodendeckung	Gartenanlage, 286m ² übr. befest. Fläche, 61m ²
Gebäudeschätzung	2'049'840.-
Grundgüterschätzung	62'460.-
Eigentum	STW 4579-6, 4579-1-4
Anmerkungen	Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes, StWE-Reglement
Dienstbarkeiten	Durchgangrecht, Benut- zungsrecht / Terrasse grün, Parkplatzbenut- zungsrecht / Parkplätze A, B, C
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine
Grundpfandrecht	keine

Zone	Wohnzone W4
Gefahrenzone	keine
Schutzzone	-
Belasteter Standort	keine
Ausnutzung	1.2 1.4 für Hotelbauten
Übriges	Allg. Waldbrandzone; geringe Gefahr

Parz.-Nr.	4579-6
Plan- Nr.	10
Stamm-Grundstück	LIG Leukerbad/4579
Wertquote	241/1000
Mit Sonderrecht an	3. OG: 4 ½ ZW Nr. 11
Eigentum	Graf von Brühl David Hans
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung
Grundpfandrechte	Schuldbrief Fr. 112'500.- 1.Pfandstelle Schuldbrief Fr. 287'500.- 1.Pfandstelle Schuldbrief Fr. 400'000.- 1.Pfandstelle

Parz.-Nr.	4579-1-4
Plan- Nr.	10
Stamm-Grundstück	STW Leukerbad/ 4579-1
Wertquote	1/5
Mit Sonderrecht an	Autoabstellplatz d
Eigentum	Graf von Brühl David Hans
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Aufhebung des An- spruchs auf Teilung für Dauer von 30 Jahren, Aufhebung des gesetzli- chen Vorkaufsrechtes, Verfügungsbeschrän- kung infolge Pfändung
Grundpfandrechte	Schuldbrief Fr. 112'500.- 1.Pfandstelle Schuldbrief Fr. 287'500.- 1.Pfandstelle Schuldbrief Fr. 400'000.- 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 4579 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 erstellt und mit einer Aussenwärmeeisolation versehen. Es besteht ein leicht geneigtes Schrägdach. Die energetische Dämmung entspricht dem Standard von 2012.

3 Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente

Objekt 1:	Parzelle 4579-6	4 ½-Zimmerwohnung im 3. OG	Anteil: 241/1000
-----------	-----------------	----------------------------	------------------

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



Objekt 1:	Parzelle 4579-1-4	Autoabstellplatz d	Anteil: 1/5
-----------	-------------------	--------------------	-------------

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



4 Annahmen, Berechnungen des Bewerter

4.1 Objekt 1: 4 ½-Zimmerwohnung im 3. OG, Parzelle 4579-6

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 230.-/m2 und Jahr angenommen.

4 1/2 Zi-Whg. Parz. 4579	Fläche	Marktm./m2	Mietwert
HNF 3.OG	109	230	25'070
Total Fläche, Bruttoertrag	109	230	25'070

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 241/1000 2443 m3 à 950.-/m3	559'325
BKP 3: keine Werte erkennbar	-
BKP 4: bef. Fläche 241/1000 61 m2 à 150.-/m2	2'205
unbef. Fläche 241/1000 286 m2 15.-/m2	1'034
Leitungen 241/1000 global 15'000	3'615
BKP 5: Baunebenk. Ansatz 5% von BKP2-4	28'309
Total Reproduktionskosten	594'488
Gebäudeversicherungswert 241/1000 2'891'300	696'803

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	1.92% (Stand Dez. 24)	
Zuschlag Nachfrageüberhang (0.00% bis 1.00%)	0.10%	
Zuschlag Makrolage (0.00% bis 0.80%)	0.15%	
Zuschlag Mikrolage (0.00% bis)	0.10%	
Zuschlag Nutzungsart (0.00% bis 3.00%)	0.00%	
Immobilitätszuschlag (0.00% bis	0.00%	
Nettozinssatz real		2.27%

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	26%	145'424	150	138	12	118	1'606
D	Technik	5%	27'966	40	28	12	437	5'944
E	Wandhülle	8%	44'746	45	33	12	573	7'810
F	Dachhülle	6%	33'559	43	31	12	451	6'141
G	Ausbau	4%	22'373	40	28	12	354	4'816
Total gem. Anteile		49%	274'069					
I	Umgebung	100%	6'854	45	33	12	89	1'214
Erneuerungsrate							2'022	
Technische Entwertung gemeinsch. Anteile								27'531

