

SCHÄTZUNGS-BERICHT

Einseitig angebautes 5-Zimmer-
Eck-Reihen-Einfamilienhaus
und freistehende Autoboxe

Binzenstrasse 2, 4058 Basel

SCHÄTZUNGS-BERICHT

Einseitig angebautes 5-Zimmer-
Eck-Reihen-Einfamilienhaus
und freistehende Autoboxe

Binzenstrasse 2, 4058 Basel



Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilien-Treuhänder
Mitglied des SIV-Schweizerischer
Immobilien-Schätzer-Verbands

26. September 2025

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN
2. UEBERSICHTSPLAN
3. PHOTOS
4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT
5. KUBISCHE BERECHNUNG
6. REALWERT-BERECHNUNG
7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG
8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG
9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 26. September 2025
- Kopie Grundbuchauszug, vom 27. August 2025
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung
Basel-Stadt, vom 20. Januar 2025
- Kopien Architektenpläne, ohne Msst., vom 13. November 1933

1. GRUNDLAGEN

Auftrag / Aufgabenstellung : Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt,
vom 29. August 2025

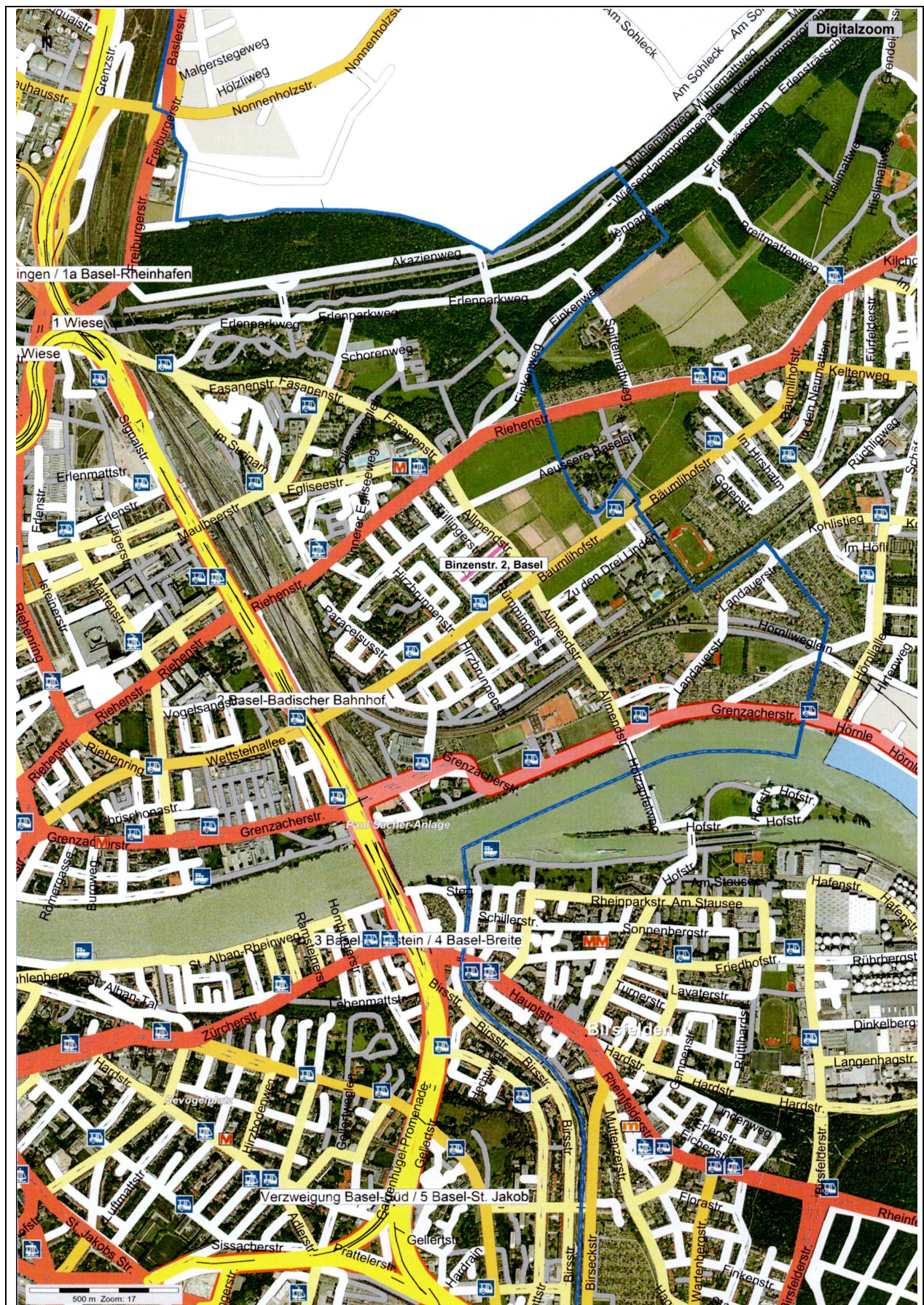
Planunterlagen : Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 26. September 2025
Architektenpläne, ohne Msst., vom 13. November 1933

