

## Immobilienbewertung

Delsbergerallee 49, 4053 Basel  
StWEP 3450-7, 3.5-Zimmerwohnung im 3. OG



Bild: Fassade

Erstellerin des Berichts:  
Sandra Stöckli, Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
sandra.stoeckli@liwa.ch  
+41 61 321 11 52

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Zusammenfassung .....	4
Auftrag und Grundlagen .....	6
Stockwerkeigentümergeinschaft .....	8
Grundstücksdaten und -beschreibung .....	9
Grundstücksdaten .....	9
Grundstückbeschreibung .....	9
Makrolage .....	9
Mikrolage .....	10
Baugesetze und Potenzial .....	12
Gebäudedaten und -beschreibung .....	13
Gebäudedaten .....	13
Gebäudebeschreibung .....	13
Objektbeschreibung 3450-7 .....	15
Berechnungsgrundlagen .....	17
Basiszinssatz .....	17
Reproduktionskosten Stammliegenschaft .....	17
Technische Entwertung .....	18
Berechnungen .....	18
Erläuterungen zu den Berechnungen .....	18
Sofortinvestitionen .....	19
Landwert .....	20
Relative Landwertermittlung .....	20
Absolute Landwertermittlung .....	21
Fazit .....	21
Wertermittlungen .....	22
Fallbeschreibung .....	22
Sachwert .....	22
Ertragswert .....	22
Mietwertermittlung .....	22
Kapitalisierungssatz .....	23
Berechnung Ertragswert .....	23
Sensitivitätsanalyse .....	24
Marktwert und Fazit .....	25

Ermittelte Werte .....	25
Fazit und Festlegung Marktwert .....	25
Schlussbemerkungen .....	27
Anhang I .....	28
Anhang II .....	38

## Zusammenfassung

Objekt	StWEP 3450-7, 3.5-Zimmerwohnung im 3. OG, Delsbergerallee 49, 4053 Basel
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4001 Basel
Besichtigung / Stichtag	07. November 2022
Grundstück	Liegenschaft Basel Sektion 4 / Grundstück-Nr. 3450 Fläche 449 m <sup>2</sup> , Wohnhaus
Lage	Quartier Gundeldingen in der Gemeinde Basel. Mittlere bis gute Wohneigentumslage mit 3.5 / 5 Punkten gemäss Fahrländer Partner AG, sehr gute Erreichbarkeiten, Lärmimmission, ungünstige Besonnung.  Der Landwert wurde relativ ermittelt und mit statistischen Daten abgeglichen: Landwert: CHF 2'514'400 m <sup>2</sup> -Preis: CHF 5'600
Bauzone und Potenzial	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Die Parzelle ist voll ausgenützt.
Gebäude	Baujahr 1906, Massivbau  Kubatur 3'882 m <sup>3</sup> gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt, nach SIA 116  Versicherungswert CHF 3'165'000 inkl. Betriebseinrichtungen des Restaurants (Index 139.8 per 2022), letzte Schätzung 2016  Untergeschoss: Technik, Waschküche Restaurant, Kellerabteile, Lager Restaurant Erdgeschoss: Restaurant und Kleintierpraxis 1.-3. Obergeschoss: Je 1 x 3.5-Zimmerwohnung, 1 x 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss: 2 x 2.5-Zimmerwohnung Estrichgeschoss: 2 x Hobbyraum und WC
Objekt StWEP 3450-7	Sonderrecht an Räumen im 3. Obergeschoss (3.5-Zimmerwohnung mit 66.2 m <sup>2</sup> ) sowie Kellerabteil im Untergeschoss.  Gesamt 82 / 1'000 Miteigentumsanteil.
Zustand	Die bekannten Sanierungen seit dem Baujahr umfassen:  1990: Totalumbau Innen inkl. technische Installationen. Umbau im Erdgeschoss von einer Metzgerei zu einem Restaurant. 2003: Dachreparatur 2006: Ersatz des Boilers. 2022: Ersteinstallation einer Fernwärmeheizung.  Innerhalb der nächsten 13 Jahre sind grössere Investitionen an der Gebäudehülle zu kalkulieren.  Der Zustand der StWEP 3450-7 ist sehr schlecht. Es ist eine Totalsanierung zu kalkulieren.

Fazit	<p>Es handelt sich um eine Geschosswohnung im 3. OG ohne Lift. Die Ausrichtung ist von der viel befahrenen Dornacherstrasse abgewandt, jedoch ist die Besonnung nicht optimal.</p> <p>Trotzdem profitiert die Wohnung und das Gebäude von einem Altbaucharme, der guten Anklang am Markt findet.</p> <p>Die Wohnung ist komplett zu sanieren.</p> <p>Als mögliche Käufergruppe sind Interessierte an einem Eigenheim zu nennen.</p>
Bewertungsmethoden	<p>Es wurde der Sachwert und der Ertragswert ermittelt. Wo möglich, wurden statistische Werte und Erfahrungswerte zur Verifizierung beigezogen.</p>
Marktwert	<p>Auf Basis des Ertragswertes: CHF 485'000</p>

Basel, 14. November 2022

Liwa Immobilien AG



Sandra Stöckli  
Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis

## Auftrag und Grundlagen

Auftrag	Die Liwa Immobilien AG wurde mit der Immobilienbewertung des Objektes StWEP 3450-7 im Rahmen einer Grundpfandbetreibung beauftragt.
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4001 Basel
Eigentümer	Alleineigentum: Lagger, Gaston Erbengemeinschaft zu je ½ Anteilen: Lagger, Philippe und Lagger, Monica
Objekt	StWEP 3450-7, 3.5-Zimmerwohnung mit Kellerabteil
Besichtigung	Die unterzeichnende Immobilienbewerterin konnte sämtliche Räumlichkeiten am 7. November 2022 besichtigen.
Stichtag der Bewertung	7. November 2022
Gültigkeit der Schätzung	Die Marktwertschätzung ist gültig für den aufgeführten Stichtag. Die ermittelten Werte haben Gültigkeit für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.
Bewertungsunterlagen	Folgende Unterlagen und Quellen wurden konsultiert:

Im Anhang	Datum
Bilddokumentation	07.11.22
Versicherungsausweis der GBV Basel-Stadt	31.01.22
Grundbuchauszug	17.05.22
Pläne	1995
Richtwertangabe über Bodenwerte	08.11.22
ÖREB-Katastrerauszug (Auszug)	03.11.22
Hedonische Bewertung Miete, FPRE	11.11.22
STWEG-Reglement	1995
Nicht im Anhang	
STWEG-Abrechnungen 2020/2021	
STWEG-Protokolle 2020-2022	
Stand Erneuerungsfonds per 12.2021	
Schriftliche Auskunft der Verwaltung über Heizungsersatz	03.11.22
Quellen	
Lärmempfindlichkeitsstufen, BAFU Online	Nov 2022
Radonkarte der Schweiz, BAG Online	Nov 2022
Gefahrenkarte der Schweiz, BAFU Online	Nov 2022
Makro- und Mikrolage, FPRE	Nov 2022
Gemeindecheck 4053 Basel, FPRE	Nov 2022
Tarife Einkommens- und Vermögenssteuer, Steuerverw. BS	Nov 2022
Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt	Nov 2022
Mietpreisraster Basel-Stadt	Nov 2022

Bewertungsmethoden

In der vorliegenden Marktwert-Bewertung werden zwei Bewertungsmethoden angewendet:

Der Sachwert

Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Der Ertragswert

Bei Wohneigentum ergibt sich der Marktwert durch die Kapitalisierung des Mietwertes, allenfalls mit einem Nutzenszuschlag berechnet. Temporäre Mehr- oder Mindererträge werden einbezogen.

In den beiden Methoden sind Mehr- und Minderwerte berücksichtigt.

## Stockwerkeigentümergeinschaft

### Reglement

Die Stockwerkeigentumsgemeinschaft der Liegenschaft Delsbergerallee 49 wurde im Jahr 1995 begründet. Es sind seither keine Änderungen des Reglements bekannt oder im Grundbuch eingetragen worden.

Folgende Aspekte sind im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen:

Sonderrecht	Räume [3.5-Zimmerwohnung] im 3.OG links mit Balkon und Kellerabteil.  Neben dem Wohnzweck ist ein stiller Bürobetrieb während den ordentlichen Geschäftszeiten gestattet. Der Zweckänderung muss zugestimmt werden.
Sondernutzung	Nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Nutzung	Hauseingang, Windfang, Treppenhaus, Heizungsraum, Vorplatz Kellerraum.
Wertquote	82 / 1'000
Kostenverteilung	Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit den Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäss Reglement nach individuellem Verbrauch verteilt. Gemäss der STWEG-Abrechnung wird jedoch eine alternative Kostenverteilung angewendet. Die Betriebskosten werden nach WQ abgerechnet.
Erneuerungsfonds	Per 12.2021 beträgt der Stand des Erneuerungsfonds CHF 87'865.80.  Dieser ist mit rund 3% des Gebäudeversicherungswertes schlecht dotiert in Anbetracht des Zustandes der Liegenschaft. Gemäss Reglement ist eine weitere Äufnung nicht erforderlich. Zurzeit werden CHF 10'000 / Jahr geäufnet.

### Wertquoten

Die Wertquoten aus dem Reglement wurden von der Bewerterin auf deren stimmigen Verhältnisse zueinander überprüft. Die Wertquoten haben sich gemäss Reglement bewährt, es werden bewertungstechnisch keine Änderungen an der Wertquote für das Objekt 3450-7 vorgenommen.

## Grundstücksdaten und -beschreibung

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Liegenschaft Basel Sektion 4 / Grundstück-Nr. 3450 Fläche 449 m <sup>2</sup> , Wohnhaus
	Anmerkung (nicht wertrelevant): 1995: Anteile verpfändet 2019: Verfügungsbeschränkung auf StWEP 3450-7
	Dienstbarkeiten (nicht wertrelevant): 1906: [Recht] Bauverbot z.L. Nachbarparzelle
	Keine Vormerkungen, keine Grundlasten.

### Grundstückbeschreibung

#### Makrolage

Einwohner	Gundeldingen ist ein Quartier in Basel, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen grossen Agglomeration ist. Diese zählt 556'911 Einwohner (2021) und 257'628 Haushalte (2020). Die Stadt Basel selber hat 172'942 Einwohner (2021), verteilt auf 87'524 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 827 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 52.1% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 16.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 31.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%).
Steuern	Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Der Einkommenssteuersatz beträgt für natürliche Personen mindestens 21.5%.
Arbeitsplätze	16'203 Betriebe mit 187'181 Beschäftigten weist die Stadt Basel im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 696 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 7'888 Beschäftigten seit 2012. Von den 148'794 vollzeitäquivalenten Stellen sind 34.6 [0%] im 1. Sektor, 31'930 [21%] im Industrie- und 116'830 [79%] im Dienstleistungssektor.
Erreichbarkeiten	Basel ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Olten [40 Min.], Delémont [40 Min.] und Zofingen [43 Min.]. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten [42 Min.], Delémont [48 Min.] und Aarau [55 Min.].
Wohnbestand	Die Stadt weist Ende 2020 einen Bestand von 101'372 Wohneinheiten auf, wovon 6'288 Einfamilienhäuser und 95'084 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 6.2% im landesweiten Vergleich [21.6%] stark unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 554 Wohnungen (2015 - 2020; das sind 0.57% des Bestandes 2015), ist die Leerstandsquote mit 1.14% im landesweiten Vergleich (1.54%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 1'158 Wohneinheiten, wovon 95% Altbauten und 99% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 638 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Stadt Basel von einer Zusatznachfrage von 4'747 Wohnungen (pro Jahr: 316) auszugehen.

#### Preisniveau

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2022) bei den EFH bei 22'385 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 13'900 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 253 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'995 - 3'865 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 5'905 - 8'180 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 3'490 - 6'605 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Basel-Stadt um 128.7% zugelegt (Bauland für EFH: 204.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 164.1% (Bauland für MFH mit EWG: 331.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 24.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 468.5%).

Der Markt des Quartiers Gundeldingen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

#### Mikrolage

##### Quartier und Bewohner

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Delsbergerallee 49 im Quartier Gundeldingen, in der Stadt Basel.



Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

	<p>Die Lage hat eine Besonnung mit leichten Defiziten und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.</p> <p>Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 31% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 30%, junge Personen mit 26% und Kinder mit 13%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE &amp; sotomo) ist die Oberschicht mit 55% (53% im Stadtquartier) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 32% folgt die Unterschicht und mit 13% die Mittelschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE &amp; sotomo bilden Einpersonenhaushalte mittleren Alters.</p>
Dienstleistungen	<p>Im Umkreis von 300 Metern sind 3 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 102 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 3 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 11 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in nächster Nähe.</p>
Freizeit	<p>Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist der Rhein, welcher rund 1.5 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 325 Meter entfernt.</p>
Erschliessung	<p>Die Lage bietet beste Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 117 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.6 Kilometer entfernt.</p>
Lärm	<p>Das Objekt befindet sich sowohl in der Lärmempfindlichkeitsstufe II (von der Dornacherstrasse abgewendet), als auch in der Lärmempfindlichkeitsstufe III (der Dornacherstrasse zugewandt). Der Standort ist sehr lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 71 (Planungswert 55 (II), 60 (III)) und bei Nacht mit 58 Dezibel (Planungswert 45 (II), 50 (III)) zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.</p>
Standortbelastung	<p>Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.</p>
Radon	<p>Gemäss dem Radon-Check des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) liegt die Wahrscheinlichkeit, dass der Referenzwert von 300 Bq / m<sup>3</sup> überschritten wird, bei 2% (bei einem hohen Vertrauensindex und Prognose). Eine Radonmessung wird empfohlen, ist jedoch nicht wertbeeinflussend.</p>
Gefahrenkarte	<p>Es sind keine wertrelevanten Einträge in der Gefahrenkarte des BAFU ersichtlich.</p>

## Baugesetze und Potenzial

Bauzone	Die Liegenschaft liegt in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (sinngemäss aus dem Bau- und Planungsgesetz):  <i>«Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung sind zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.»</i>
Potenzial	Es ist kein Ausbaupotenzial vorhanden.
Denkmalschutz	Kein Eintrag im Inventar.

## Gebäudedaten und -beschreibung

### Gebäudedaten

EGID	445361
Baujahr	1906
Kubatur m <sup>3</sup>	Gemäss Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt (nach SIA 116): Mehrfamilienhaus mit Restaurant: 3'882 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	Total: CHF 3'165'000, davon CHF 2'962'000 betreffend Gebäude, sowie CHF 203'000 betreffend Betriebseinrichtungen des Restaurants.  Index 139.8 Pkt. (Jahr 2022, Basis 1989), letzte Schätzung 2016
Versicherungsnummer	03246 (Kontroll-Nummer)
Architekt	Unbekannt

### Gebäudebeschreibung

Nutzung	Es handelt sich um ein beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Restaurant sowie Kleintierpraxis.
Einteilung	Untergeschoss: Technik, Waschküche Restaurant, Kellerabteile, Lager Restaurant  Erdgeschoss: Restaurant und Kleintierpraxis  1.-3. Obergeschoss: Je 1 x 3.5-Zimmerwohnung, 1 x 2.5-Zimmerwohnung  Dachgeschoss: 2 x 2.5-Zimmerwohnung  Estrichgeschoss: 2 x Hobbyraum und WC
Konstruktion, Gebäudehülle	Die wichtigsten Elemente umfassen:

Konstruktion	Massivbau, aus Bruchstein, innere Tragwände mit Backsteinen ausgefacht. Holzbalken-Decken, Ausnahme Decke über Keller: Eisenträger.
Dach	Mansardendach mit Dachschiefer eingedeckt, das Hauptdach mit Falzziegeln. Die Dachflächen sind von Innen gedämmt worden im Jahr 1990.
Fassade	Bruchsteinfassade, verputzt, nicht gedämmt. Sockel sowie Fensterbänke und -gewände aus Kalksandstein.
Balkone	Gedeckt, Brüstung aus Metall.
Fenster, Beschattung	Kunststofffenster, isolierverglast, Rollläden aus Aluminium, mit Gurtzug.

