

Verkaufsdokumentation

# Drei Wohnungen an bester Lage in Zermatt

Wohnungen im Stockwerkeigentum in *Zen Stecken*, STWE-Anteile Nr. 2539-2/3/6/9/12

Zen Steckenstrasse 14-16, 3920 Zermatt



# Inhaltsverzeichnis

1. Lage.....	3
2. Objektbeschrieb.....	4
3. Grundbuchauszug.....	7
4. Pläne.....	14
5. Fotodokumentation .....	17
6. Beauftragte Verkäuferschaft .....	24
7. Richtpreis .....	25
8. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung .....	27
9. Prospektverbindlichkeit .....	29

Brig-Glis, August 2025

# 1. Lage

## **Gemeinde Zermatt**

Zermatt ist eine Gemeinde im Bezirk Visp im südlichen Teil des Kantons Wallis. Das Dorf zählt rund 6'000 Einwohner und liegt auf einer Höhe von ca. 1'600 m ü. M.

38 Viertausender, darunter das weltberühmte Matterhorn, ein grenzüberschreitendes Skigebiet, offen während 365 Tagen im Jahr, Gastronomie und Hotellerie auf höchstem Niveau – Zermatt bietet Besuchern und Einheimischen ein umfassendes Angebot. Das Matterhorn als eines der bekanntesten Wahrzeichen der Schweiz thront herrschaftlich über dem Dorf, der freie Blick auf diesen imposanten Berg ist beeindruckend.

Die gastfreundliche Bevölkerung heisst Touristen aus aller Welt im urchigen Dorf willkommen. Obwohl Zermatt als äusserst attraktiver Beherbergungsort Gäste von nah und fern begrüsst, bewahrt der Ort seinen ursprünglichen Charme bis heute. Alte Stadel und rustikale Spycher vermitteln das authentische Bild eines alten Walliser Dorfes.

Zermatt ist autofrei, was wesentlich zur entspannten Atmosphäre beim Flanieren durch die mit zahlreichen Boutiquen bestückte Bahnhofstrasse beiträgt.

Die höchste Bergbahnstation Europas befindet sich hier, ebenso wie die höchstgelegene Skistation. Das Gebiet bietet eine Abfahrt über 2'000 Höhenmeter bis ins Dorf. Zermatt ist Ausgangspunkt für zahlreiche

abwechslungsreiche Wanderungen, Rad- und Bergtouren.

Die Liegenschaft befindet sich an der Zen Steckenstrasse 14-16 im hinteren Dorfteil in unmittelbarer Nähe zur Seilbahn Richtung Furi/Trockener Steg/Klein Matterhorn.

## **Situationsplan**

Die zu erwerbenden Wohnungen sind Teil des ehemaligen Zollhauses auf Parzelle Nr. 2539. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 778 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude beinhaltet ein Sockelgeschoss mit Eistellplätzen für die ortstypischen elektrischen Ortsbusse sowie zwei darauf aufbauende Einzelgebäude mit jeweils mehrere Wohnungen. Die ehemaligen Zollwohnungen befinden sich im südwestlichen Gebäude B (auf dem Titelbild linkes Gebäude) gegen das Matterhorn.

## 2. Objektbeschreibung

### **Eckdaten**

Die drei 4½-Zimmerwohnungen – ideal im südwestlichen Teil von Zermatt am Bach Vispa gelegen – werden als Einheit verkauft. Die Lage ist ruhig und zentral. Alle drei Wohnungen verfügen über einen sehr ähnlichen zweckmässigen Grundriss. Die Räume sind hell und lichtdurchflutet.

Besonders erwähnenswert ist in allen drei Wohnungen der geräumige Wohn- und Essbereich mit moderner Küche. Zu jeder Wohnung gehören zwei Badezimmer, je einmal mit Badewanne, einmal mit Dusche.

Bestehend die Terrasse im ersten Obergeschoss. Sie ist sehr gross und bietet viel Platz. Besonderer Höhepunkt: von hier aus haben Sie freien Blick aufs Matterhorn.

Die Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch besonders hohe Wohnräume. Die gediegenen Holzbalken vermitteln eine heimelige Atmosphäre. Der Balkon direkt unter dem Dach bietet eine schöne Panoramaaussicht.

Die Wohnungen sind tagsüber bei gutem Wetter sehr sonnig.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus auf der Gebäudeostseite.

<b>Liegenschaft</b>	<b>Drei Wohnungen im Zollhaus Zen Stecken</b>
Parzelle	2539
STWE-Anteile	Nr. 2539-2/3/6/9/12
Eigentümer	Schweizerische Eidgenossenschaft, Zollverwaltung
Grundstückfläche (GSF)	778 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF)	317 m <sup>2</sup> (total aller Wohnungen)
Hauptnutzfläche (HNF)	266 m <sup>2</sup> (total aller Wohnungen)
Autoabstellplätze	keine
Amtlicher Wert	CHF 698'055 (total aller Wohnungen, Einzelwerte vgl. Auszug)
GVB Wert	keine Angaben
Anmerkungen	vgl. Lastenverzeichnis Kapitel 3 (Stand Mai 2025)
	vgl. Lastenverzeichnis Kapitel 3 (Stand Mai 2025)
Dienstbarkeiten	z.L. 2539 und z.G. 2675: Fuss- und Fahrwegrecht (vom 28.07.2025) Beleg kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine
Grundpfandrechte	keine
Bauvorschriften	vgl. Baureglement der Gemeinde Zermatt, <a href="https://gemeinde.zermatt.ch/reglement">https://gemeinde.zermatt.ch/reglement</a>
Aktuelle Nutzung	eine Wohnung vermietet, zwei Wohnungen leerstehend
Sanierungen	2020: Ersatz Wärmeerzeugung (von Öl- zu Holzpelletsfeuerung)
Eintrag Bauinventar, Baujahr	1995
Altlasten	ohne Eintrag (GIS)
Mietverträge	bestehend für Wohnung 2. OG, Einsicht auf Anfrage
Richtpreis	CHF 3'900'000.00

## **Angaben/Informationen**

Die drei Wohnungen werden «en bloc» verkauft. Das Gebäude befindet sich im Stockwerkeigentum, die zu erwerbenden Anteile sind nachfolgend aufgeführt.

### **Aufteilung**

#### *Untergeschoss*

- Keller (je einer pro Wohnung)
- Waschküche (gemeinschaftlich)
- Technik (gemeinschaftlich)
- Treppenhaus (gemeinschaftlich)

#### *Erdgeschoss*

- Eingang (gemeinschaftlich)
- Buseinstellhalle (Gemeinde)
- Abstellraum (STWE-Anteil 2539/2)
- Treppenhaus (gemeinschaftlich)

#### *1. Obergeschoss (Haus B)*

- Büro (STWE-Anteil 2539/3)
- 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung (STWE-Anteil 2539/6)

#### *2. Obergeschoss (Haus B)*

- 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung (STWE-Anteil 2539/9)

#### *3. Obergeschoss (Haus B)*

- 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung (STWE-Anteil 2539/12)

## **Details Wohnungen**

Die Wohnungen weisen jeweils 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer auf und verfügen über sehr ähnliche Grundrisse. Zu jeder Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss ist bis in die Dachschräge geöffnet.