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand			Ern. Rate	Rückst. Manko
				GLD	RND	TA		
C	Konstruktion	12%	67'119	150	138	12	54	741
D	Technik	16%	89'492	40	28	12	1'397	19'022
E	Wandhülle	6%	33'559	43	38	5	509	2'664
F	Dachhülle	0%	-	0	0	0	-	-
G	Ausbau	17%	95'085	37	32	5	1'732	9'062
Total Anteile STWE		51%	285'256					
Erneuerungsrate							3'692	
Technische Entwertung Anteil STWE								31'489

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				15'499	2.27%
Jährl. Kosten					
Betriebsk.	in %vom Mietwert	2.00%	0.07%	501	
Mietzinsr.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%	0	
Verwal-k.	in %vom Mietwert	0.00%	0.00%	0	
Unterh.-kost.	in % der Reprokosten	0.60%	0.49%	3'356	0.56%
Rückstellungen	Zykl. Erneuerung gem. Teile		0.30%	2'022	
	Zykl. Erneuerung Anteil STWE		0.54%	3'692	0.84%
Bruttozinssatz	Kapitalisierungssatz	Total		25'070	3.67%

4.1.6 Berechnung des Ertragswertes

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

Berechnung	Mietwert / Kap.satz	25'070	/	3.67%	682'755
Total Ertragswert nicht entwertet					682'755

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:	4 1/2 Zi-Whg. Parz. 4579			
WE 1 (+)	Ertragswert			682'755
WE 2 (-)	Technische Entwertung gem. Teile			-27'531
WE 3 (-)	Technische Entwertung STWE			-31'489
WE 4 (-)	Wertvermehrnde Investitionen			-
WE 5 (+)	Erneuerungsfonds Anteil	241/1000		-
Marktwert	4 1/2 Zi-Whg. Parz. 4579		gerundet	CHF 624'000

Objekt 2 :	Einstellhallenplatz Parz. 4579			
WE 1	Vergleichswert			35'000
Marktwert	Einstellhallenplatz Parz. 4579		gerundet	CHF 35'000

5.2 Auswertung mit Kommentar

Objekt 1:	Quadratmeterpreis neuwertig	682'755	/	109	6'264
-----------	-----------------------------	---------	---	-----	--------------

Der Ertragswert neuwertig pro Quadratmeter von ca. CHF 6'250.- für die 4 ½ Zimmerwohnung liegt im Vergleich zu hedonischen Angaben im Median. Der hohe Ausbaustandard liesse einen höheren Wert zu, jedoch wird dieser durch die spezielle Grundrissform und dadurch höhere Erstellungskosten, wieder ausgeglichen.

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-Auszüge (07.11.2024)

Baulicher Zustand und Berechnungen Erneuerungsrate sowie Technische Entwertung

Anteil STWE

GLD Gesamtlebensdauer 2.27% Basiszinssatz
 RND Restnutzungsdauer 559'325 Reprokosten
 TA Technisches Alter 6'854 Umgebung