## Technische Installationen

Die wichtigsten Elemente umfassen:

Heizung	Aktuell Gasheizung, Baujahr 1990. Umstellung auf Fernwärme im Winter 2022/2023. Wärmeverteilung über Radiatoren mit Wärmeventilen.
Warmwasser	Boiler (500 Liter), Baujahr 2006. Wasserleitungen aus Kunststoff.
Elektrik	Kippsicherungen, Baujahr wahrscheinlich 1990. Absicherung 10 Ampère.
Lüftung	Elektrisch, Abluft über Dach.
TV, Glasfaser	Kabelanschluss vorhanden. Glasfasernetz in Basel-Stadt ausgebaut, Verfügbarkeit im Haus nicht ersichtlich.
Sonnerie	Vorhanden. Mit Gegensprechanlage.

## Innenausbau

Die wichtigsten Elemente umfassen:

Treppenhaus	UG/EG: Massiv, ab EG: Aus Eiche mit Kunststoffbelag.
Bodenbeläge	EG: Terrazo, OG's: Aus Eiche, mit Kunststoffbelag.

## Gebäudezustand

Die bekannten Sanierungen seit dem Baujahr umfassen:

1990:	Totalumbau Innen inkl. technische Installationen. Umbau im Erdgeschoss von einer Metzgerei zu einem Restaurant.
2003:	Dachreparatur.
2006:	Ersatz des Boilers.
2022:	Erstinstallation einer Fernwärmeheizung.

Der Zustand der Gebäudehülle konnte nur von der Strasse aus begutachtet werden. Diese befindet sich augenscheinlich in einem intakten Zustand, es ist nicht ersichtlich wann die letzte Auffrischung stattgefunden hat. Das Dach wurde im Jahr 1990 von Innen gedämmt um die Vermietbarkeit der beiden Estriche zu gewährleisten, im Jahr 2003 fand eine Dachreparatur statt. Es ist nicht ersichtlich wie alt die Dachziegel sind. Gemäss Protokoll der STWEG-Jahresversammlung 2022 werden Offerten für eine Komplettsanierung des Dachs (inkl. Lukarnen und Spenglerarbeiten) eingeholt.

Die technischen Installationen sind in einem unterschiedlichen, funktionsfähigen Zustand. Die Fernwärmeheizung wird im Jahr 2022 erstinstalliert.

## Belastete Bausubstanz

Aufgrund des Baujahres ist darauf hinzuweisen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sein können. Typischerweise wird Asbest bei Fensterfugen, im Kleber von Boden- und Wandbelägen sowie in alten Elektrotableaus gefunden.

## Aussenanlagen

Die vorhandenen Aussenanlage ist der Sondernutzung des Restaurants zugeteilt.

**Parkierung** Auf der Parzelle besteht keine Parkierungsmöglichkeit für Gäste. Die vorhandenen Parkplätze sind für das Restaurant sowie für die Kleintierpraxis reserviert (Umschlagplatz, Kundenparkplatz). Gemäss Bauentscheid vom 05.04.1990 wäre eine Begrünung dieser Fläche verpflichtend. Es bestehen keine weiteren Informationen dazu ob diese Verfügung aufgehoben ist.

Gemäss ÖREB-Auszug besteht im Quartier eine hohe Parkplatzbelegung in der blauen Zone.

**Spezielles** Es ist keine allgemeine Waschküche vorhanden.

### Objektbeschreibung 3450-7

**Grundbuch STWE** StWEP 3450-7, Wertquote 82 / 1'000, Räume im 3. OG links, Raum K7 im UG, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen.

Anmerkung:  
1995: Reglement

Keine Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen.

**Zugang** Über zwei Treppenstufen in den Hauseingang, dann drei Stockwerke über das Treppenhaus bis in das 3. Obergeschoss.

**Raumprogramm / Flächen** Die 3.5-Zimmerwohnung umfasst folgende Räume und Grössen gemäss dem Aufteilungsplan aus dem Jahr 1995:

Raum	Fläche ca. in m <sup>2</sup>
Entrée	7.0
Zimmer 1	14.0
Zimmer 2	17.0
Zimmer 3	14.5
Bad / WC	3.7
Küche	10.0
<b>Total Hauptnutzfläche</b>	<b>66.2</b>
Raumhöhen: ca. 2.50 m, Ausnahme Entrée: ca. 2.20 m	
Balkon	5.5
Kellerabteil	ca. 3.5

**Zustand / Sanierungen** Die Wohnung wurde im Jahr 1990 saniert. Seither ist nicht bekannt ob weitere Sanierungen stattgefunden haben.

Der Zustand der Wohnung präsentiert sich als stark sanierungsbedürftig. Sowohl im Bad als auch im Entrée hat es zudem Löcher in der Decke (alter Wasserschaden oder ähnliches).

## Materialisierung

Der Innenausbau beschreibt sich wie folgt:

Bauteil	Materialisierung
Boden	Parkett als Fischgrat verlegt in den Wohnräumen, Kunststoffbeläge im Bad, Küche und Entrée.
Wände	Tapete.
Decken	Mit Stuckatur in den Wohnräumen.
WC / Bad	UP-WC aus Keramik. Einzellavabo aus Keramik. Spiegel mit Ablage. Dusche mit Duschwanne, Aufputz Armaturen aus Kunststoff. Keramische Platten an den Wänden raumhoch. Heizkörper, natürliche Belüftung.
Küche	Einbauküche. Fronten weiss aus Holz, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kochfeld mit Abluft. Backofen und Geschirrwashmaschine vorhanden. Ablage aus Kunstharz, Spritzschutz aus keramischen Platten.
Zimmertüren	Aus Holz, gedrückt. Zwischentüren Holzspanplatten.
Elektrisch	Moderne Kippsicherungen. 10 Ampère.

## Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit als Wohnung ist mittel bis gut.

± Die Zimmer haben durchschnittliche Grössen, die Grösse der Küche ist ein Plus.

– Ein Zimmer ist nur über die Küche oder über das Nebenzimmer begehbar. Die Ausrichtung und Lage der Wohnung sind bezüglich des Lichteinfalls nicht ideal.

## Umnutzung

Stiller Bürobetrieb zu den üblichen Geschäftszeiten gemäss Reglement möglich. Gemäss Wohnanteilsplan ist jedoch nur ein Arbeitsgeschoss bewilligungsfähig, was bereits ausgenutzt ist.

## Spezielles

Der Standard der Eigentumswohnungen in Bezug auf innere Lärmimmissionen (Trittschall, Abwasserschall) entspricht demjenigen aus dem Umbaujahr 1990. Es kann entsprechend zu störenden Immissionen unter den einzelnen Wohnungen kommen. Die Wohnungstrennwände wurden im Jahr 1990 nachgerüstet (50 dB).

Die drei Zimmer sind über Zwischentüren untereinander zu begehbar. Auf der Gebäuderückseite (beim Balkon) besteht eine Taubenplage. Durch die Installation von Taubenschutznetzen kann dieser entgegengewirkt werden.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Restaurant. Die Zimmer sind gegen die Strasse ausgerichtet, wo auch die Gartenwirtschaft des Restaurants situiert ist. Entsprechend kann es insbesondere in den Sommermonaten zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

## Berechnungsgrundlagen

### Basiszinssatz

Der Basiszinssatz wird mittels des analytischen Zuschlagsmodells des Bewertungstools IMBAS von Fahrländer Partner AG ermittelt. Die Werte wurden auf deren Tauglichkeit auf das konkrete Objekt hin geprüft und ggf. angepasst. Der Wert bezüglich des «Objekts» wurde auf 0.15 Basispunkte festgelegt (Lage im 3. Obergeschoss ohne Lift, suboptimale Besonnung, kleine Zimmer). Der ermittelte Basiszinssatz wird als marktgerecht und plausibel erachtet und setzt sich in den Berechnungen der Kategorie «Wohnen» wie folgt zusammen:

	Bestandteile Wohnen	Erläuterung
Basissatz	1.10	Potenzialwachstum des Schweizer BIP.
Zuschlag Liegenschaft	0.70	Immobilität.
Zu-, Abschlag Nutzung	-	Wohnen ohne Risikozuschlag.
Zu-, Abschlag Makrolage	0.25	Makrolage in der Grossstadt Basel.
Zu-, Abschlag Mikrolage	-0.10	Durchschnittliche bis gute Wohneigentumlage.
Zu-, Abschlag Objekt	0.15	3.OG ohne Lift, ungünstige Besonnung, Lage über Restaurant.
Zu-, Abschlag Vermietung	-	-
<b>Total Basiszinssatz</b>	<b>2.10</b>	

### Reproduktionskosten Stammliegenschaft

Die Kubikmeterangaben der Gebäudeversicherung Basel-Stadt nach SIA 116 wurden übernommen. Die Reproduktionskosten basieren auf Erfahrungs- und Vergleichswerten. Der aktuell steigende Baukostenindex wird dabei mitberücksichtigt. Die Betriebseinrichtungen des Restaurants sind nicht mitberücksichtigt.

	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	CHF / %	Total in CHF
Wohnen in m <sup>3</sup> , mittlerer Ausbaustandard MFH	3'882	780	3'027'960
Fassadenzuschlag, Pauschal gemäss GBV		650	139'800
Umgebung in m <sup>2</sup>	300	250	75'000
Nebenkosten in % der Erstellungskosten		15	486'414
<b>Reproduktionskosten</b>			<b>3'729'174</b>

## Technische Entwertung

### Berechnungen

Der ermittelte Basiszinssatz wird für die Berechnung der rechnerischen Rückstellungen verwendet.

Bauteilgruppe	Anteil am Sachwert		Erneuerungsfonds			
	In %	In CHF	GLD	RND	RS pro Jahr	Entwertung
Rohbau nicht erneuerbar	55.0%	1'665'378				-
Rohbau erneuerbar	2.0%	60'559	150	34	59	28'496
Dach, Spenglerarbeiten	3.0%	90'839	45	5	1'233	76'112
Fenster, Beschattung	6.0%	181'678	45	13	2'465	110'875
Leitungen (Elektrisch, Wasser)	5.0%	151'398	45	13	2'054	92'388
Heizung, Boiler	2.0%	60'559	30	28	1'470	2'971
Allgemeinkosten	2.0%	60'559	45	13	822	36'973
<i>Ausbau, sonstige Kosten</i>	25.0%	756'990	30		-	-
Baukosten [BKP 2]	100.0%	3'027'960			8'103	347'815
Fassade [BKP 2]	50.0%	69'900	45	18	948	33'977
Umgebung [BKP 4]	50.0%	37'500	45	34	509	6'226
Nebenkosten [BKP 5]	10.0%					38'802
Total Instandsetzung					9'560	392'843
Anteil Sonderrecht 82/1'000					784	32'213
Ausbau Sonderrecht	100.0%	70'000	30	30	1'699	-
Total Kosten Sonderrecht					2'483	32'213

GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer, RS: Rückstellung, EF: Erneuerungsfonds

Die rechnerische Rückstellung von CHF 9'560 für den STWE-Fonds ist geringer als die aktuelle Einzahlung in den Erneuerungsfonds, wird jedoch als plausibel erachtet.

### Erläuterungen zu den Berechnungen

Rohbau erneuerbar	Für den Erhalt der Bausubstanz sind Rückstellungen für eine innenseitige Ausbesserung der Konstruktion als auch für eine Dachbalkensanierung zu bilden. Insbesondere in den Kellerräumen wäre eine Betonsanierung anzudenken.
Dach, Spengler	Im Jahr 2003 fand eine Dachreparatur statt. Aus welchem Baujahr die Ziegel sind ist unklar. Da sich die Lukarnen in einem schlechten Zustand befinden, wird eine komplette Dachsanierung angestrebt gemäss dem aktuellsten Protokoll der STWEG-Versammlung 2022. Rechnerisch werden 5 Jahre bis zur Ausführung kalkuliert.
Fenster, Beschattung	Die letzte Sanierung fand wahrscheinlich im Jahr 1990 statt, in den Fensterrahmen fanden sich keine Jahreszahl des Ersatzes. Die Fenster und die Beschattung befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Eine rechnerische Sanierung ist in 13 Jahren zu kalkulieren.

Leitungen	Die letzte Sanierung fand wahrscheinlich im Jahr 1990 statt. Eine rechnerische Sanierung ist in 13 Jahren zu kalkulieren.
Heizung / Boiler	Die Heizung wird im Winter 2022/2023 ersetzt und fliesst als Sofortinvestition in die Berechnungen mit ein. Der Boiler ist 16-jährig und muss in rund 14 Jahren rechnerisch ersetzt werden. Die Restnutzungsdauer entspricht einem Durchschnittswert dieser zwei Bauteile.
Umgebung	Der Vorplatz sowie die Fläche der Gartenwirtschaft ist in einem augenscheinlich guten und gepflegten Zustand.
Ausbau Sonderrecht	Der Innenausbau im Sonderrecht muss komplett saniert werden. Zusätzlich sind Optimierungen anzustreben, wie bspw. der Rückbau der Decke im Entrée. Diese Kosten werden bei den Sofortinvestitionen berücksichtigt.

### Sofortinvestitionen

Ergänzend zum rechnerisch ermittelten aufgelaufenen Erneuerungsfonds sind Sofortinvestitionen zu kalkulieren. Dies betrifft Bauteile, die zum Bewertungsstichtag bereits defekt sind oder innerhalb eines Jahres repariert bzw. ausgetauscht werden sollten.

Bauteil	Sofortmassnahmen	Kalkulierte Kosten in CHF
Rohbau erneuerbar	-	-
Dach, Fassade	-	-
Fenster, Beschattung	-	-
Leitungen	-	-
Heizung, Boiler	Ersatz der Gasheizung durch Fernwärme.	45'000
Sonstige Kosten	-	-
Umgebung		
	Total WQ 1'000/1'000	45'000
		Anteil WQ 82/1'000 3'690
Ausbau Sonderrecht	Komplettrenovation der Wohnung	70'000
		Total für StWEP 3450-7 73'690

## Landwert

Der Landwert für überbaute Grundstücke an städtischer Lage kann über verschiedene Methoden berechnet werden. Im Folgenden wird über die Anwendung von relativen Methoden sowie über statistische Werte ein plausibler Landwert evaluiert.

### Relative Landwertermittlung

Der Landwertanteil gemäss der Lageklassenmethode nach SVKG<sup>1</sup> wird indirekt über den Gebäudeneuwert festgelegt. Dabei werden die vorhandenen Flächen «Wohnen» und «Gewerbe» (Restaurant, Praxis) gewichtet<sup>2</sup>.

