GAMSGARTEN · KANTONSSTRASSE 409 UND 411 · 3900 GAMSEN

Kaufmodalitäten und rechtliche Rahmenbedingungen

Diese Übersicht beschreibt, wie ein Kauf der Liegenschaft Gamsgarten abläuft – als Gesamtpaket oder als einzelnes Haus – und welche rechtlichen Punkte dabei geregelt werden. Sie ersetzt den Kaufvertragsentwurf, bis die Kaufpartei und die Variante feststehen.

01 Kaufgegenstand und Varianten

Gesamtpaket	Parzelle 5743 (2'203 m²) mit Haus A, Haus B und der gemeinsamen Einstellhalle mit 21 Plätzen · Kaufpreis CHF 11'200'000
Einzelkauf	Haus A (Kantonsstrasse 409, Ost) oder Haus B (Kantonsstrasse 411, West), je zehn Wohnungen, mit den zugehörigen Rechten an Umschwung und Einstellhalle · Kaufpreis CHF 5'600'000 je Haus
Verkäuferin	Häring & Co. AG als Grundeigentümerin

02 Eigentumsform beim Einzelkauf: Stockwerkeigentum

Beide Häuser stehen auf einer gemeinsamen Parzelle und sind über die Einstellhalle im Untergeschoss baulich verbunden. Eine Aufteilung in zwei Parzellen ist deshalb nicht zweckmässig. Nach Abklärung mit dem beurkundenden Notar wird beim Verkauf eines einzelnen Hauses Stockwerkeigentum nach Art. 712a ff. ZGB begründet.

- **Zwei Stockwerkeinheiten:** Haus A und Haus B bilden je eine Einheit mit Sonderrecht an den Wohnungen und den hausbezogenen Räumen.
- **Gemeinschaftliche Teile:** Grundstück und Umgebung, Einstellhalle, Zufahrt und gemeinsame Erschliessung sowie die Bauteile, die beide Häuser betreffen.
- **Einstellhalle:** Die Einstellplätze werden den beiden Einheiten über Sondernutzungsrechte zugeteilt.
- **Reglement:** Ein Stockwerkeigentümerreglement regelt Wertquoten, Nutzung, Unterhalt, Kostenverteilung, Verwaltung und Erneuerungsfonds, ebenso den Betrieb der gemeinsamen Photovoltaikanlage (siehe Ziffer 6).
- **Vorkaufsrecht:** Bei Stockwerkeigentum besteht von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht der anderen Stockwerkeigentümer; es entsteht nur, wenn es im Begründungsakt vereinbart wird (Art. 712c ZGB).

Die Begründung erfolgt durch die Verkäuferin und auf ihre Kosten, vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung. Begründungsakt, Aufteilungspläne und Reglement werden der Kaufpartei vor der Beurkundung zur Prüfung zugestellt. Beim Kauf des Gesamtpakets entfällt die Begründung.

03 Kosten und Abgaben

Kaufpartei	Notariatskosten für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags, Grundbuchgebühren und Registerabgaben – wie im Kanton Wallis üblich
Verkäuferin	Grundstückgewinnsteuer
Stockwerkeigentum	Die Kosten der Begründung (Begründungsakt, Reglement, Aufteilungspläne, Grundbucheintrag) trägt die Verkäuferin
Finanzierung	Kosten für Schuldbriefe und Grundpfandrechte trägt die Kaufpartei
Maklerprovision	Für die Kaufpartei fällt keine Provision an. Die Vermittlung ist zwischen der Verkäuferin und der VAL Group AG geregelt

04 Mietverhältnisse

- Die bestehenden Mietverträge gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Kaufpartei über (Art. 261 OR). Stand und Konditionen sind im Mieterspiegel dokumentiert.
- Die Mietkautionen sind über Mietkautionsversicherungen der FirstCaution SA abgesichert; die Begünstigung wird auf die Kaufpartei übertragen.
- Mietzinse und Nebenkostenpauschalen werden per Datum von Nutzen und Gefahr abgegrenzt.

05 Gewährleistung und Garantie

- Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung der Verkäuferin, soweit gesetzlich zulässig. Im Gegenzug tritt die Verkäuferin ihre Mängel- und Garantierechte gegenüber der Generalunternehmung aus dem GU-Werkvertrag an die Kaufpartei ab; die Kaufpartei übernimmt damit die laufenden Garantien.
- Die zweijährige vertragliche Garantiefrist beginnt gemäss GU-Werkvertrag mit der Bereitschaft zur Ingebrauchnahme; die Bauabnahme fand am 27.10.2026 statt. Für verdeckte Mängel gelten die längeren Fristen nach Werkvertrag und Gesetz.
- Die 13 Mängelpositionen aus der Bauabnahme behebt die Generalunternehmung auf eigene Kosten; vorgesehene Frist 18.12.2026.

06 Photovoltaik und Eigenverbrauch

Die Anlage mit 32.66 kWp ist auf beide Dächer verteilt und als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) organisiert; die Wechselrichter stehen in Haus A. Beim Einzelkauf wird der Betrieb im Stockwerkeigentümerreglement bzw. in einer Vereinbarung geregelt – Messkonzept, Abrechnung und Unterhalt. Die Details werden mit dem Energieversorger EnBAG AG geklärt.

07 Bewilligungen

Bauentscheid der Stadtgemeinde Brig-Glis vom 20.01.2022 und Bewilligung des abgeänderten Baugesuchs vom 22.05.2025. Die darin enthaltenen Auflagen gelten weiter und gehen auf die Kaufpartei über. Beide Verfügungen liegen im Datenraum.

08 Voraussetzungen auf Seite der Kaufpartei

- **Erwerb durch Personen im Ausland:** Wohnliegenschaften unterstehen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller»). Die Kaufpartei bestätigt im Kaufvertrag, dass sie keine Person im Ausland im Sinne des Gesetzes ist, oder legt eine Bewilligung vor.
- **Identifikation:** Für die Beurkundung werden die Kaufpartei und die wirtschaftlich berechtigten Personen identifiziert.
- **Finanzierung:** Vor der Beurkundung legt die Kaufpartei einen Finanzierungsnachweis vor. Der Kaufpreis wird bei der Eigentumsübertragung fällig, abgesichert durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.

09 Ablauf

1. Besichtigung und Prüfung der Unterlagen im Datenraum
2. Absichtserklärung der Kaufpartei mit Variante, Kaufpreis und Zeitplan
3. Entwurf des Kaufvertrags durch den Notar, beim Einzelkauf zusammen mit dem Begründungsakt für das Stockwerkeigentum
4. Öffentliche Beurkundung, Eintrag im Grundbuch und Zahlung des Kaufpreises
5. Übergabe von Nutzen und Gefahr, Übertragung der Mietverhältnisse und der Gebäudedokumentation

Diese Übersicht ist unverbindlich und stellt keine Rechtsberatung dar. Sie gibt den vorgesehenen Rahmen wieder; verbindlich ist ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag. Änderungen bleiben vorbehalten. Stand 29.10.2026, VAL Group AG.