4 1/2 Zi-Whg. Parz. 4579 241/1000

eBKP-H	Bezeichnung	Anteile	Betrag	Baulicher Zustand	Beurteilung	Ern. Rate	Aufsp. Rückst.	Rückst. Manko
				GLD RND TA				
C	Konstruktion	12%	67'119	150 138 12		54	50'704	741
C 1	Bodenplatte, Fundament	0%	-			-	-	-
C 2	Wandkonstruktion	9%	50'339	150 138 12	guter Zustand	41	38'028	556
C 3	Stützenkonstruktion	0%	-			-	-	-
C 4	Deckenkonstr., Dachkonstr.	3%	16'780	150 138 12	guter Zustand	14	12'676	185
D	Technik	16%	89'492	40 28 12		1'397	53'830	19'022
D 1	Elektroanlage	6%	33'559	40 28 12	leichte Abnutzung	524	20'186	7'133
D 5	Wärmeanlage, Heizung	5%	27'966	40 28 12	leichte Abnutzung	437	16'822	5'944
D 8	Sanitär, Wasseranlagen	5%	27'966	40 28 12	leichte Abnutzung	437	16'822	5'944
D 9	Transportanlage, Lift	0%	-			-	-	-
E	Wandhülle	6%	33'559	43 38 5		509	27'615	2'664
E 1	Äus. Wandbekl. unter Terrain	0%	-			-	-	-
E 2	Äus. Wandbekl. über Terrain	1%	5'593	45 40 5	guter Zustand	73	4'659	381
E 3	Einb. zu Aussenw: Tür, Fenst.	5%	27'966	40 35 5	guter Zustand	437	22'956	2'284
F	Dachhülle	0%	-	0 0 0		-	-	-
F 1	Dachh. Steil-, Flachd., Speng.	0%	-	0 0 0		-	-	-
F 2	Einbaute zu Dach	0%	-			-	-	-
G	Ausbau	17%	95'085	37 32 5		1'732	76'891	9'062
G 1	Trennwand, Tür, Tor	1%	5'593	40 35 5	guter Zustand	87	4'591	457
G 2	Bodenbelag	3%	16'780	35 30 5	guter Zustand	319	13'506	1'669
G 3	Wandbekleidung oder Putz	4%	22'373	35 30 5	guter Zustand	425	18'008	2'226
G 4	Deckenbekleidung oder Putz	3%	16'780	40 35 5	guter Zustand	262	13'773	1'370
G 5	Einb., Küche, Schränke usw.	6%	33'559	35 30 5	guter Zustand	638	27'012	3'339
Total Anteile STWE			285'256			51%		

Anteil gemeinschaftliche Teile 49%
 Kontrolle 100%

Erneuerungsrate

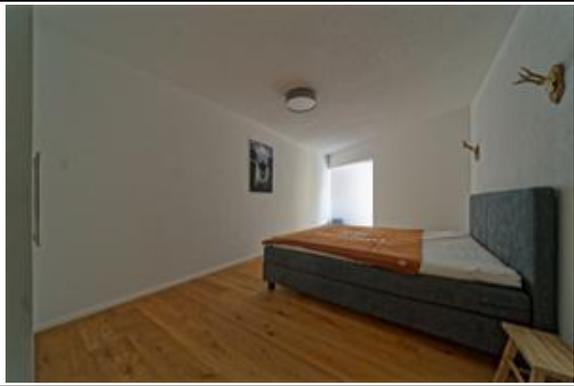
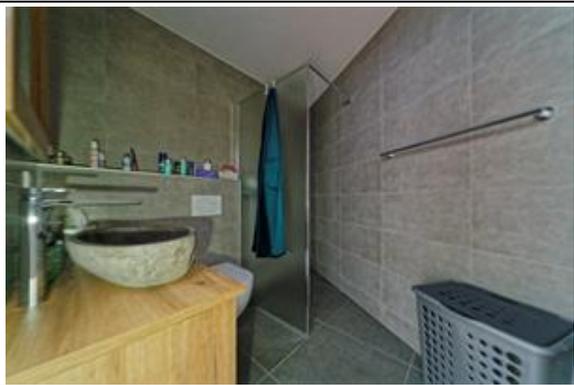
3'692

Technische Entwertung Anteil STWE

31'489

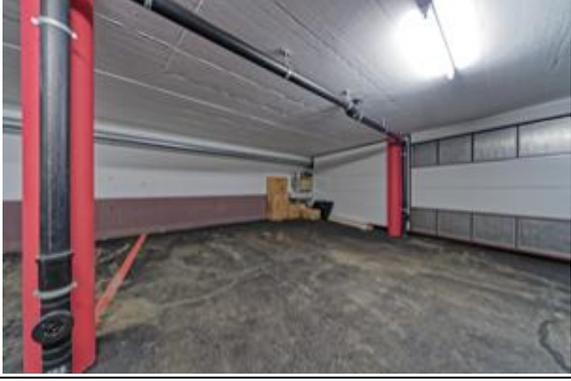
Nr	Foto	Beschreibung
Nr 1: 01_DSC7489_imhof-m		<u>Ansicht West</u>
Nr 2: 02_DSC7491_imhof-m		<u>Ansicht Nord</u>
Nr 3: 03_DSC7492_imhof-m		<u>Ansicht Ost</u>
Nr 4: 04_DSC7493_imhof-m		<u>Ansicht Süd</u>
Nr 5: 05_DSC7470_imhof-m		<u>4 ½-Zi-Wohnung 3. OG</u> <u>Wohnzimmer</u> B: Parkett W: Verputz, Holz, Stein D: Verputz