#### *4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung 1. OG*

Bruttogeschossfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>

Keller im Untergeschoss

Aussenbereich: Terrasse

#### *4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung 2. OG*

Bruttogeschossfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>

Keller im Untergeschoss

Aussenbereich: Balkon

#### *4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnung 3. OG*

Bruttogeschossfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

Nettogeschossfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>

Keller im Untergeschoss

Aussenbereich: Balkon

# 3. Grundbuchauszug

Parcelle No. Parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Lokale/Nom local	<b>Stücke</b>	GRUNDPARZELLE	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>	
<b>GBV</b>		Parzelle in der Bauzone							
Surface totale m2 Gesamtfläche m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	1) Cl. KI.	par m2 pro m2	Taxes cadastrales Katasterschätzungen Biens-fonds Grundgüter	Bâliments Gebäude	Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.
778	gem. Gebäude 1392 Strasse, Weg Gartenanlage	410 6 362	100 100 100	200 200	1'200 72'400	1'903'899	3022/2021 3.5.2021 K 2021	STWE.Nr. 2539/1 bis 2539/12	174-1995 ..1995
<p><b>Anmerkung:</b> Eidg. Grundbuchvermessung 16. APR. 2025</p>  <p><b>Der Katastrauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b></p>									
LEGENDE: Etat descriptif et des contenances LEGENDE: Beschreibung und Inhalt		Classification: 15% = A = agricole Klassifizierung: 15% = L = Landwirtschaft			Edition / Auflage: <b>1</b> 1/1				

PPE No. SWE Nr.	<b>2539/2</b>	Quote-part: Anteilquote:	<b>7 / 1000</b>	Parcelle de base No. Grund- parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Nom local: Lokale/Nom:	<b>Stücke</b>	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>
<b>GBV</b>											
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderecht	Nr 18	1) Cl. KI.	Taxes cadastrales / Katasterschätzungen Biens-fonds Grundgüter	Bâliments Gebäude	Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.			
EG	Abstellraum	Nr 18	100 100	515	13'327	3022/2021 3.5.2021 K 2021	SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT Zollverwaltung	636-1996 1.10.1996			
<p><b>Anmerkung:</b> 16. APR. 2025</p>  <p><b>Der Katastrauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b></p>											
Edition / Auflage: <b>1 / 1</b>											

PPE No. SWE Nr.	<b>2539/3</b>	Quote-part: Anteilsquote:	<b>9 / 1000</b>	Parcelle de base No. Grund- parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Nom local: Lokalname:	<b>Stücke</b>	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>
<b>GBV</b>											
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht		1) Cl. KL	Taxes cadastrales / Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer		Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.		
				Biens-fonds Grundgüter	Bâtimens Gebäude						
Zollh.1.OG	Büro	Nr 20	100 100	662	17'135	3022/2021 3.5.2021 K 2021	SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT Zollverwaltung		636-1996 1.10.1996		
 <p><b>Der Katastrerauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b></p>										Edition / Auflage: <b>1 / 1</b>	

PPE No. SWE Nr.	<b>2539/6</b>	Quote-part: Anteilsquote:	<b>108 / 1000</b>	Parcelle de base No. Grund- parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Nom local: Lokalname:	<b>Stücke</b>	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>
<b>GBV</b>											
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht		1) Cl. KL	Taxes cadastrales / Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer		Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.		
				Biens-fonds Grundgüter	Bâtimens Gebäude						
UG Zollh.1.OG	Keller 4 1/2 ZW	Nr 8 Nr 23	100 100	7'949	205'621	3022/2021 3.5.2021 K 2021	SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT Zollverwaltung		636-1996 1.10.1996		
 <p><b>Der Katastrerauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b></p>										Edition / Auflage: <b>1 / 1</b>	

PPE No. SIWE Nr.	<b>2539/9</b>	Quote-part: Anteilsquote:	<b>114 / 1000</b>	Parcelle de base No. Grund- parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Nom local: Lokalname:	Stücke	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>
<b>GBV</b>											
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht		Taxes cadastrales / Katasterschätzungen	Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.					
UG Zollh.2.OG	Keller 4 1/2 ZW	Nr 7 Nr 26	100 100	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude	3022/2021 3.5.2021 K 2021	SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT Zollverwaltung	636-1996 1.10.1996			
											
<b>Der Katastrerauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b>											
Edition / Auflage:										1 / 1	

PPE No. SIWE Nr.	<b>2539/12</b>	Quote-part: Anteilsquote:	<b>115 / 1000</b>	Parcelle de base No. Grund- parzelle Nr.	<b>2539</b>	Plan No. Plan Nr.	<b>21</b>	Nom local: Lokalname:	Stücke	Commune de: Gemeinde:	<b>ZERMATT</b>
<b>GBV</b>											
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht		Taxes cadastrales / Katasterschätzungen	Mutations P. J. No Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.					
UG Zollh.3.OG	Keller 4 1/2 ZW	Nr 6 Nr 29	100 100	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude	3022/2021 3.5.2021 K 2021	SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT Zollverwaltung	636-1996 1.10.1996			
											
<b>Der Katastrerauszug entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung und diese werden nach Inkraftsetzung des Eidg. Grundbuches in Kraft treten.</b>											
Edition / Auflage:										1 / 1	



## Grundbuch-Auszug

### Lastenverzeichnis (Gültigen Katasterauszug beilegen)

Liegenschaft Zermatt / 2539

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

	01.10.1996 636 Abänderung StWE
STW Zermatt/2539-10 zu 39/1000	28.03.1995 174 Begründung von StWE 01.10.1996 636 Abänderung StWE
STW Zermatt/2539-11 zu 91/1000	28.03.1995 174 Begründung von StWE 01.10.1996 636 Abänderung StWE
STW Zermatt/2539-12 zu 115/1000	28.03.1995 174 Begründung von StWE 01.10.1996 636 Abänderung StWE

#### Anmerkungen:

28.03.1995 174	<b>**Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes (Art. 33c GBV) s/Beleg ID.2016/001816</b> EREID: CH9774000000163089285	
28.03.1995 174	<b>Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) s/Beleg ID.2016/001817</b> EREID: CH9774000000163089386	15.01.2018 DR 2052