Grundbuchauszug : Grundbuchamt Basel-Stadt, vom 27. August 2025

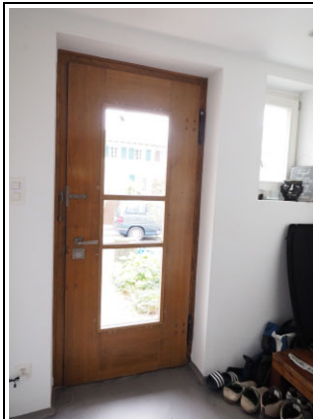
Auskünfte : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 25. September 2025

Besichtigung : 25. September 2025

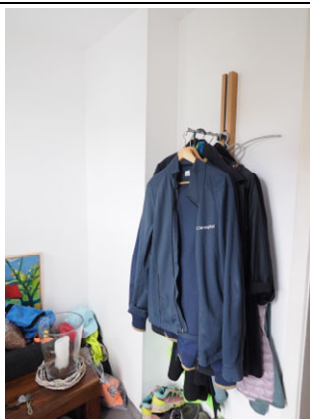
2. UEBERSICHTSPLAN



3. PHOTOS



Hauseingang/Windfang im EG



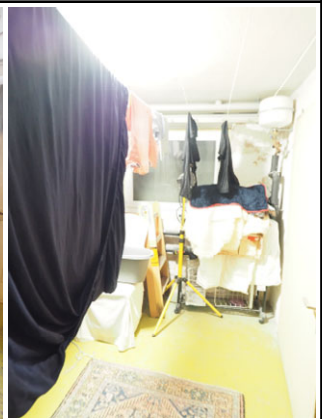
Vorplatz/Treppe im EG



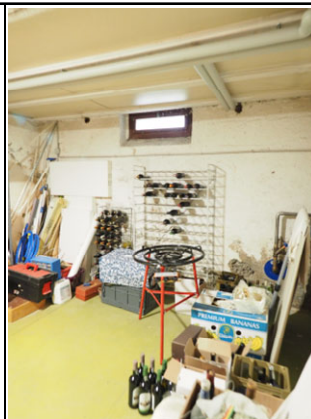
Vorplatz/Treppe u. Heizraum mit Wärmepumpe-Zentralheizung u. Boiler im KG



Waschküche im KG



Kellerraum und Elektro-Hauptverteilung im KG



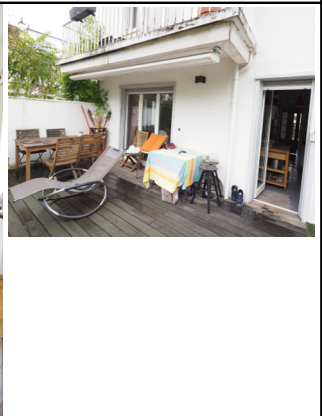
Trockenraum im KG und Wohnzimmer im EG

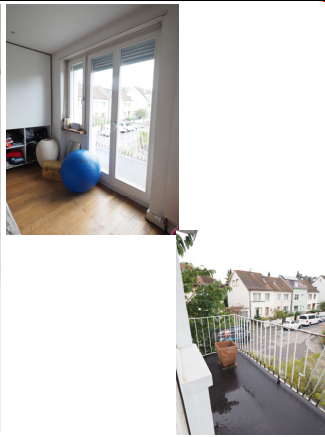


Einbauküche im EG



Esszimmer und gedeckter Sitzplatz im EG





Vorplatz/Treppe und Zimmer mit Terrasse im OG



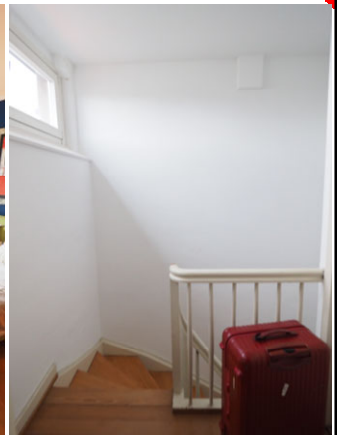
WC/Dusche (Gäste) im OG



weitere WC/Dusche-Anlage im OG



Schlafzimmer mit Terrasse im OG und Vorplatz/Treppe im DG



Estrichraum mit Anschluss für Nasszelle und Dachzimmer im DG



weiterer Estrichraum



4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

Parzelle

Gemeinde : Basel-Stadt, Sektion 8
 GB Nummer : Parzelle Nr. 1536
 Haltend : 296.0 m2

Eigentümer

Alleineigentum : Girse Frank

Grundbucheintragungen

Anmerkungen : 22.04.2015 2015/833/0 (L) Veräusserungsbeschränkung, gem. BVG (Destinatär: Frank Girse)
 ID.2015/000229 z.G. Freizügigkeitsstiftung der Migros Bank, Zürich

Dienstbarkeiten : 08.05.1934 163/373f (L) Wegrecht ID.1955/007538
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1537
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1538
 08.05.1934 163/373f Recht: nur z.G. 8 m2 von 1539(1)
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1539
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1540
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1541
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1542
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1559
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1560
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1561
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1562
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1563
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1564
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1565
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1613
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1655
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1656
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1657
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1658
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1659
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1660
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1661
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1662
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1663
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1664
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1665
 z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1666
 08.05.1934 163/373f (R) Wegrecht ID.1955/007538
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1537
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1538

z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1539
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1540
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1541
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1542
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1559
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1560
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1561
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1562
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1563
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1564
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1565
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1613
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1655
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1656
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1657
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1658
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1659
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1660
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1661
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1662
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1663
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1664
 z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8/1665