Kriterien Wohnen	Lageklasse	Begründung
Standort	8.0	Stadtquartier von Basel.
Nutzung	7.0	Sehr hohe Ausnutzung, jedoch in Schutzzone.
Wohnlage	4.0	Gute Wohnlage bei mittleren Immissionen.
Erschliessung	5.5	ÖV mehrere Linien, gute Frequenzen in kurzer Entfernung. Schulen und Einkauf sind in kurzer Distanz zu erreichen.
Marktverhältnisse	10.0	Sehr grosse Nachfrage
Durchschnitt, in Punkten	6.5	
Zuschlag	0.25	Zuschlag aufgrund ausserordentlicher Verkäufermarkt.
Lageklasse	6.75	
Landwertanteil in % <sup>3</sup>	73.0	
Reproduktionskosten	3'729'174	100%
Relativer Landwert	2'722'297	73%
CHF / m <sup>2</sup>	6'063	
Gewichtet nach Wertquote	4'671	Wohnen 520 / 675 m <sup>2</sup>

Kriterien Gewerbe	Lageklasse	Begründung
Standort	8.0	Stadtquartier von Basel.
Nutzung	7.0	Mischzone Wohnen/Arbeiten, sehr hohe Ausnutzung.
Geschäftslage	3.0	Unattraktive bis mittlere Geschäftslage, keine Passanten, eher störende Immissionen.
Erschliessung	4.0	Normaler Strassenanschluss, gute Verbindungen ÖV.
Marktverhältnisse	5.0	Ausgeglichene Marktverhältnisse.
Durchschnitt, in Punkten	5.4	
Zuschlag	-	
Lageklasse	5.4	
Landwertanteil in %	51.0	
Reproduktionskosten	3'729'174	100%
Relativer Landwert	1'901'879	51%
CHF / m <sup>2</sup>	4'236	
Gewichtet nach Wertquote	973	Gewerbe 155 / 675 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Nach «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten. 2019.

<sup>2</sup> Dies approximativ anhand der verfügbaren Informationen.

<sup>3</sup> Formel: Relativer Landwert = Neubauwert [BKP 1-5] \* (LK x 6.25) / 1 - (LK x 6.25)

Landwert Wohnen	4'671	
Landwert Gewerbe	973	
Total Landwert / m <sup>2</sup>	5'644	Gewichtet nach Quadratmeter und Nutzung
Landwert	2'533'974	

Der gewichtete und relative Landwert beträgt CHF 5'644 / m<sup>2</sup>.

### Absolute Landwertermittlung

Gemäss Fahrländer Partner AG betragen die inneren Werte von erschlossenem Bauland, je nach Lage im Quartier Gundeldingen in der Basel-Stadt, 5'905 – 8'180 CHF/m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum. Gemäss der Mikrolage befindet sich das Gebäude an durchschnittlicher bis guter Lage, was mit einem Wert von CHF 5'905-6'445 gleichgesetzt werden kann.

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF / m <sup>2</sup>	5'905 - 6'210	6'445 - 7'125	7'040 - 8'180

Gemäss der Bodenpreissammlung des Grundbuch- und Vermessungsamtes des Kantons Basel-Stadt, beträgt die Spannweite des Richtwerts an der Lage Delsbergerallee und Umgebung CHF 5'200 bis CHF 6'000.

Die beiden statistischen Kontrollwerte sind um rund 350 CHF / m<sup>2</sup> zu subtrahieren aufgrund der bereits überbauten Parzelle. Dieser Minderwert entspricht den kalkulatorischen Abbruchkosten für das bestehende Gebäude. Zudem werden die vorhandenen Nutzungen pro Parzelle nur bedingt mitberücksichtigt. Ein Abschlag ist zu berücksichtigen.

### Fazit

Zusammengefasst wurde ein relativer Landwert (direkt ermittelt) sowie zwei absolute Landwerte miteinander verglichen (absolute Landwerte wurden um CHF 350 / m<sup>2</sup> nach unten korrigiert):

	Relativer Landwert Lageklasse	Relativer Landwert FPRE	Relativer Landwert Richtwertangabe
Ermittelte Landwerte	5'644	5'555-6'095	4'850-5'650

Die relativ ermittelten Landwerte sowie die verfügbaren statistischen Kontrollwerte zeigen ein ähnliches Bild. Die Bewerterin legt den Landwert auf CHF 5'600 / m<sup>2</sup> bzw. auf CHF 2'514'400 fest.

## Wertermittlungen

### Fallbeschreibung

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Restaurant und Laden im Quartier Gundeldingen in der Stadt Basel. Es ist der Marktwert zu ermitteln in der Annahme, dass die aktuelle Bebauung in seiner derzeitigen Nutzung und Form weiterbesteht. Es wird der Sachwert sowie der Ertragswert ermittelt.

### Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjektes berechnet sich anhand der Reproduktionskosten addiert zum Landwert abzüglich des aufgelaufenen Erneuerungsfonds und der sofort notwendigen Instandstellungen. Mehr- bzw. Minderwerte und der Anteil am Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümerschaft werden berücksichtigt. Der Sachwert der StWEP 3450-7 entspricht dem Ist-Zustand.

Neuwert Gebäude		CHF	3'729'174
Landwert		CHF	2'514'400
Neuwert Gesamtliegenschaft		CHF	6'243'574
Technische Entwertung Liegenschaft ohne Ausbau	1'000 WQ	CHF	-391'024
Total Zeitwert Liegenschaft	1'000 WQ	CHF	5'852'550
Davon StWEP 3450-7	82 WQ	CHF	479'909
Technische Entwertung StWEP 3450-7		CHF	-
Sofortmassnahmen: Komplettrenovation, Heizung		CHF	-73'690
Mehr- oder Minderwert nicht vorhanden		CHF	-
Anteil am Erneuerungsfonds	82 / 1'000 WQ	CHF	7'381
Total Sachwert StWEP 3450-7		CHF	413'600
Sachwert gerundet		CHF	415'000
	m <sup>2</sup> -Preis	CHF	6'269

### Ertragswert

#### Mietwertermittlung

Auf dem Objekt StWEP 3450-7 besteht kein Mietverhältnis. Zur Ermittlung der Marktmieten werden durch das hedonische Bewertungsmodell zur Ermittlung von Eigentumswohnungen von Fahrländer Partner AG (FPRE) eine Vielzahl von Parametern abgefragt. Diese Parameter haben Einfluss auf das Mietwertmodell und auf die zu ermittelnde Marktmiete. Neben den folgenden Parametern wird zudem berücksichtigt, dass es sich um eine Geschosswohnung im 3. Obergeschoss handelt. Es wird der erneuerte Zustand bewertet.

Parameter	Beschrieb	Werte	Stufen / Beurteilung
P1	Ausbauart	1 bis 4	Von voll ausgebaut (1) bis Rohbau (4)
P2	Zustand Ausbau	1 bis 5	Von akut sanierungsbedürftig (1) bis neuwertig (5)
P3	Ausbaustandard	1 bis 5	Von bescheiden (1) bis luxuriös ausgebaut (5)
P4	Aussennutzfläche	-	Je höher die Aussennutzfläche, desto höher der m <sup>2</sup> -Preis. <sup>4</sup>
P5	Mikrolage	1 bis 5	Von schlechter Lage (1) bis beste Lage (5)

<sup>4</sup> Es gibt bei der Höhe der Aussennutzfläche einen abnehmenden Grenznutzen.

Die Bewertung der 3.5-Zimmerwohnung wurde mit diesen Parametern hinterlegt. Der statistisch ermittelte Mietwert wird übernommen ohne Zu- und Abschläge.

Objekt	Zimmer	HNF in m <sup>2</sup>	P1	P2	P3	P4	P5	Miete CHF Markt	CHF / m <sup>2</sup> p.a
Geschosswhg	3.5	66.2	1.0	4.5	3.0	5.5	3.5	16'800	254
Zuschlag / Abschlag								-	-
Total								16'800	254

### Kapitalisierungssatz<sup>5</sup>

Der Kapitalisierungssatz wird mit der Zuschlagsmethode ermittelt und mit Richtwerten sowie den Mietwertanteilen auf dessen Tauglichkeit überprüft. Die Zuschläge beziehen sich auf den Wertquotenanteil.

Die Betriebskosten entsprechen den Kosten für Versicherungen und Gebühren. Die Unterhaltskosten variieren je nach Jahr, es wird ein Erfahrungswert für die Allgemekosten angenommen. Die Rückstellungen leiten sich näherungsweise aus den Entwertungsberechnungen ab<sup>6</sup>. Ein Mietzinsrisiko wird als gering eingestuft, das Verwaltungshonorar entspricht den Kosten aus dem Jahr 2021.

	Zinsanteil	Prozentanteil	Zuschläge in CHF
Basiszinssatz	2.10%	73.7%	12'378
Betriebskosten	0.04%	1.4%	235
Verwaltungskosten	0.11%	3.9%	648
Unterhaltskosten	0.11%	3.9%	648
Mietzinsrisiko	0.07%	2.5%	413
Rückstellungen	0.42%	14.7%	2'476
Total	2.85%	100.0%	16'800

### Berechnung Ertragswert

Ertragswert	16'800 / 2.9%	CHF	589'474
Technische Entwertung Liegenschaft, Anteil StWEP		CHF	-32'213
Technische Entwertung StWEP		CHF	-
Sofortmassnahmen: Komplettsanierung, Heizung		CHF	-73'690
Temporärer Minderertrag bis Fertigstellung Sanierungsarbeiten		CHF	-8'270
Mehr- oder Minderwert nicht vorhanden		CHF	-
Anteil am Erneuerungsfonds	82 / 1'000 WQ	CHF	7'381
Total Ertragswert StWEP 3450-7		CHF	482'682
Ertragswert gerundet		CHF	485'000
	m <sup>2</sup> -Preis	CHF	7'326

<sup>5</sup> Der hergeleitete Kapitalisierungssatz repräsentiert die Zeitpräferenzrate, welche bei der Ertragswertbewertung von selbstgenutztem Wohneigentum als Zinssatz zur Anwendung kommt (siehe Begriffserklärungen im Anhang). Die Zeitpräferenzrate liegt in der Schweiz zwischen 2.5% (Niedrigzinsphasen) und 3.5% (Hochzinsphasen).

<sup>6</sup> D.h. der Zuschlag entspricht nicht exakt dem errechneten Rückstellungsbetrag gemäss den Berechnungen zur technischen Entwertung.

**Sensitivitätsanalyse**

Bei der Anwendung der Ertragswertmethode beeinflussen letztendlich zwei Parameter das Resultat: Der Mietwert sowie der Kapitalisierungssatz. Die Sensitivitätsanalyse zeigt auf, in welcher Spanne sich je nach gewähltem Parameter der Ertragswert (vor Abzügen) bewegt.

Mietwerte	Kapitalisierungssatz					
	2.80%		2.85%		2.90%	
-7.5%	555'000	94%	545'263	93%	535'862	91%
-2.5%	585'000	99%	574'737	98%	564'828	96%
0%	600'000	102%	589'474	100%	579'310	98%
2.5%	615'000	104%	604'211	103%	593'793	101%
7.5%	645'000	109%	633'684	108%	622'759	106%

## Marktwert und Fazit

### Ermittelte Werte

Die ermittelten Werte sind folgend aufgeführt:

Bewertungsmethode	Wert in CHF	Schätzqualität
Sachwert	415'000	<p>Schätzqualität «Mittel»: In der Bewertungslehre ist bei selbstgenutztem Wohneigentum der Sachwert eine wichtige Grösse. Im heutigen Marktumfeld mit der sehr hohen Nachfrage nach Wohneigentum bildet der Sachwert jedoch nur in wenigen Fällen ein realistischer Wert ab, d.h. der Sachwert liegt meist unter dem Transaktionspreis.</p> <p>± Die Reproduktionskosten, die Rückstellungen sowie der Landwert können relativ verlässlich ermittelt werden (Erfahrungswerte, Benchmarks, Gebäudeversicherung).</p> <p>– Wohneigentum ist ein Konsumgut. Der Sachwert nimmt keine Rücksicht auf den steten Wandel von Angebot und Nachfrage im Markt für Wohneigentum.</p>
Ertragswert	485'000	<p>Schätzqualität «Gut bis sehr gut»: Transparente Bewertungsmethode im heutigen Marktumfeld.</p> <p>± Der ermittelte Basiszinssatz wird regelmässig von der Firma Fahrländer Partner AG aufgrund der Marktentwicklungen aktualisiert. Die Ermittlung des Kapitalisierungssatzes basiert auf den Werten der STWEG-Abrechnungen 2020/2021. Die Rückstellungen konnten aufgrund der bekannten Informationen gut abgebildet werden. (Erfahrungswerte, Benchmarks, Gebäudeversicherung).</p> <p>– Der Mietwert muss aufgrund der Eigennutzung geschätzt werden.</p>

### Fazit und Festlegung Marktwert

Die Eigentumswohnung an der Delsbergerallee 49 in Basel ist eine Geschosswohnung im 3.OG in einem Gebäude der Gründer-Zeit, welches bezüglich der Gebäudehülle unter Schutz gestellt ist. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern derselben Bauzeit, was die Delsbergerallee zu einer der schönsten Strassen im Quartier Gundeldingen macht. Das Wohnquartier ist beliebt, die Nachfrage nach Altbau ist erfahrungsgemäss gross. Die Lage ist verkehrstechnisch und bezüglich des Einkaufs sehr gut. Weniger optimal ist die Besonnung sowie die Lage an der vielbefahrenen Dornacherstrasse.

Das Gebäude wurde im Jahr 1990 Innen totalsaniert. Nächstens wird die Gasheizung durch Fernwärme ersetzt. Der grosse nächste Sanierungszyklus wäre in rund 13 Jahren anzudenken. Eine umfassende Dachreparatur ist bereits heute thematisiert und könnte kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Ein Eigentümer muss entsprechend mit zusätzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds rechnen.

Das Objekt der 3450-7 befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und muss totalsaniert werden.

Als Käufergruppe sind Interessierte an einem Eigenheim zu nennen. Auch nach der Zinswende ist nur ein schwacher Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Basel und Umgebung zu verzeichnen. Insbesondere in beliebten Quartieren sowie bei Objekten, die einen breiten Käuferkreis ansprechen, besteht nach wie vor ein Verkäufermarkt, d.h. es können Transaktionspreise erzielt werden, die über dem ermittelten Marktwert liegen.

Der Marktwert wird festgelegt unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte und Quellen festgelegt und basiert auf dem Ertragswert.