#### Dienstbarkeiten:

11.12.1972 526	(L)	<b>Durchleitungsrecht s/Beleg / Infrastruktur</b> ID.2017/000741 EREID: CH9774000000169975194 z.G. LIG Zermatt/2687	27.03.2017 DR 566
28.03.1995 174	(L)	<b>Benutzungsrecht s/Beleg / Vorplatz</b> ID.2018/000040 EREID: CH9774000000184136180 z.G. STW Zermatt/2539-1	15.01.2018 DR 2053
22.07.1997 383	(L)	<b>Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg</b> ID.2018/000392 EREID: CH9774000000185374286 z.G. LIG Zermatt/2687	29.01.2018 DR 2301
22.07.1997 385	(R)	<b>Baurecht s/Beleg</b> ID.2018/000394 EREID: CH9774000000185377390 z.L. LIG Zermatt/2686	29.01.2018 DR 2302
22.07.1997 385	(L)	<b>Fusswegrecht s/Beleg</b> ID.2018/000395 EREID: CH9774000000185377491 z.G. LIG Zermatt/2686	29.01.2018 DR 2303
03.05.2021 2021/3022/0	(L)	<b>Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg</b> ID.2021/002650 EREID: CH9774000000260177281 z.G. LIG Zermatt/2684 z.G. LIG Zermatt/7402	06.10.2021 DR 6023 06.10.2021 DR 6023 03.07.2024 2024/4082/0
03.05.2021 2021/3022/0	(L)	<b>Grenzbaurecht s/Beleg</b> ID.2021/002653 EREID: CH9774000000260182075 z.G. LIG Zermatt/2684	06.10.2021 DR 6025 06.10.2021 DR 6025
03.05.2021 2021/3022/0	(R)	<b>Grenzbaurecht s/Beleg</b> ID.2021/002654 EREID: CH9774000000260183783 z.G. Zermatt, Einwohnergemeinde, Zermatt	



## Grundbuch-Auszug

### Lastenverzeichnis (Gültigen Katasterauszug beilegen)

Liegenschaft Zermatt / 2539

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

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

#### Dienstbarkeiten:

03.05.2021	2021/3022/0	(R)	z.L. LIG Zermatt/2684 <b>Baubeschränkung s/Beleg / Höhenbeschränkung</b> ID.2021/003042 EREID: CH97740000000261283785	06.10.2021 DR 6026
03.05.2021	2021/3022/0	(R)	z.L. LIG Zermatt/2684 <b>Baubeschränkung s/Beleg / Ausnützungsziffertransport</b> ID.2021/003043 EREID: CH97740000000261287890	02.11.2021 DR 6027
20.02.2025	2025/1055/0	(L)	z.L. LIG Zermatt/2684 <b>Fuss- und Fahrwegrecht s/Beleg / grün</b> ID.2025/000433 EREID: CH97740000000325703884 z.G. LIG Zermatt/2533	02.11.2021 DR 6028

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. Mai 2025: keine  
Geometergeschäfte bis 07. Mai 2025: keine

#### **PS.: Grundstückbeschreibung sowie Dienstbarkeiten ohne Gewähr**

Bleiben vorbehalten die gesetzlichen nicht eingetragenen Pfandrechte  
gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht.