<p>Nr 6: 06_DSC7471_imhof-m</p>		<p><u>Küche</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 7: 07_DSC7472_imhof-m</p>		<p><u>Küche</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 8: 08_DSC7473_imhof-m</p>		<p><u>Essbereich</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 9: 09_DSC7465_imhof-m</p>		<p><u>Schlafzimmer</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz, Holz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 10: 10_DSC7468_imhof-m</p>		<p><u>Schlafzimmer</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>

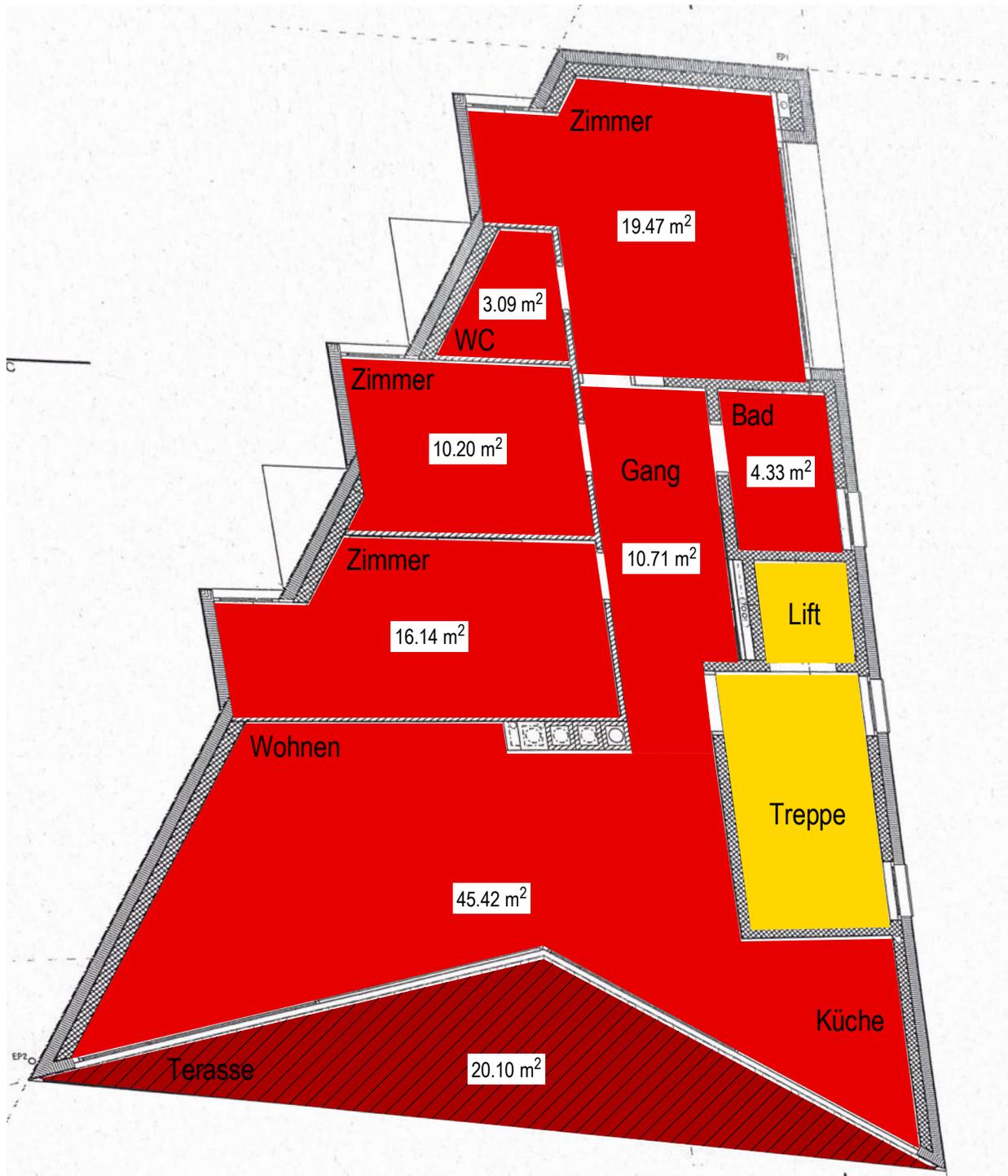
<p>Nr 11: 11_DSC7469_imhof-m</p>		<p><u>Schlafzimmer</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 12: 12_DSC7463_imhof-m</p>		<p><u>Badezimmer</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 13: 13_DSC7464_imhof-m</p>		<p><u>Badezimmer</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 14: 14_DSC7467_imhof-m</p>		<p><u>WC-Dusche</u></p> <p>B: Plättli</p> <p>W: Plättli</p> <p>D: Verputz</p>
<p>Nr 15: 15_DSC7462_imhof-m</p>		<p><u>Eingang, Flur</u></p> <p>B: Parkett</p> <p>W: Verputz</p> <p>D: Verputz</p>