**Marktwert: CHF 485'000**

## Schlussbemerkungen

Haftungsausschluss	<p>Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt. Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer üblichen Besichtigung beurteilt. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen, konnten bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und geprüft werden. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen.</p> <p>Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Die Beschaffenheit des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt.</p> <p>Daten, die vom Auftraggeber erhältlich waren oder über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind, sind im Bericht aufgeführt.</p>
Sach- und Rechtsfragen	<p>Marktwert-Bewertungen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort, wo sich die vorliegende Marktwert-Bewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.) geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.</p>
Steuern	<p>Die errechneten Marktwerte gelten vor Steuern. Allfällig zu berücksichtigende Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und/oder Schenkungssteuern u.a. sind nicht berücksichtigt.</p>
Wertermittlungsgrundlagen	<p>Die der Bewerterin zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig vorausgesetzt. Wo Zweifel bestehen oder die Unterlagen interpretationsbedürftig sind, wird dies im Bericht erwähnt. Nicht im Gutachten erwähnte und aufgeführte Dritte können aus dem vorliegenden Bewertungsbericht keinerlei Rechte für sich ableiten.</p>
Unabhängigkeit	<p>Die vorliegende Bewertung wird im Auftrag vom aufgeführten Auftraggeber erstellt. Die Bewertung darf mit dem Einverständnis der Bewerterin an Dritte weitergegeben werden. Die Bewertung erfolgt unabhängig und neutral. Es werden sowohl positive als auch negative Bewertungsaspekte berücksichtigt. Das Bewertungshonorar ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.</p>
Vertraulichkeit	<p>Die Bewerterin verpflichtet sich, alle Informationen, die ihr im Rahmen dieser Bewertung bekannt werden, vertraulich zu behandeln. Sie verpflichtet sich insbesondere diese Informationen nicht an Dritte weiter zu geben oder zugänglich zu machen.</p>
Aktuelle Marktbedingungen	<p>Aufgrund der aktuellen Zinssituation sowie der Verhältnisse auf dem Anlagemarkt ist es möglich, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjektes ein höherer Preis als der ermittelte Marktwert erzielt werden kann.</p>

## **Anhang I**

- Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen
- Lageklassenbestimmung nach SVKG
- Bilddokumentation

**Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen**

Wertermittlung	Die vorliegende Bewertung wurde nach den Grundsätzen der aufgelisteten Schweizer Fachliteratur und der Schweizer Bewertungspraxis erstellt.										
Fachliteratur	SVKG (2019): Das Schweizerische Schätzerhandbuch.  Fierz, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften.  SVIT/SEK, RICS-CH, SIV et al. (2017). Swiss Valuation Standard (SVS).  Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (CCRS) (2011): Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien. Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL).  Fahrländer Partner AG (2018): Immobilien Almanach Schweiz.										
Methodenwahl	Je nach Art des zu bewertenden bebauten oder unbebauten Grundstücks kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Sachwert</td> <td>Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Ertragswerte</td> <td>- Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietenerträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Vergleichswert</td> <td>Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Lageklasse</td> <td>Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Residualwert</td> <td>Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.</td> </tr> </table>	Sachwert	Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.	Ertragswerte	- Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietenerträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen.	Vergleichswert	Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.	Lageklasse	Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).	Residualwert	Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.
Sachwert	Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.										
Ertragswerte	- Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietenerträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen.										
Vergleichswert	Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.										
Lageklasse	Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).										
Residualwert	Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.										
Schätzqualität	Wann immer möglich wird der ermittelte Marktwert über eine zweite Methode plausibilisiert, um die Schätzqualität zu erhöhen. Wird vom Auftraggeber die Anwendung einer spezifischen Methode gewünscht, wird dies, sofern möglich und zielführend, berücksichtigt.										

Mietwert	Die Mietwerte entsprechen dem geschätzten, nachhaltig erzielbaren Mietertrag einer unmöblierten Immobilie. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Marktes, der baulichen Eigenschaften einer Immobilie und orientiert sich an den bestehenden Mietverträgen und der Nutzungsart. Abweichungen zu den aktuellen Mieterträgen sind zu analysieren und in der Rechnung als temporären Mehr- oder Minderertrag zu berücksichtigen.														
Konsumtiver Nutzwert	Der konsumtive Nutzwert ist ein rechnerischer Mietwert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie oder der Wohnung, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Mietwert im normalen Vermietungsfall. Der Wert beinhaltet sowohl objektive als auch subjektive Aspekte. Der konsumtive Nutzwert kommt bei einer Ertragswertmethode zum Tragen bei der Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Villen, Eigentumswohnungen).														
Zeitpräferenzrate	Ist der verwendete Zinssatz bei der Berechnung des Ertragswerts von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Zeitpräferenzrate ist der Nutzenabschlag, den ein künftig verfügbares Gut gegenüber einem heute verfügbaren leidet. Gemäss Fachliteratur bewegt sich die Zeitpräferenzrate in der Schweiz zwischen 2.5% (Niedrigzinsphasen) und 3.5% (Hochzinsphasen).														
Diskontierungsmodell	Zur Bestimmung des Basiszinssatzes wird das analytische Zinssatz- bzw. Zuschlagsmodell gemäss Fahrländer Partner AG angewendet. Der Basiszinssatz teilt sich dabei wie folgt auf: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Basissatz</td> <td>Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Liegenschaften-zuschlag</td> <td>Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Nutzungszuschlag</td> <td>Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Makrolage</td> <td>Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Mikrolage</td> <td>Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Objekt</td> <td>Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Weiteres</td> <td>Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.</td> </tr> </table>	Basissatz	Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.	Liegenschaften-zuschlag	Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.	Nutzungszuschlag	Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.	Makrolage	Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag.	Mikrolage	Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.	Objekt	Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.	Weiteres	Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.
Basissatz	Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.														
Liegenschaften-zuschlag	Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.														
Nutzungszuschlag	Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.														
Makrolage	Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag.														
Mikrolage	Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.														
Objekt	Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.														
Weiteres	Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.														

## Kapitalisierungssatz

Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden:

Betriebskosten	Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwält werden können.
Verwaltungskosten	Honorare für die Immobilienbewirtschaftung.
Instandhaltungskosten	Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen.
Risiko für Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen.
Rückstellungen	Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden.

## Entwertungstrilogie

Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten:

Entwertung 1. Art	Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung).
Entwertung 2. Art	Altersbedingte, technische Abschreibung (zukünftig behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung, welche zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt behoben wird. Für die Berechnung wird der finanzmathematische Ansatz der Entwertungstheorie angewendet. Die Bauteilgruppen haben eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (GLD). Aufgrund des geschätzten Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe werden die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz abgeschätzt (RND). So wird die jährliche Rückstellung (RS) in den Erneuerungsfonds berechnet sowie der Stand des Fonds zum Bewertungszeitpunkt (latenter Instandsetzungsbedarf). Dieser Stand ist als Wertminderung vom Neuwert zu subtrahieren.
Entwertung 3. Art	Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird.

## Nachhaltigkeit

Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt.

Standort	Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, die Entfernung zu relevanten Einrichtungen, die Immissions- und Lärmsituation sowie die Lage bezüglich Naturgefahren werden innerhalb der Lageklassenmethode berücksichtigt. Diese Standortmerkmale spiegeln sich wertrelevant in der evaluierten Lageklasse wider zur Berechnung des Landwerts.
Grundstück	Berücksichtigung von bekannten oder verdächtigen Schadstoffen im Boden (Kataster der belasteten Standorte) Radonbelastung [Radonkarte Schweiz] sowie Belastung durch Antennenstandorte (gemäss ÖREB Auszug). Eine Freiflächengestaltung wird ebenfalls berücksichtigt. Falls vorhanden wird ein Abschlag in Form eines Minderwerts getätigt.
Gebäude	Es werden an verschiedenen Stellen im Bericht folgende Themen aufgegriffen: Umnutzbarkeit, Funktionalität, Flächeneffizienz, energetische Eigenschaften, bauphysikalische Eigenschaften sowie Barrierefreiheit. Die wertrelevanten Auswirkungen betreffen die Rückstellungen sowie der Einfluss auf die Mietwerte.

## Flächen und Volumen

Bei den Berechnungen zum Volumen sowie der Flächen wird wie folgt vorgegangen:

Volumen	Basis für die Volumenberechnung zur Evaluation des Neuwerts der Gebäude und Nebengebäude bildet die Gebäudeversicherung des Kantons. Die Volumenangaben werden durch die Bewerterin verifiziert und ggf. dokumentiert.
Flächen	Basis für die Flächenberechnung zur Evaluation der Haupt- und Nebenflächen der Gebäude und Nebengebäude bilden primär die Baupläne und Umbaupläne. Falls diese nicht vorhanden sind, wird eine Ausmessung vor Ort vorgenommen. Für die Umgebungsflächen wird das GEO Portal des Kantons konsultiert. Die Flächenangaben werden durch die Bewerterin ermittelt und im Bericht aufgeführt. Die Berechnungen basieren auf der SIA Norm 416.

**Lageklassenbestimmung Wohnen**

Einordnung der Lageklasse für das Bewertungsobjekt. Die Beurteilung erfolgt immer auf das konkrete Objekt. Es werden pro Hauptkriterium nur eine Note gesetzt. Die Lageklasse entspricht dem Durchschnitt der 5 Hauptkriterien.

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	Dorfnähe	Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadtstrand	Stadtstrand		
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtstrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exklusive Ferienorte			
<b>B Nutzung</b>										
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		Wertmindernde Mischzonen		Wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen		Einfache Wohnzonen		Gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Ausnutzung 0.2-0.39	Ausnutzung 0.4-0.59	Ausnutzung 0.6-0.79	Ausnutzung 0.8-0.99	Ausnutzung 1.0 und höher				
<b>C Wohnlage</b>										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenverteil	Exklusive Wohnlage: Fernsicht, Seesicht, gute Besonnung		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	Schwache Immissionen	Keine Immissionen					
<b>D Erschliessung</b>										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Frequenzen, weite Entfernung	Mittlere Frequenzen und Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel, gute Frequenzen, kurze Entfernung	Knotenpunkt öffentlicher Verkehr: unmittelbar erreichbar				
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf, Kultur in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				
<b>E Marktverhältnisse</b>										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage, kleines Angebot	Sehr grosse Nachfrage					

**Lageklassenbestimmung Gewerbe**

Einordnung der Lageklasse für das Bewertungsobjekt. Die Beurteilung erfolgt immer auf das konkrete Objekt. Es werden pro Hauptkriterium nur eine Note gesetzt. Die Lageklasse entspricht dem Durchschnitt der 5 Hauptkriterien.

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	Dorfnähe	Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen	Dorftrand	Dorftrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadttrand	Stadttrand		
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exklusive Ferienorte			
<b>B Nutzung</b>										
Nutzungszone	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Mischzone Industrie / Gewerbe		Dienstleistungszonen					
	Industriezone		Gewerbezone		Mischzone Wohnen/Arbeiten		Kernzone			
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Ausnutzung 0.2-0.39	Ausnutzung 0.4-0.59	Ausnutzung 0.6-0.79	Ausnutzung 0.8-0.99	Ausnutzung 1.0 und höher				
<b>C Geschäftslage</b>										
Eignung Verkauf	Unattraktiv, schlecht	Mittlere Lagevorteile		Gute Passantenfrequenz, bevorzugte Lage		Besonders vorteilhaft, hohe Kaufkraft				
Eignung Büro	Schlecht geeignet	Mittelmässige Bürolage		Gute Bürolagen		Sehr gute Bürolagen				
Eignung Gewerbe	Nachteilige Verhältnisse	Mittlere Eignung Werkstätten		Gute Eignung, gute Zulieferung						
Emissionen, Immissionen	Störende Verhältnisse	Tolerierbare Verhältnisse		Keine nachteiligen Verhältnisse						
<b>D Erschliessung</b>										
Verkehrerschliessung	Schlechte Zufahrt		Normaler Strassenanschluss		Besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung					
	Kein ÖV		Gute Verbindungen ÖV		Knotenpunkt ÖV					
Technische Erschliessung	Ungenügende Erschliessung		Normale Erschliessung		Sehr gute Erschliessung					
<b>E Marktverhältnisse</b>										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage		

Bilddokumentation



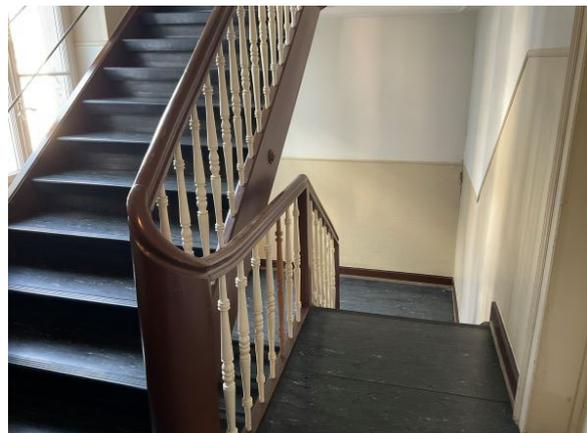
Fassade



Fassade West



Hauszugang



Treppenhaus



Boiler



Heizung, Leitungen



Elektrotabelleau



Kellerabteile

StWEP 3450-7



Entrée



Zimmer 1



Zimmer 2



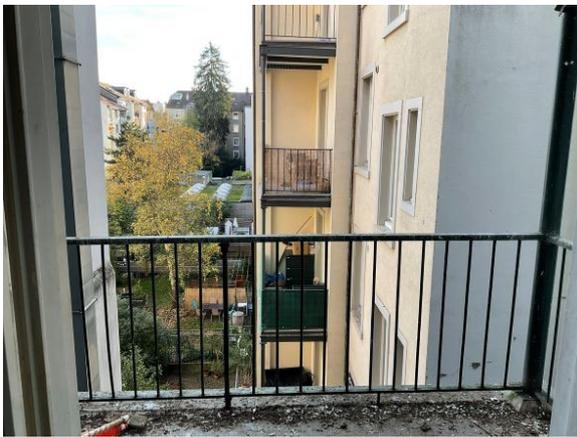
Zimmer 3



Küche



Bad / WC



Balkon



Elektrokasten

## **Anhang II**

- Versicherungsausweis
- Grundbuchauszug
- Pläne
- Richtwertangabe über Bodenwerte
- ÖREB-Katastrerauszug (Auszug)
- Hedonische Bewertung Mietwohnung
- STWEG-Reglement

Liwa Immobilien AG

Basel, 14. November 2022  
Delsbergerallee 49, 4053 Basel  
Immobilienbewertung

Versicherungsausweis

# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00



## Versicherungsausweis Feuer und Elementar

Holinger Moll Immobilien AG  
Güterstr. 278  
4018 Basel

Basel, 31.01.2022

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch  
StWEG  
Delsbergerallee 49

# KOPIE

<b>Liegenschaftsort</b> Delsbergerallee 49	<b>RG-Lauf</b> 22.00	<b>Kontroll-Nr</b> 03246	<b>Faktura-Nr</b> 2022003078	<b>Eigentümer:in</b> 117174	<b>Verwaltung</b> 100467
---	-------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus mit Restaurant Baujahr: 1906 Kubatur M3: 3882 Jahresprämie 2022 Neuwert	3'165'000	1	25			792.00

Gesamter Versicherungswert **3'165'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	237.35
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	528.25
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	26.40

Index 2021 Index 2022  
138.200 139.800

Zahlbar innert 30 Tagen **792.00**

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.

# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00



Schatzungs-Auszug	Eigentümer (Grundbuch)	Basel, den	19.05.2022
Sektion 4	StWEG	Taxe Fr.	20.00
Parzelle 3450	Delsbergerallee 49	Index 139.8	1.01.2022
Strasse Delsbergerallee 49		Referenz	
Kt-Nr. 3246		M. Babic	
		GVBS-Ref.	1
Gebäude-Nr. Verwendung		Klasse Ansatz	Summe
-----	-----	-----	-----
0 Mehrfamilienhaus mit Restaurant		01 0.25	3,165,000
			-----
			3,165,000
			=====

Anzeige ohne Unterschrift

# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00



**gentümer:**      **STWEG**      **LO: 0123 Delsbergerallee**      **49**      **KTR.NR.: 3246.0000**  
**Delsbergerallee 49**      **SO: 0123 Delsbergerallee**      **49**      **K-REF. :**

**bäude- : 2817 Mehrfamilienhaus mit**      **Zusatz-: mit Kleintierpraxis**  
**zeichnung: Restaurant**      **Infos :**

**ujahr: 1906**      **Sektion: 4**      **Versicherungscode: 10**  
**talumbau: 0**      **Parzelle: 3450**      **A & A: 35**  
**visionsjahr: 2016**      **Abgabencode: 0**      **Volumen m3: 3,882**

**: 43**      **Revisions-schatzung**      **TC: 43**      **Revisions-schatzung**      **HC: 30**      **Zentralheizung (Gas)**

	<b>A L T</b>	<b>N E U</b>	<b>A L T</b>	<b>N E U</b>
<b>ockwerke unten:</b>	1		2	
<b>ockwerke oben:</b>	6		1	
<b>hatzungsdatum:</b>	23.02.2016			

**Schätzer 1: 100015**  
**Franziska Ritzler**  
**Schätzer 2: 100060**  
**Dominique Schnetzer**

**RSICHERUNGSWERTE**      **(Stabilisiert 100 %)**      **KLASSE**      **ALT**      **NEU**      **ANSATZ**      **RABATT**  
**-----**      **-----**      **---**      **---**      **---**      **-----**      **-----**  
**-Ordentlich:**      **2,263,640**      **01**      **0.25**

**-Bau:**      **0**      **00**  
**-Kunstwert absolut:**      **0**  
**-Neuwertzusatz absolut:**      **0**

**al Versicherungswert:**      **2,263,640**

**zugehörige Hausnummern:**



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

**Eigentümer:** StWEG Delsbergerallee 49 **LO: 0123 Delsbergerallee** **49** **KTR.NR.: 3246.0000**  
-----  
**Delsbergerallee 49** **SO: 0123 Delsbergerallee** **49** **Seite : 2**

DG	15.50	8.50	1.000	21.40	1	2819	520
	2.10-	2.10	0.500	21.40	1	47-	
	9.55	4.40	1.000	21.40	1	899	
sene							
DG	5.00	0.10	1.000	18.70	1	9	
bau UG hinten							
-1.00m SIA)	4.30	4.40	1.000	2.10	1	40	
bau EG hinten	5.95	4.40	1.000	3.00	1	79	
licht Anbau	3.00	2.00	1.000	1.00	1	6	
	2.00	0.80	1.000	1.00	1	2	
lkone vorn	2.15	0.90	1.000	1.50	3	9	
eppenschacht	1.85	1.75	1.000	2.30	1	7	
rrassen							
- 4. OG	3.60	1.70	0.500	12.05	1	37	
A-Zuschläge							
bau EG Dach	5.95	4.40	1.000	1.00	1	26	
	3.60-	1.70	1.000	1.00	1	6-	

# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00



**Eigentümer:** StWEG **LO: 0123 Delsbergerallee** **49** **KTR.NR.:** 3246.0000  
**Delsbergerallee 49** **SO: 0123 Delsbergerallee** **49** **Seite :** 3

<b>Erasse</b>		3.60	1.70	0.500	0.50	1	2	3882	520	2018640
<b>ventilation Restaurantküche</b>	P					1		60000	60000	60000
<b>ngebaute Restauranteinrichtungen</b>	P					1		45000	45000	45000
<b>staurantküche</b>	P					1		40000	40000	40000
<b>ssadenzuschlag</b>	P					1		100000	100000	100000
							3882			2263640



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

**Liegenschaftsort** Delsbergerallee 49 **KNR** 3246 **INR** 0000  
**Standort** Delsbergerallee 49 **Schatzungsdatum** 23.02.2016  
**Schatzer** Franziska Ritzler **Dominique Schnetzer**

<b>Nutzung</b>		<b>Aussenhaut / Dach</b>	
<b>Zweck</b>		Betonfassade	<input type="checkbox"/> Glasfassade <input type="checkbox"/>
-3		Holzfassade	<input type="checkbox"/> Metallfassade <input type="checkbox"/>
-2		Eternitfassade	<input type="checkbox"/> Putzfassade <input checked="" type="checkbox"/>
-1	Keller	Natursteinfassade	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk <input type="checkbox"/>
SG		Stilfassade	<input checked="" type="checkbox"/>
EG	Restaurant / Praxis	Steildach	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/>
+1	2Zi / 3 Zi	Dachflächenfenster	2 Sonnenstoren
+2	2Zi / 3Zi	<b>Ausbaustandard</b>	
+3	2Zi / 3Zi	Einfach	<input type="checkbox"/> Standard <input checked="" type="checkbox"/>
+4		Gehoben	<input type="checkbox"/> Luxuriös <input type="checkbox"/>
+5		Einbauten 1	Teeküche / Praxis
+6		Einbauten 2	Deckentäfer u. EBL / Wandtäfer EG
DG	2Zi / 3Zi / 2 EZ	Einbauten 3	2 Eckbänke
<b>Brandschutz</b>		Einbauten 4	
Feuerlöscher	1	Einbauten 5	
Wasserlöschposten		Einbauten 6	
BMA	VS <input type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/>	Einbauten 7	
Sprinkler	VS <input type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/>	Einbauten 8	
Gaswarnanlage	<input type="checkbox"/>	Einbauten 9	
Löschanlage			
Versicherungsklasse	1		
Grund Wohnen			



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

**Liegenschaftsort** Delsbergerallee 49  
**Standort** Delsbergerallee 49

**Schatzer** Franziska Ritzler  
**Schatzer** Dominique Schnetzer

**KNR** 3246  
**Schatzungsdatum** 23.02.2016

**INR** 0000

Küchen		Bodenbeläge		Ausschlüsse	
Küchen einfach	<input type="checkbox"/>	Boden UG	Zement	Aktenlift	<input type="checkbox"/> 100
Küchen standard	8 <input type="checkbox"/>		Keramik	Parabolantenne	<input type="checkbox"/> 1001
Küchen gehoben	<input type="checkbox"/>	Boden EG	Keramik	Pergola	<input type="checkbox"/> 1002
Küchen luxuriös	<input type="checkbox"/>		Kunststein / Terrazzo	Praxiseinrichtung	<input checked="" type="checkbox"/> 1003
<b>Bäder</b>			PVC / Inlaid / Laminat / Textil	Provisorien	<input type="checkbox"/> 1004
Bäder einfach	<input type="checkbox"/>	Boden OG	Keramik	Reklame	<input type="checkbox"/> 1100
Bäder standard	8 <input type="checkbox"/>		Parkett	Schopf	<input type="checkbox"/> 1200
Bäder gehoben	<input type="checkbox"/>			Tank aussen	<input type="checkbox"/> 1300
Bäder luxuriös	<input type="checkbox"/>			Velounterstand	<input type="checkbox"/> 1400
				Autounterstand	<input type="checkbox"/> 1401
				Wandgemälde	<input type="checkbox"/> 1500
				Warenlift	<input type="checkbox"/> 1501
<b>WC-Anlagen</b>		<b>Waschküche</b>		Betriebseinrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/> 201
Separate WCs	3 <input type="checkbox"/>	Waschmaschine	9 <input type="checkbox"/>	Compactus-Anlage	<input type="checkbox"/> 300
		Tumbler	1 <input type="checkbox"/>	Funkantenne	<input type="checkbox"/> 501
<b>Bemerkungen</b>		Raumtrockner	<input type="checkbox"/>	Gartenhaus	<input type="checkbox"/> 600
				Gerätehaus	<input type="checkbox"/> 601
				Kunstverglasung	<input type="checkbox"/> 700
				Kunstwerte	<input type="checkbox"/> 701
				Ladeneinrichtungen	<input type="checkbox"/> 800
				Lagereinrichtungen	<input type="checkbox"/> 801
				Mieter-Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/> 900
				Gewerbliche Küche	<input type="checkbox"/> 203
Zusatzblätter	<input type="checkbox"/>			Sonnenkollektoren	<input type="checkbox"/> 502

Liwa Immobilien AG

Basel, 14. November 2022  
Delsbergerallee 49, 4053 Basel  
Immobilienbewertung

Grundbuchauszug

# Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 4 / 3450

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.4 Basel Sektion 4	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	3450	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 30796 79389 92	
Fläche	449 m <sup>2</sup> , Lagebezugsrahmen LV95, Index: 0	
Plan-Nr.	49	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Domacherstrasse, Basel	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Delsbergerallee 49, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

## Eigentum

STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-1 zu 109/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-2 zu 212/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-3 zu 82/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-4 zu 76/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-5 zu 83/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-6 zu 76/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-7 zu 82/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-8 zu 76/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-9 zu 82/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-10 zu 74/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-11 zu 25/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 4 2701.4 /3450-12 zu 23/1'000 Index: 0

## Anmerkungen

07.09.1995 // Anteil(e) verpfändet ID.2000/000936  
 23.08.2019 2019/1851/0 Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (StWEP  
 3450-7) ID.2019/000840

## Dienstbarkeiten

02.03.1906 61/413f (R) Bauverbot ID.1955/002938  
 z.L. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /1591

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
 Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/002938 "Auf dem im Servitut- und Mutationsplan No. 720 des Grundbuchgeometers vom 14. Februar 1906 mit den Buchstaben k. l. o. p. bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle darf keinerlei Gebäude errichtet werden. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes nicht gestrichen werden."

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

# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 4 / 3450-7

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.4 Basel Sektion 4
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3450-7
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 74678 97054 56
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 4 / 3450
Wertquote	82/1000, Index: 0
Sonderrecht	Nr. 7, rot, Räume im 3.OG links, Raum K7 im UG, lt. Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen 07.09.1995 4234

Bemerkungen Grundbuch  
 Dominierte Grundstücke  
 Aktueller Ertragswert CHF

Keine

## Eigentum

### Alleineigentum

Lagger Gaston Robert, 18.06.1939,

01.02.1999 //

Nicht-öffentliche Bemerkung:

21. Juni 2019, 2019/1315:

Pfändung (Nr. 18065968 ff; Gr. Nr. 1907170) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 16'075.– lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

23. August 2019, 2019/1851:

Arrest (Nr. 19120) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 72'063.35 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

16.12.2019, 2019/2872/0:

Arrest (Nr. 19192) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 10'624.50 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

02.06.2020, 2020/1252/0:

Pfändung (Nr. 20009724 ff; Gr. Nr. 2005866) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 3'532.– lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

16.02.2021, 2021/410/0:

Pfändung (Nr. 20035086 ff; Gr. Nr. 2100341) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 1'310.50 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

09.06.2021, 2021/1377/0:

Pfändung (Nr. 21001067 ff; Gr. Nr. 2106210) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 487.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

05.11.2021, 2021/2566/0:

Pfändung (Nr. 21026295 ff; Gr. Nr. 2112701) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 3'363.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

14.04.2022, 2022/1010/0:

Arrest (Nr. 22041) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 18'397.45 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Philippe Lagger (BA BS)

## Anmerkungen

07.09.1995 4234

Reglement ID.2000/000940

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

### Grundpfandrechte

01.02.1999 273/160

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 186'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,  
Altrechtlich., ID.2000/001636, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Coop Bank, Basel  
Schuldner: Lagger Gaston Robert, 18.06.1939

### 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  
nicht anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen

## Pläne



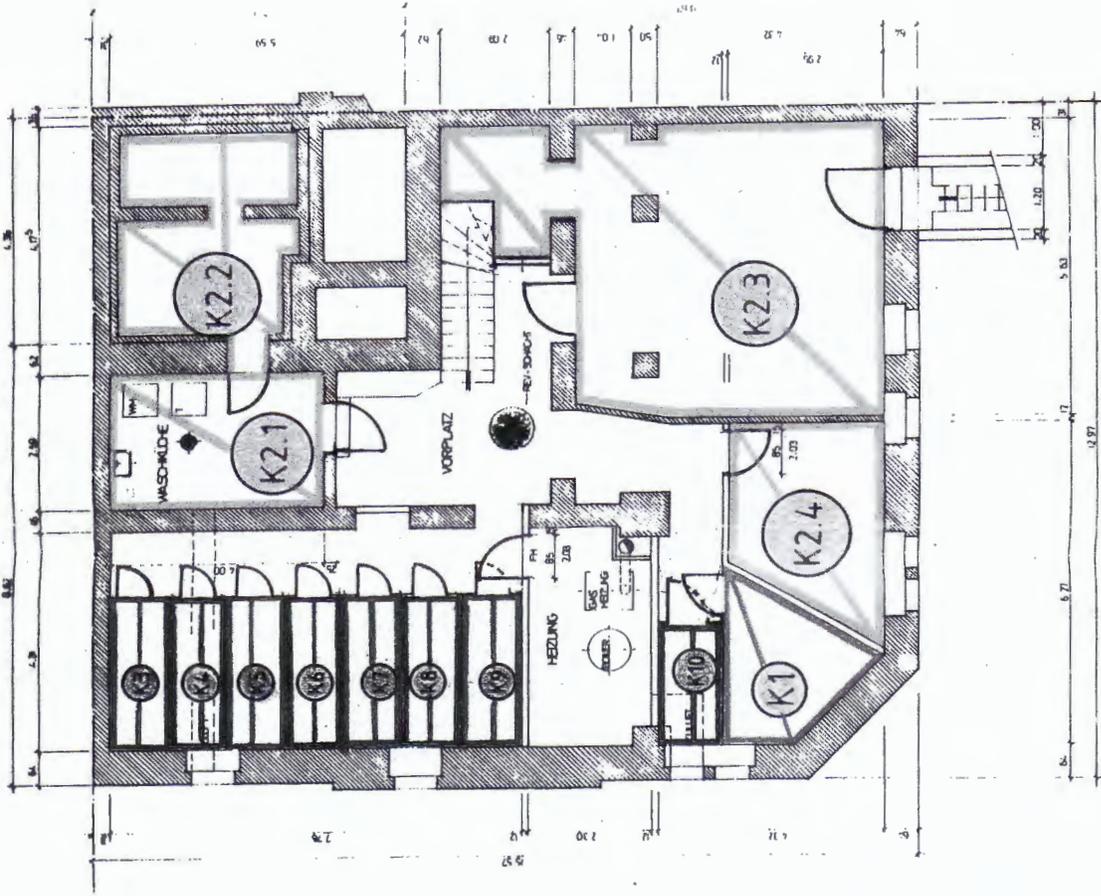
PROJEKTVERFASSEN  
 INDIVIDUAL-HAUS  
 ESTADMATSTR.17  
 4452 ITINGEN  
 TEL. 061 971 46 41

# STOCKWERKEIGENTUM

GEBÄUDE  
 DELSBERGERALLEE 49  
 4053 BASEL  
 PARZELLE 34-50

## LEGENDE

- K1 KELLER LADEN
- K2.1 WASCHKÜCHE RESTAURANT
- K2.2 LAGER RESTAURANT
- K2.3 LAGER RESTAURANT
- K2.4 KELLER RESTAURANT
- K3 KELLER WOHNUNG 3
- K4 KELLER WOHNUNG 4
- K5 KELLER WOHNUNG 5
- K6 KELLER WOHNUNG 6
- K7 KELLER WOHNUNG 7
- K8 KELLER WOHNUNG 8
- K9 KELLER WOHNUNG 9
- K10 KELLER WOHNUNG 10



KELLERGESCHOSS  
 1:100  
 AUFTEILUNGSPLAN

*Handwritten signatures and initials:*  
 J. J. J. J.  
 J. J. J. J.

## Richtwertangabe über Bodenwerte



Beatrice Alther  
Dufourstrasse 40/50  
Postfach  
CH-4001 Basel

Telefon +41 (0)61 267 92 18  
E-Mail [beatrice.alther@bs.ch](mailto:beatrice.alther@bs.ch)  
Internet [www.gva.bs.ch](http://www.gva.bs.ch)

Liwa Immobilien AG  
Frau Sandra Stöckli  
Blotzheimerstrasse 68  
4009 Basel

Basel, 8. November 2022  
G/GVA/09-05-07/4\_rwa22\_delsbergerallee49

### **Richtwertangabe über Bodenwerte**

Sehr geehrte Frau Stöckli

Gemäss Ihrer Anfrage per E-Mail-Bestellformular vom 2. November 2022 berichten wir wie folgt:

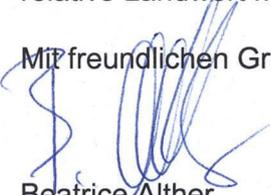
Ort:	Basel
Strasse:	Delsbergerallee und Umgebung
Zone:	Schutzzone
Richtwert:	ca. Fr. 5'200.-- - 6'000.-- / m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	Für eine individuelle Landwertermittlung bedarf es einer Grundstücksbewertung durch einen Bewertungsexperten.

