

## Bewertungsbericht

Einfamilienhaus  
Sperberweg 6  
4125 Riehen

**Marktwert**

**CHF 925'000**



Stichtag	04.11.2024
Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung.
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt, 4051 Basel
Bewerterin	Liwa Immobilien AG, Sandra Stöckli, Blotzheimerstrasse 68, 4055 Basel
Ort, Datum	Basel, 20. November 2024

Ihre Notizen

## Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Basisdaten / Zusammenfassung	3
Grundbuch / Amtliches, Register, Kataster / Baugesetz und Potenzial	4
Makro-/ Mikrolage	6
Gebäudedaten und Baubeschrieb	7
Fotodokumentation	8
Sachwert / Ermittlung Landwert	12
Technische Entwertung der Bauteilgruppen	13
Ertragswert	14
Fazit	15
Schlussbemerkungen	16
Anhang I	17
Herleitung Basiszinssatz / Flächenberechnungen	18
Erläuterung zu den Mietwerten	18
Lageklassenschlüssel	19
Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen	20
Anhang II	22

## Basisdaten

### Objekt

Liegenschaft	Sperberweg 6 4125 Riehen
Umschreibung	Einfamilienhaus
EigentümerIn	Gugler Claudia, Gugler Peter
Eigentumsform	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft
Eigentumsanteil	100%

### Parteien

Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4051 Basel
--------------	---

Immobilienbewerterin FA	Liwa Immobilien AG Sandra Stöckli Blotzheimerstrasse 68 4055 Basel
-------------------------	---

### Auftrag

Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung.
Bewertungsmethoden	Sachwert, Ertragswert als Kontrollwert
Stichtag / Besichtigung	4. November 2024 Es konnten sämtliche Räume besichtigt werden.

### Grundlagen

Dokumente	Grundbuchauszug	10.09.2024
	Gebäudeversicherungsausweis	22.01.2024
	Geodaten, ÖREB-Auszug	04.11.2024
	Richtwertangabe für Bodenwerte	08.11.2024
	Preisniveaus Fahrländer Partner, Riehen	3Q 2024
	Pläne	1947

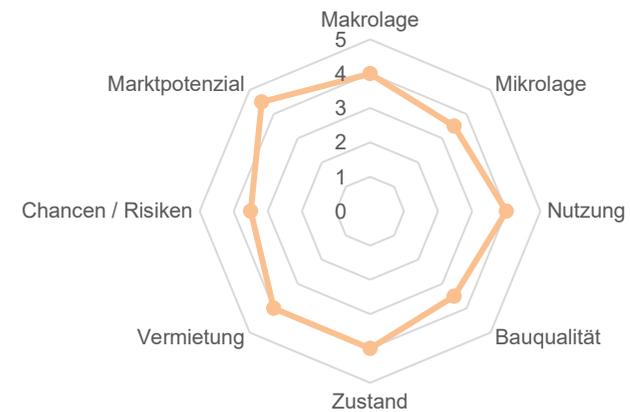
Weitere Quellen	- Gefahrenkarte/Radonkarte der Schweiz - Marktmieten&Nettozinssatz gemäss hedonischem Modell von FPRE - Makro- und Mikrolagentext von FPRE - Baugesetz Basel-Stadt - Keevalue.ch für hedonische Ermittlung der Neubaukosten - Hedonische Marktwertbewertung FPRE und IAZI
-----------------	--

## Zusammenfassung

### Werte

	CHF	CHF/ m2 HNF
Marktwert gerundet auf Basis des Sachwerts	925'000	9'069

### Einschätzung Qualitätsprofil



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

### Die Bewerterin

Sandra Stöckli

Ort, Datum Basel, 20. November 2024

### Gültigkeit der Bewertung

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.

## Grundbuch

Gemeinde, Kanton	4125 Riehen, Basel-Stadt		
Grundstück Nr.	2322	Sektion	D
Gebäude	Wohnhaus		
EigentümerIn	Gesamteigentum Gugler Claudia und Gugler Peter		
Eigentumsanteil	100%		
Grundlasten	Keine		
Vormerkungen	Keine		
Dienstbarkeiten	23.07.53 (R) und (L): Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser) z.G. bzw. z.L. Nachbarparzellen		
Anmerkungen	03.10.07 (L): Veräusserungsbeschränkung gem. BVG 28.06.17 (L): Veräusserungsbeschränkung gem. BVG		

Grundstückfläche	141 m2	Gebäudegrundfläche	63 m2
Umgebungsfläche	78 m2		

## Situationsplan Orthofoto (1:1'000)



## Amtliches, Register, Kataster

Belasteter Standort	Keine Belastung.		
Inventar / Denkmalpflege	Nicht im Inventar.		
Gefahrenkarte	Es sind keine wertrelevanten Einträge in der Gefahrenkarte des BAFU ersichtlich.		
Radon (Wohnhaus)	7% Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten. Eine Messung wird empfohlen.		
Lärmkataster	Die Parzelle befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 45 (Planungswert 55) und bei Nacht mit 29 (Planungswert 45) Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.		
Topographie	Eben.		

## Baugesetz und Potenzial

Bauzonenplan	Die Liegenschaft liegt gemäss Zonenplan in der Zone 2a.			
Zonenvorschrift	Ausnutzungsziffer	0.6		
	Wandhöhe	8 m		
	Grenzabstand	Zu Grenzen 3 m		
Ausnutzungspotenzial	Details siehe Anhang I:			
	Potenzielle Ausnutzung	BGF	85 m2	0.6 AZ
	Aktuelle Ausnutzung	BGF	126 m2	0.89 AZ
Bemerkung	Wohnanteilsplan: Kein Arbeitsgeschoss. Es besteht kein unausgeschöpftes Potenzial betreffend der Bruttogeschossfläche gemäss Ausnutzungsziffer. Es kann Abweichungen geben zu der konkreten Nutzungsberechnung bei der Baubehörde, insbesondere bei Berechnungen nach einem Vergleichsprojekt.			

# Geodaten

## Zonenplan: Zone 2a



## Kataster der belasteten Standorte: Keine Belastung



## Denkmalschutz: Nicht im Inventar



## Perimeter von Mobilfunkantennen: Nicht im Perimeter



## Makrolage



**Einwohner:** Riehen ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Basel. Die Gemeinde Riehen hat 22'406 Einwohner (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 48.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 27.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 23.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken.

**Erreichbarkeiten:** Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Riehen aus erreichbaren Zentren sind Basel (11 Min.), Delémont (45 Min.) und Zofingen (47 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Basel (23 Min.), Olten (53 Min.) und Delémont (63 Min.).

**Wohnbestand:** Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 10'799 Wohneinheiten auf, wovon 2'778 Einfamilienhäuser und 8'021 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 25.7% im landesweiten Vergleich (21.3%) durchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 102 Wohnungen (2017-2022; das sind 0.98% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 1% im landesweiten Vergleich (1.15%) durchschnittlich. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 87 Wohnungen vom Markt absorbiert.

**Preisniveau:** Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) bei den EFH bei 16'904 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 279 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'005 - 2'570 CHF/m<sup>2</sup>. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS Region Basel-Stadt um 27.4% zugelegt (Bauland für EFH: 31.6%). Der Markt der Gemeinde Riehen ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

## Mikrolage



**Quartier & Image:** Das Einfamilienhaus befindet sich am Sperlweg 6 in der Gemeinde Riehen. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat eine gute bis sehr gute Besonnung und eine beschränkte Aussicht. Das Image für Wohnnutzungen ist gut. Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1967 errichtet.

**Bewohner:** In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 36% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 28%, Kinder mit 26% und junge Personen mit 10%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 66% (49% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 25% folgt die Mittelschicht und mit 9% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Paarhaushalte.

**Dienstleistungen:** Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 656 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3.8 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung defizitär.

**Freizeit:** Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 1.1 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 100 Meter entfernt.

**Anbindung:** Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 103 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.6 Kilometer entfernt.

**Lärm:** er Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 45 und bei Nacht mit 29 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

## Gebäudedaten

Baujahr	1949
Kubatur	Gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt: 555 m3      Einfamilienhaus
Versicherungswert	CHF 507'000      Jahr: 2024      Index: 157.4 Letzte Schätzung: 2013
ArchitektIn	A. Gfeller
EGID	460876

## Nutzung und Einteilung

Nutzung EFH	Einfamilienhaus zweiseitig angebaut mit 4 Zimmern und Garten
Einteilung	UG:      Technik, Waschküche, Kellerraum beheizt EG:      Entrée, Küche, Wohn- und Esszimmer 1. OG      3 Zimmer und WC / Dusche DG:      Estrich über Leiter erreichbar
Flächen	102 m2      Hauptnutzfläche Wohnen 50 m2      Nebennutzfläche (UG) ohne Estrich 57 m2      Garten Westseite      21 m2 Vorgarten

## Umgebung

Überbaute Flächen	Vorplatz
Grünflächen	Garten
Parkierung	Nicht auf dem Grundstück. Blaue Zone im Quartier.