<p>Nr 16: 16_DSC7460_imhof-m</p>	 A wide-angle photograph of a balcony with a wooden deck. In the background, a snowy mountain town is visible under a blue sky with light clouds. The balcony has a railing and some outdoor furniture.	<p><u>Balkon</u></p>
<p>Nr 17: 17_DSC7461_imhof-m</p>	 A photograph of a balcony with a wooden deck, similar to the previous one, showing a different angle of the snowy mountain town and buildings.	<p><u>Balkon</u></p>
<p>Nr 18: 18_DSC7475_imhof-m</p>	 A photograph of an interior hallway with light-colored walls and a carpeted floor. A mirror is mounted on the wall, and a small table with a colorful bag is in the foreground.	<p><u>Lift</u></p>
<p>Nr 19: 19_DSC7477_imhof-m</p>	 A photograph of an interior hallway with a tiled floor and a door leading outside. The walls are light-colored, and there are some cabinets or lockers on the left side.	<p><u>Hauseingang</u></p>
<p>Nr 20: 20_DSC7478_imhof-m</p>	 A photograph of an interior staircase with a glass railing and a tiled floor. The walls are light-colored, and there is a window on the left side.	<p><u>Treppenhaus</u></p>

<p>Nr 21: 21_DSC7474_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 22: 22_DSC7479_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 23: 23_DSC7480_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 24: 24_DSC7481_imhof-m</p>		<p><u>Technik</u></p>
<p>Nr 25: 25_DSC7486_imhof-m</p>		<p><u>Skiraum</u></p>

<p>Nr 26: 26_DSC7494_imhof-m</p>		<p><u>Zufahrt</u></p>
<p>Nr 27: 27_DSC7488_imhof-m</p>		<p><u>Einstellhalle</u></p>
<p>Nr 28: 28_DSC7487_imhof-m</p>		<p><u>Autoabstellplatz d</u></p>
<p>Nr 29: 29_DSC7490_imhof-m</p>		<p><u>Umgebung</u> <u>Parzelle 4579</u></p>

3. Obergeschoss



Flächen gemäss SIA 416:

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

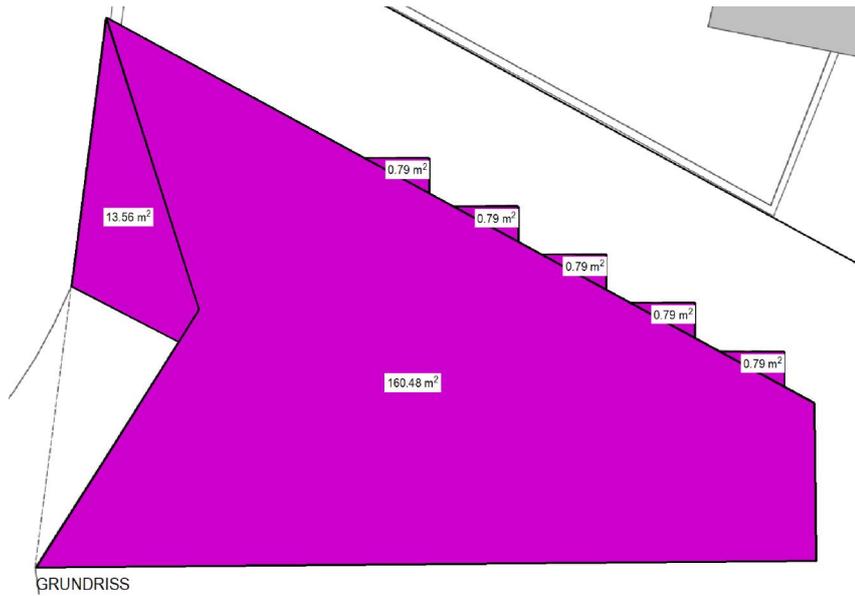
Hauptnutzfläche 4 1/2 Zi-Whg. im 3. OG 109.36 m²