Vormerkungen

: 13.02.2025 2025/359/0 Pfändung (Nr. 24020906 ff.,
Gr. Nr. 2500934) + Zins und Pfändungsanschluss,
Fr. 46'000.00 ID.2025/000138

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen
gemäss Grundbuchauszug,
vom 27. August 2025

Zone

: 2
Schutz des Baumbestandes
(§ 3 Baumgesetz)

Gebäude	: 5-Zimmer-Eck-Einfamilienhaus: Einseitig angebautes 5-Zimmer-Eck-Reihen-Einfamilienhaus, bestehend aus einem Keller-, einem Erd-, einem Ober- und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Einzelgarage: Freistehende, erdgeschossige Einzelgarage.
Lage	: Allgemein: Die Liegenschaft befindet sich im Kleinbasler "Hirzbrunnen-Quartier (Bäumlihofquartier)", am östlichen Stadtrand, Nähe der Stadtgrenze Basel-Stadt/Riehen, des Bäumlihofes, der Hirzbrunnen Promenade und des Gartenschwimmbades Eglisee, an ruhiger und bevorzugter Wohnlage. Basel bildet das bedeutendste Wirtschaftszentrum am Oberrhein mit überregionaler Bedeutung für die Agglomeration Nordwestschweiz. Das freistehende 5-Zimmer-Eck-Einfamilienhaus ist mit der Strassenfassade nordwestlich, mit der Rückfassade südöstlich, mit der Giebelfassade südwestlich positioniert und die Wohnräume sind gut besonnt. Verkehrerschliessung / Einkauf / Schulen: Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Als Erholungsraum dienen die nahegelegene Lange Erlen und die Grünanlage des Bäumlihofes.
Baujahr	: Einfamilienhaus: 1933 Autoboxe: 1947
Gebäudeversicherungswert	: Einfamilienhaus: Fr. 745'000.-- Autoboxe: Fr. 39'000.-- Index 2025, 158.2 Punkte

Einteilung

Kellergeschoss	: Vorplatz / Treppe mit Elektro-Hauptverteilung, Abstellraum, Kellerraum, Waschküche mit Ausgang / Treppe zum Gartenbereich, Heizraum, Trockenraum
Erdgeschoss	: Hauseingang / Windfang, Vorplatz / Treppe, Wohnzimmer, Esszimmer mit Ausgang zu teilweise gedecktem Sitzplatz, Einbauküche
Obergeschoss	: Vorplatz / Treppe, zwei Zimmer, beide mit Terrasse, 2 x WC/Duschen
Dachgeschoss	: Vorplatz / Treppe, Dachzimmer, 2 x Estrichräume

Raumgrössen

	Räume	Wohnflächen	Nebenflächen
Kellergeschoss	: Vorplatz/Treppe		2.6 m ²
	Heizraum		6.0 m ²
	Waschküche		8.4 m ²
	Kellerraum		15.6 m ²
	Trockenraum		15.3 m ²
	Abstellraum		3.5 m ²
Erdgeschoss	: Hauseingang/Windfang	4.5 m ²	
	Vorplatz/Treppe	6.9 m ²	
	Wohnzimmer	18.4 m ²	
	Esszimmer	20.4 m ²	
	Einbauküche	9.3 m ²	
Obergeschoss	: Vorplatz/Treppe	6.7 m ²	
	Zimmer 1	13.2 m ²	
	Zimmer 2	20.0 m ²	
	WC/Dusche	9.0 m ²	
	WC/Dusche	3.8 m ²	
Dachgeschoss	: Vorplatz / Treppe	ca. 1.5 m ²	
	Mansardenzimmer	ca. <u>16.0 m²</u>	
	grosser Estrichraum		ca. 18.7 m ²
	kleiner Estrichraum		ca. <u>10.4 m²</u>
Total		ca. 129.7 m²	ca. 80.5 m²

Konstruktion

Fassade	: Massivbauweise in Beton- / Backsteinmauerwerk, verputzt und gestrichen, Fenster / Türen mit vorfabrizierten Zementelementeinfassungen
Innere Trag- und Trennwände	: Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	: Holztreppe massiv
Decken	: Beton, Holzbalkendecke mit Blindboden
Dach	: Satteldach isoliert, Falzziegeleindeckung, Schneefang und Dachaufbau in Kupferblech verkleidet, Garage; Flachdach
Fenster / äussere Abschlüsse	: Holzfenster gestrichen, mit 3-fach-Isolierverglasung, z. Teil mit Sicherheitsverschluss, z. Teil Holzfenster mit Doppelverglasung, Holz-Schlagläden, gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstoren mit elektrischem Antrieb, Garage mit Holzflügeltor
Spenglerarbeiten	: Kupferblech

Einrichtungen / Installationen

Heizung	: Wärmepumpe-Zentralheizung, mit Buderus-Heizkessel, mit Erdsonden 120 m tief (Baujahr: 2009), Warmwasseraufbereitung mit Solarzellen auf dem Dach und mit Wärmepumpe beheizbar. Heizkörper mit Danfosventilen
Elektrisch	: zweckdienlich, TV-Anlage mit Gemeinschaftsantennen-Anschluss
Küche	: Einbauküche bestehend aus Unterbauten mit Chromstahlabdeckung, -Spülbecken, -Abtropfteil, Glaskeramikherd 4 Platten, mit integriertem Backofen, Geschirrspülmaschine, Oberschränke, Kühlschrank