## Grundbuch-Auszug

### Lastenverzeichnis (Gültigen Katasterauszug beilegen)

Liegenschaft Zermatt / 2539

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

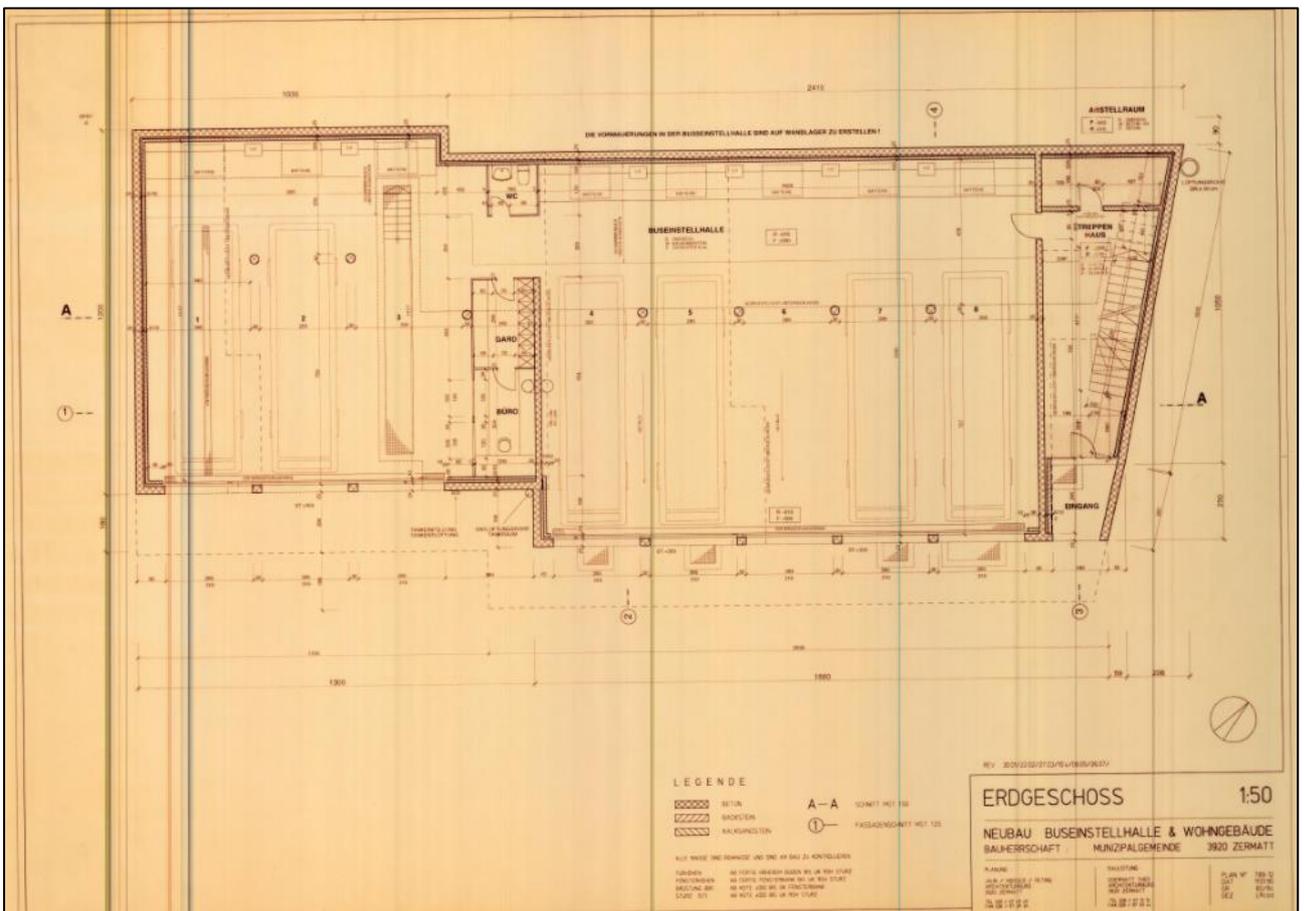
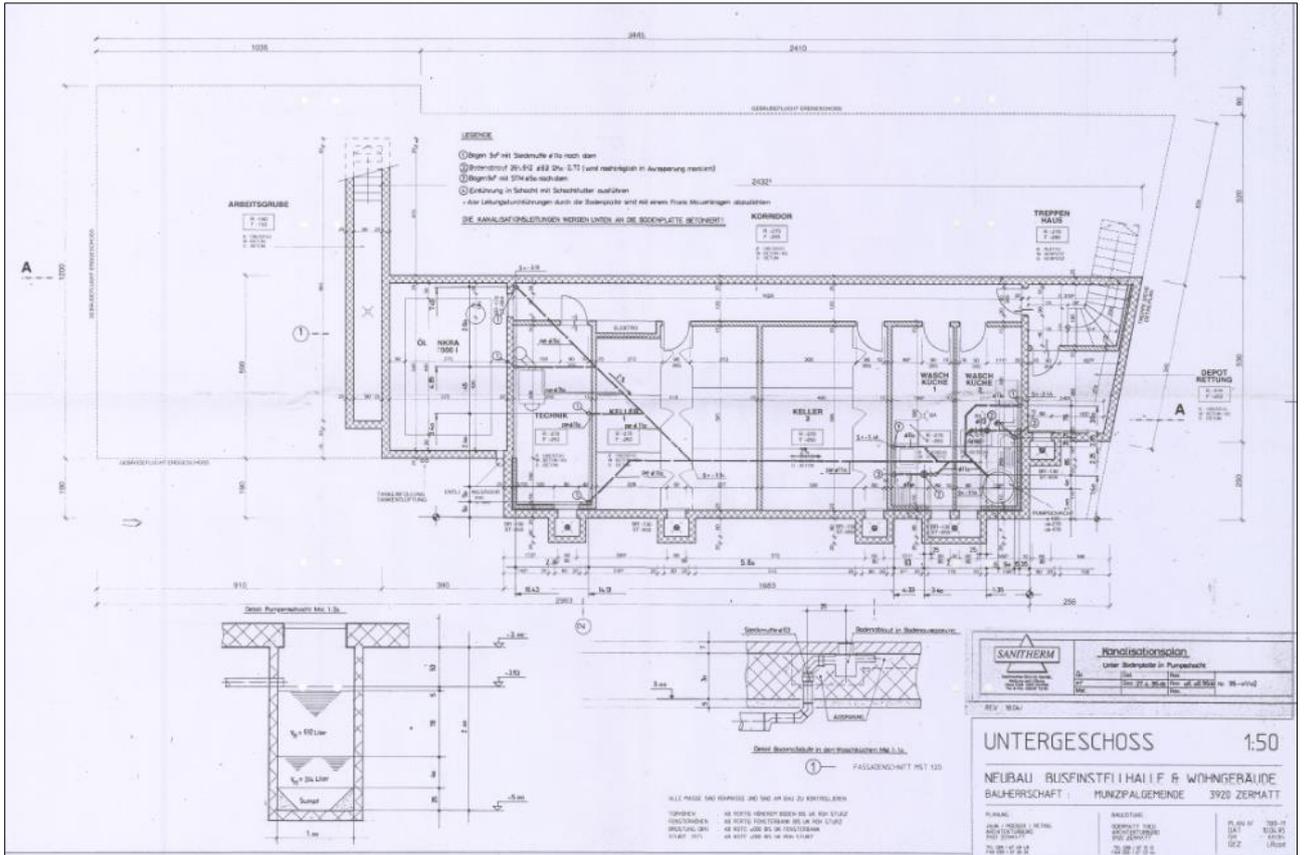
*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