## Besonderes

Belastete Bausubstanz	Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sind.
-----------------------	---

## Baubeschrieb

Konstruktion	UG aus Beton, EG-OG aus Backstein, Decken Holzgebälk
Dach	Steildach mit Ziegeleindeckung. Auf der Ostseite Solaranlage für Warmwasser.
Fassade	Fensterbänke: Kunststein, Flächen: Putz gestrichen.
Balkone	Keine.
Fenster	Kunststoff mit Sprossen, Isolierverglasung (BJ 2000)
Beschattung	Klappläden aus Metall weiss
Treppen	Aussen: Beton, Innen: Holz
Heizung	Gas (BJ 2015)
Warmwasser	Über Solar, Zentralboiler
Elektrische Installationen	Schmelz- und Kippsicherungen (Unterverteilung) Dampfabzug in der Küche, DU/WC natürliche Belüftung
TV, Glasfaser	Vorhanden.
Allgemein- / Nebenräume	Keller mit WM/WT, kleines Fenster vorhanden. Vorplatz (Keller), Technikraum Kellerraum mit Radiator und natürlicher Belüftung.
Innenausbau	Decken      Holzbalken gestrichen Wände      Tapete gestrichen Nasszelle: Keramikplatten Böden      Wohnräume: Parkett, Nasszelle: Keramikplatten Küche      Küche aus Kunstharz, Abdeckung aus Holz, übliche Elektrogeräte Nasszelle      Apparate aus Keramik, Spiegelschrank aus Metall Dusche mit Duschkabine Türe      Zimmertüren Holz gestemmt, teilw. mit Glaseinsatz Haustüre aus Kunststoff mit Milchglaseinsatz

Gemäss Abgleich des IST-Zustandes und dem Protokoll der letzten kantonalen Gebäudeschätzung hat ein Umbau in den letzten 10 Jahren stattgefunden (neues Bad, neue Küche, allenfalls Ersatz der Bodenbeläge in den Zimmern).

## Fotodokumentation

Vorderfassade



Rückfassade



Garten



Sitzplatz



Übersicht Garten / Sitzplatz



Aussicht Zimmer 1. OG



## Fotodokumentation

Entrée



Küche



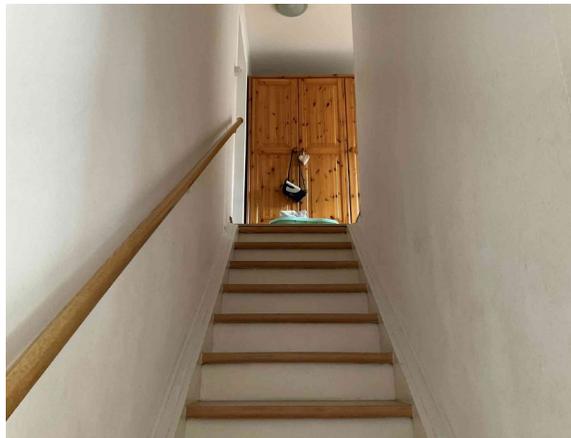
Küche



Wohnzimmer



Treppenaufgang 1.OG



Vorplatz 1.OG



## Fotodokumentation

Zimmer 0G



Zimmer 0G



Zimmer 0G



Bad



Keller



Keller, Waschküche



# Fotodokumentation

Technik



Technik



Elektrotabelleau



## Sachwert Einfamilienhaus

## Landwert

### Neuwert Gebäude (BKP 2)

Objektteile	Anteil %	Kubatur	CHF/m3	Neuwert	CHF/m2	GF
Einfamilienhaus	100	555 m3	975	541'125	4'295	126 m2
Total Objekte	100	555 m3	975	541'125	4'295	126 m2

### Lageklasse (s. Anhang I)

Nutzung	LK	Mietwert	in %	LK gew.
Wohnen	7.60	27'600	100%	7.60
Total		27'600	100%	7.60
% von Neuwert BKP 2,4,5				90.5%

### Altersabzug (Technische Entwertung)

Einfamilienhaus	Anteil Neuwert %	WA	GLD	RLD	Entwertung	in %	pro m3
Rohbau 1	3	75	130	55	3'667	0.4%	7
Rohbau 2	19	20	45	26	31'204	2.5%	56
Installationen	18	11	36	25	21'220	2.4%	38
Ausbau 1	4	15	35	20	7'066	0.5%	13
Ausbau 2	6	8	25	18	7'735	0.8%	14
Altersabzug	50				70'892	13.1%	128

WA: Wirtschaftliches Alter / GLD: Gesamtlebensdauer / RLD: Restlebensdauer

### Relativer Landwert

	CHF	
Total BKP 1-5	618'111	CHF/m2*
Landwert nach Sachwert	559'243	2'663
Landwert nach Mietwert	524'400	2'497

### Vergleichswerte (absolut)

	CHF/m2
Grundstückbewertung Basel-Stadt**	2'700-3'300
Residualwert FPRE EFH gute/beste Lage***	2'100-2'570
Residualwert IAZI EFH tiefe Ausnützung	1'900-2'600

### Gesamtliegenschaft

BKP	LK	m2 / m3	CHF m2/m3	%	Neuwert	Entwertung	%	Zeitwert
0 Grundstück		141 m2	2'750	38.55%	387'750			387'750
1 Vorbereitung								
2 Gebäude		555 m3	975	50.35%	541'125	-70'892	-13.1%	470'233
4 Umgebung		78 m2	400	3.10%	31'200	-2'812		28'388
5 Baunebenkosten				8.00%	45'786			45'786
Sofortinvestitionen								-7'000
Total Sachwert Einfamilienhaus			100.00%		1'005'861	-73'704		925'157

### Fazit Landwert:

Die errechneten relativen Landwerte und Vergleichswerte zeigen ein ähnliches Bild. Aufgrund der hohen Nachfrage was sich in hedonischen Preismodellen zeigt, können Landwerte höhere Werte erzielen. Die Bewerterin schätzt den Landwert wie folgt ein:

<b>Relativer Landwert nach Einschätzung</b>	<b>2'750</b>
---	--------------

\*Der Quadratmeterpreis berechnet sich anhand der zonenkonformen Nutzung der Parzelle mit einer Ausnützungsziffer von 0.6. Eine Residualwertbetrachtung anhand Vergleichsprojekt wird nicht berücksichtigt.

\*\*Der Richtwert bezieht sich auf eine mögliche Bebauung einer Normalparzelle. Die vorliegende Parzelle erfüllt diese Kriterien nicht (zu wenig breite und tiefe Parzelle). Entsprechend ist eine Anpassung des Richtwertes vorzunehmen.

\*\*\*Der Richtwert bezieht sich auf eine Residualwertbetrachtung mit einem freistehenden Einfamilienhaus auf einer Parzelle von mindestens 750 m2. Eine Anpassung an die zu bewertende Parzelle ist abzuschätzen.

## Technische Entwertung der Bauteilgruppen

BKP	Bezeichnung	Anteil in %	Baukosten	WA	GLD	RLD	RS	Bemerkungen	CHF/GF,HNF
<b>2</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	100	541'125						4'295 CHF/GF
21	Rohbau 1 nicht erneuerbar	50	270'563						2'147 CHF/GF
21	Rohbau 1 erneuerbar	3	16'234	75	130	55	17	Keine Sanierung bekannt seit Baujahr.	129 CHF/GF
22	Rohbau 2	19	102'814	20	45	26	1'261		816 CHF/GF
221	Fenster, Aussentüren, Tore			24	40	16		Ersatz Fenster Jahr 2000 (Ausnahme UG: 2006).	
222/224	Spenglerarbeiten, Bedachung			20	60	40		Annahme Ersatz Jahr 2000.	
226/227	Fassadenputze und Malerarbeiten			10	40	30		Sehr guter Zustand.	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			24	40	16		Analog Fenster.	
23 ff	Installationen	18	97'403	11	36	25	1'700		773 CHF/GF
230	Elektroanlagen			19	40	21		Mix von alten Schraub- und Kippsicherungen. Sanierung zu prüfen.	
240	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			9	30	21		Heizung/Boiler Baujahr 2015. Kein zwingender Ersatz gem. Energiegesetz BS.	
251	Sanitärapparate			9	40	31		Ca. 10-jährig gemäss Protokoll Gebäudeversicherung.	
254	Sanitärleitungen			9	40	31		Schätzung analog Sanierung Bad/Küche.	
258	Kücheneinrichtung			9	30	21		Ca. 10-jährig gemäss Protokoll Gebäudeversicherung.	
27	Ausbau 1	4	21'645	15	35	20	394		212 CHF/HNF
273/274	Schreinerarbeiten, Glasarbeiten			20	40	20		Kein Baujahr ersichtlich, Schätzung.	
275	Schliessenanlagen			10	30	20		Moderne Haustüre und Schliessung.	
28	Ausbau 2	6	32'468	8	25	18	951		318 CHF/HNF
281	Bodenbeläge			10	30	20		Zustand & Qualität unterschiedlich, Schätzung	
282/283	Wandbeläge und Deckenbekleidungen			5	20	15		Schätzung aufgrund Zustand.	
<b>4</b>	<b>Umgebung 80%</b>		24'960	10	50	40	256	Umgebung gepflegt, übliche Unterhaltsarbeiten zu tätigen.	
<b>5</b>	<b>Nebenkosten 4%</b>						183		
						Total	4'762		
							0.88%	Jährliche Rückstellung prozentual zu den Gebäudekosten.	
<b>Sofortmassnahmen</b>									
	Parkettersatz							-5000	
	Malerarbeiten							-2000	
						Total		-7000	

## Ertragswert gemäss Nutzung Wohneigentum

Nutzung und Erträge	m2 HNF	Mt. IST	CHF/m2	CHF p.a. IST	Mt. SOLL	CHF/m2	CHF konsum. Miete
Wohnen	102	2'300	271	27'600	2'875	338	34'500
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>2'300</b>		<b>27'600</b>	<b>2'875</b>		<b>34'500</b>

Mietwert von CHF 2'300 multipliziert mit konsumtiven Nutzenszuschlag von 1.25.