Sanitäre-Anlagen

- : *WC/Duschen im OG, je WC/Dusche:*
Einbauduschwanne, Unterbau mit integriertem Lavabo, Spiegelschrank

Waschküche im KG:

Waschmaschine, Tumbler, Kunststoff-Waschtrog

Heizraum im KG:

Wärmepumpe-Zentralheizung mit Buderus-Umformer, (Baujahr: 2009), Warmwasserboiler

Umgebung

- : Vorgarten mit Hauszugang in Klinkerplatten, begrünten Rabatten, Ziergehölz und Einfriedung mittels Metallzaun über Kniestockmauerwerk. Gartenanlage mit Rasen, gedecktem Sitzplatz in Holzriemen, Durchgangswegen in Granitplatten, Ziergehölz, Naturstein-Brüstungsmauern, Differenztritte, begrünten Rabatten und, Einfriedung mittels Metallzaun über Kniestockmauerwerk und Holzflügeltor.

Bauzustand

- : Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen.

Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den Jahren

2004	- sanfte Gesamtanierung der Liegenschaft
2009	- neue Wärmepumpe-Zentralheizung - neue Fenster
2010	- neue kleine WC/Duschen-Anlage
2023	- neue WC/Duschen-Anlage

Aufgestauter Unterhalt

Kurz- bis mittelfristig sind die Fassaden des Einfamilienhauses und der Einzelgarage sanierungsbedürftig.

Die Schlagläden an der Giebelfassade sind sanierungsbedürftig (Malerarbeiten).

Die Einbauküche ist gut unterhalten, weist aber einen veralteten Zustand aus.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung und oben erwähntem aufgestauten Unterhalt, keine baulichen Schäden feststellbar.

5. KUBISCHE BERECHNUNG

Kubische Berechnung gemäss S.I.A. 116:

5-Zimmer-Eck-Einfamilienhaus

<i>Länge</i>	<i>x</i>	<i>Breite</i>	<i>x</i>	<i>Höhe</i>	<i>Anz.</i>		<i>Total</i>
Untergeschoss :							
9.20 m	x	7.10 m	x	2.53 m	=	165.260 m ³	
Vorbau:							
1.20 m	x	4.65 m	x	2.53 m	=	14.117 m ³	
Anbau hinten:							
1.45 m	x	1.30 m	x	2.74 m	x 0.5	= 2.582 m ³	
Vortreppe:							
1.40 m	x	0.90 m	x	1.00 m	=	1.260 m ³	
Kellerabgang:							
3.70 m	x	1.60 m	x	2.75 m	=	16.280 m ³	
Erdgeschoss:							
9.20 m	x	7.10 m	x	2.95 m	=	192.694 m ³	
Vorbau:							
1.20 m	x	4.65 m	x	2.95 m	=	16.461 m ³	
Anbau hinten:							
1.45 m	x	1.30 m	x	2.95 m	x 0.5	= 2.780 m ³	
Vordach:							
1.40 m	x	0.60 m	x	1.00 m	=	0.840 m ³	
Freiterrasse:							
5.50 m	x	2.70 m	x	1.00 m	=	14.850 m ³	
Obergeschoss:							
9.20 m	x	7.10 m	x	2.80 m	=	182.896 m ³	
Terrasse:							
4.30 m	x	1.20 m	x	1.50 m	=	7.740 m ³	
Dachgeschoss:							
9.20 m	x	7.10 m	x	2.52 m	=	164.606 m ³	782.4 m³
Rundung :							3.6 m³
Total Kubikmeter nach S.I.A. 116							786.0 m³

Einzelgarage

Angaben gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt:

Total umbauter Raum: **86.0 m³**

6. REALWERT-BERECHNUNG

Gebäude

5-Zimmer-Eck-Reihen-Einfamilienhaus

786.0 m³ à Fr. 950.00

Fr. 746'700.--

./. wirtschaftliche Alterung
für 92 Jahre, in Berücksich-
tigung ausgeführter Umbau-
und Sanierungsarbeiten:

Teilminderwerte		Ant. in	Mind.-	Ant. Minder-
BKP		%	wert	wert in %
21 + 22	Rohbau 1 + 2	51.4%	2%	1.0%
23	Elektroinstal.	6.4%	5%	0.3%
24	Heizungsanl.3	4.7%	2%	0.1%
25	Sanitäranlagen	9.4%	15%	1.4%
27 + 28	Ausbau 1 + 2	24.8%	14%	<u>3.5%</u>
				6.3%

Fr. 950.00

./. 6.3%

786.0 m³ à Fr. 890.00

Fr. 699'500.--

Garagenboxe

Zum Zeitbauwert

Fr. 25'000.--

Umgebungsarbeiten

Gartenanlage
mit Begrünung

Fr. 60'000.--

Baunebenkosten

Ca. 8% von Fr. 784'500.--

Fr. 62'800.--

Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **6.6**

= ca. 70.21% von

Fr. 913'360.-- oder

296.0 m² à Fr. 2'166.55

Fr. 641'300.--

Total Neubauwert in Berücksichtigung wirtschaftl. Alterung	Fr. 1'488'600.--
---	-------------------------

./ Altersabzüge

Gebäude

./ technische Alterung
für 92 Jahre, in Berücksich-
tigung ausgeführter Umbau-
und Sanierungsarbeiten :