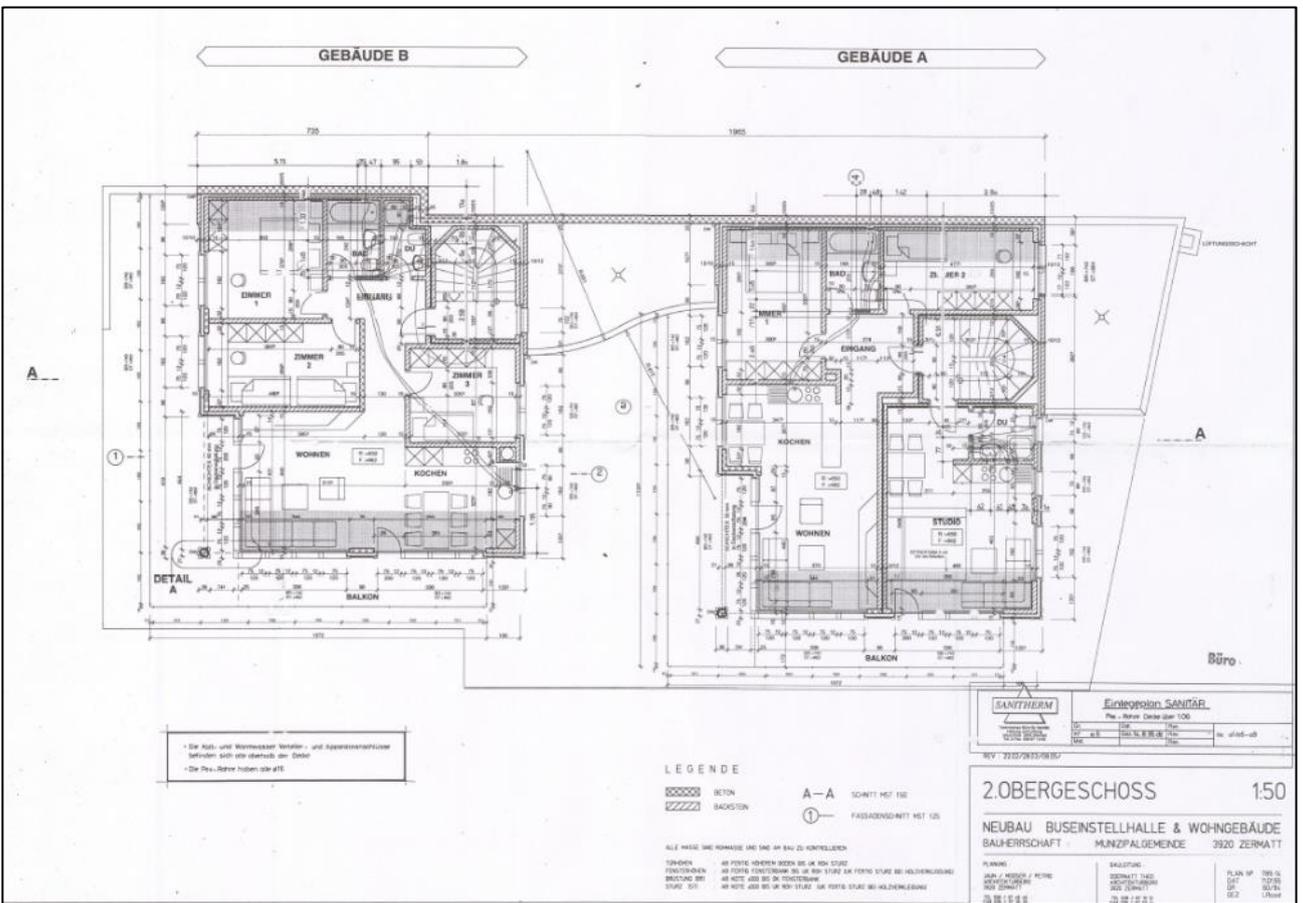
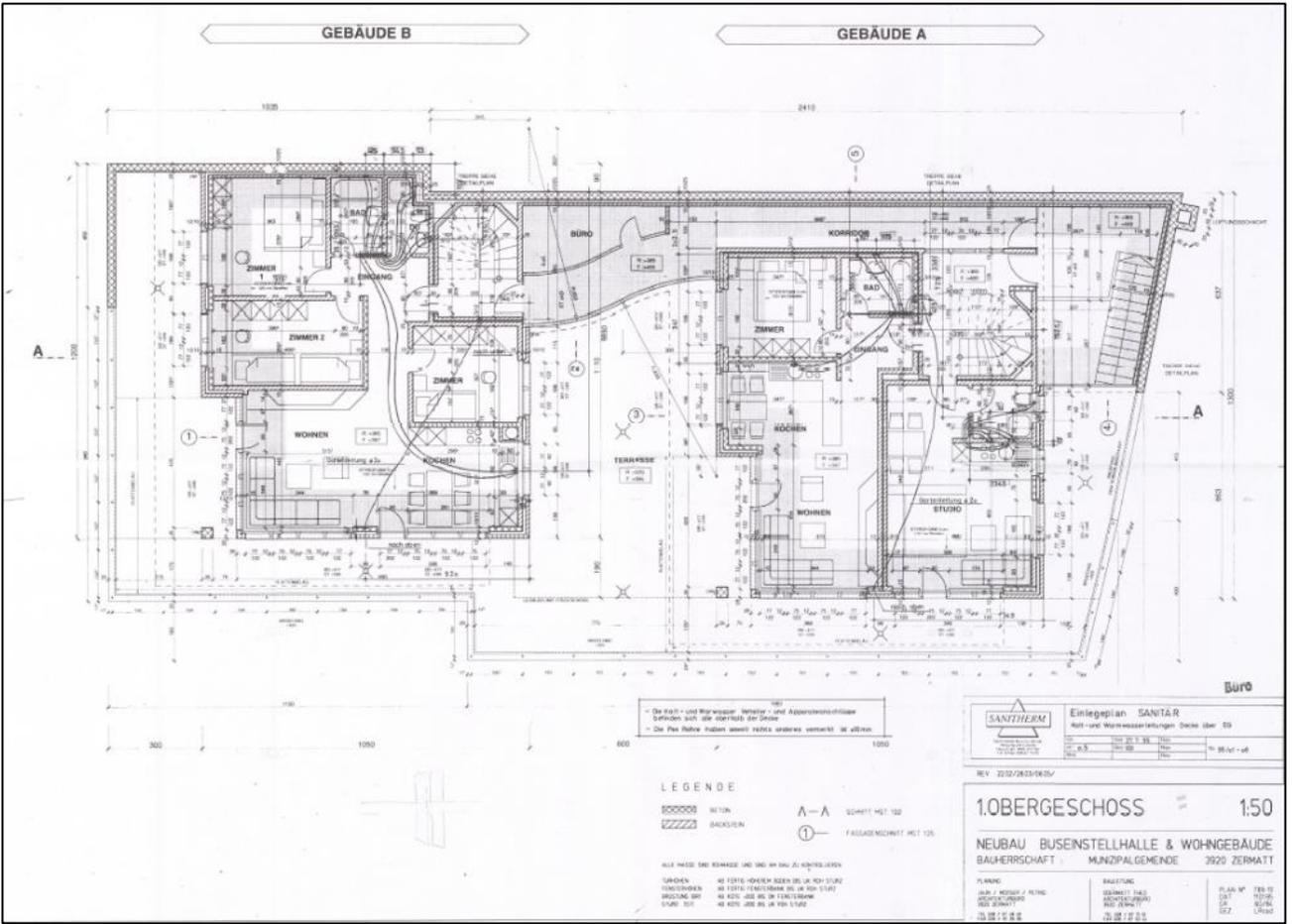