Die vorliegende Richtwertangabe kann gegebenenfalls als Ausgangswert zur Bewertung eines Grundstückes herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück individuell, unter Berücksichtigung der Zonenzugehörigkeit, von gesetzlichen Auflagen, von Lasten und Rechten, von effektiver und möglicher Nutzung, von Grösse und Besonderheiten des Grundstückes u.a.m. zu bewerten ist.

Der angeführte Richtwert bezieht sich auf die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstückes und entspricht dem absoluten Landwert. Fragen zu baulichen Änderungen können beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgeklärt werden.

Für überbaute Parzellen ist für die Bewertung der parzellenbezogene und fallweise zu ermittelnde relative Landwert massgebend.

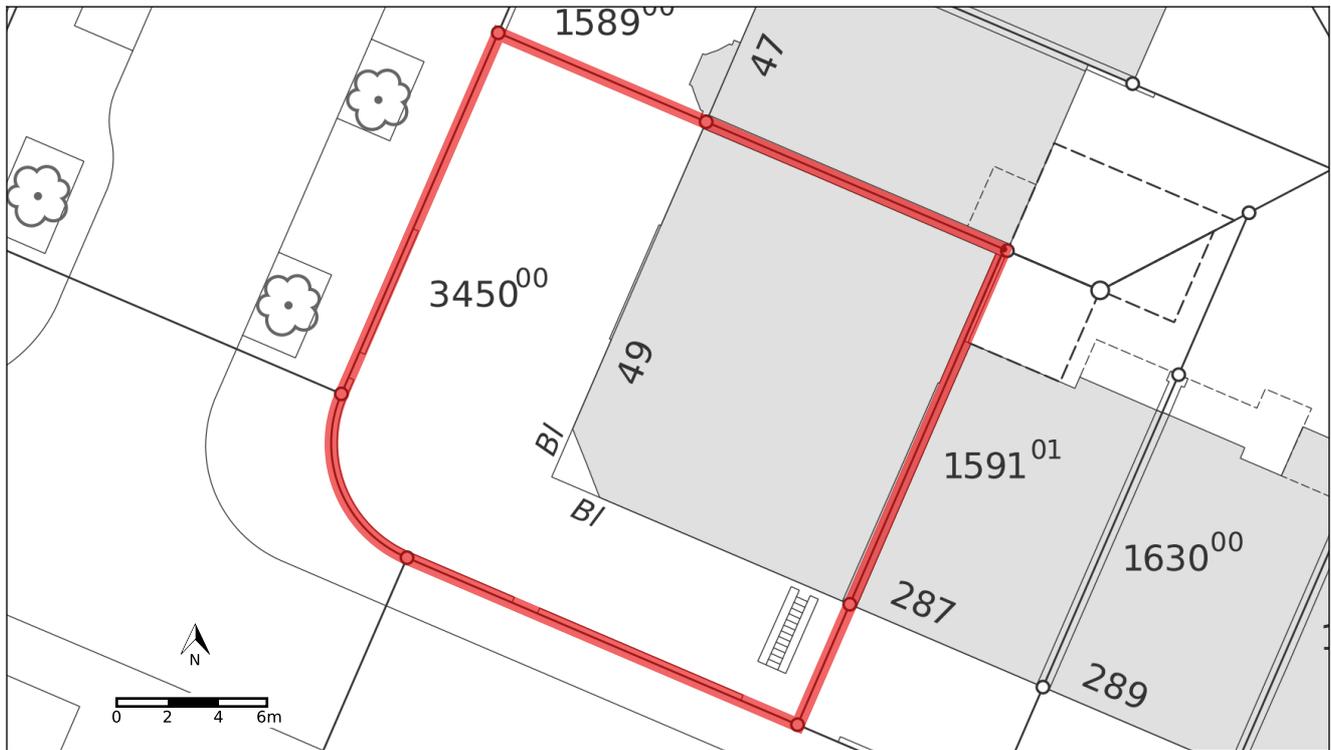
Mit freundlichen Grüssen

  
Beatrice Alther

Rechnung folgt (Fr. 50.--)

## ÖREB-Katastrauszug (Auszug)

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

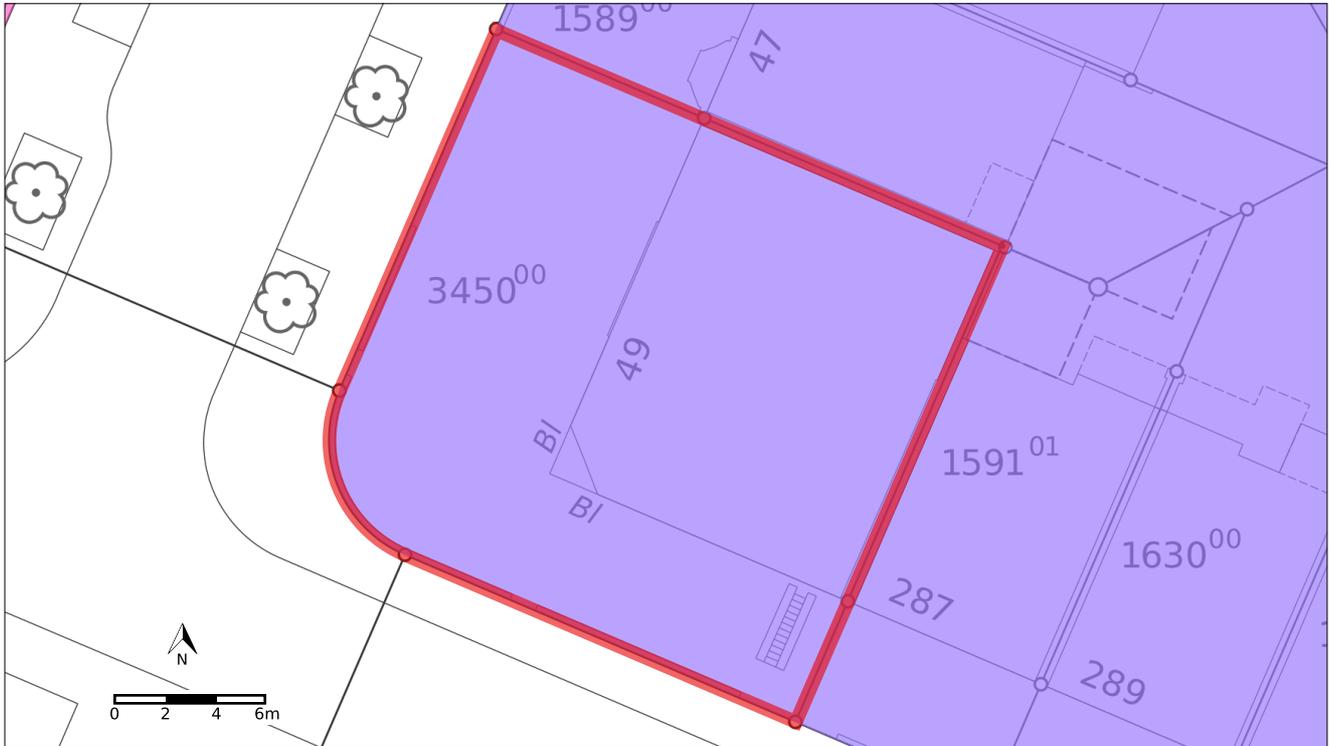


<b>Grundstück-Nr</b>	<b>3450</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH307967938992
Gemeinde (BFS-Nr.)	Basel (2701)
Sektion	4
Fläche	449 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	02.11.2022

<b>Auszugsnummer</b>	<b>ac32a5ae-1f13-4989-a2a6-57dacdc1562b</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	03.11.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40/50 4001 Basel <a href="https://www.gva.bs.ch">https://www.gva.bs.ch</a>

# Nutzungsplanung: Zonenplan

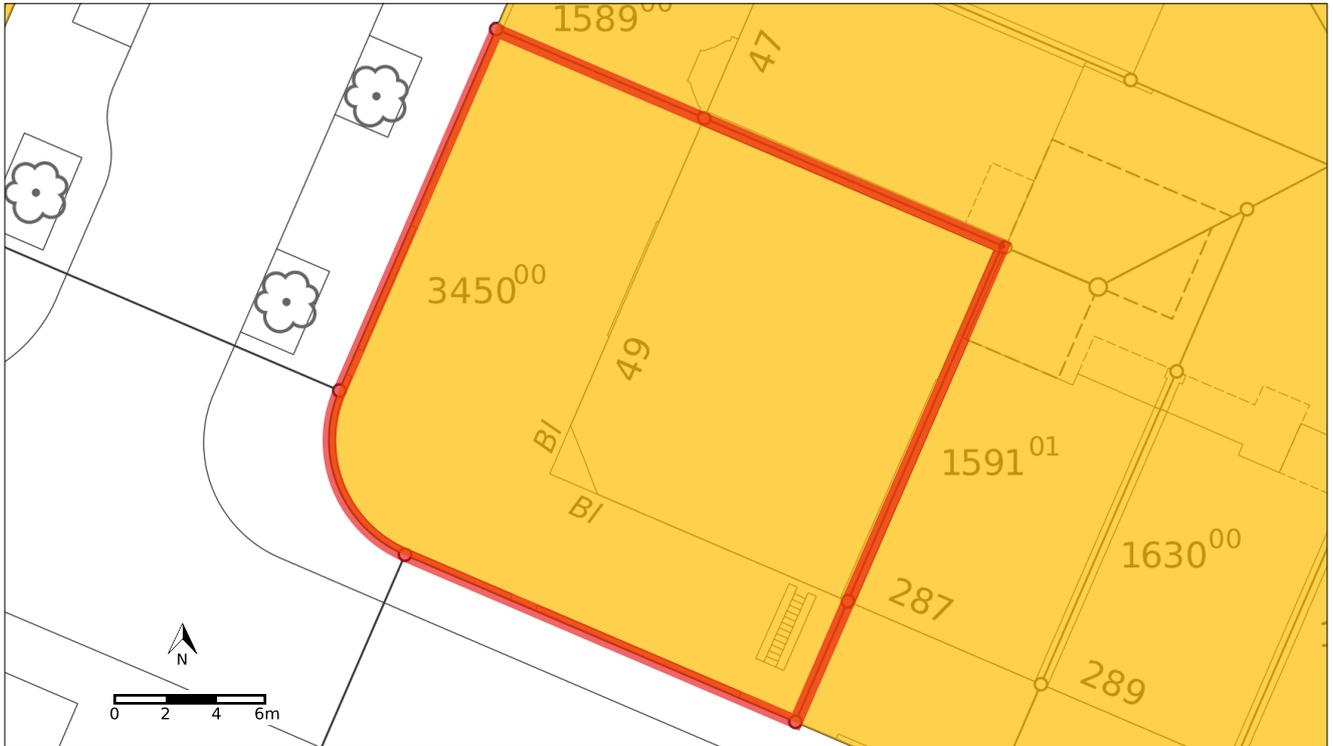
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	449 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Stadt- und Dorfbild-Schonzone		
<b>Rechtsvorschriften</b>	ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Beschlussstext) <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/983">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/983</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5595?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5595?locale=de</a> Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	Erläuterung <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2466">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2466</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	Planungsamt <a href="http://www.planungsamt.bs.ch/">http://www.planungsamt.bs.ch/</a>		

# Nutzungsplanung: Wohnanteilplan

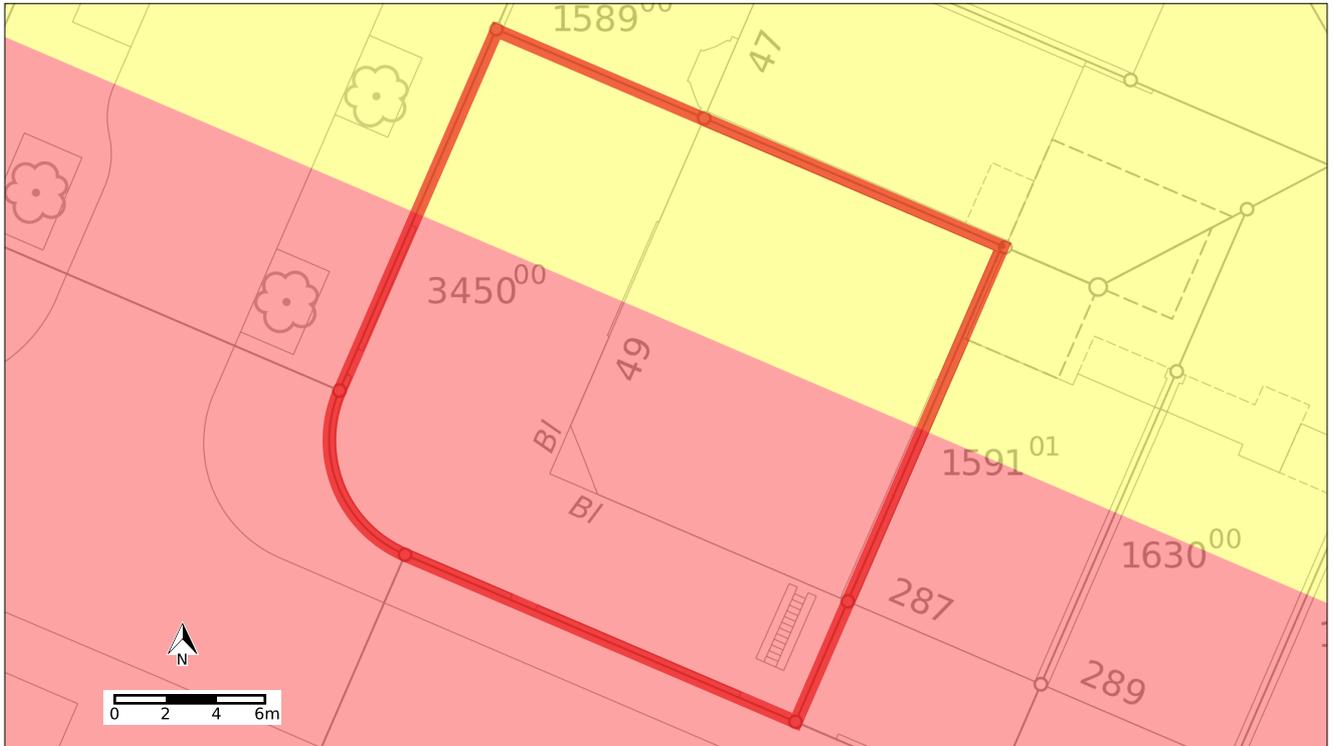
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 max. 1 Arbeitsgeschoss	449 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (Wohnanteilplan_erläuterndesDokument_20190410.pdf) <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/893">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/893</a> WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (RRB_19950620_Wohnanteilplan.pdf) <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a> Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5595?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5595?locale=de</a> Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de</a> Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil, 861.250 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4571?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4571?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	Erläuterung <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2467">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2467</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	Planungsamt <a href="http://www.planungsamt.bs.ch/">http://www.planungsamt.bs.ch/</a>		

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Empfindlichkeitsstufe III	274 m <sup>2</sup>	61.0%
	Empfindlichkeitsstufe II	175 m <sup>2</sup>	39.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	LESP Stadt Basel (Beschlusstext) <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html</a> Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5587?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5587?locale=de</a> Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100 <a href="https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4019?locale=de">https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4019?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	Erläuterungen GRB LESP 2003 <a href="https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2444">https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2444</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	Planungsamt <a href="http://www.planungsamt.bs.ch/">http://www.planungsamt.bs.ch/</a>		



## Anhang A: Zusatzinformationen für Baubegehren

### Grundstück

Sektion / Parzellennummer	4 / 3450
Parzellenart	Liegenschaft
Adressen	Delsbergerallee 49, 4053 Basel
Bodenbedeckungsflächen	Gebäude, 198 m <sup>2</sup> übriges befestigtes Gebiet, 251 m <sup>2</sup>

### Übersicht der zusätzlichen Themen

• Denkmal- & Inventarverzeichnis	nicht betroffen
• Rechtlicher Wald	nicht betroffen
• Naturgefahren	nicht betroffen
• Mobil- und Rundfunkantennen	nicht betroffen
• Konsultationsbereich Störfallvorsorge	nicht betroffen
• Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen	nicht betroffen
• Erschliessungsqualität mit ÖV	betroffen
• Auslastung öffentlicher Parkplätze	betroffen

#### Hinweis:

Die Flächenangaben sind gerundet auf 1 m<sup>2</sup> Parzellenflächen und Angaben zum Eigentum können in der Eigentumsauskunft in MapBS (<https://map.geo.bs.ch>) eingesehen werden.