Kapitalisierung	CHF/HNF, %	%	%	CHF	
Basiszinssatz mit Zeitpräferenzrate	Ref.	Ist	2.50%	74.63%	25'747
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektssteuern)	4-8%	5%	0.13%	3.88%	1'339
Verwaltung	4-7%		0.00%	0.00%	0
Mietzinsrisiken	0-6%		0.00%	0.00%	0
Unterhaltskosten	15-40	26	0.26%	7.76%	2'677
Rückstellungen (RS)	30-120	46	0.46%	13.73%	4'737
<i>Total</i>			<i>3.35%</i>	<i>100.00%</i>	<i>34'500</i>
<b>Ertragswert vor Abzügen</b>					<b>1'029'851</b>

Zahlen aufgrund Erfahrungs- und Richtwerten. RS näherungsweise gemäss sep. Berechnung.

Ertragswert mit konsumtiven Nutzen	%	CHF
Ertragswert vor Abzügen	100.00%	1'029'851
Aufgelaufene Rückstellungen / Entwertung	-7.16%	-73'704
Sofortmassnahmen	-0.68%	-7'000
<b>Total Ertragswert</b>	<b>92.16%</b>	<b>949'147</b>

Rückstellungen	CHF
Neuwert Gebäude	541'125
Rückstellung p.a. 0.88%	4'762
Aufgelaufene Rückstellungen Bewertungszeitpunkt	-73'704

Evaluierung Verlust an Nutzenpotenzial (NP)	CHF
Sachwert vor Entwertung	1'005'861
Ertragswert vor Entwertung	1'029'851
Verlust an NP Anteil Land	-11'395
Verlust an NP Anteil Gebäude	-12'595
	-2%

Es besteht kein Verlust an Nutzenpotenzial.

Renditen	Miete	Kons. Miete
Bruttorendite	2.93%	3.66%
Nettorendite	2.00%	2.73%

## Fazit

### Bestimmen des Marktwertes und Vergleichswerte

	CHF	CHF m2/Land			CHF/m2 HNF
Sachwert	925'157	6'561	<b>Bewertung</b>	<b>Reiheneinfamilienhaus</b>	<b>9'069</b>
Ertragswert mit konsumtiven Nutzenszuschlag, Kontrollwert	949'147	6'732	Vergleichswerte	Hedonische Bewertung Objekt FPRE	9'598
<b>Marktwert aufgerundet</b>	<b>Parzellen-Nr.</b>	<b>2322</b>	<b>925'000</b>	6'560	Stat. Abweichungen aufgrund Objektspezifität.
					Wohnnutzung Altbau EFH Reihen ca. 12'037
					Durchschnitt aktuell inserierter Objekte im Quartier.
					Gemeindecheck IAZI für EFH, unteres Quantil 10'200
					Ohne genauere Einordnung des Wertes.

Dieses Reihenhaus ist Teil einer im Jahr 1949 erstellten Überbauung von mehreren identischen Einfamilienhäusern in Reihen. Das Gebäude wurde stetig unterhalten, saniert und entspricht einem einfachen, durchschnittlichen Innenausbau. Die Lage ist durchschnittlich bis gut, die Parzelle sehr klein.

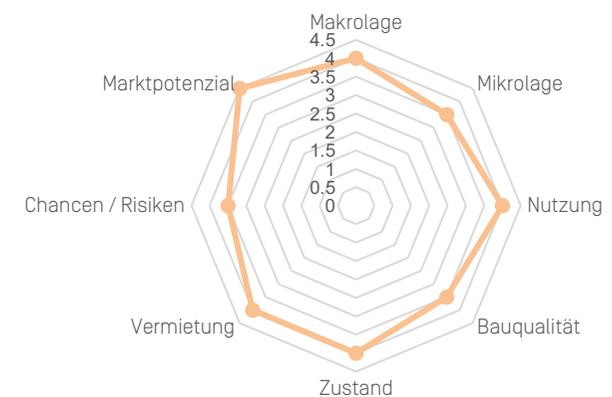
Die primäre Bewertungsmethode ist der Sachwert. Der Ertragswert mit konsumtiven Nutzenszuschlag auf die Marktmiete ist ein Kontrollwert. Hedonische Bewertungsmodelle wurden ebenfalls konsultiert und sind als Vergleichswert auf m2-Basis ersichtlich. Wertmindernd ist die sehr kleine Parzelle sowie das geringe Gebäudevolumen, Vergleichswerte sind aufgrund eher untypischer Eigenschaften für ein Einfamilienhaus entsprechend mit Vorsicht zu geniessen und dienen insbesondere als Instrument zur Einordnung.

### Käufergruppen, Verkäuflichkeit

Als Käufergruppe sind Interessierte an einem Wohneigentum zu nennen, die Nachfrage wird für das Bewertungsobjekt als hoch eingeschätzt. Die aktuell sinkenden Zinsen geben der Nachfrage weiter Auftrieb, der ermittelte Marktwert kann übertroffen werden.

### Einschätzung Qualitätsprofil

Makrolage / Mikrolage	Makrolage Basel mit wenig Zuschlag / Mikrolage durch.-gut aufgrund Besonnung, Lärm, Image.
Nutzung	Wohnnutzung ohne Zuschlag und Risiko. Kleine Parzelle mit EFH-Nutzung wertmindernd.
Bauqualität	Durchschnittliche-gute Bauqualität. Es sind Investitionen in den erneuerbaren Rohbau zu kalkulieren.
Allgemeinzustand	Guter Allgemeinzustand mit wenigen Sofortinvestitionen. Es wurde laufend investiert. Insbesondere Bodenbeläge und Rohbausanierung.
Vermietung	Untergeordnet bei Wohneigentum. Nachfrage bei konkurrenzfähigen Mietzinsen gut.
Chancen / Risiken	Ruhige und beliebte Wohnlage, keine raumplanerischen Massnahmen im Quartier ersichtlich. Kleines EFH mit 4 Zimmern plus beheizter Kellerraum und wenig Umschwung.
Marktpotenzial	Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen. Aktuell sinkende Zinsen, aufgrund Höhe Marktwert breite Käufergruppe erwartet.



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

## Schlussbemerkungen

Haftungsausschluss	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. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Die Beschaffenheit des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt. Daten, die vom Auftraggeber erhältlich waren oder über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind, sind im Bericht aufgeführt.
Sach- und Rechtsfragen	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.
Steuern	Die errechneten Marktwerte gelten vor Steuern. Allfällig zu berücksichtigende Grundstückgewinnsteuern, Erbschafts- und/oder Schenkungssteuern u.a. sind nicht berücksichtigt.
Wertermittlungsgrundlagen	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.
Unabhängigkeit	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.
Vertraulichkeit	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.
Aktuelle Marktbedingungen	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. Der Verkaufspreis kann nicht im Voraus beziffert werden.

## Anhang I

Herleitung Basiszinssatz / Flächenberechnungen	18
Erläuterung zu den Mietwerten	18
Lageklassenschlüssel	19
Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen	20

## Herleitung Basiszinssatz

Einfamilienhäuser haben einen konsumtiven Nutzen. Daher wird die Zeitpräferenzrate von 2.5% (Wert für Niedrigzinsphasen) als Basiszinssatz in den Berechnungen verwendet (siehe Erläuterung Methodik).

## Flächenberechnungen

Ausmass nach vorliegenden Bauplänen bzw. EGID Auszug.

Einfamilienhaus	BGF	HNF ca.
Erdgeschoss	63 m2	51 m2
1.OG	63 m2	51 m2
<b>Total</b>	<u>126 m2</u>	<u>102 m2</u>
AZ 0.6	<u>210 m2</u>	Notwendige Parzellenfläche für Bebauung nach Ausnützungsziffer.