Arbeitsgattungen		NW- Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP				
21	Rohbau 1	32.5%	10%	3.3%
22	Rohbau 2	14.2%	30%	4.3%
23	Elektroinstal.	4.6%	21%	1.0%
24	Heizungsanl.	5.0%	16%	0.8%
25	Sanitäranlagen	8.3%	16%	1.3%
27 + 28	Ausbau 1 + 2	20.4%	15%	3.1%
29	Honorare	15%	15%	<u>2.2%</u>
				16%

Kostenschätzung für tech.
Alterung aufgeteilt in BKP

BKP			
21	Rohbau 1	Fr.	23'000.--
22	Rohbau 2	Fr.	30'100.--
23	Elektroinstal.	Fr.	7'000.--
24	Heizungsanl.	Fr.	5'600.--
25	Sanitäranlagen	Fr.	9'100.--
27 + 28	Ausbau 1 + 2	Fr.	21'700.--
29	Honorare	Fr.	15'400.--
		Fr.	111'900.--

./ Umgebungs- und Baunebenkosten

./ Altersentwertung ca. 4%
von Fr. 122'800.--

Fr. 4'900.-- Fr. 116'800.--

Total Realwert	Fr. 1'371'800.--
-----------------------	-------------------------

./ Sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten

BKP

22	Rohbau 2 (Annahme)	ca.	Fr.	16'800.--	
27 + 28	Ausbau 1 und 2 (Annahme)	ca.	Fr.	<u>5'000.--</u>	Fr. 21'800.--

+ Marktzuschlag Fr. 50'000.--

Realwert vor sofort notwendigen Sanierungsarbeiten ≈	Fr. 1'400'000.--
---	-------------------------

Anmerkungen zum Landwert

Preisvergleichen entsprechend und gemäss Angaben der Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt beträgt der absolute Landwert für unüberbaute Grundstücke an vergleichbarer Lage und mit vergleichbarer Nutzung ca. Fr. 1'800.-- bis Fr. 2'500.-- pro m2.

Anmerkungen zu BKP-Positionen (SVKG SEK/SVIT)

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme-, und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transportanlagen
Ausbau	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten

Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten (SVKG SEK/SVIT)

A Standort	7.0	CH-Grossstadt / Aussenquartier
B Nutzung	5.0	gehobene Wohnzone / mittlere Ausnutzung
C Wohnlage	5.0	gute Wohnlage / keine Immissionen
C Erschliessung	6.0	mehrere öffentliche Verkehrsmittel / unmittelbar erreichbar
D Marktverhältnisse	<u>10.0</u>	sehr grosse Nachfrage
Total Punkte	33.0	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	6.6	
Steigerungsfaktor	-.-	
Reduktionsfaktor	<u>-.-</u>	
Lageklasse festgelegt	6.6 = 70.21%	

Bemerkungen zu sofortigen Investitionen für Instandstellungsarbeiten

Wie im Beschrieb "Baulicher Zustand" bereits erwähnt, müssen einige sofortige Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden, damit das Einfamilienhaus weiter angenehm genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits in der technischen Altersentwertung berücksichtigt.

7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Einfamilienhäuser können in den meisten Fällen nicht zu einem kostendeckenden Mietzins vermietet werden. Auf eine entsprechende Berechnung wird daher verzichtet.

8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.

In vorliegendem Fall bleibt zur Ermittlung des Verkehrswertes als einziger Wert der Realwert, der in Berücksichtigung der heutigen Marktsituation und Wirtschaftslage, Lage der Liegenschaft, Konzept Bau- und Ausbaustandard bei ca. **Fr. 1'400'000.--** liegen dürfte.

9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

Die **Realwertberechnung** ist eine Schätzung des Experten, unter Berücksichtigung der Art der Baukonstruktion, des Baustandards, der Wirtschaftlichkeit, der möglichen, künftigen Ausnutzung und der Lebenserwartung des Gebäudes.

Der **Verkehrswert** entspricht dem unter normalen Verhältnissen, im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.

Als Basis für diesen Schätzungs-Bericht dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellten wir die Bewertung aufgrund der Gegebenheiten nach einer Besichtigung vor Ort.

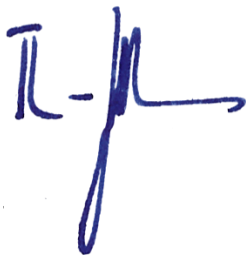
Die uns von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalte und Flächen gemäss Grundrissplänen werden als Basis der Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nur teilweise vorgenommen.

Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen und aufgrund der momentanen Nutzung des Grundstückes vermuten wir, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten) handelt, bzw. **keine Altlasten** bestehen; dieser Punkt wurde jedoch nicht geprüft. Eine allfällige Wertminderung aus einer späteren notwendigen Altlasten-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt bzw. bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Bei der Gebäudeschätzung wurden verdeckte, nicht einsehbare oder zugängliche, sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Dem Thema **erdbebensicheres Bauen** wurde in vorliegendem Fall keine Beachtung geschenkt.