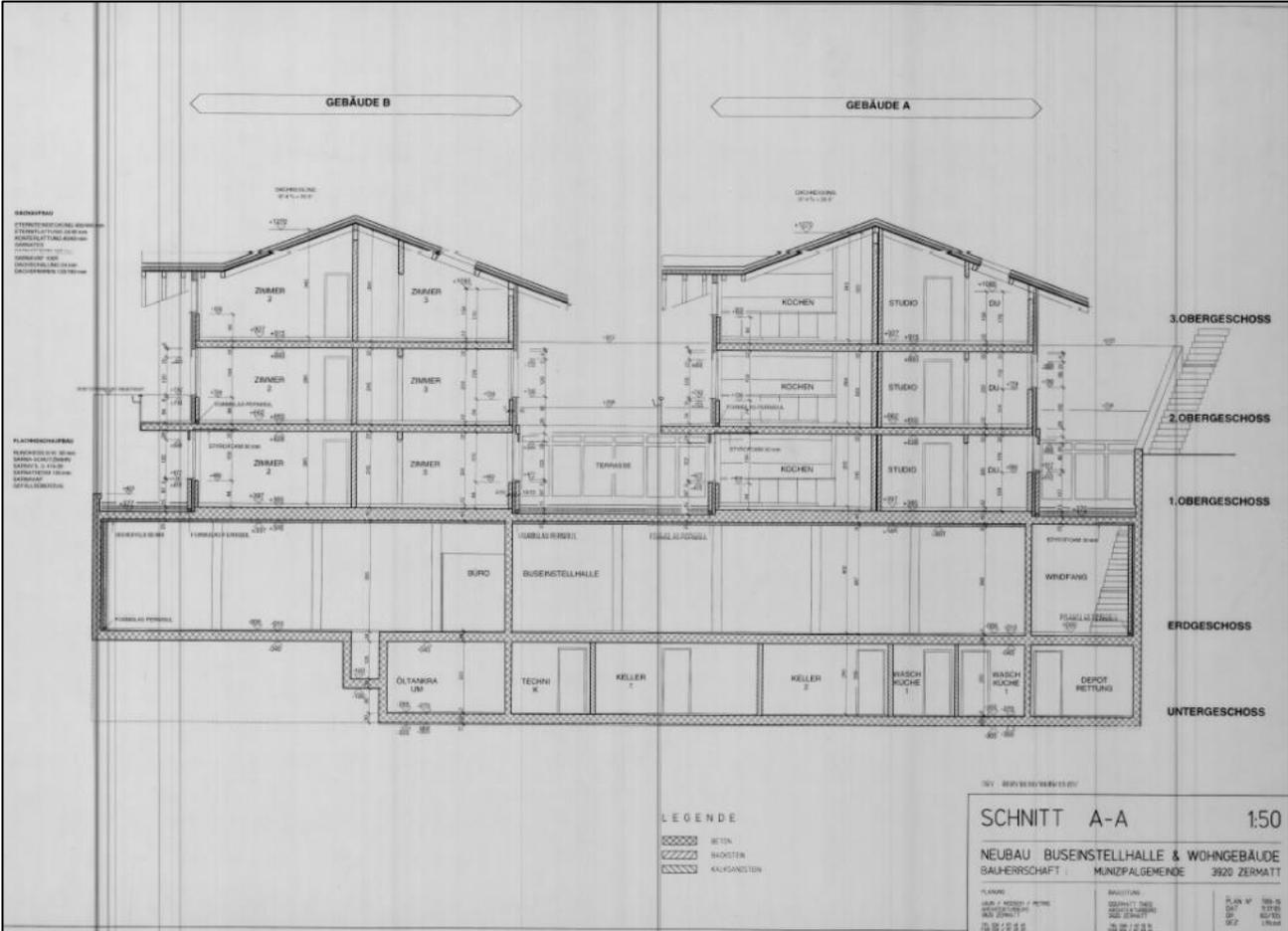
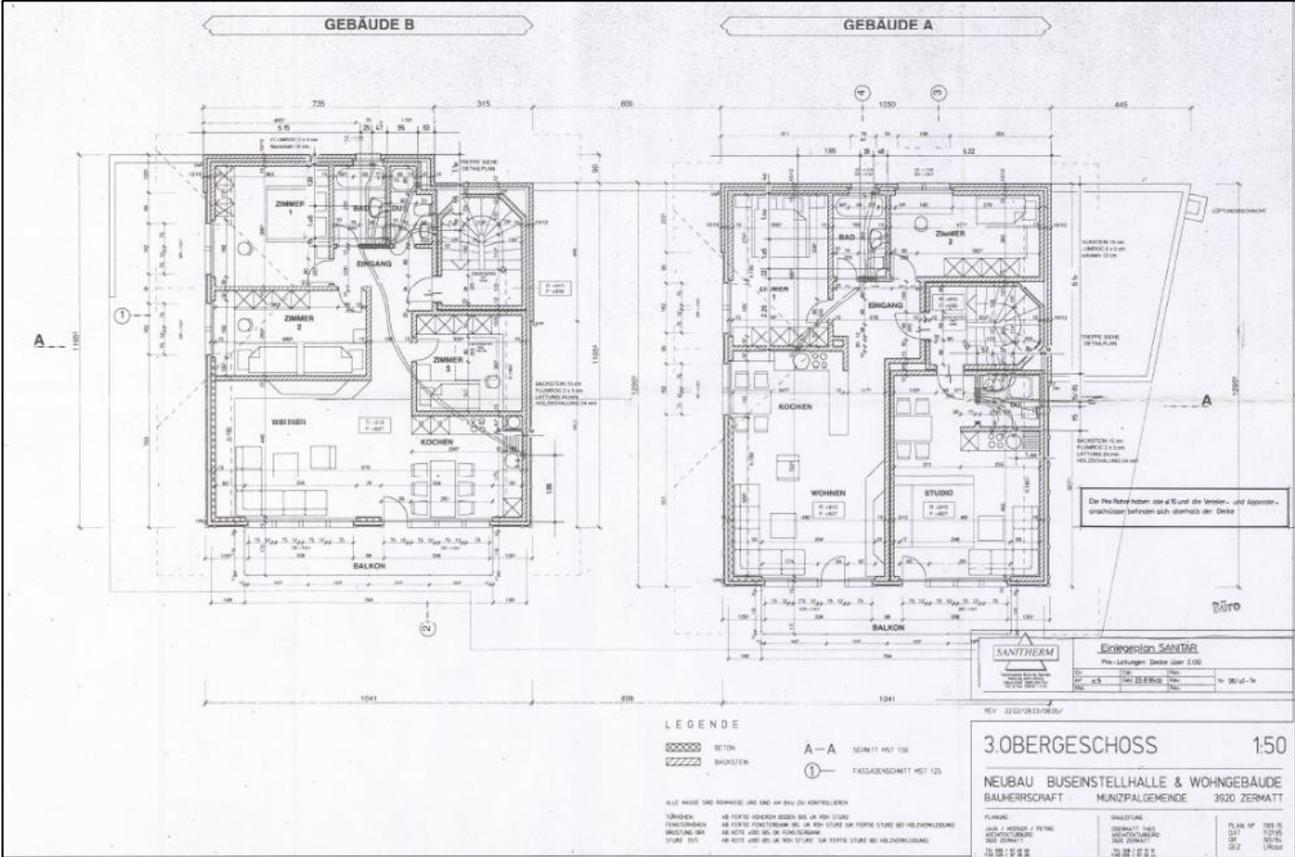
3900 Brig, 07. Mai 2025, 14:58/riczen

Grundbuchverwalter/-in

# 4. Pläne







## 5. Fotodokumentation



*Aussenansicht (Gebäude B auf der linken Seite)*



*Aussenansicht (Gebäude B auf der linken Seite)*



*Aussenansicht Vogelperspektive (Gebäude B auf der linken Seite)*



*Blick Richtung Matterhorn von gegenüberliegenden Bachseite*



*Aussicht von Balkon*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Wohnraum*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Küche*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Küche*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Wohnraum*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Schlafzimmer*