# Situationsplan für Baubehöhen



## Legende

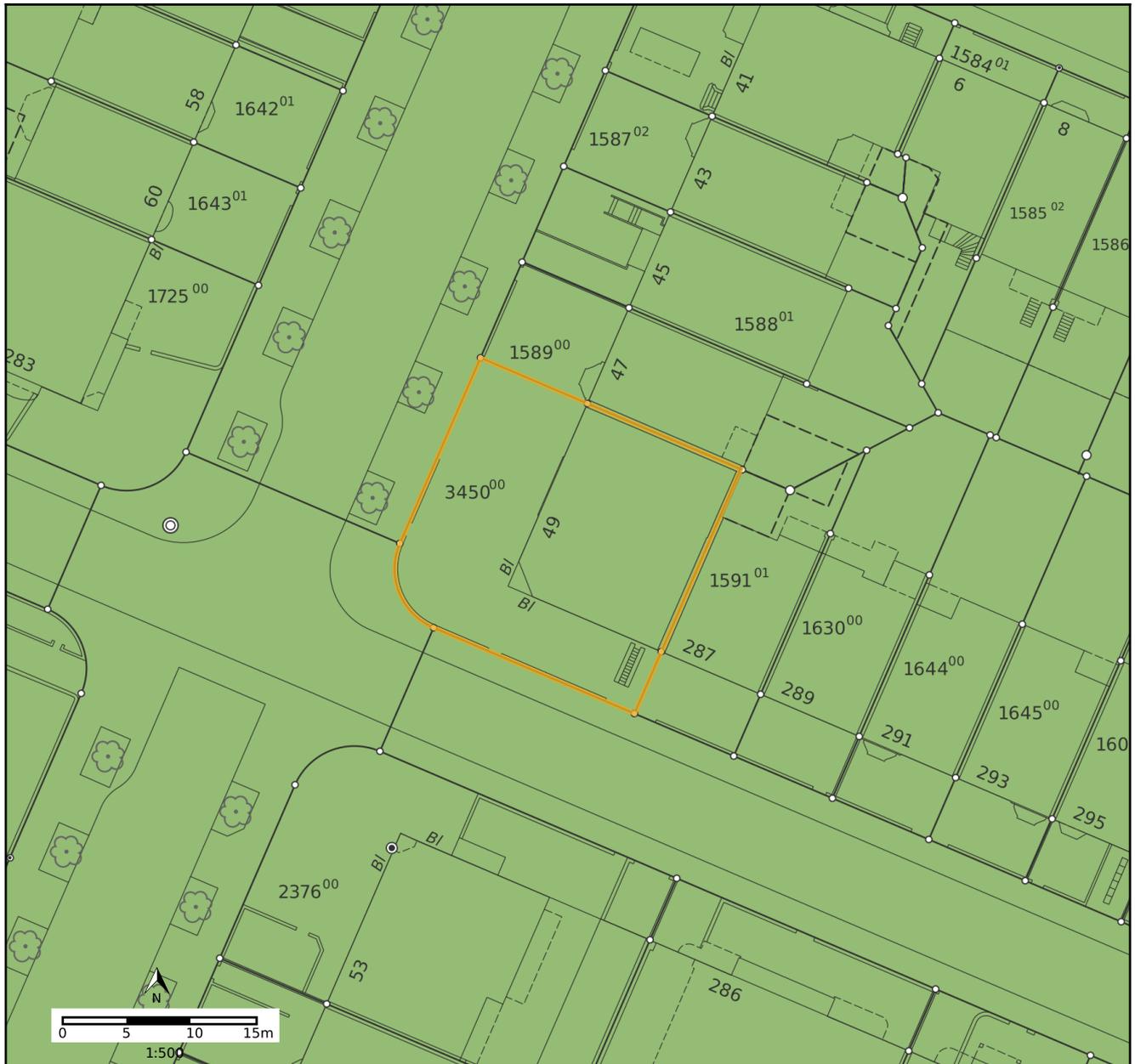
- Baulinien
- Strassen und Weglinien
- statische Waldgrenze
- projizierte Allmend- und Liegenschaftsparzellen
- projiziertes Unterbau- und Baurecht
- Servitutflächenelement
- Servitutlinienelement
- projiziertes Servitutflächenelement
- projiziertes Servitutlinienelement

Zuständige Stelle

Bau- und Gastgewerbeinspektorat  
<https://www.bgi.bs.ch>



# Erschliessungsqualität mit ÖV



## Legende

- Sehr gute ÖV-Erschliessung
- Gute ÖV-Erschliessung
- Durchschnittliche bis schlechte ÖV-Erschliessung

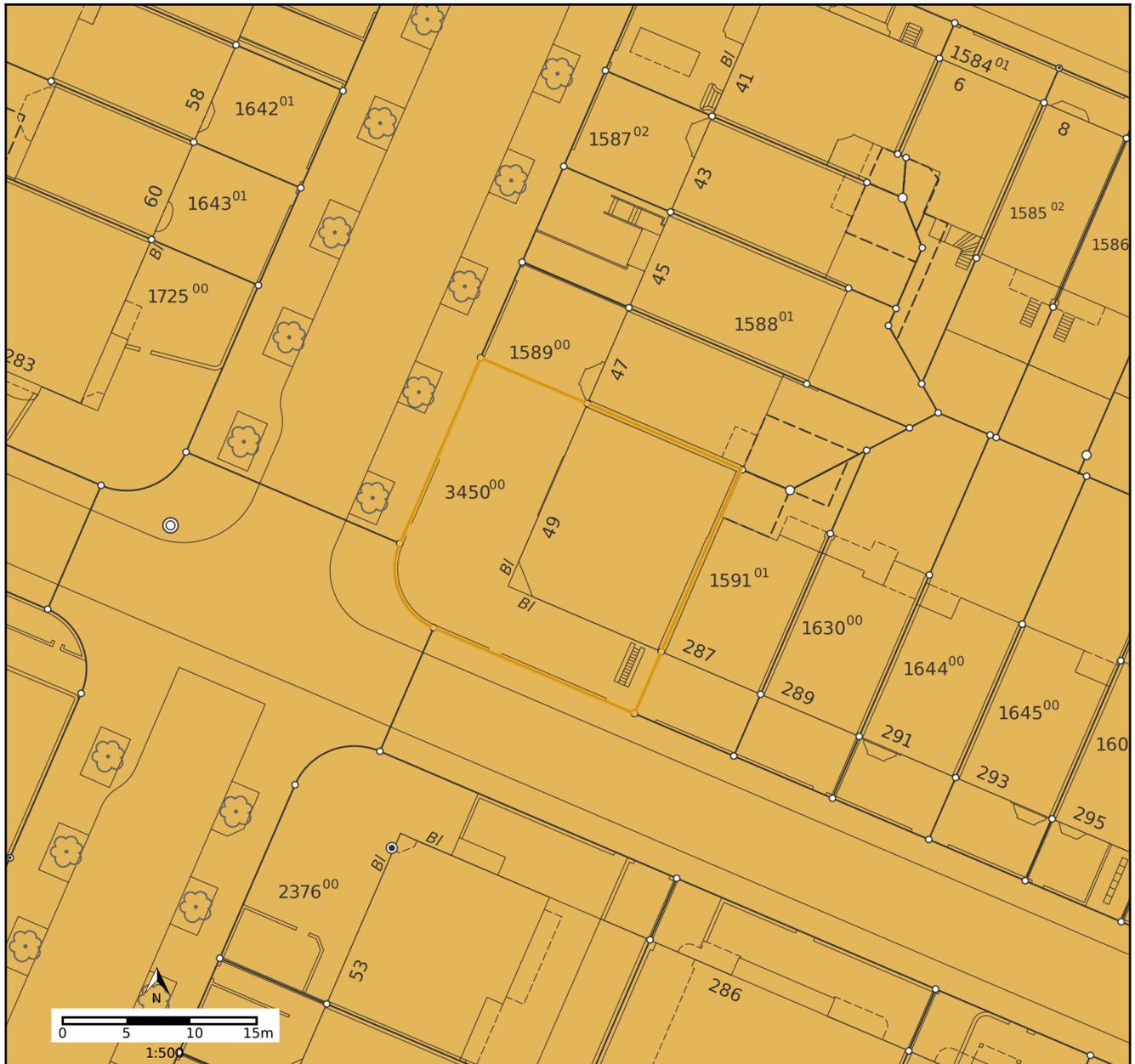
Zuständige Stelle

Amt für Mobilität

<https://www.mobilitaet.bs.ch>



# Auslastung öffentlicher Parkplätze



Legende

- Gebiet mit hoher Parkplatzauslastung
- Gebiet ohne hohe Parkplatzauslastung

Zuständige Stelle

Amt für Mobilität

<https://www.mobilitaet.bs.ch>

## Hedonische Bewertung Mietwohnung

---

# Hedonische Mietwertermittlung

---

## Mietwohnung

Delsbergerallee 49

4053 Basel



---

## Ersteller

Liwa Immobilien

Sandra Stöckli

Blotzheimerstrasse 68

4009 Basel

[sandra.stoeckli@liwa.ch](mailto:sandra.stoeckli@liwa.ch)

# Objekt

## Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	teilweise gedämmt (z.B. Dach)
Raumaufteilung	zweckmässig
Raumhöhen	übliche Raumhöhen (ca. 2.40 bis 2.60)
Anzahl Nasszellen	1
Zusätzliche WC	0
Wand-/Bodenbeläge	überdurchschnittliche Oberflächen und Beläge
Küche	gängige Ausstattung
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren
Extras	-

## Zustand



## Beschrieb Objekt

-

# Hedonische Bewertung Mietwohnung

## Bruttomarktmiete - Nebenkosten

	Brutto	Nebenkosten	Netto
Marktmiete (CHF/a)	19'600	2'800	16'800
Statistische Bandbreite (CHF/a)	18'800 - 20'400	2'500 - 3'100	16'300 - 17'300
Marktmiete (CHF/m <sup>2</sup> a)	296	42	254
Marktmiete (CHF/Monat)	1'630	230	1'400

## Nettomarktmiete

Marktmiete (CHF/a)		Netto	16'600
Statistische Bandbreite (CHF/a)			15'900 - 17'300
Marktmiete (CHF/m <sup>2</sup> a)			251
Marktmiete (CHF/Monat)			1'380

## Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene Gemeinde	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene MS-Region	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Mikrolage und Objekt

Hauptnutzfläche (SIA 416)	klein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grosszügigkeit	durchschnittlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terrasse/Garten etc.	eher klein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alter und Zustand	bereits stark renoviert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage	marktfähig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage und Standard	ausgewogen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung	gewisse Auffälligkeiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Basel, 11.11.2022

Sandra Stöckli, Eidg. FA Bewerterin

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

# Comparables

## Marktmieten in Basel

	Mieten in CHF / m <sup>2</sup> HNF		Mieten in CHF pro Monat	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
25% grösser als	280	265	2'240	1'780
Median	270	230	2'020	1'490
25% kleiner als	255	215	1'710	1'350

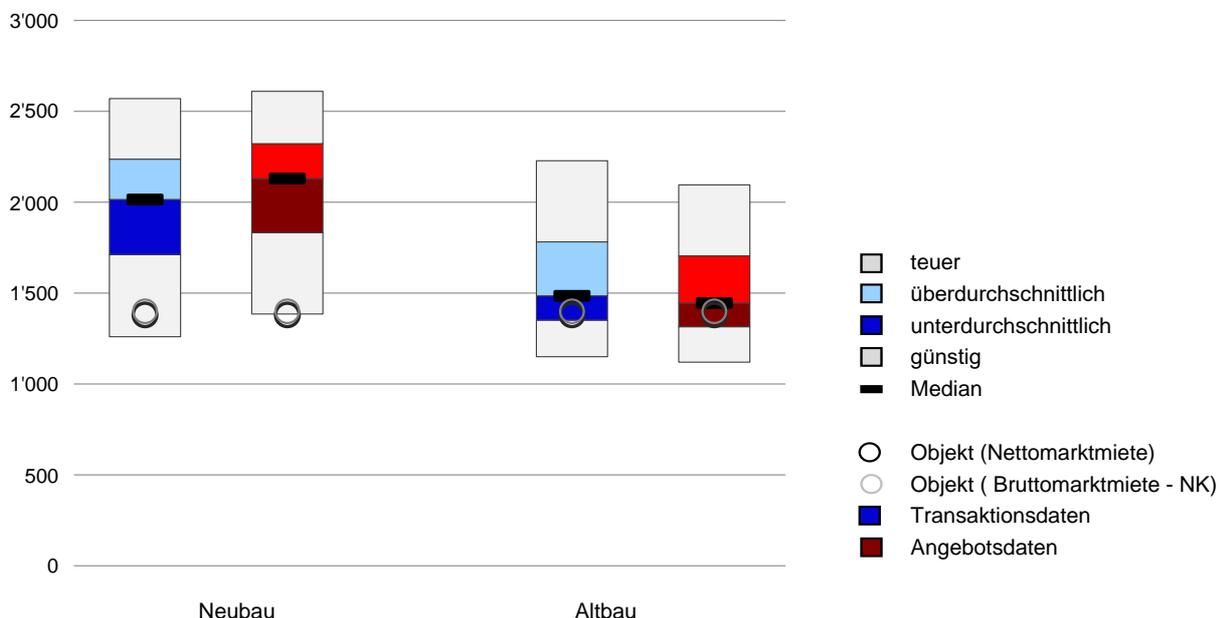
Quellen: Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner.

## Verteilung der Netto-Mieten in CHF/m<sup>2</sup> und Jahr



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.

## Verteilung der Netto-Mieten in CHF pro Monat



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.

Liwa Immobilien AG

Basel, 14. November 2022  
Delsbergerallee 49, 4053 Basel  
Immobilienbewertung

STWEG-Reglement

Tagebuch No. 2382 1995

Archiv No. 4234

v2360

## REGLEMENT

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Delsbergerallee 49, in Basel

---

## A. Die Aufteilung des Eigentums

### § 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1 An der Liegenschaft Sektion IV Parzelle 3450 des Grundbuches der Stadt Basel, haltend 4 a 49,5 m<sup>2</sup>, mit Gebäude Delsbergerallee 49 in Basel, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB.