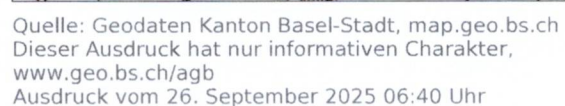
Stichtag: Basel, 26. September 2025 **von Gunten & Partner GmbH :**



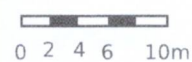
Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis
Mitglied der Schweizerischen
Bewertungsexperten-Kammer SVIT
Mitglied des SIV-Schweizerischen
Immobilienschätzer-Verbands

Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 26. September 2025
- Kopie Grundbuchauszug, vom 27. August 2025
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 20. Januar 2025
- Kopien Architektenpläne, ohne Msst., vom 13. November 1933



Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'613'489 / N 1'268'470
Massstab 1:500



Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 8 / 1536

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.8 Basel Sektion 8
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1536
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH453689706728
Fläche	296 m², , Index: 1
Plan-Nr.	Keine
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Käferholzstrasse, Basel
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Garagegebäude Wohnhaus
Bemerkungen Grundbuch	Binzenstrasse 2, Basel
Dominierte Grundstücke	
Aktueller Ertragswert CHF	Keine

Eigentum

Alleineigentum

Girse Frank, 10.08.1963, Binzenstrasse 2, 4058 Basel Schweiz 01.10.2004 2004/2562/0 Kauf (nach Erbgang)
27.03.2012 2012/704/0 Auflösung Gesamthand

Anmerkungen

22.04.2015 2015/833/0

(L) Veräusserungsbeschränkung gem. BVG
(Destinatär: Frank Girse) ID.2015/000229
z.G. Freizügigkeitsstiftung der Migros Bank, Zürich

Dienstbarkeiten

08.05.1934 163/373f

(L) Wegrecht ID.1955/007538
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1537
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1538

08.05.1934 163/373f Recht: nur z.G. 8
m2 von 1539(1)

z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1539
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1540
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1541
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1542
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1559
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1560
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1561
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1562
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1563
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1564
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1565
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1566
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1567
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1568
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1569
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1660
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1661
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1662
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1663
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1664
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1665
z.G. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1666

08.05.1934 163/373f

(R) Wegrecht ID.1955/007538
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1537
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1538
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1539
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1540
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1541
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1542
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1559
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1560
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1561
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1562
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1563
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1564
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1565
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1613
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1655

z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1656
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1657
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1658
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1659
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1660
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1661
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1662
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1663
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1664
z.L. LIG Basel Sektion 8 2701.8 /1665

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

13.02.2025 2025/359/0

Pfändung (Nr. 24020906 ff., Gr. Nr. 2500934) + Zins
und Pfändungsanschluss, Fr.46'000.00
ID.2025/000138

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Wegrecht,
ID.1955/007538

"Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzellen sind berechtigt, die im Mutations- und Servitutplan Nr. 705 vom 19. März 1934 mit den Buchstaben a bis l bezeichneten Abschnitte der belasteten Parzellen als Weg zu benutzen. Die Unterhaltskosten dieses Weges tragen die Berechtigten zu gleichen Teilen."

Grundpfandrechte

01.10.2004 2004/2562/0

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 630'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,
Altrechtlich., ID.2004/000742, Einzelpfandrecht
Schuldner: Girse Frank, 10.08.1963

27.03.2012 2012/704/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 26.08.2025

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 26.08.2025

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:

Löschgeschäfte:

Erweitertes Eigentum:

Servitut-ID's:

Pfandrecht-ID's:

Weitere Rechtsgründe:

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

Gegeneinträge von Pfandrechten:

nicht anzeigen

nicht anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

anzeigen

**Versicherungsausweis / Rechnung****Feuer und Elementar**

Herr
Frank Girse
Binzenstr. 2
4058 Basel

Basel, 20.01.2025

KOPIE**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**

Frank Girse

Liegenschaftsort
Binzenstr. 2

RG-Lauf
25.00

Kontroll-Nr
01644

Faktura-Nr
2025001571

Eigentümer:in
126297

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus Baujahr: 1933 Kubatur M3: 786 Jahresprämie 2025 Neuwert	745'000	1	25			187.00
1	Autoboxe Baujahr: 1947 Kubatur M3: 86 Jahresprämie 2025 Neuwert	39'000	2	37			15.00

Gesamter Versicherungswert **784'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	60.55
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	134.70
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	6.75