Kubische Berechnung Parz. 4579 nach SIA 416

Erdgeschoss	174.05 m ²	x	3.30 m	=	574 m ³
1. Obergeschoss	162.06 m ²	x	2.80 m	=	454 m ³
2. Obergeschoss	162.85 m ²	x	2.80 m	=	456 m ³
3. Obergeschoss	162.06 m ²	x	2.80 m	=	454 m ³
Dachgeschoss	162.85 m ²	x	3.10 m	=	505 m ³

Total Volumen

2443 m³



DG	3.10
3. OG	2.80
2. OG	2.80
1. OG	2.80
EG	3.30

SCHNITT

Flächen gemäss SIA 416:

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

Grundbuchauszug Liegenschaft Leukerbad / 4579

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6111 Leukerbad
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4579
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH327785523004
Fläche	525 m ² , Eidgenössisches Grundbuch
Mutation	01.10.2018 2018/2285/0 Erneuerung AV
Plan-Nr.	10
Belastete Teilflächen	
Flurname	Z' Obruscht Dorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 178 m ² * Gartenanlage, 286 m ² * übrige befestigte Fläche, 61 m ²
Gebäude / Bauten	* Wohngebäude, Gebäudenummer: 877, 178 m ²
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	2'049'840.00
Grundgüterschätzung	62'460.00

Eigentum

STW Leukerbad/4579-1 zu 25/1'000	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE
MIT Leukerbad/4579-1-1 zu 1/5 Alleineigentum Harbecke Dirk, 25.06.1972 des Dieter	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 16.07.2014 2014/1996/0 Kauf
MIT Leukerbad/4579-1-2 zu 1/5 Alleineigentum Immo Cavallino Sàrl, Leukerbad (UID: CHE-116.249.209)	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 11.07.2011 2011/2093/0 Kauf 02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE
MIT Leukerbad/4579-1-3 zu 1/5 Alleineigentum Immo Cavallino Sàrl, Leukerbad (UID: CHE-116.249.209)	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 11.07.2011 2011/2093/0 Kauf 02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE
MIT Leukerbad/4579-1-4 zu 1/5 Alleineigentum Graf von Brühl David Hans, 10.12.1974 des Joachim	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 25.05.2021 2021/1550/0 Kauf
MIT Leukerbad/4579-1-5 zu 1/5 Alleineigentum Penfold Lesley Richard, 13.05.1963 des Michael Richard	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 01.06.2012 2012/1612/0 Kauf
STW Leukerbad/4579-2 zu 15/1'000 Alleineigentum Meyer Johan Andries Muller, 15.06.1951 des Johan	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 01.06.2012 2012/1610/0 Kauf
STW Leukerbad/4579-3 zu 239/1'000 Alleineigentum Harbecke Dirk, 25.06.1972 des Dieter	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 16.07.2014 2014/1996/0 Kauf
STW Leukerbad/4579-4 zu 241/1'000 Alleineigentum Penfold Lesley Richard, 13.05.1963 des Michael Richard	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 01.06.2012 2012/1612/0 Kauf
STW Leukerbad/4579-5 zu 239/1'000 Alleineigentum Meyer Johan Andries Muller, 15.06.1951 des Johan	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 01.06.2012 2012/1610/0 Kauf
STW Leukerbad/4579-6 zu 241/1'000 Alleineigentum Graf von Brühl David Hans, 10.12.1974 des Joachim	02.11.2011 2011/3204/0 Begründung von StWE 25.05.2021 2021/1550/0 Kauf

Anmerkungen

02.11.2011 2011/3204/0	**Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes (Art. 33c GBV) s/Beleg ID.2017/002071 EREID: CH97740000000182396186
02.11.2011 2011/3204/0	StWE-Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) s/Beleg ID.2017/002072 EREID: CH97740000000182396287