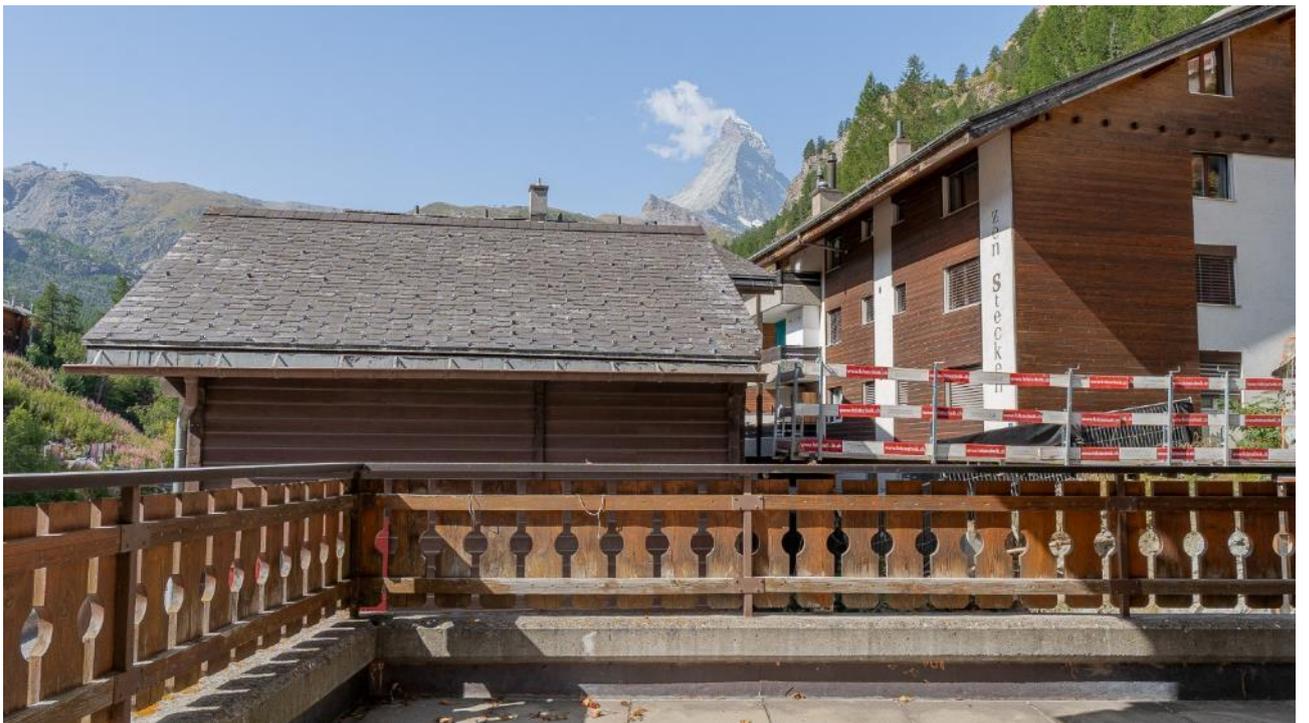
*Wohnung 1. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 1. Obergeschoss: Badezimmer*



*Matterhornsicht vom Balkon 1. Obergeschoss*



*Matterhornsicht vom Balkon 1. Obergeschoss*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Küche*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Küche*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Schlafzimmer*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Wohnzimmer*



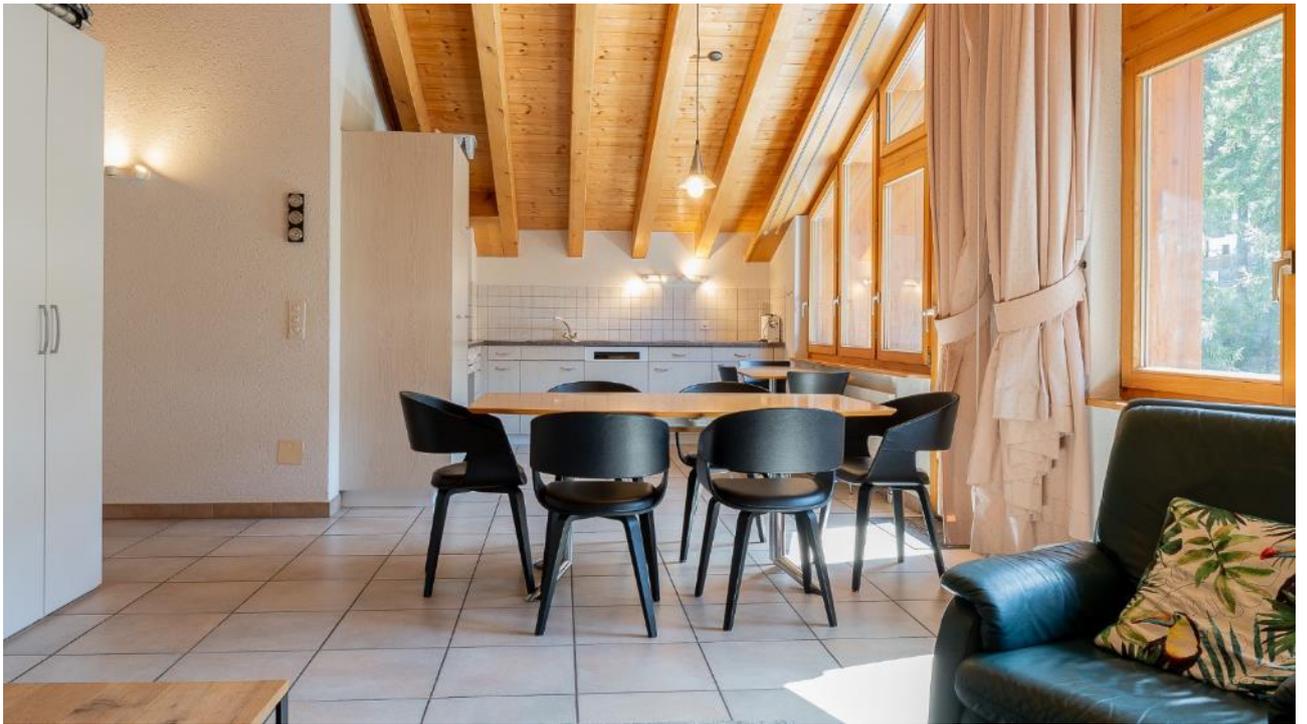
*Wohnung 3. Obergeschoss: Badezimmer*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Essbereich*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Wohnbereich*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Wohn-/Essbereich*



*Wohnung 3. Obergeschoss: Wohn-/Essbereich*

## 6. Beauftragte Verkäuferschaft

### Kontakt

A. Kenzelmann AG  
Englisch-Gruss-Strasse 17, 3902 Brig-Glis, VS  
[info@kenzelmann.ch](mailto:info@kenzelmann.ch)  
[www.kenzelmann.ch](http://www.kenzelmann.ch)



### Ansprechperson

Frau Melanie Truffer  
027 923 33 33  
[melanie@kenzelmann.ch](mailto:melanie@kenzelmann.ch)



Kenzelmann Immobilien ist seit sechzig Jahren im Immobilienbereich tätig und wird bereits in dritter Generation geführt. Wir sind Ihr verlässlicher Partner in allen Bereichen rund um Immobilien, wobei unser Fokus auf der Bewertung, Vermittlung, Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien liegt. Unsere Stärken sind: langjährige Erfahrung, fundierte Ausbildungen, lokale Marktkenntnisse, motivierte Mitarbeiterinnen, familiäres Flair und ein Netzwerk aus starken Partnerschaften. Mehr Informationen und Referenzen unserer Kunden finden Sie unter [www.kenzelmann.ch](http://www.kenzelmann.ch).

# 7. Richtpreis

## Bitte beachten

Die Liegenschaft wird grundsätzlich an den Meistbietenden verkauft. (siehe Kapitel 8)

<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 3'900'000.00</b>
Gebühren	Notariats- und Grundbuchgebühren werden vom Käufer getragen.
Mietvertrag	Die Wohnung im 2. OG ist vermietet und befindet sich im ungekündigten Verhältnis. Der Mietvertrag wird übernommen.
Verfügbarkeit	per sofort, resp. nach Beendigung des Bieterverfahrens und Unterzeichnung des Kaufvertrages



# 8. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung

## **BBL Liegenschaften**

### **Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze**

#### *I. Anforderungen an die Kaufangebote*

Werden Immobilien des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, sind Kaufangebote innerhalb der Eingabefrist (Datum Poststempel / E-Mail) schriftlich bei der im Inserat (Printmedien oder einschlägige Internetportale) bezeichneten Stelle mit dem Hinweis «Kaufofferte für Objekt XY» einzureichen. Per E-Mail übermittelte Angebote haben für deren Berücksichtigung anerkannte Digitalunterschriften zu enthalten.

Es werden nur Angebote berücksichtigt, die fristgerecht (Datum Poststempel / E-Mail) eingereicht worden sind und folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des / der Kaufinteressenten; der spätere Austausch der bietenden Person nach dem Erstangebot (z. B. natürliche Person durch juristische Person oder umgekehrt) bewirkt der automatische Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren
- Kaufpreis (zweifelsfrei identifizierbar, in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung, unter oder über Richtpreis ist zulässig)
- Grobterminplan zu Übergang von Nutzen und Gefahr
- Angaben über beabsichtigte Nutzung / Umnutzung
- Vorbehaltslose Zustimmung zu dem in den Verkaufsunterlagen näher beschriebenen Verkaufsverfahren inkl. den Eckwerten des Kaufvertrages sowie zum vorliegenden Dokument «BBL Liegenschaften – Verkaufsabwicklung und Verkaufsgrundsätze»
- Rechtsgültige Unterschrift

#### *II. Abwicklung der Verkäufe*

Liegen nach Ablauf der Eingabefrist Angebote vor, so entscheidet das BBL in der Regel innert 30 Tagen über den Verkauf der Immobilie an den Meistbietenden, die Durchführung von Nachgebotsrunden oder den Verbleib im Immobilienportfolio des BBL. Der Entscheid des BBL wird den Interessenten schriftlich mitgeteilt.

Die Anzahl Nachgebotsrunden und nach welcher Nachgebotsrunde das Höchstangebot den verbliebenen Verfahrensteilnehmern bekannt gegeben wird, ist in den Verkaufsunterlagen enthalten; ebenso der Zeitpunkt der Zustellung eines Finanzierungsnachweis eines kreditgebenden Finanzinstitutes.

Bei der ersten Nachgebotsrunde werden alle Interessenten, die fristgerecht ein Angebot eingereicht haben, erneut eingeladen.

Bei den weiteren Nachgebotsrunden werden nur noch die Bieter der jeweils vorangegangenen Runde eingeladen. Die Angebote der Nachgebotsrunden haben die gleichen formellen Anforderungen zu erfüllen wie die Erstangebote.

Eingehende Kaufofferten werden gemäss den beim BBL geltenden Prozessen behandelt.

Während der Verkaufsverhandlungen besteht kein Anspruch auf Auskünfte über eingegangene Angebote.

Entspricht der Preis den Vorstellungen des BBL, so erhalten Kantone und Gemeinden (in dieser Reihenfolge), welche ein Angebot eingereicht oder lediglich ihr Kaufinteresse angemeldet haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten gebotenen Preis zu erwerben (Art. 13 VILB). Angebote von privaten Interessenten werden dann berücksichtigt, wenn Kantone und Gemeinden auf ihr Vorkaufsrecht nach Art. 13 Abs. 2 VILB verzichten.

Die Kantone und Gemeinden haben eine Frist von 30 Tagen um dem BBL ihr Kaufinteresse schriftlich zu bestätigen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist entscheidet das BBL über den Verkauf an den Meistbietenden oder die Durchführung von weiteren Nachgebotsrunden. Bei ungenügenden Kaufangeboten behält sich das BBL das Recht vor, auf einen Verkauf zu verzichten.

### *III. Vertragsabschluss*

Der definitive Entschluss über den Verkauf erfolgt erst nach Vorliegen folgender Legitimationen:

- offizieller Personenausweis (Pass / ID) für natürliche Personen
- aktueller Handelsregisterauszug für juristische Personen

Das BBL behält sich das Recht vor, mit dem Entschluss über den Verkauf eine Zahlung von 20 % innerhalb von 10 Tagen zu verlangen, welche beim Abschluss des Kaufvertrages an den Kaufpreis angerechnet wird. Sollte infolge Verschuldens des Kaufinteressenten kein Kaufvertrag abgeschlossen werden könnten, so verfällt diese Zahlung, d. h. wird nicht zurückerstattet (Penalty).

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung inkl. die Handänderungssteuern sind durch die Käuferschaft und die Verkäuferin gemäss den kantonalen Usanzen zu tragen. Die Grundbuchanmeldung erfolgt nach vollständiger Tilgung des vereinbarten Kaufpreises oder gegen dessen Sicherstellung vor Kaufvertragsbeurkundung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen eines schweizerischen Bankinstituts.

Das Erwirken allfällig nötiger raumplanerischen Bewilligungen im Rahmen der geplanten künftigen (Um)-Nutzung der Kaufsache ist Sache des Käufers.

Der rechtzeitige Abschluss von obligatorischen kantonalen Gebäude- und Sachversicherungen liegt in der Verantwortung des Käufers. Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Selbstversicherin weshalb keine Versicherungspolice bestehen.

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Bern, April 2023

## 9. Prospektverbindlichkeit

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent / -in bestimmt.

# Weitere Informationen

- Datum der Angebotsabgabe für die 1. Runde: 10.10.2025
- Datum der Angebotsabgabe für die 2. Runde: 24.10.2025
- Die Immobilie wird im Ist-Zustand und ohne jegliche Garantie verkauft
- Die Schweizerische Eidgenossenschaft behält sich das Recht vor, die Immobilie jederzeit ohne jegliche Begründung vom Verkauf zurückzuziehen
- Die Maklergebühren werden von der Schweizerischen Eidgenossenschaft getragen