3 Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

### § 2 Die Aufteilung der Liegenschaft

1 Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerke aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Nummer und Farbe im Aufl.-Plan	Beschreibung der Stockwerke und der in Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuchblatt-Nummer	Miteigentumsanteile (Wertquoten in Tausendstel)
1 (grün)	Räume (Laden) im Erdgeschoss links strassenseits und Raum im Kellergeschoss (K 1)	3450-1	109
2 (gelb)	Räume (Restaurant mit Nebenräumen) im Erdgeschoss rechts und im Erdgeschoss hinten links sowie Räumen im Kellergeschoss (K 2.1, K 2.2, K 2.3 K 2.4.)	3450-2	212
	Uebertrag		321

	Uebertrag		321
3 (rot)	Räume (3 1/2-Zimmer-Wohnung) im ersten Obergeschoss links mit Terrasse und Raum im Kellergeschoss (K 3)	3450-3	82
4 (blau)	Räume (2 1/2-Zimmer-Wohnung) im ersten Obergeschoss rechts mit Balkon und Raum im Kellergeschoss (K 4)	3450-4	76
5 (rot)	Räume (3 1/2-Zimmer-Wohnung) im zweiten Obergeschoss links mit Terrasse und Raum im Kellergeschoss (K 5)	3450-5	83
6 (blau)	Räume (2 1/2-Zimmer-Wohnung) im zweiten Obergeschoss rechts mit Balkon und Raum im Kellergeschoss (K 6)	3450-6	76
7 (rot)	Räume (3 1/2-Zimmer-Wohnung) im dritten Obergeschoss links mit Terrasse und Raum im Kellergeschoss (K 7)	3450-7	82
8 (blau)	Räume (2 1/2-Zimmer-Wohnung) im dritten Obergeschoss rechts mit Balkon und Raum im Kellergeschoss (K 8)	3450-8	76
	Uebertrag		796

	Uebertrag		796
9 (rot)	Räume (2 1/2-Zimmer-Wohnung) im vierten Obergeschoss links mit Terrasse und Raum im Kellergeschoss (K 9)	3450-9	82
10 (blau)	Räume (2 1/2-Zimmer-Wohnung) im vierten Obergeschoss rechts und Raum im Kellergeschoss (K 10)	3450-10	74
11 (rot)	<u>Raum</u> <sup>e</sup> (Hobby/Atelier) im Dachgeschoss links	3450-11	25
12 (blau)	<u>Raum</u> <sup>e</sup> (Hobby/Atelier) im Dachgeschoss rechts	3450-12	23
	Zusammen		<u>1000</u>

Gemeinschaftlich sind insbesondere (in den Aufteilungsplänen ohne Farbe):

- a) Hauseingang, Windfang und Treppenhaus
- b) im Kellergeschoss: Heizungsraum, Vorplatz zu den Kellerräumen
- c) der Boden der Liegenschaft und damit die Freiflächen

2 Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen (7 Plänen und Situationsplan), die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

3 Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### § 3 Aenderungen der Wertquote (Miteigentumsanteil)

1 Aenderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

2 Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

- 3 Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgelegt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.
- 4 Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

#### § 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

- 1 Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen; Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.
- 2 Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
  - die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden
  - die Bodenbeläge (ohne Unterlagsboden und Trittschallisolierung) und der Deckenputz;
  - die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
  - die Türen (einschliesslich der Wohnungsabschlusstüren, diese jedoch nur auf der Innenseite);
  - die eingebauten Schränke;
  - die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, sowie die Heizkörper
  - die Leitungen, von deren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
  - die Fenster, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften.

#### § 5 Die gemeinschaftlichen Teile

- 1 Gemeinschaftlich sind Rechte, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden wurden, so namentlich:
  - a) der Grund und Boden der Liegenschaft;
  - b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
  - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (z.B. Balkon-Fassadenteile);
  - d) alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die

Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrechte bestehen, befinden;

- e) die Leitungen, bis zu ihren Abzweigungen in die Stockwerke;
- f) alle übrigen in § 2 als gemeinschaftlich bezeichneten Bauteile und Rechte.

- 2 Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## **B. Benützungsordnung**

### 1. Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

#### § 6 Grundsatz

- 1 In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
- 2 Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.
- 3 Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

#### § 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

- 1 Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

2 Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

§ 8 Zweckbestimmung

1 Die Stockwerke dürfen nur zu den in dem Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.

Die Stockwerke Nr. 1 und 2 dürfen zudem für Dienstleistungszwecke sowie als Büros, Ateliers etc. und zu Wohnzwecken verwendet werden.

2 In den zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten (Stockwerke Nr. 3 bis 12) ist die Ausübung eines Berufes (stiller Bürobetrieb, während der ordentlichen Geschäftszeit) gestattet, unter der Bedingung, dass dadurch die anderen Stockwerkeigentümer in ihrem ruhigen Wohnen oder auf andere Weise nicht gestört werden.

3 Jede von Absatz 1 und 2 abweichende Zweckänderung bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

§ 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

1 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibe.

2 Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und die Instandstellung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht stehen, sowie für die sich in seinem Stockwerkeigentum befindlichen Fenster, Rolläden, Sonnenstoren und deren Bedienungsvorrichtungen.

3 Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

4 Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Stimmen entscheidet.

## § 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

- 1 Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
- 2 Gleiches gilt für die Vornahme von Reparatur,- Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.
- 3 Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## § 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerks

- 1 Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.
- 2 Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

## § 12 Ueberlassung des Gebrauches an Dritte

- 1 Gegenüber Vereinbarungen, mit denen ein Stockwerk ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (Mietverträge, Einräumung von Wohn- und Nutznießungsrechten), können die übrigen Stockwerkeigentümer keine Einsprache erheben.
- 2 Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

## 2. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

### § 13 Besondere Nutzungsrechte

- 1 Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist den Eigentümern folgende über die Sonderrechtsnutzung hinausgehende Beanspruchung der Liegenschaft gestattet:

- a) Der Eigentümer des Stockwerks Nr. 1 (Laden) darf den im Aufteilungsplan "Erdgeschoss" mit der Farbe seines Stockwerks schraffiert eingezeichneten Teil des Vorgartens der Liegenschaft auf seine Kosten und Verantwortung allein nutzen, mit der Einschränkung, dass der Eigentümer des Stockwerks Nr. 2 (Restaurant) mit entsprechender Kostenbeteiligung auf diesem Teil des Vorgartens einen Personenwagen abstellen darf. NB  
grün

Diese Nutzung ist aber auf die Nutzung als Autoabstellfläche und/oder als Vorgarten beschränkt.

- b) Der Eigentümer des Stockwerks Nr. 2 (Restaurant) darf den im Aufteilungsplan "Erdgeschoss" mit der Farbe seines Stockwerks schraffiert eingezeichneten Teil des Vorgartens der Liegenschaft auf seine Kosten und Verantwortung allein nutzen. NB  
gelb

Diese Nutzung ist aber auf die Nutzung als Gartenrestaurant mit Baumbestand und als Anlieferung zum Restaurationsbetrieb und/oder als Vorgarten beschränkt.

- 2 Die Nutzungsberechtigten trifft für die ihrer Nutzung unterliegenden Gebäudeteile, Räume, Anlagen und Einrichtungen die gleiche Unterhaltspflicht, die gemäss § 9 für die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen gilt.
- 3 Änderungen oder Aufhebung der vorstehenden besonderen Nutzungsrechte bedürfen der Zustimmung des/der Berechtigten.

#### § 14 Die Benützung im allgemeinen

- 1 Vorbehältlich § 13 ist jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
- 2 Nicht gestattet ist namentlich:
- a) irgendwelche Teile an gemeinschaftlichen Räumen zu ändern;
  - b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und Laubengang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;

- c) Namensschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

#### § 15 Die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen

- 1 In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.
- 2 Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

#### § 16 Hausordnung

- 1 Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile werden in einer Hausordnung aufgestellt. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.
- 2 Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

### **C. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile**

#### § 17 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

- 1 Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
- 2 Dazu gehören insbesondere:
  - a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - b) die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;

- d) öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) Hauswartkosten;
- g) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- h) die Einlagen in den Erneuerungsfonds;

#### § 18 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

- 1 Soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
- 2 Wenn das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.
- 3 Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.
- 4 Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenteil solidarisch.

#### § 19 Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten

- 1 Die Heizungsleistungen sowie der Warmwasserverbrauch werden mittels den eingebauten technischen Geräten und Einrichtungen für jedes Stockwerk individuell, entsprechend dem effektiven Verbrauch, erfasst. Die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung (inkl. Reparaturen und Verwaltungskosten) werden im Verhältnis des auf jedes Stockwerk effektiv entfallenden Verbrauchs aufgeteilt.
- 2 Die Kaltwasserkosten sowie die Abwasserreinigungsgebühren werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
- 3 Für die Kosten einer allfälligen Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgungs-Anlage gilt § 18 Absatz 1.

#### § 20 Erneuerungsfonds

- 1 Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer

treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser muss jährlich mindestens mit 1 1/2 Promille des indexierten Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft und im übrigen gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer gespiesen werden.

- 2 Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 1/2% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, dürfen ihm nur Erneuerungskosten belastet werden.
- 3 Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- 4 Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

#### § 21 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

- 1 Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.
- 2 Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.
- 3 Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalsersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.
- 4 Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

#### § 22 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

- 1 Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen (inkl. für Ansprüche aus Ersatzvornahme) hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.
- 2 Im übrigen gilt Art. 712 lit. i) und k) des Zivilgesetzbuches.

## **D. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **§ 23 Die Versicherung des Gebäudes**

- 1 Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
- 2 Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
- 3 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### **§ 24 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

- 1 Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
- 2 Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.
- 3 Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.
- 4 In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe von § 18.

### **§ 25 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft**

- 1 Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beein-

trächtig wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

- 2 Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

§ 26 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

- 1 Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.
- 2 Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.
- 3 Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

§ 27 Die Zerstörung des Gebäudes

- 1 Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hiefür gelten die Bestimmungen von § 50.
- 2 Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.
- 3 Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (§ 25).

## **E. Die Verwaltungsordnung**

### **§ 28 Die Träger der Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

#### **1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer**

### **§ 29 Die Zuständigkeit**

- 1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
- 2 Soweit das Gesetz und dieses Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.
- 3 Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:
  - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;
  - c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
  - d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
  - e) Entlastung des Verwalters;
  - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
  - g) Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters;
  - h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile;
  - i) Erlass des Reglementes für den Verwalter;
  - k) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
  - l) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

### § 30 Einberufung und Leitung der Versammlung

- 1 Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
- 2 Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.
- 3 Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.
- 4 Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.
- 5 Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.
- 6 Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nicht anderes beschlossen wird.
- 7 Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

### § 31 Beschlussfähigkeit

- 1 Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind.
- 2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.
- 3 Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

### § 32 Die Ausübung des Stimmrechtes

- 1 Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich (Gesamt- oder Miteigentum) zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.
- 2 Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.
- 3 Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### § 33 Stimmrecht bei Nutzniessung

- 1 Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.
- 2 Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind, oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

### § 34 Die Beschlussfassung im allgemeinen

- 1 Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmenthalter sind bei der Ermittlung dieses Mehrs nicht zu berücksichtigen.
- 2 Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.
- 3 Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

### § 35 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stimmen gemäss § 34 Absatz 1, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten, bedürfen:

- a) die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

### § 36 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung) (§ 2);
  - die Zweckbestimmung der Stockwerke (§ 8);
  - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (§§ 48 und 49);
  - andere Bestimmungen, für deren Aenderung das Reglement Einstimmigkeit vorschreibt.
- b) Unter Vorbehalt von § 26 Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums (§ 50).

### § 37 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

## 2. Der Verwalter

### § 38 Wahl und Abberufung

- 1 Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

- 2 Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.
- 3 Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.
- 4 Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

#### § 39 Vereinbarungen mit dem Verwalter

- 1 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag, der insbesondere Dauer des Amtes, Kündigung und die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.
- 2 Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von drei Jahren. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

#### § 40 Stellvertretung des Verwalters

- 1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestellt aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters.
- 2 Der Stellvertreter handelt an Stelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

#### § 41 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

- 1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
- 2 Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung beachtet werden.

- 3 Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen, die im Budget nicht vorgesehen sind, bis zum Betrage von Fr. 1'000.-- im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 5'000.-- im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen, sofern die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht andere Limiten beschliesst.
- 4 Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.
- 5 Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

#### § 42 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Vorschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- k) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statischen Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;
- l) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- m) die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten;
- n) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.

### § 43 Vertretung der Gemeinschaft

- 1 In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.
- 2 Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.
- 3 Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügung kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nAchträglich erteilt werden.

### § 44 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

### § 45 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

- 1 Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.
- 2 Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

## **F. Aenderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

### § 46 Veräusserung und Belastung

- 1 Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.
- 2 Gegenüber einer Veräusserung eines Stockwerkes haben die übrigen Stockwerkeigentümer kein Einspracherecht.

### § 47 Rechtsstellung des Erwerbers

- 1 Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und

Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

- 2 Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
- 3 Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.
- 4 Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

#### § 48 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

- 1 Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
- 2 Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Stimmen gemäss § 33 Abs. 1 dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.
- 3 Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzte Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

#### § 49 Beseitigung von andern Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutznießungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

§ 50 Aufhebung des Stockwerkeigentums

- 1 Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.
- 2 Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.
- 3 Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

**G. Verschiedenes**

§ 51 Anmerkung des Reglementes

- 1 Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch angemerkt.
- 2 Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

§ 52 Abänderung des Reglementes

- 1 Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.
- 2 Hiezu bedarf es der Mehrheit gemäss § 35.
- 3 Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies im Gesetz oder im Reglement vorgeschrieben ist (§ 36).

§ 53 Gerichtsstand und Domizilklausel

- 1 Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.
- 2 Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalte dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

## § 54 Schiedsgericht

- 1 Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können, sollen ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden werden.
- 2 In die Zuständigkeit des Schiedsgerichts fällt auch der Entscheid über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.
- 3 Das Schiedsgericht wird wie folgt gebildet: Jede der Parteien bezeichnet einen Schiedsrichter; diese ernennen gemeinsam den Obmann. Sollte eine der Parteien innert 14 Tagen der Aufforderung, den Schiedsrichter zu bezeichnen, nicht nachkommen oder die beiden Schiedsrichter innert der gleichen Frist sich über die Person des Obmannes nicht verständigen können, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichtes auf Verlangen einer Partei durch das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt bezeichnet.
- 4 Das Schiedsgericht ist auch zuständig zum Entscheid über Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einzelner ihrer Angehörigen einerseits und dem Verwalter andererseits. Dieser ist bei seiner Wahl auf diese Ordnung zu verpflichten.
- 5 Das Schiedsgericht bestimmt selbst über sein Verfahren. Dabei ist dem Interesse an einer raschen Entscheidung durch ein einfaches Verfahren Rechnung zu tragen. Das Schiedsgericht entscheidet auch über die Kosten und die eigene Zuständigkeit. Die zwingenden Bestimmungen des interkantonalen Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit bleiben vorbehalten.
- 6 Die vorstehenden Bestimmungen sind von jedem neuen Stockwerkeigentümer durch Unterzeichnung dieses Reglementes, von dem er Kenntnis genommen hat, für sich als verbindlich zu erklären.

## § 55 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

- 1 Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff in der Fassung vom 19. Dezember 1963).
  - 2 Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff) Anwendung.
- H. F. ...*