Index 2024 Index 2025
157.400 158.200

Zahlbar innert 30 Tagen **202.00**

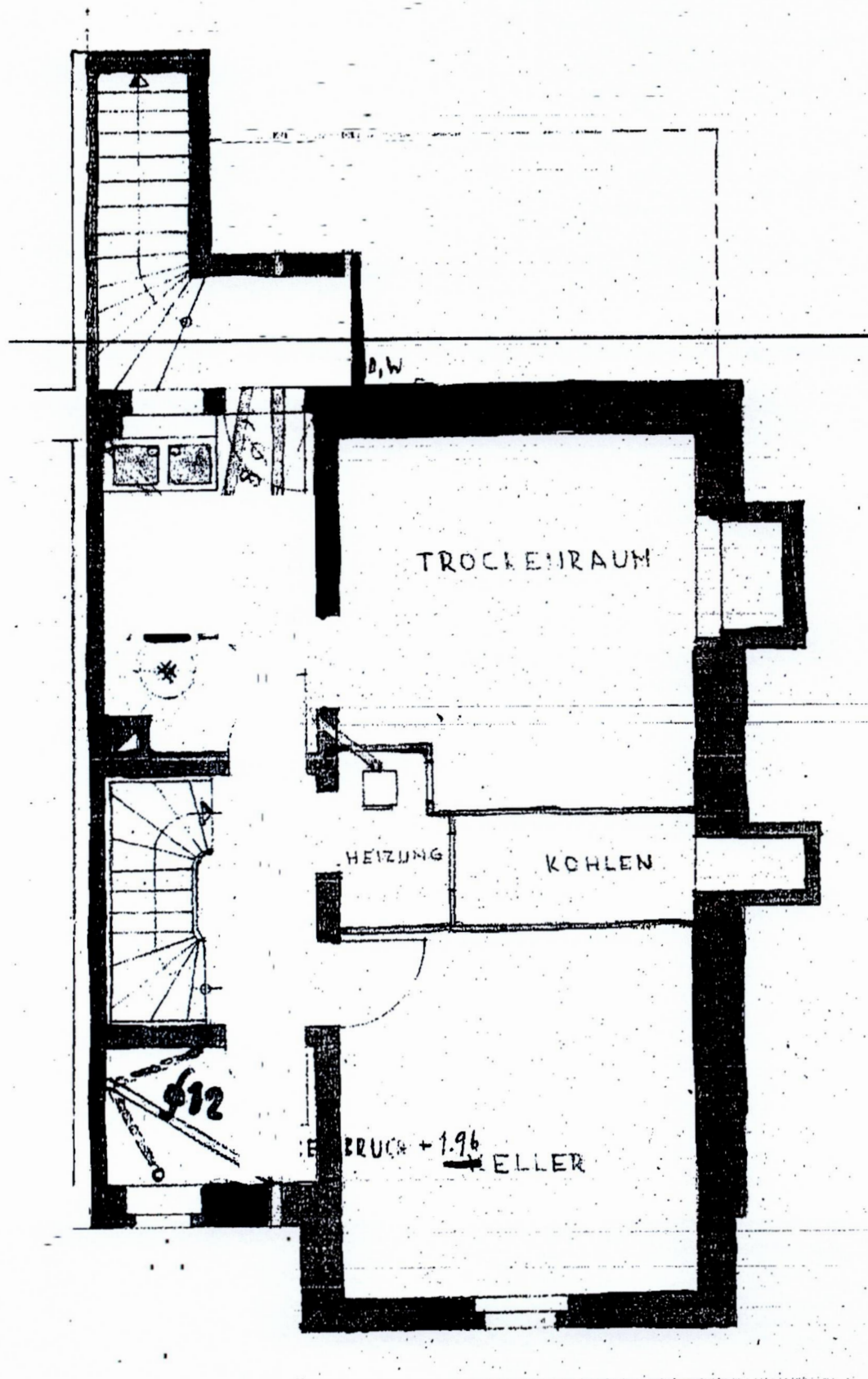
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist Innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden. Dem Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

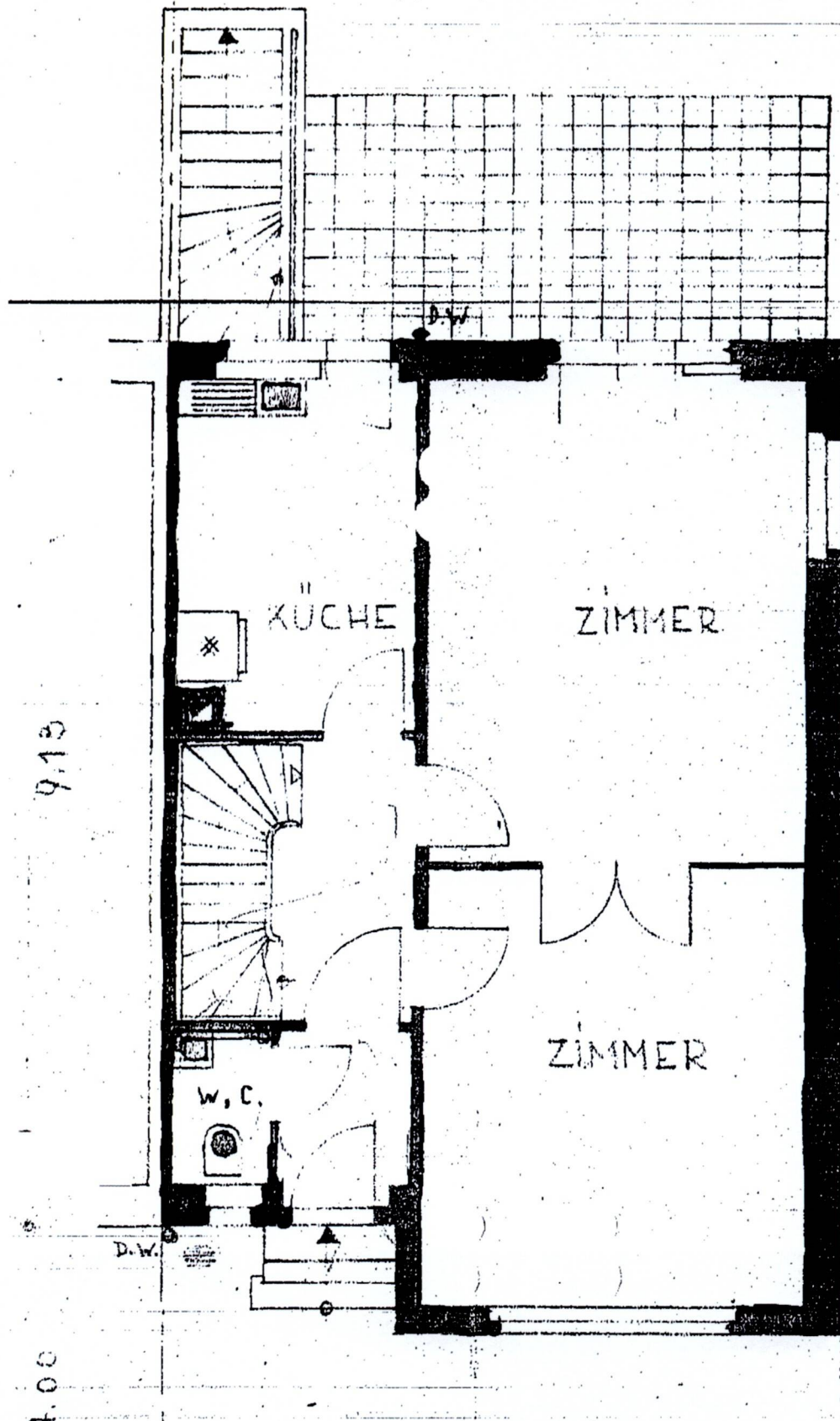
Kellergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