HNF im Detail		ca.
Erdgeschoss	Entrée	8.7 m2
	Küche	16.0 m2
	Wohnen	25.3 m2
	Treppe	1.0 m2
1. Obergeschoss	Vorplatz	5.0 m2
	Bad	3.8 m2
	Zimmer 1	15.7 m2
	Zimmer 2	10.0 m2
	Zimmer 3	15.5 m2
	Vorplatz Estrich	1.5 m2
		<u>102 m2</u>

## Erläuterung zu den Mietwerten

### Herleitung Mietwert

Bei der Bewertung von Renditeimmobilien sowie bei Wohneigentum mit konsumtiven Nutzen, sind die nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen zu evaluieren. Zur Festlegung dieser Mietwerte wird das hedonische Bewertungsmodell von Fahrländer Partner AG (FPRE) beigezogen. Nebst lageabhängigen Parametern sowie der Zustand des Baukörpers, fliessen auch objektspezifische Parameter in das hedonische Modell ein (Zustand, Standard, Nutzbarkeit, Aussenflächen). Diese Parameter wurden entsprechend dem Kenntnisstand in das Bewertungsmodell übertragen.

Das Einfamilienhaus hat eine einfache Umgebungsgestaltung, einen durchschnittlichen Ausbaustandard, ein intakter Zustand von Gebäude und Innenausbau an einer durchschnittlichen bis guten Mikrolage. Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt. Es wird entsprechend nur ein Mietwert evaluiert.

Vergleich IST und Mietwerte:	IST	-	Mietwert	<b>27'600</b>	CHF / m2	271
------------------------------	-----	---	----------	---------------	----------	-----

## Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Note	
<b>A Standort</b>											7.00	
Weiler, Gehöft	abgelegen	in Dorfnähe	in Stadtnähe	-	-	-	-	-	-	-	7.00	
Dorf, kleine Ortschaft	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-	-		
Dorf in wichtiger Region	-	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-		
Grosser Ort, Kleinstadt	-	-	Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum		-	-	-	-		
Mittelgrosse Stadt	-	-	-	Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern		-	-		
CH-Grossstadt	-	-	-	-	Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum		
Ferienort	-	-	Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige, exklusive Ferienorte		-	-		
<b>B Nutzung</b>											4.00	
Mischzonen	Ausserhalb von Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen		-	-	-	0.00	
Wohnzonen		-	Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen		-	-	4.00	
Ausnützungsgrad	schlechte Ausnützung	AZ 0,20 - 0,39	AZ 0,40 - 0,59	AZ 0,60 - 0,79	AZ 0,80 - 0,99	AZ 1,00 + höher		-	-	-	4.00	
<b>C Wohnlage</b>											7.00	
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		-	5.00	
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			-	9.00	
<b>D Erschliessung</b>											5.00	
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq., weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		optimale Verkehrs- und Passantentage in Städten		5.00	
Einkauf, Kultur, Schulen	Schulen + Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen + Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf + Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur + Behörden unmittelbar erreichbar		-	-	5.00	
<b>E Marktverhältnisse</b>											10.00	
Angebot und Nachfrage	keine Nachfrage	geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			10.00	
											Zwischentotal	6.60
											Anpassung an hohe Nachfrage nach Wohneigentum.	1.00
											Lageklasse	7.60

## Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen [1]

Wertermittlung	<p>Die vorliegende Bewertung wurde nach den Grundsätzen der aufgelisteten Schweizer Fachliteratur und der Schweizer Bewertungspraxis erstellt.</p> <p>SVKG (2019): Das Schweizerische Schätzerhandbuch.</p> <p>Fierz, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften.</p> <p>SVIT/SEK, RICS-CH, SIV et al. (2017). Swiss Valuation Standard (SVS).</p> <p>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).</p> <p>Fahrländer Partner AG (2018): Immobilien Almanach Schweiz.</p>
Methodenwahl	<p>Je nach Art des zu bewertenden bebauten oder unbebauten Grundstücks kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:</p> <p>Sachwert: Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.</p> <p>Ertragswert: Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietträge bzw. -mietwerte. Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen.</p> <p>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</p> <p>Lageklasse: Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).</p> <p>Residualwert: Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.</p>
Schätzqualität	<p>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.</p>
Mietwert	<p>Die Mietwerte entsprechen dem geschätzten, nachhaltig erzielbaren Mietertrag einer unmobilierten 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.</p>
Konsumtiver Nutzwert	<p>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).</p>
Zeitpräferenzrate	<p>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).</p>
Diskontierungsmodell	<p>Zur Bestimmung des Basiszinssatzes wird das analytische Zinssatz- bzw. Zuschlagsmodell gemäss Fahrländer Partner AG angewendet. Der Basiszinssatz teilt sich dabei auf:</p> <p>Basissatz: Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.</p> <p>Liegenschaftenzuschlag: Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.</p> <p>Nutzungszuschlag: Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.</p> <p>Makrolage: Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag.</p> <p>Mikrolage: Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.</p> <p>Objekt: Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.</p> <p>Weiteres: Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.</p>

## Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen [2]

Kapitalisierungssatz	<p>Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden:</p> <p>Betriebskosten: Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwält werden können.</p> <p>Verwaltungskosten: Honorare für die Immobilienbewirtschaftung.</p> <p>Instandhaltungskosten: Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen.</p> <p>Risiko für Mietzinsausfälle: Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen.</p> <p>Rückstellungen: Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden.</p>
Entwertungstrilogie	<p>Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten:</p> <p>Entwertung 1. Art: Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung).</p> <p>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.</p> <p>Entwertung 3. Art: Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird.</p>
Nachhaltigkeit	<p>Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Flächen und Volumen	<p>Bei den Berechnungen zum Volumen sowie der Flächen wird wie folgt vorgegangen:</p> <p>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. Wo das Volumen nicht über die Gebäudeversicherung zur Verfügung gestellt wird, wird das Volumen über entsprechende Tools (keevalue) näherungsweise berechnet anhand der Gebäudepläne.</p> <p>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.</p>
Marktwert	<p>Nach Definition: Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.</p>

## Anhang II

Gebäudeversicherungsausweis

Grundbuchauszug

Richtwertangabe über Bodenwerte

Preisniveaus von Fahrländer Partner und IAZI

Original Baupläne (weichen teilweise von aktuellem Grundriss ab)



## Versicherungsausweis / Rechnung

Feuer und Elementar

Herr & Frau  
Peter & Claudia Gugler  
Sperberweg 6  
4125 Riehen

Basel, 22.01.2024

# KOPIE

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

Peter & Claudia Gugler-Müller

<b>Liegenschaftsort</b> Sperberweg 6	<b>RG-Lauf</b> 24.00	<b>Kontroll-Nr</b> 21605	<b>Faktura-Nr</b> 2024020307	<b>Eigentümer:in</b> 128491
---	-------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus Baujahr: 1949 Kubatur M3: 555 Jahresprämie 2024 Neuwert	507'000	1	25			127.00

Gesamter Versicherungswert **507'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	38.05
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	84.70
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	4.25

Index 2023 149.200  
Index 2024 157.400

Zahlbar innert 30 Tagen **127.00**

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

### Rechtsmittelbelehrung

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



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

Schatzungs-Auszug	Eigentümer (Grundbuch)	Basel, den	20.08.2024
Sektion D	Peter & Claudia Gugler-Müller	Taxe Fr.	20.00
Parzelle 2322		Index	157.4
Strasse Sperberweg 6		Referenz	1.01.2024
Kt-Nr. 21605		M. Babic	
		GVBS-Ref.	1
Gebäude-Nr. Verwendung		Klasse Ansatz	Summe
-----		-----	-----
0 Einfamilienhaus		01 0.25	507,000
		-----	-----
			507,000
			=====

Anzeige ohne Unterschrift



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

Eigentümer: Peter & Claudia Gugler-Müller

LO: 2208 Sperberweg 6  
SO: 2208 Sperberweg 6

KTR.NR.: 21605.0000  
K-REF.:

Gebäude-Bezeichnung:	2015 Einfamilienhaus	Zusatz-Infos	
Baujahr:	1949	Sektion:	D
Totalumbau:	0	Parzelle:	2322
Revisionsjahr:	2013	Abgabencode:	0
BC: 43	Revisionssschätzung	TC: 46	Nachschätzung
		HC: 30	Zentralheizung (Gas)
			Versicherungscode: 10
			A & A: 35
			Volumen m3: 555

	alt	neu	alt	neu
--	-----	-----	-----	-----

Stockwerke unten: 1 2 Lage: 2 Schätzer 1: 100049

Stockwerke oben: 2 1 Konstruktion: 1 Markus Hufschmid

Schätzungsdatum: 07.07.2016 Visum: Schätzer 2: 100013 Catherine Haensli

<b>Versicherungswerte</b>	<b>(Stabilisiert 100 %)</b>	<b>Klasse</b>	<b>alt</b>	<b>neu</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Rabatt</b>
---------------------------	-----------------------------	---------------	------------	------------	---------------	---------------

VW-Ordentlich: 321,575 01 0.25

VW-Bau: 00

VW-Kunstwert absolut:

VW-Neuwertzusatz absolut:

Total Versicherungswert: 321,575



# Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

Eigentümer: Peter & Claudia Gugler-Müller  
LO: 2208 Sperberweg 6  
SO: 2208 Sperberweg 6  
KTR.NR.: 21605.0000  
Seite: 2

UG - OG	7.00	9.00	1.00	7.70	1	485	560
Treppe hinten	2.30	0.80	1.00	1.00	1	2	
Treppe Waschküche	2.10	0.75	1.00	1.00	1	2	
Lichtschacht	1.30	0.60	1.00	1.00	1	1	
Eingangstreppe	3.00	0.50	1.00	1.00	1	2	
SIA-Zuschlag	7.00	9.00	1.00	1.00	1	63	
						555	310,800
Solaranlage					1	10,775	10,775
						555	321,575





# Grundbuchauszug Liegenschaft Riehen Sektion D / 2322

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2703.D Riehen Sektion D	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	2322	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH127117896719	
Fläche	141 m <sup>2</sup> , , Index: 0	
Plan-Nr.	Keine	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Sperberweg 6, Riehen
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

## Eigentum

### Gesamteigentum

#### Einfache Gesellschaft,

Gugler Claudia Priska, 09.02.1969,

Gugler Peter, 08.02.1963,

#### Nicht-öffentliche Bemerkung:

16.02.2023 2023/453/0

Pfändung (Nr. 22035424 ff.; Gr. Nr. 2301520) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 5'200.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Peter Gugler (BA BS)

17.07.2023 2023/1545/0

Pfändung (Nr. 23011916 ff.; Gr. Nr. 2307062) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 3'200.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Peter Gugler (BA BS)

21.09.2023 2023/1968/0

Pfändung (Nr. 23023485 ff.; Gr. Nr. 2309226) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 2'000.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Claudia Priska Gugler (BA BS)

22.03.2024 2024/634/0

Pfändung (Nr. 23047984 ff.; Gr. Nr. 2403522) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 1'300.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Claudia Priska Gugler (BA BS)

22.03.2024 2024/635/0

Pfändung (Nr. 23044882 ff.; Gr. Nr. 2403525) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 8'700.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Peter Gugler (BA BS)

30.07.2024 2024/1617/0

Pfändung (Nr. 23054854 ff.; Gr. Nr. 2407847) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 12'513.85 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Peter Gugler (BA BS)

14.08.2024 2024/1740/0

Pfändung (Nr. 24006346 ff.; Gr. Nr. 2408327) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 7'660.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Claudia Priska Gugler (BA BS)

## Anmerkungen

03.10.2007 2007/2443/0

(L) Veräusserungsbeschränkung gem. BVG  
(Destinatär: Claudia Priska Gugler) ID.2007/000701  
z.G. Swisscanto Sammelstiftung der

Kantonalbanken, Basel

28.06.2017 2017/1439/0

(L) Veräusserungsbeschränkung gem. BVG  
(Destinatär: Claudia Priska Gugler) ID.2017/000445  
z.G. Sammelstiftung berufliche Vorsorge Swiss Life,  
Zürich

## Dienstbarkeiten

23.07.1956 227/363f

(L) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser)  
ID.1955/007444

z.G. LIG Riehen Sektion D 2703.D /2321

23.07.1956 227/363f

(R) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser)

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser), ID.1955/007444 "Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung der Abwasser aus der berechtigten Liegenschaft, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für gemeinsam benützte Ableitungen zu gleichen Teilen zu Lasten der Eigentümer der berechtigten und belasteten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements Basel-Stadt weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser), ID.1955/007445 "Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung der Abwasser aus der berechtigten Liegenschaft, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für gemeinsam benützte Ableitungen zu gleichen Teilen zu Lasten der Eigentümer der berechtigten und belasteten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements Basel-Stadt weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden."

## Grundpfandrechte

01.11.2006 2006/2672/0

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 430'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%,  
Altrechtlich., ID.2006/000740, Einzelpfandrecht  
Grundpfandgläubiger Basler Lebens-Versicherungs- Gesellschaft,  
Basel  
Solidarschuldner: Gugler Claudia Priska, 09.02.1969  
Solidarschuldner: Gugler Peter, 08.02.1963

## 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



Felice Nardiello  
Dufourstrasse 40/50  
Postfach  
CH-4001 Basel

Telefon +41 (0)61 267 56 76  
E-Mail felice.nardiello@bs.ch  
Internet www.bs.ch/gva

Liwa Immobilien AG  
Frau Sandra Stöckli  
Blotzheimerstrasse 68  
4055 Basel

Basel, 8. November 2024  
G/GVA/09-05-07/rd\_rwa24\_sperberweg6

### **Richtwertangabe über Bodenwerte**

Sehr geehrte Frau Stöckli

Gemäss Ihrer Anfrage per E-Mail-Bestellformular vom 1. November 2024 berichten wir wie folgt:

Ort:	Riehen
Strasse:	Sperberweg und Umgebung
Zone:	Zone 2a
Richtwert:	ca. Fr. 2'700.-- - 3'300.-- / 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 entspricht dem absoluten Landwert, gilt für eingezontes, erschlossenes und unbebautes Bauland bei zonenkonformer Nutzung. Die Richtwerte sind auf Normalparzellen mit einem Strassenanstoss von minimal 8 - 10 m und einer mittleren Parzellentiefe von 25 - 30 m hinter der Baulinie anwendbar. Bei Abweichungen vom Normalmass sind Zu- und Abschläge zu machen.

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

Mit freundlichen Grüssen

Felice Nardiello

Rechnung folgt (Fr. 50.--)

## Marktwerte von Einfamilienhäusern

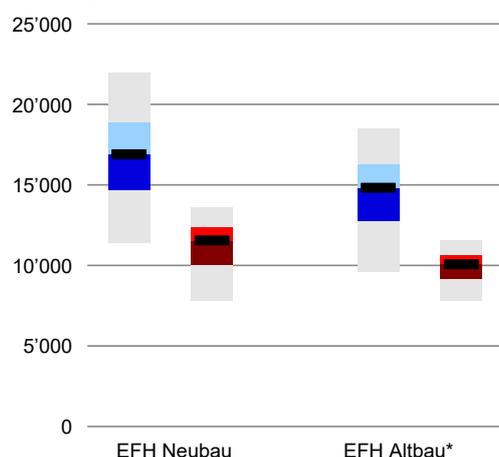
Ortschaft Riehen	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup> HNF	CHF	CHF/m <sup>2</sup> HNF	CHF
Freistehendes Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	16'904	2'282'000	14'822	2'001'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	16'675	2'001'000	14'625	1'755'000

\* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

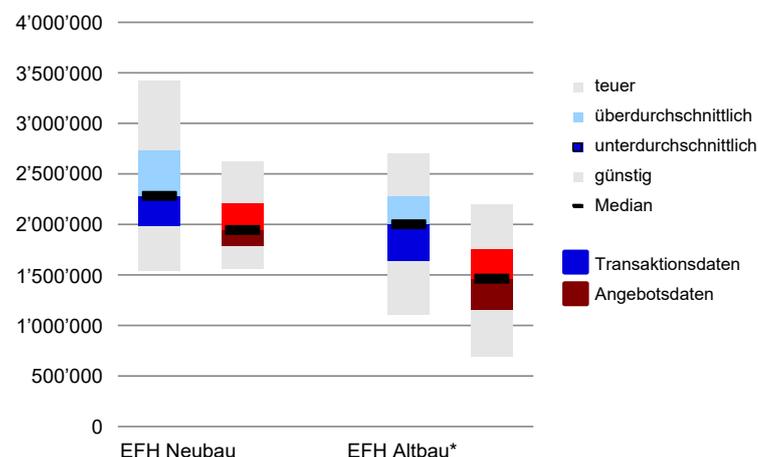
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 4. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

## Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Ortschaft Riehen

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 5-5.5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2017.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 5. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

## Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen), Ortschaft Riehen\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	2'005 - 2'110	2'100 - 2'320	2'215 - 2'570
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	7'485 - 7'870	7'840 - 8'665	8'475 - 9'845

\* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Freistehendes EFH mit Landfläche von 750 m<sup>2</sup> (850 m<sup>2</sup> an bester Lage), Gebäudevolumen von 950 m<sup>3</sup> (1'050 m<sup>3</sup> an bester Lage) und typischem Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 6. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2024.

## Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2023)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Basel-Stadt	145	315
FPRE-Region Basel	1'466	1'913
Schweiz	17'122	21'387

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle; weitere Informationen im Glossar 7.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Genf, Graubünden, Tessin, Thurgau und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Perspektive: Anzahl EFH-Transaktionen (Altbau) aufgrund demografischer Entwicklung (2025-2029)

	Total	% EFH-Bestand	Freihand	% EFH-Bestand
Gemeinde Riehen	292	10.6%	193	7.0%
MS Basel-Stadt	984	10.6%	603	6.5%
FPRE-Region Basel	7'787	9.9%	5'178	6.6%
Schweiz	80'608	8.0%	53'055	5.2%

Quelle: Kantonale Ämter, Modellierungen Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 8.

# Comparables Inseratdaten

## Diese Bewertung

	MW CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
🏠	979'000	9'598	-	4125	3.5	102	1949	4.0

## Durchschnitt Comparables

	MW CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
∅	1'318'000	12'037	-	-	3.5	108	1946	4.9

## Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		96	1'390'000	13'900		4125	-	100	1949	3.0	2023/12
2		96	950'000	9'314	2'200	4125	3.5	102	1946	4.5	2024/6
3		95	1'290'000	12'900	300	4125	3.3	100	1960	4.5	2024/8
4		93	1'150'000	12'500	200	4125	3.7	92	1955	4.5	2024/5
5		93	480'000	5'333		4125	-	90	1925	4.0	2024/11
6		92	1'300'000	11'818		4125	-	110	1957	6.0	2024/10
7		92	1'100'000	9'167		4125	-	120	1938	5.0	2024/8
8		92	1'900'000	15'079		4125	-	126	1957	6.5	2023/12
9		91	1'500'000	15'000		4125	-	100	1923	5.0	2024/10
10		91	2'120'000	15'362		4125	-	138	1948	5.5	2024/5

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

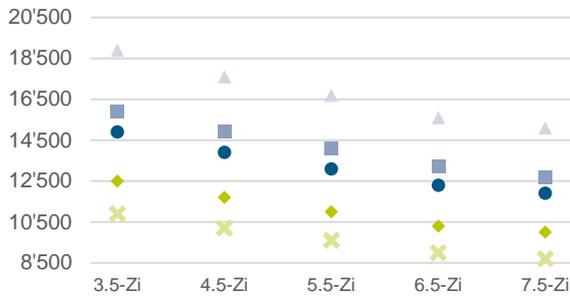
Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt.

# LOCATION REPORT

## 4125 RIEHEN

### Transaktionspreise nach Zimmerzahl

#### Einfamilienhäuser

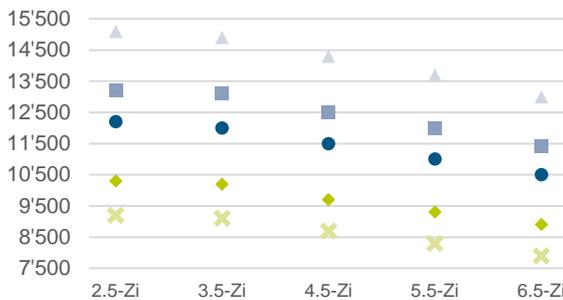


Quelle: IAZI

	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
	18'900	17'600	16'700	15'600	15'100
	15'900	14'900	14'100	13'200	12'700
	<b>14'900</b>	<b>13'900</b>	<b>13'100</b>	<b>12'300</b>	<b>11'900</b>
	12'500	11'700	11'000	10'300	10'000
	10'900	10'200	9'600	9'000	8'700
CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche					

Quelle: IAZI

#### Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI

	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
	15'100	14'900	14'300	13'700	13'000
	13'200	13'100	12'500	12'000	11'400
	<b>12'200</b>	<b>12'000</b>	<b>11'500</b>	<b>11'000</b>	<b>10'500</b>
	10'300	10'200	9'700	9'300	8'900
	9'200	9'100	8'700	8'300	7'900
CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche					

Quelle: IAZI

### Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

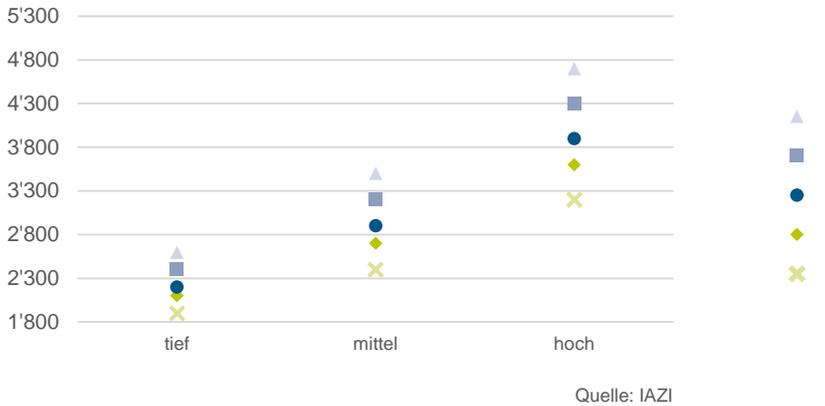
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

# LOCATION REPORT

## 4125 RIEHEN

### Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

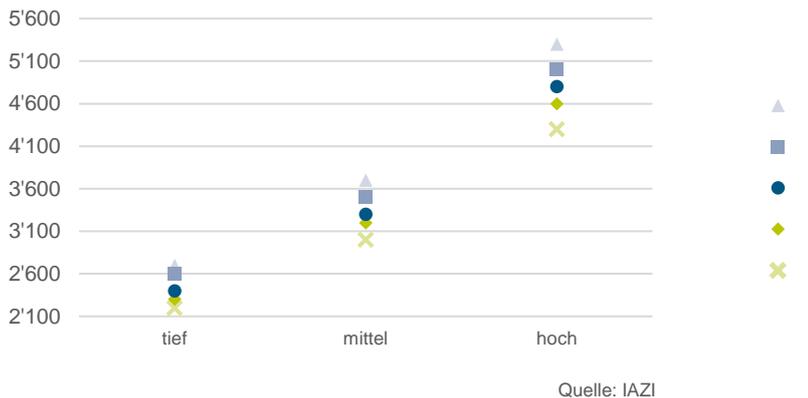
#### Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
2'600	3'500	4'700
2'400	3'200	4'300
<b>2'200</b>	<b>2'900</b>	<b>3'900</b>
2'100	2'700	3'600
1'900	2'400	3'200

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

#### Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
2'700	3'700	5'300
2'600	3'500	5'000
<b>2'400</b>	<b>3'300</b>	<b>4'800</b>
2'300	3'200	4'600
2'200	3'000	4'300

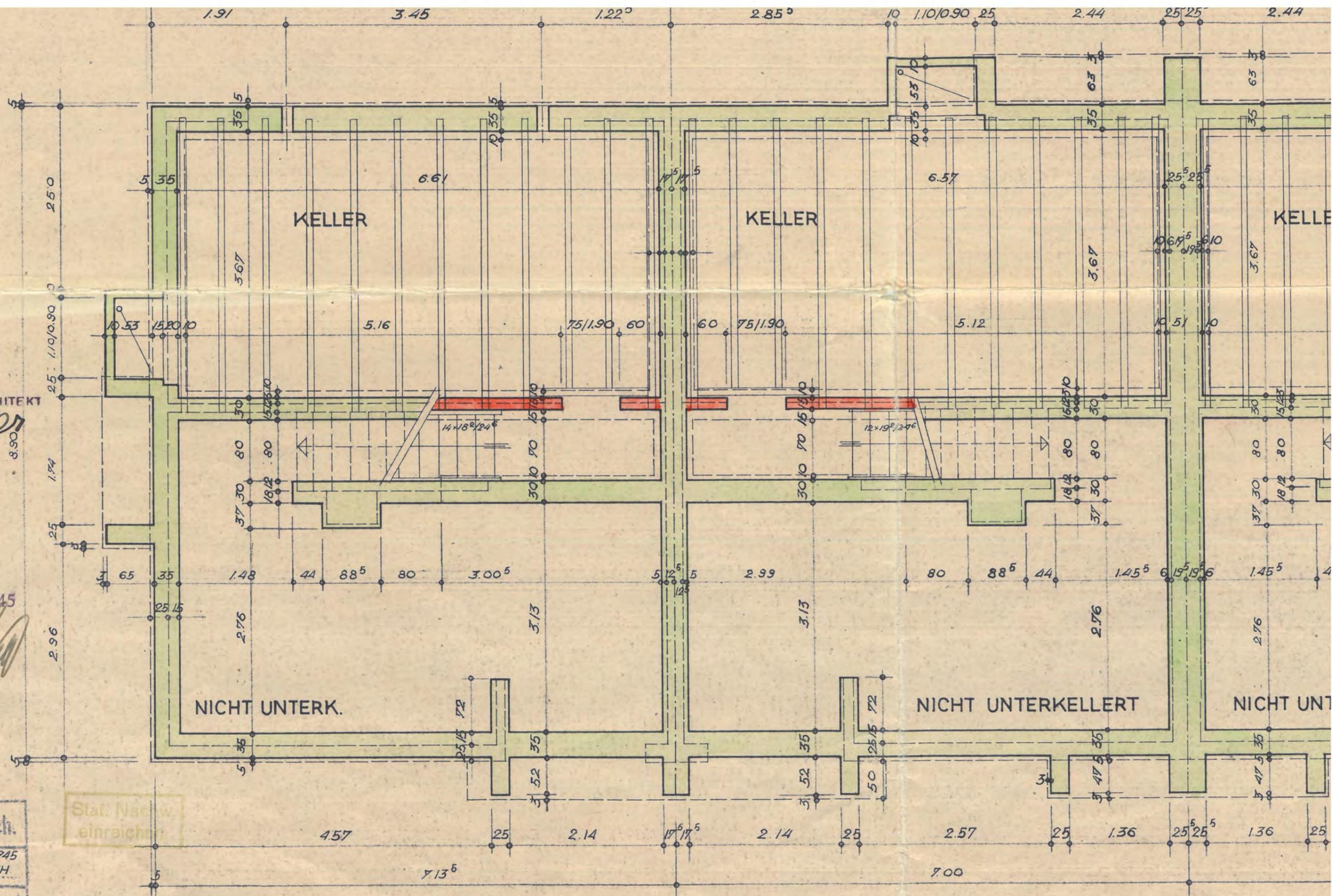
CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

### Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.



Der Architekt:  
A. GFELLER, ARCHITEKT

Der Bauherr:  
BAUGENOSSENSCHAFT 1945

30. Juli 1947

Stat. Nachw.  
einreichen

A. GFELLER, Arch.	
1945	
Bauherr: BAUGENOSSENSCH.	
Baute: EINFAMILIENHÄUSER	
4 ER. BLOCK AM TALWEG	
Dat. 26. JUNI 1947	0.91 140/65
Plan No. 5586	Mstb.: 1:50

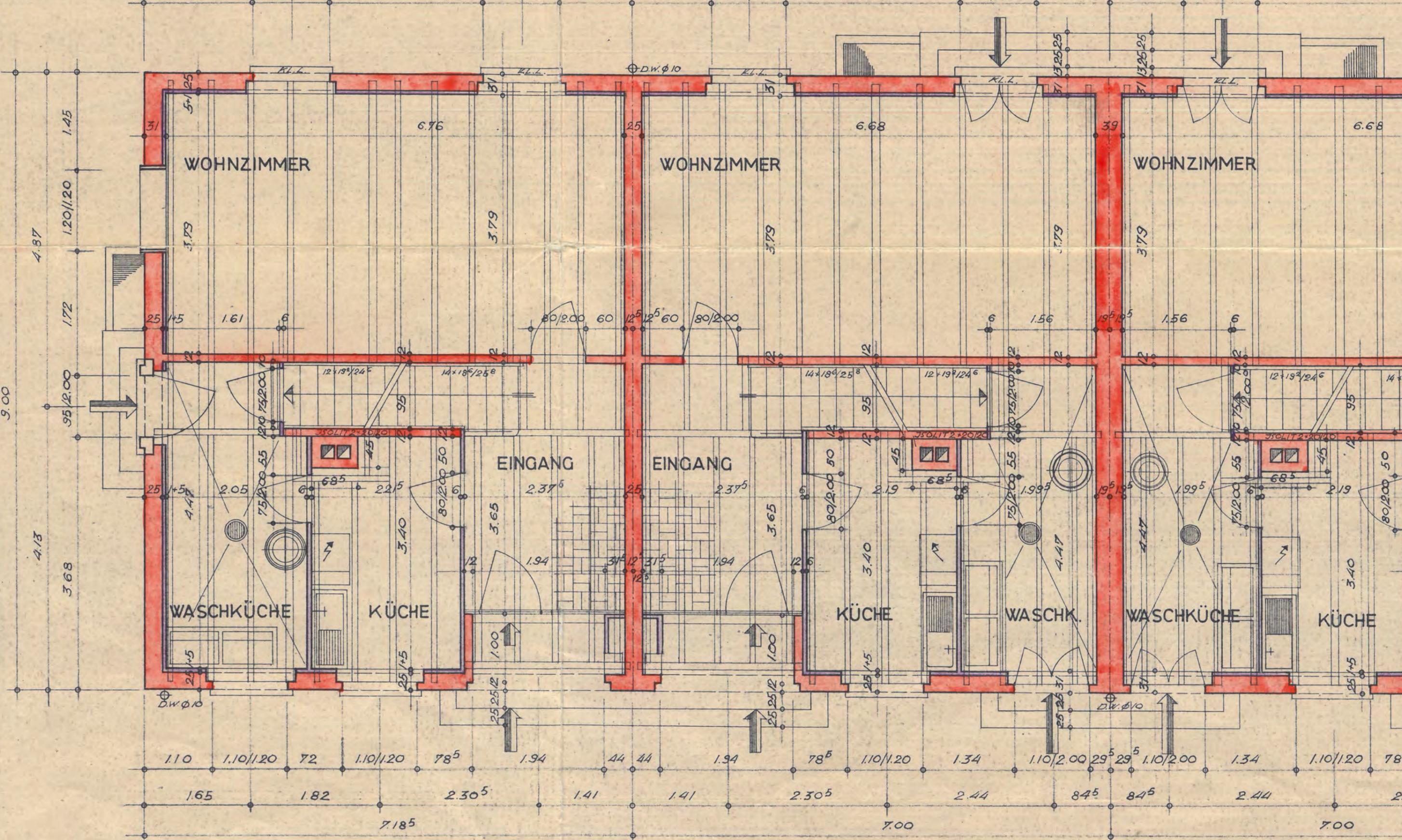
# UNTERGESCHOSS

# BAUGENOSSENSCHAFT 1945



EINGESEHEN  
BASEL 12. AUG. 1947 →  
DIE BAUPOLIZEI

720



ERDGESCHOSS

36

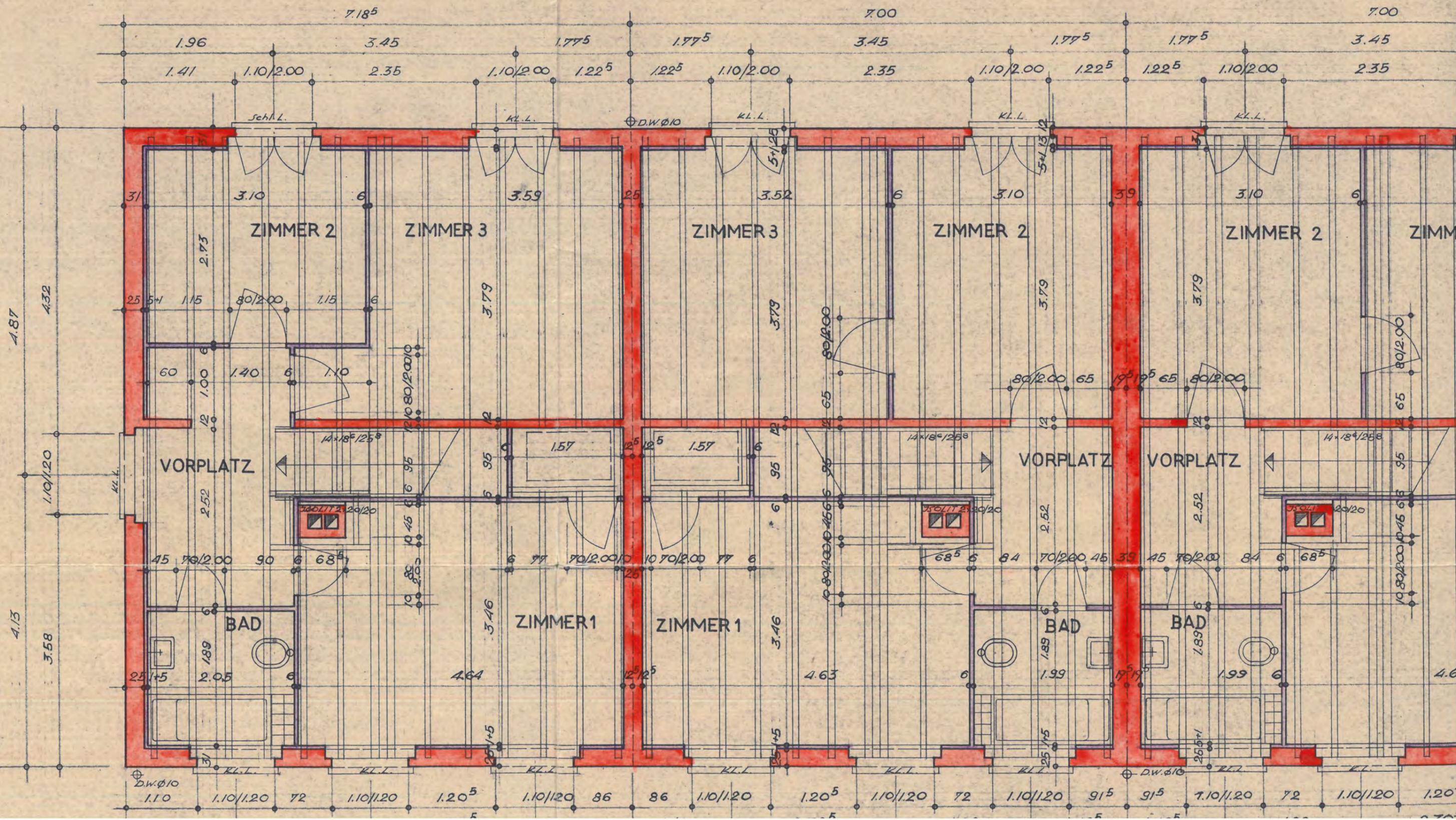
KAI

34

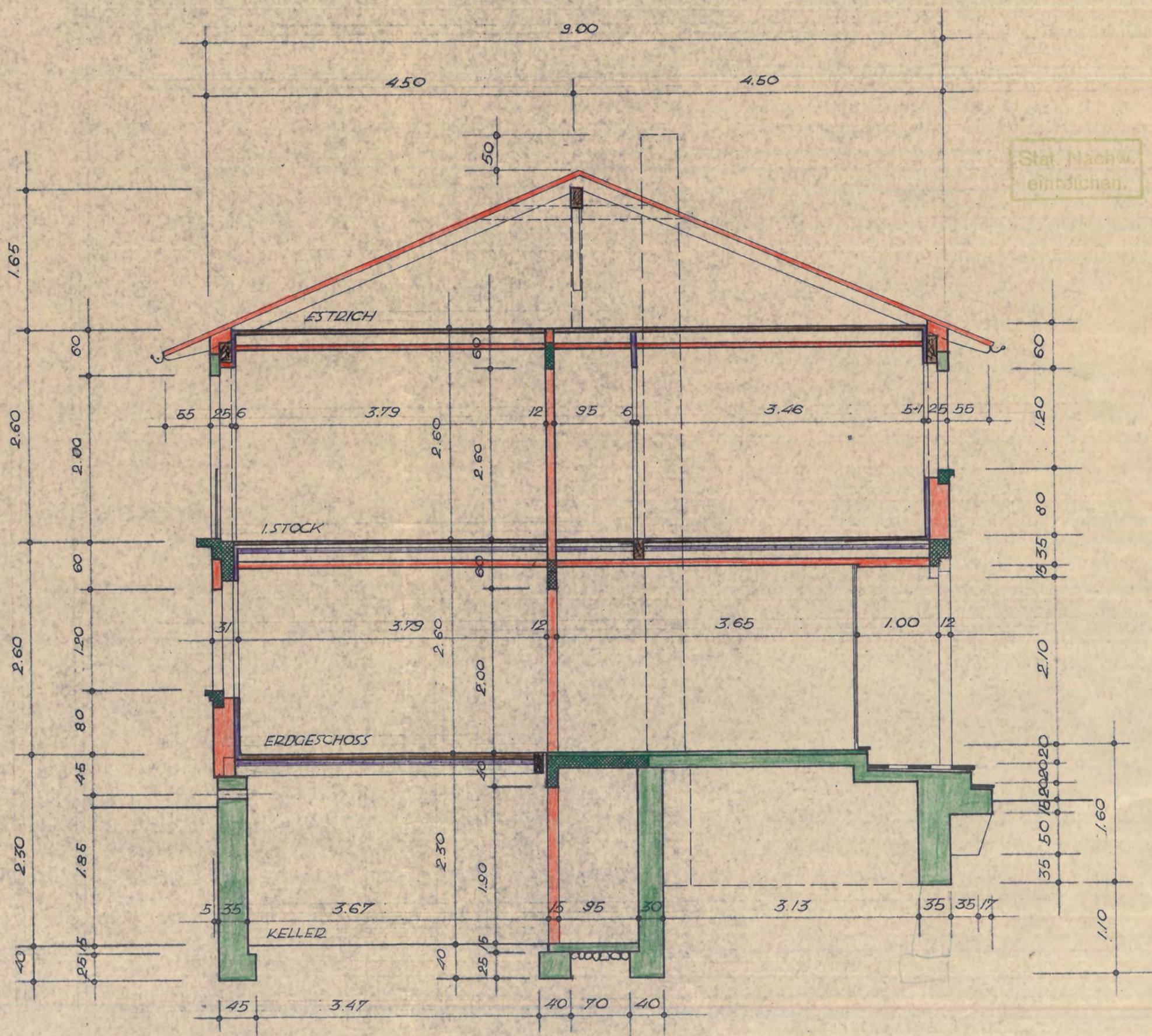
KEI

32

KEI



I



Stat. Nachw. einzeichnen.

QUERSCHNITT 1:50

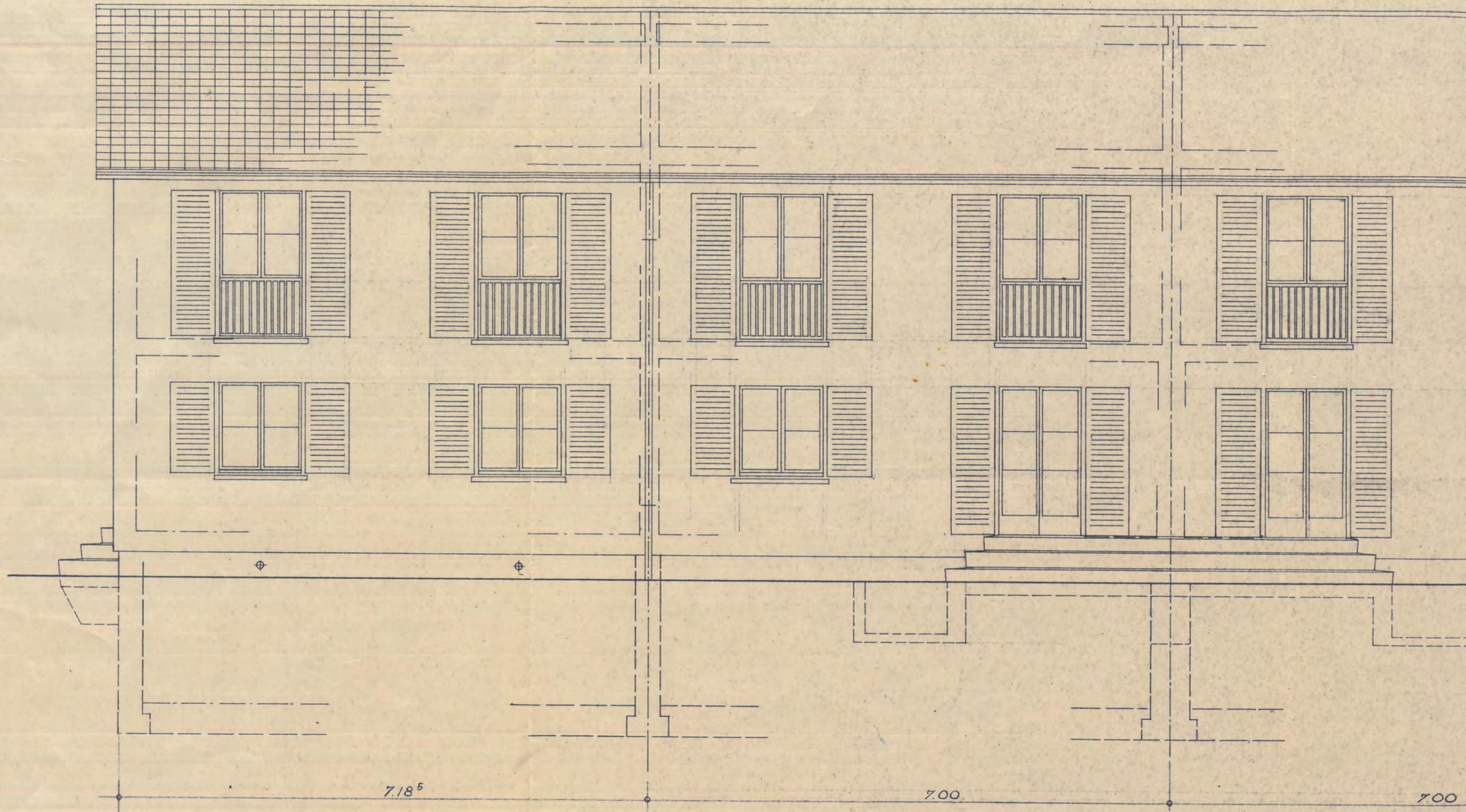


**STRASSENFASSADE**

36 KAT

3/1 KET

32 KET



**GARTENFASSADE**

30 KAI

32 KEI

34 KEI

Sämtl. Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung zu kontrollieren, bzw. am Platze zu nehmen!