Dienstbarkeiten

14.11.1928 DR 170	(LR) Durchgangsrecht ID.2017/000556 EREID: CH97740000000179915290 LR LIG Leukerbad/4867	26.11.1993 18902
Bemerkung: 02.11.2011 2011/3204/0	Dienstbarkeit als Recht ohne bereinigte Last (L) Benutzungsrecht s/Beleg / Terrasse grün	

02.11.2011 2011/3204/0	ID.2018/000663 EREID: CH9774000000185210073 z.G. STW Leukerbad/4579-3 (L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz A ID.2018/000665
02.11.2011 2011/3204/0	EREID: CH9774000000185210679 z.G. Immo Cavallino Sàrl, Leukerbad (UID: CHE-116.249.209) (L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz B ID.2018/000666
02.11.2011 2011/3204/0	EREID: CH9774000000185210982 z.G. Immo Cavallino Sàrl, Leukerbad (UID: CHE-116.249.209) (L) Parkplatzbenutzungsrecht s/Beleg / Parkplatz C ID.2018/000667
	EREID: CH9774000000185211175 z.G. Immo Cavallino Sàrl, Leukerbad (UID: CHE-116.249.209)

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte 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:	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 Leukerbad / 4579-6

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6111 Leukerbad
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4579-6
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH935240307049
Stammgrundstück	LIG Leukerbad/4579
Wertquote	241/1'000
Sonderrecht	3.OG : 4 1/2 ZW Nr 11
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	
Grundgüterschätzung	

Eigentum

Alleineigentum

Graf von Brühl David Hans, 10.12.1974 des Joachim 25.05.2021 2021/1550/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

05.03.2024 2024/530/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.2'120'750.00 ID.2024/000128 EREID: CH97740000000303807380 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
02.07.2024 2024/1616/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.1'478'000.00 ID.2024/000404 EREID: CH97740000000310466581 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

11.09.2008 2008/2733/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 112'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000044, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-1-4 EREID: CH97740000000183821988	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	
02.11.2011 2011/3205/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 287'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000376, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-1-4 EREID: CH97740000000184370988	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	
02.11.2011 2011/3206/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000377, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-1-4 EREID: CH97740000000184371383	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	

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 Miteigentum Leukerbad / 4579-1-4

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	6111 Leukerbad
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4579-1-4
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH904030705222
Stammgrundstück	STW Leukerbad/4579-1
Wertquote	1/5
Bemerkungen Grundbuch	Autoabstellplatz d
Dominierte Grundstücke	Keine
Gebäudeschätzung	
Grundgüterschätzung	

Eigentum

Alleineigentum
Graf von Brühl David Hans, 10.12.1974 des Joachim 25.05.2021 2021/1550/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

02.11.2011 2011/3204/0	Aufhebung des Anspruches auf Teilung für Dauer von 30 Jahren (Art. 650 ZGB) s/Beleg, bis 01.11.2041 ID.2018/000101 EREID: CH97740000000183879496
02.11.2011 2011/3204/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (Art. 681b ZGB) s/Beleg ID.2018/000102 EREID: CH97740000000183879500
05.03.2024 2024/530/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.2'120'750.00 ID.2024/000128 EREID: CH97740000000303807380 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)
02.07.2024 2024/1616/0	(L) Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung (Art. 101 SchKG) s/Beleg, Fr.1'478'000.00 ID.2024/000404 EREID: CH97740000000310466581 z.G. Betreibungsamt Oberwallis, Visp (UID: CHE-476.289.579)

Grundpfandrechte

11.09.2008 2008/2733/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 112'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000044, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-6 EREID: CH97740000000183821988	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	
02.11.2011 2011/3205/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 287'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000376, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-6 EREID: CH97740000000184370988	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	
02.11.2011 2011/3206/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2018/000377, Gesamtpfandrecht, mit Leukerbad/4579-6 EREID: CH97740000000184371383	02.11.2011 2011/3206/0 Rangparität 25.05.2021 2021/1550/0 Schuldübernahme
	Gläubiger-Inhaber : Raiffeisenbank Region Leuk Genossenschaft, Leuk (UID: CHE-105.885.594)	

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