Erdgeschoss, ohne Msst.

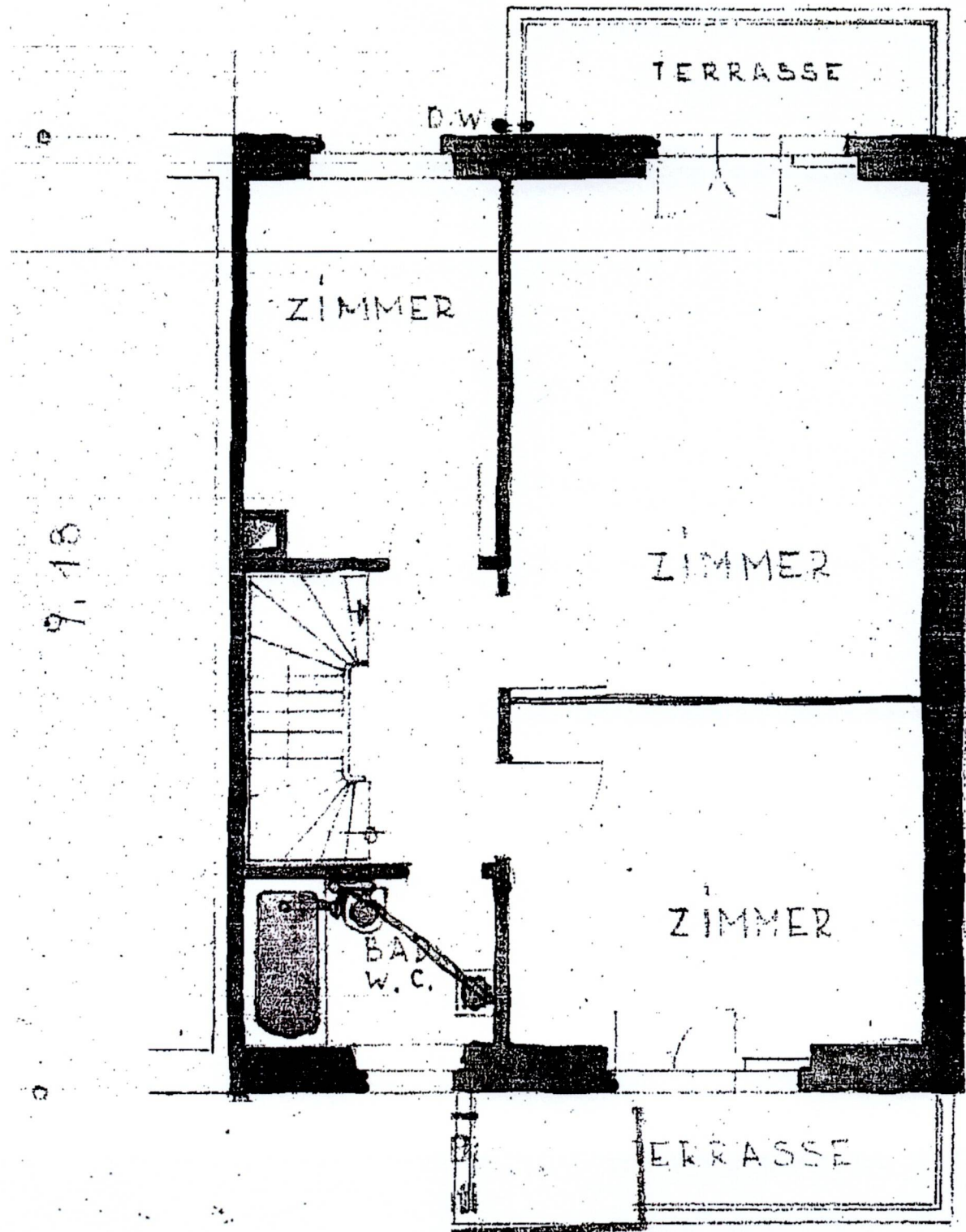
Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



(Binzenstrasse 2)

Obergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



Schnitt, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten

