

## **SCHÄTZUNGS-BERICHT**

2.5-Zimmerwohnung im 3.OG  
mit Keller im 1.UG und Autoein-  
stellhallenplatz im 2.UG, im StWE

**Holbeinstrasse 77a, 79, 4051 Basel**

# SCHÄTZUNGS-BERICHT

2.5-Zimmerwohnung im 3.OG  
mit Keller im 1.UG und Autoein-  
stellhallenplatz im 2.UG, im StWE

Holbeinstrasse 77a, 79, 4051 Basel



Mitglied der Schweizerischen  
Schätzungsexperten-Kammer  
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband  
der Immobilien-Treuhänder

20. Dezember 2023

# Inhaltsverzeichnis

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

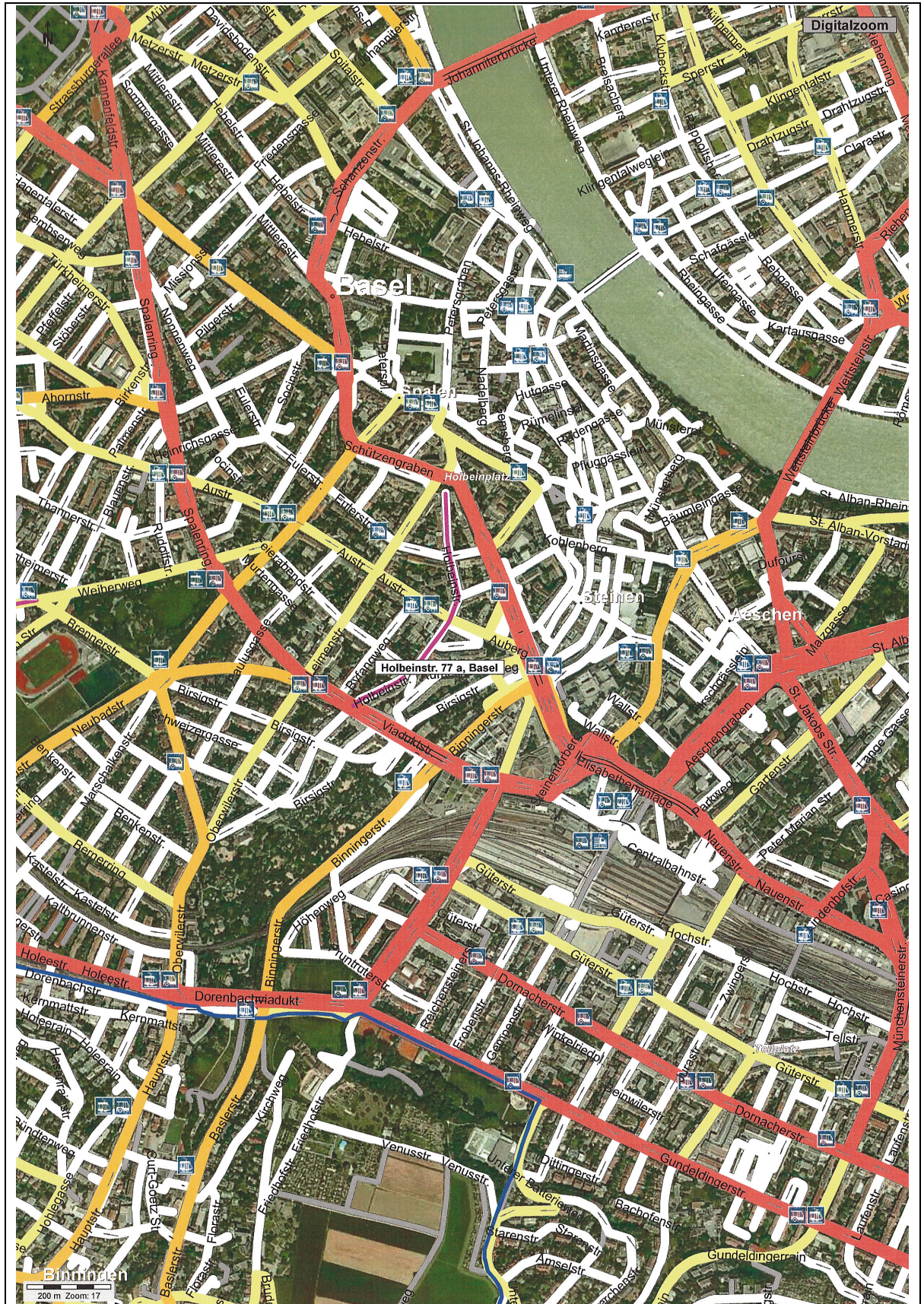
## Beilagen

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 18. Dezember 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 29. August 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopien Architektenpläne ohne Msst. (vom 29. August und 29. November 1960), vom 30. August 2023
- Kopie Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft, Holbeinstrasse 77a und 79, Basel, (ohne Datum), vom 30. August 2023, fehlt (Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)
- Kopie Nutzungs- und Verwaltungsordnung aus Beleg 3483/1975 (vom 24. Juli 1975), 30. August 2023, fehlt (Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)

## 1. GRUNDLAGEN

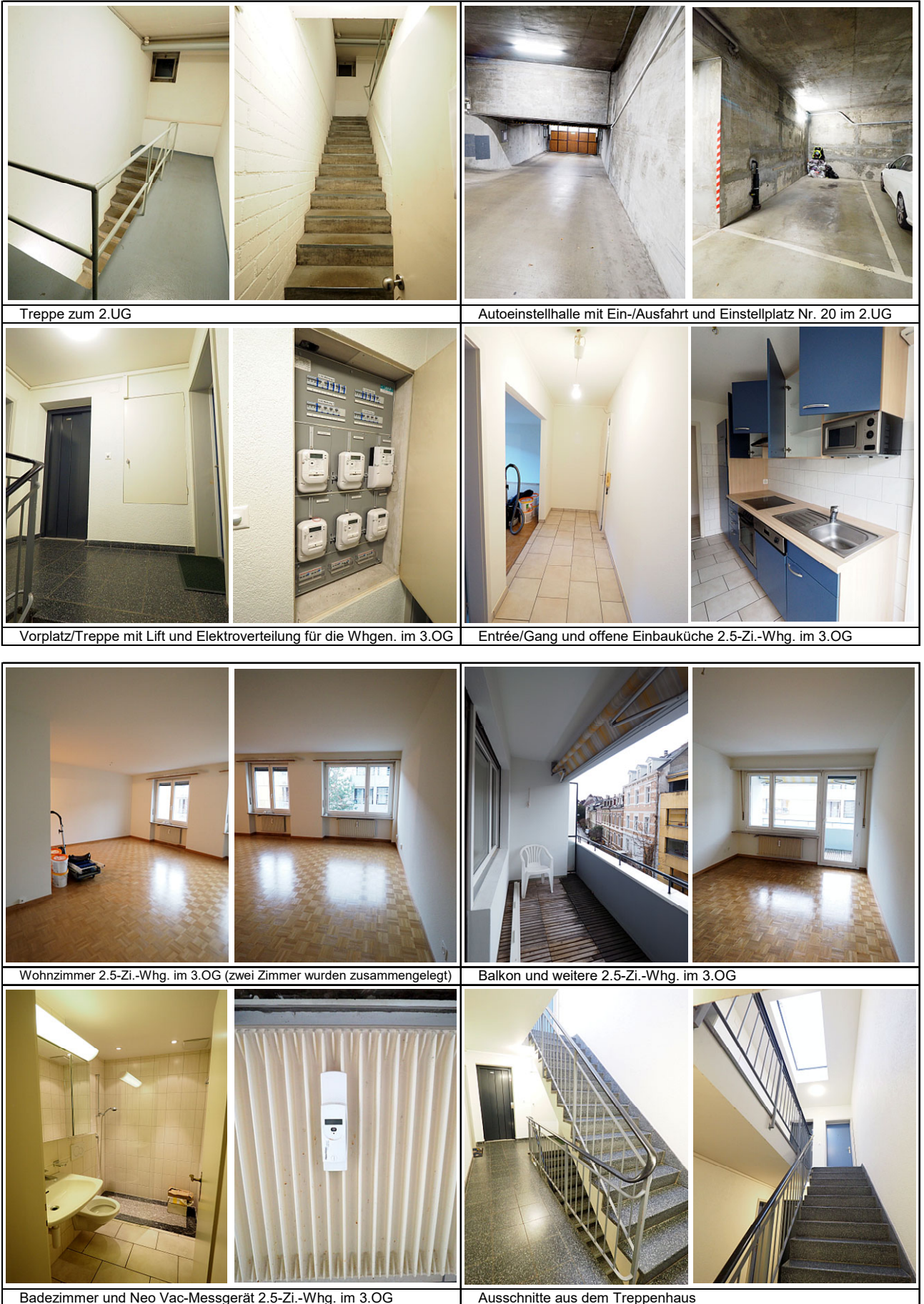
- Auftrag** : Am 31. August 2023 beauftragt das Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt den Experten mit Erstellung einer Schätzung.
- Planunterlagen** : Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 18. Dezember 2023  
Architektenpläne, Msst. 1 : 100 und ohne Msst., (vom 29. August und 29. November 1960), vom 30. August 2023
- Grundbuchauszug** : Grundbuchamt Basel-Stadt, vom 29. August 2023
- Auskünfte** : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 18. Dezember 2023
- Besichtigung** : 23. Oktober / 13. Dezember 2023

## 2. UEBERSICHTSPLAN



## 3. PHOTOS





#### 4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

##### Parzelle

Gemeinde	:	Basel, Sektion 3
<b>Stammparzelle</b>		347, haltend 1'118.0 m <sup>2</sup>
<b>Stockwerkeigen- tumsparzelle</b>		347-35; 30/1000 Miteigen- tum an der Liegenschaft Parz. 347, mit Sonderrecht Nr. 35, violett, Haus Nr. 77a: 3-Zimmerwohnung (2.5-Zi- Whg.) vorn, im 3.OG, Keller lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan
<b>Stockwerkeigen- tumsparzelle</b>		347-43; 87/1000 Miteigen- tum an der Liegenschaft Parz. 347, mit Sonderrecht Nr. 43, rot, Haus Nr. 77a, 79: Autoeinstellhalle im Garagengeschoss (26 Ein- stellplätze und 3 Lagerräu- me, lt. Begründungserklä- rung und Aufteilungsplan
<b>Miteigentums- anteil</b>		347-43-20; 1/29 Miteigen- tumsanteil an der Stock- werkeigentumsparzelle 347- 43 mit Sonderrecht Autoein- stellhalle

##### Eigentümer

Alleineigentum : Walpen Patrick, sel.

##### Grundbucheintragungen

Anmerkungen : *Stammparzelle 3 / 347:*  
29.07.1975 // Anteil(e) verpfändet  
ID.2000/002007

*Stockwerkeigentumsparzelle 3 / 347-35:*  
29.07.1975 2001/2931/0/1 Reglement  
ID.2000/002048



*Stockwerkeigentumsparzelle 3 / 347-43:*

29.07.1975 // Anteil(e) verpfändet

ID.2000/002192

29.07.1975 2001/2931/0/1 Reglement

ID.2000/002048

29.07.1975 3481.3 Nutzungs- und Verwaltungs-  
ordnung ID. 2000/00219105.07.2022 2022/1902/0 Auf Anteil(en): Verfügungs-  
beschränkung (MEP 347-43-20) ID. 2022/000567*Miteigentumsparzelle 3 / 347-43-20:*29.07.1975 3481.3 Nutzungs- und Verwaltungs-  
ordnung ID. 2000/002191

## Dienstbarkeiten

- : *Stammparzelle 3 / 347:*  
 04.03.1930 143/124 (R) Baubeschränkung  
 ID.1955/006345 z.L. LIG Basel Sektion 3  
 2701.3 /2215  
 03.04.1950 212/228 (R) Leitungsrecht (Durchlei-  
 tung von Abwasser) ID.1955/006343 z.L. LIG  
 Basel Sektion 3 2701.3 /2540  
 22.05.1969 254/354 (L) Bauverbot  
 ID.1955/001565 z.G. LIG Basel Sektion 3  
 2701.3 /1978  
 22.05.1969 254/354 Recht: nur z.G. 1978(5)  
 22.05.1969 254/354 (R) Baubeschränkung  
 ID.1955/001568 z.L. LIG Basel Sektion 3  
 2701 3 /1978

*Stockwerkeigentumsparzellen 3 / 347-35, 3 / 347-43  
und Miteigentumsparzelle 347 / 347-43-20:*

keine

## Vormerkungen

- : *Stammparzelle 3 / 347, Stockwerkeigentumsparzellen  
3 / 347-35 und 3 / 347-43:*  
 keine

*Miteigentumsparzelle 3 / 347-43-20:*29.07.1975 255/406 Aufhebung des gesetzl. Vor-  
kaufsrechts der Miteigentümer ID.2000/002194

## Grundpfandrechte

- : *Stammparzelle 3 / 347 und Stockwerkeigentumspar-  
zelle 3 / 347-43:*  
 keine

*Stockwerkeigentumsparzelle 3 / 347-35:*15.02.2018 2018/415/0 Namen-Papier-Schuld-  
brief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%,  
ID.2000/003186, Gesamtpfandrecht, mit Basel  
Sektion 3 /347-43-20 Grundpfandgläubiger Weber  
Patrick Moritz Hans, 12.10.196917.05.2017 2017/1134/0 Schuldner: Walpen  
Patrick, 23.06.1966

**Miteigentumsparzelle 3 / 347-43-20:**

15.02.2018 2018/415/0 Namen-Papier-Schuld-  
brief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%,  
ID.2000/003186, Gesamtpfandrecht, mit Basel  
Sektion 3 /347-43-35 Grundpfandgläubiger Weber  
Patrick Moritz Hans, 12.10.1969

17.05.2017 2017/1134/0 Schuldner: Walpen  
Patrick, 23.06.1966

**Zone**

: Zone 3  
Schutz des Baumbestandes  
(§ 3 Baumgesetz)

**Gebäude**

: **Gesamtüberbauung**

Einseitig angebautes Eck-Mehrfamilienhaus (2-tei-  
lig), bestehend aus zwei Unter-, einem Erdge-  
schoss, drei Obergeschossen und einem Attika-  
geschoss. 2.UG mit Autoeinstellhalle.

**Aufteilung sämtl. StWE-Einheiten  
innerhalb der Gesamtüberbauung**

2. Untergeschoss: 1 x Doppelboxe  
26 x Autoeinstellhallenplätze  
3 x Lagerräume

Erdgeschoss: 12 x Atelierräume

1. Obergeschoss: 3 x 3-Zi.-Wohnungen  
5 x 2-Zi.-Wohnungen

2.+3.Obergeschoss,  
je Geschoss: 5 x 3-Zi.-Wohnungen  
3 x 2-Zi.-Wohnungen

Attikageschoss : 2 x 3-Zi.-Attika-Wohnungen  
2 x 4-Zi.-Attika-Wohnungen

*(Raumaufteilung gemäss Reglement, ohne Datum)*

**Lage**

: Die Liegenschaft befindet sich "Am Ring" in Gross-  
basel-West, inmitten eines beliebten Wohnquar-  
tiers, Nähe der Heuwaage und des Bahnhofes  
SBB. Die Grossbasler Altstadt ist mittels öffentli-  
chem Verkehrsmittel, innert wenig Fahrtminuten  
erreichbar.

Oeffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufs-  
möglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Zoologische Garten und die Schützenmatt-An-  
lage befinden sich im Umkreis von ca. 2 - 10 Geh-  
minuten.

**Baujahr** : 1962

**Gebäudeversicherungswert** : Fr. 9'997'000.--  
Index 2023, 149.2 Punkte

## Einteilung

### **Mehrfamilienhaus (2-teilig), im StWE :**

2. Untergeschoss : 2 Treppen, Lift, Autoeinstellhalle mit 26 Autoeinstellhallenplätzen und Ausgang / Vorplatz (Seite Rümelinbachweg), Schleusen, Luftschutzräume, Lagerräume, Fluchttreppe
1. Untergeschoss : 2 Treppenhäuser je mit Lift, Gänge, Vorplätze, Kellerräume, 2 Waschküchen, vier Trockenräume, 2 Treppen zur Autoeinstellhalle im 2.UG, Heizraum (in Trakt Nr. 79)
- Erdgeschoss : Zwei Hauseingänge, je mit Differenztreppen, zwei Treppenhäusern, beide je mit Lift, Atelierräume, alle je mit separatem WC, zwei Velo- / Kinderwagenabstellräume, Abstellräume
1. Obergeschoss : Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 77a) und Zugang zu :  
- 1 x **3-Zimmerwohnung**  
- 3 x **2-Zimmerwohnungen**  
  
Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 79) und Zugang zu :  
- 2 x **3-Zimmerwohnungen**  
- 2 x **2-Zimmerwohnungen**
2. und 3. Obergeschoss : *je Geschoss* :  
Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 77a) und Zugang zu :  
- 3 x **3-Zimmerwohnungen**  
- 2 x **2-Zimmerwohnungen**  
  
*je Geschoss* :  
Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 79) und Zugang zu :  
- 2 x **3-Zimmerwohnungen**  
- 2 x **2-Zimmerwohnungen**
- Attikageschoss (DG) : *je Geschoss* :  
Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 77a) und Zugang zu :  
- **4-Zimmer-Attikawohnung**  
- **3-Zimmer-Attikawohnung**  
- **Einzelzimmer**

je Geschoss :

Treppenhaus mit Lift (Trakt Nr. 79) und Zugang zu :

- **4-Zimmer-Attikawohnung**

- **3-Zimmer-Attikawohnung**

- **Einzelzimmer**

**2.5-Zimmerwohnung im 3.Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 347-35:**

**Raumgrössen 2.5-Zi.-Whg. Nr. 35 im 3. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 347-35**

	<b>Räume</b>	<b>Wohnflächen</b>	<b>Nebenflächen</b>
3. Obergeschoss	:	Entrée/Gang	5.4 m2
		Wohnzimmer	26.0 m2
		Schlafzimmer	18.8 m2
		Einbauküche	8.0 m2
		WC/Dusche	<u>3.5 m2</u>
			<b><u>61.7 m2</u></b>

*Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3-Zi.-Wohnung, in welcher eine Leichtbauwand entfernt und dadurch zwei Zimmer zusammengelegt wurden.*

**Konstruktion**

Fassade	:	Massivbauweise in Beton- / Backsteinmauerwerk, teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Sichtbeton, z. Teil gestrichen
Innere Trag- und Trennwände	:	Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	:	Betontreppe, mit Kunststeinplatten
Decken	:	Beton
Dach	:	Beton-Flachdach mit Schwarzdachhaut und Kies-schutzbelag, Terrassenbereich mit Zementplattenbelag
Fenster / äussere Abschlüsse	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, UG mit EV-Holzfenster, Aluminium-Rollläden einbrennlackiert. Autoeinstellhalle: Holzkipptor gestrichen, mit automatischem Antrieb
Spenglerarbeiten	:	Chromstahl

## Ausbau

- Böden : *Kellerräume* :  
Zementüberzug roh
- Wohnräume 2.5-Zi.-Wohnung 3.OG* :  
Parkett, keramische Platten
- Wände : *Kellerräume* :  
Beton / Kalksandstein / Abrieb, z. Teil gestrichen
- Wohnräume 2.5-Zi.-Wohnung 3.OG*:  
Abrieb / Raufasertapete, gestrichen, keramische Platten
- Decken : *Wohnräume 2.5-Zi.-Wohnung 3.OG*:  
Weissputz gestrichen,

## Einrichtungen / Installationen

- Heizung : Fernwärme-Zentralheizung mit apaco-Umformer (Baujahr: 1987, -Warmwasseraufbereitung 750 Liter im Trakt Nr. 79). Sämtliche Heizkörper mit Danfosventilen und Neo Vac-Messgeräten für individuelle Heizverbrauchsmessung
- Elektrisch : zweckdienlich, TV-Anlage mit Gemeinschaftsantennen-Anschluss
- Lift : 2 x 3-Personen-Lifтанlagen (320 kg, Schindler)
- Küche : *2.5-Zi.-Wohnung im 3. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 347-35*:  
Einbauküche bestehend aus Unterbauten, mit Kunstharzabdeckung, Chromstahlspülbecken, -Abtropfteil, Glaskeramikherd (Elektrolux), mit integriertem Backofen, Geschirrspülmaschine (Elektrolux), Oberschränke mit integriertem Dampfabzug und Mikrowellengerät. Hochschrank mit integriertem Kühlschrank

- Sanitäre-Anlagen : *2.5-Zi.-Wohnung im 3.Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 347-35:*  
Einbauduschwanne, Lavabo, Doppel-Spiegelschrank, Wandklosett
- Waschküche :*  
Waschmaschine, Tumbler, Kunststoff-Waschtrog
- Umgebung** : Mit der Vorderfassade grenzt die Liegenschaft, mit Ausnahme einer kleinen begrünten Rabatte, direkt an die Allmend.
- Gartenanlage mit Rasen, begrünten Böschungen und Rabatten, mit Betonstützmauern, altem Baumbestand und Zufahrt zur Autoeinstellhalle.
- Bauzustand** : Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen.
- Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den vergangenen Jahren allgemein :***
- 1999 - Sanierung des Dachbelages
- 2003 - Montage neuer Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
- 2007 - neue Wohnungseingangstüren
- Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in der 2.5-Zi.- Whg. im 3.OG, StWE-Parzelle Nr. 347-35:***
- Die Wohnung befindet sich in einem angemessen unterhaltenen Zustand.
- Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung, weder ausserordentlicher aufgetauter Unterhalt, noch bauliche Schäden feststellbar.

## 5. KUBISCHE BERECHNUNG

Total umbauter Raum gemäss Angaben Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Angaben gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Total umbauter Raum :

**13'510.0 m<sup>3</sup>**

## 6. REALWERT-BERECHNUNG

### 6.1 Gebäude

**13'510.0** m<sup>3</sup> à Fr. 740.00

Fr. 9'997'400 .--

./. wirtschaftliche und technische Alterung für 61 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Unterhaltsarbeiten in den vergangenen Jahren:

Arbeitsgattungen	NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP			
<b>21 Rohbau 1</b>	32.5%	30%	9.8%
<b>22 Rohbau 2</b>	14.2%	40%	5.7%
<b>23 Elektroinstall.</b>	4.6%	40%	1.8%
<b>24 Heizungsanl.</b>	5.0%	40%	2.0%
<b>25 Sanitäranlagen</b>	8.3%	34%	2.8%
<b>27 + 28 Ausbau 1 + 2</b>	20.4%	24%	4.9%
<b>29 Honorare</b>	15.0%	20%	<u>3.0%</u>
			<b>30.0%</b>

Kostenschätzung für tech. Alterung aufgeteilt in BKP

BKP

<b>21 Rohbau 1</b>	Fr. 979'700 .--	
<b>22 Rohbau 2</b>	Fr. 569'900 .--	
<b>23 Elektroinstall.</b>	Fr. 180'000 .--	
<b>24 Heizungsanl.</b>	Fr. 199'900 .--	
<b>25 Sanitäranlagen</b>	Fr. 279'900 .--	
<b>27 + 28 Ausbau 1 + 2</b>	Fr. 489'900 .--	
<b>29 Honorare</b>	Fr. 299'900 .--	Fr. 2'999'200 .--
		Fr. 6'998'200 .--

### Umgebungsarbeiten

Anpassarbeiten an die Allmend  
Und Gartenanlage mit Begrünung

Fr. 180'000 .--

### Baunebenkosten

ca. 8% von Fr. 7'178'200.--

Fr. 574'300 .--

### Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **6.0**

= ca. 60.0% von

Fr. 10'991'600 .-- oder

1'118.0 m<sup>2</sup> à Fr. 5'898 .93

Fr. 6'595'000 .--

**Total Realwert gesamte Liegenschaft, im StWE**

**Fr. 14'347'500 .--**

### Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten (SVKG SEK/SVIT)

Standort	8.0	CH-Grossstadt / Stadtquartier
Nutzung	6.0	gehobene Wohnzone / hohe Ausnutzung
Wohnlage	5.0	gute Wohnlage / schwache Immissionen
Erschliessung	6.0	mehrere öff. Verkehrsmittel / Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe
Marktverhältnisse	<u>5.0</u>	ausgeglichene Marktverhältnisse
<b>Total Punkte</b>	<b>30.0</b>	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	6.0	
Steigerungsfaktor	-.-	
Reduktionsfaktor	<u>-.-</u>	
<b>Lageklasse festgelegt</b>	<b>6.0 =</b>	<b>60.0%</b>

### Anmerkungen zu BKP-Positionen (SVKG SEK/SVIT)

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

## 6.2 Realwert 2.5-Zi.-Wohnung im 3. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 347-35 und Autoeinstellhallenplatz Miteigentumsparzelle Nr. 347-43-20:

### 2.5-Zi.- Whg. im 3.OG, StWE-Parzelle Nr. 347-35:

mit Sonderrecht an der 2.5-Zi-Wohnung  
im 3.OG (2.5-Zi.- Whg. Nr. 35, inkl.  
Keller, Haus Nr. 77 A)

30 / 1000 von Fr. 14'347'500.--

oder 61.7 m<sup>2</sup> à Fr. 6'977.30

≈ Fr. 430'500.--

### Autoeinstellhallenplatz im 2. UG, Miteigentums-Parzelle Nr. 347-43-20:

87 / 1000 von Fr. 14'347'500.-- = Fr. 1'248'233.--

1 / 29 von Fr. 1'248'233.-- ≈

Fr. 43'042.50

Marktzuschlag für AEH-Platz

Fr. 1'957.50

**Realwert StWE-Parz. 347-35 u. Miteig.-Parz. 347-43-20**

**Fr. 475'500.--**



## 7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Eigentumswohnungen können in den wenigsten Fällen kostendeckend vermietet werden und sind daher keine Renditeobjekte. Auf eine Berechnung von Miet- und Ertragswert wird daher verzichtet obwohl im vorliegenden Fall, der Marktlage entsprechend, eine kostendeckende Vermietung möglich wäre.

## 8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

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

Da es sich in vorliegendem Fall um eine Eigentumswohnung handelt kommt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Realwert, in Berücksichtigung der Marktlage, zum Tragen.

Der Verkehrswert teilt sich wie folgt in 2.5-Zimmerwohnung im 3.OG und Autoeinstellhallenplatz im 2.UG auf:

### 8.1 2.5-Zi.-Whg. 3. OG, StWE-Parz. Nr. 347-35:

61.7 m <sup>2</sup> Netto-Nutzfläche, à Fr. 6'977.30, inkl. Keller	≈	Fr.	430'500. --
<b>Marktzuschlag (ca. 9.2%)</b>	≈	Fr.	39'500. --

#### **./.** Sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten

#### **BKP**

<b>27 + 28</b> Ausbau 1 und 2 (Annahme) ca.	Fr.	5'000.--	Fr.	5'000. --
---	-----	----------	-----	-----------

<b>Verkehrswert</b> (gerundet)	<b>Fr. 465'000.--</b>
--------------------------------	-----------------------

### 8.2. Autoeinstellhallenplatz im 2.UG, Miteigentums-Parzelle Nr. 347-43-20:

Autoeinstellhallenplatz	≈	Fr.	45'000. --
-------------------------	---	-----	------------

<b>Verkehrswert</b>	<b>Fr. 45'000.--</b>
---------------------	----------------------

Der Verkehrswert der 2.5-Zi.-Wohnung, verzinst mit 4.25 % (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von Fr. 19'762.50 p.a., oder einer Wohnungsmiete von Fr. 1'646.87 pro Monat.

Der Verkehrswert des Autoeinstellhallenplatzes, verzinst mit 4.25 % (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von Fr. 1'912.50 p.a., oder einer Miete von Fr. 159.38 pro Monat.

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft betragen die Nebenkosten Fr. 108.33 pro Monat, resp. Fr. 1'300.-- p.a., exklusiv Erneuerungsfonds.

### **Bemerkungen zu sofortigen Investitionen für Instandstellungsarbeiten**

Wie im Beschrieb "Bauzustand" bereits erwähnt, muss ein Teil des oben erwähnten finanziellen Aufwandes für Instandstellungsarbeiten sofort geleistet werden, damit die 2.5-Zimmerwohnung 3. OG (StWE-Parzelle Nr. 347-35) angenehm weiter genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits innerhalb den Altersabzügen "technische Altersentwertung" berücksichtigt.

### **Bemerkungen zum Erneuerungsfonds**

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft vom 20. Dezember 2023 besteht ein Erneuerungsfonds für die 2.5-Zimmerwohnung 3. OG (StWE-Parzelle Nr. 347-35) in Höhe von **Fr. 9'118.25** und für die gesamte Liegenschaft von **Fr. 276'310.05** per 30. September 2023.

## **9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN**

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

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

Der **Verkehrswert** entspricht dem unter normalen Verhältnissen, im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

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

Der genaue **Verkaufspreis** lässt sich nicht mit Sicherheit im Voraus beziffern und muss durch objekt- und marktspezifische Verhandlungen ermittelt werden.

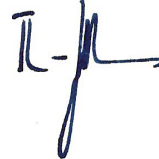
Die uns von der Auftraggeberschaft zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalte und Flächen gemäss Grundrissplänen werden als Basis der Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nicht vorgenommen.

Aufgrund der momentanen Nutzung des Grundstückes vermuten wir, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten) handelt, bzw. **keine Altlasten** bestehen; dieser Punkt wurde jedoch nicht geprüft. Eine allfällige Wertminderung aus einer späteren notwendigen Altlasten-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt bzw. bleibt ausdrücklich vorbehalten.

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

Aktuell muss nicht zwingend von «gewöhnlichem Geschäftsverkehr» ausgegangen werden: die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte sind offen. Die Auswirkungen von der COVID-19-Pandemie sind im Wert nicht abgebildet.

Stichtag: Basel, 20. Dezember 2023 **von Gunten & Partner GmbH :**

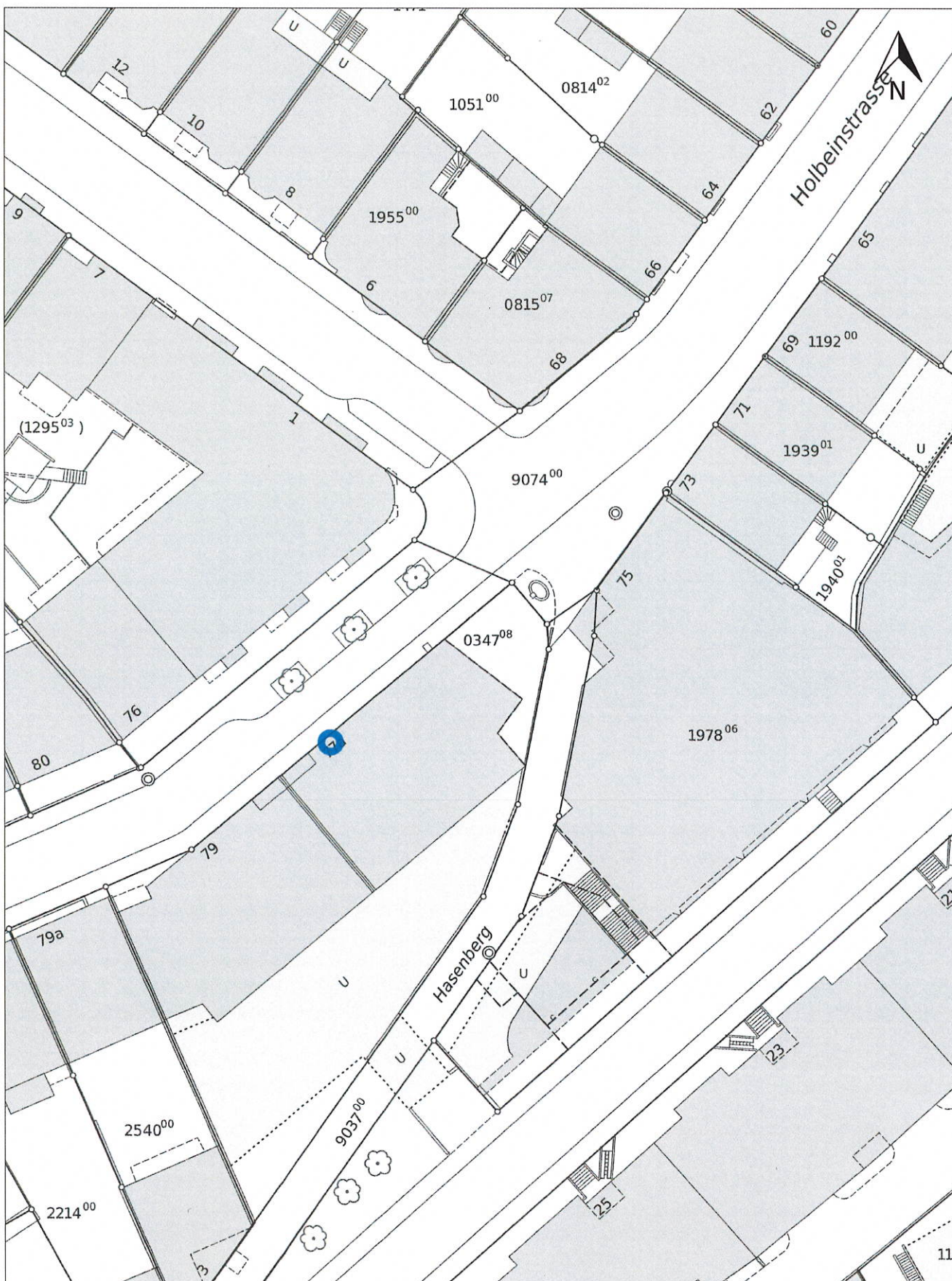


Th. von Gunten

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis  
Mitglied der Schweizerischen  
Bewertungsexperten-Kammer SVIT

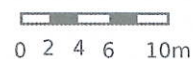
#### **Beilagen:**

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 18. Dezember 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 29. August 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopien Architektenpläne ohne Msst. (vom 29. August und 29. November 1960), vom 30. August 2023
- Kopie Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft, Holbeinstrasse 77a und 79, Basel, (ohne Datum), vom 30. August 2023, fehlt (Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)
- Kopie Nutzungs- und Verwaltungsordnung aus Beleg 3483/1975 (vom 24. Juli 1975), 30. August 2023, fehlt (Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, [map.geo.bs.ch](http://map.geo.bs.ch)  
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,  
[www.geo.bs.ch/agb](http://www.geo.bs.ch/agb)  
Ausdruck vom 18. Dezember 2023 16:44 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:  
E 2'610'875 / N 1'266'733  
Massstab 1:500



## Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 3 / 347

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	347	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 94678 97852 63	
Fläche	1'118 m <sup>2</sup> , , Index: 8	
Plan-Nr.	Keine	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Hasenberg, Basel	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Mehrfamilienhaus, mit Autoeinstellhalle	Holbeinstrasse 77a, Basel  Holbeinstrasse 79, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

### Eigentum

STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-1 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-2 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-3 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-4 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-5 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-6 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-7 zu 28/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-8 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-9 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-10 zu 29/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-11 zu 29/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-12 zu 23/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-13 zu 28/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-14 zu 30/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-15 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-16 zu 30/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-17 zu 29/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-18 zu 48/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-19 zu 4/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-20 zu 48/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-21 zu 18/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-22 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-23 zu 6/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-24 zu 7/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-25 zu 8/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-26 zu 9/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-27 zu 25/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-28 zu 27/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-29 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-30 zu 20/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-31 zu 29/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-32 zu 28/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-33 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-34 zu 20/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-35 zu 30/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-36 zu 29/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-37 zu 25/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-38 zu 21/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-39 zu 48/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-40 zu 4/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-41 zu 37/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-42 zu 6/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /347-43 zu 87/1'000 Index: 0

### Anmerkungen

29.07.1975 // Anteil(e) verpfändet ID.2000/002007

### Dienstbarkeiten

04.03.1930 143/124 (R) Baubeschränkung ID.1955/006345  
 z.L. LIG Basel Sektion 3 2701.3 /2215  
 03.04.1950 212/228 (R) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser)  
 ID.1955/006343  
 z.L. LIG Basel Sektion 3 2701.3 /2540

22.05.1969 254/354

(L) Bauverbot ID.1955/001565  
z.G. LIG Basel Sektion 3 2701.3 /1978

22.05.1969 254/354 Recht: nur z.G.  
1978(5)

22.05.1969 254/354

(R) Baubeschränkung ID.1955/001568  
z.L. LIG Basel Sektion 3 2701.3 /1978

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/001565	"Der auf dem Mutationsplan und Servitutplan No. 1772 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 20. Dezember 1968 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f, g bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf oberirdisch nicht überbaut werden. Ohne Einwilligung des Baudepartements des Kantons Basel-Stadt darf diese Servitut nicht gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/001568	"Auf dem im Mutations- und Servitutplan No. 1772 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 20. Dezember 1968 mit den Buchstaben h, i, k, l, m, n bezeichneten Abschnitt der belasteten Parzelle darf nicht höher als bis auf Kote 278 gebaut werden."
Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen, etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen zu Lasten der berechtigten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden.) ID.1955/006343	"Die belastete Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung der Abwasser der berechtigten Liegenschaft, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen, etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen zu Lasten der berechtigten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/006345	"Auf dem im Servitutplan Nr. 1317 des Kantonsgeometers vom 25. Februar 1930 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f bezeichneten Teil der belasteten Parzelle darf nicht höher als zehn Meter und auf dem mit Buchstaben d, e, f, g, h, i, k bezeichneten Teil nicht höher als acht Meter gebaut werden. Die gegen die berechnigte Parzelle gerichtete Front darf nicht als Brandmauer erstellt, sondern muss ausgebaut, d.h. mit Fenstern versehen werden. Bei Handänderung der berechtigten Parzelle und zwar bei Verkauf fällt diese Servitut dahin und ist im Grundbuch zu streichen."

## 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 3 / 347-35

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	347-35	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 74678 97040 70	
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 3 / 347	
Wertquote	30/1000, Index: 0	
Sonderrecht	Nr. 35, violett, Haus Nr. 77 A: 3-Zimmerwohnung, vorn, im 3. OG, Keller, lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan.	29.07.1975 3481.2

Bemerkungen Grundbuch  
 Dominierte Grundstücke Keine  
 Aktueller Ertragswert CHF

## Eigentum

Alleineigentum  
 Walpen Patrick, 23.06.1966, 23.06.1995 //

## Anmerkungen

29.07.1975 2001/2931/0/1 Reglement ID.2000/002048

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
 Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

15.02.2018 2018/415/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2000/003186, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 3 /347-43-20 Grundpfandgläubiger Weber Patrick Moritz Hans, 12.10.1969 Schuldner: Walpen Patrick, 23.06.1966	17.05.2017 2017/1134/0
-----------------------	--	------------------------

## Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.08.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.08.2023	Keine

## Legende:

- 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.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- 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 3 / 347-43

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	347-43
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 10706 78089 54
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 3 / 347
Wertquote	87/1000, Index: 0
Sonderrecht	Nr. 43 rot, Haus Nr. 77 A, 79: Autoeinstellhalle 29.07.1975 3481.2 im Garagegeschoss (26 Einstellplätze und 3 Lageräume), lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan.

Bemerkungen Grundbuch  
 Dominierte Grundstücke  
 Aktueller Ertragswert CHF

Keine

## Eigentum

MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-1 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-2 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-3 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-4 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-5 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-6 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-7 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-8 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-9 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-10 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-11 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-12 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-13 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-14 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-15 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-16 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-17 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-18 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-19 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-20 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-21 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-22 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-23 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-24 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-25 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-26 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-27 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-28 zu 1/29 Index: 0  
 MIT Basel Sektion 3 2701.3 /347-43-29 zu 1/29 Index: 0

## Anmerkungen

29.07.1975 //	Anteil(e) verpfändet ID.2000/002192
29.07.1975 2001/2931/0/1	Reglement ID.2000/002048
29.07.1975 3481.3	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2000/002191
05.07.2022 2022/1902/0	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (MEP 347-43-20) ID.2022/000567

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrücksrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

Keine

## Legende:

- 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.
- 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 Miteigentum Basel Sektion 3 / 347-43-20

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	347-43-20
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 82771 68967 16
Stammgrundstück	STW Basel Sektion 3 / 347-43
Wertquote	1/29, Index: 0
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

## Eigentum

Alleineigentum		
Walpen Patrick, 23.06.1966,		23.06.1995 //

## Anmerkungen

29.07.1975 3481.3	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2000/002191
-------------------	---

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

29.07.1975 255/406	Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts der Miteigentümer ID.2000/002194
--------------------	--

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

15.02.2018 2018/415/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, ID.2000/003186, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 3 /347-35 Grundpfandgläubiger Weber Patrick Moritz Hans, 12.10.1969 Schuldner: Walpen Patrick, 23.06.1966	17.05.2017 2017/1134/0
-----------------------	---	------------------------

## Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.08.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.08.2023	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



## Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

Veriba Immobilien GmbH  
Schützenmattstr. 39 A  
4051 Basel

Basel, 16.01.2023

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

StWEG

Holbeinstrasse 77a/79

# KOPIE

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Holbeinstr. 77 A	23.00	19262	2023018284	116549	101022

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus (2-t) m. Autoeinstellhalle Weitere Hausnummern: Holbeinstr. 79 Baujahr: 1962 Kubatur M3: 13510 Jahresprämie 2023 Neuwert	9'997'000	1	25			2'500.00

Gesamter Versicherungswert **9'997'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	749.15
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	1'667.50
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	83.35

Index 2022 139.800  
Index 2023 149.200

Zahlbar innert 30 Tagen **2'500.00**

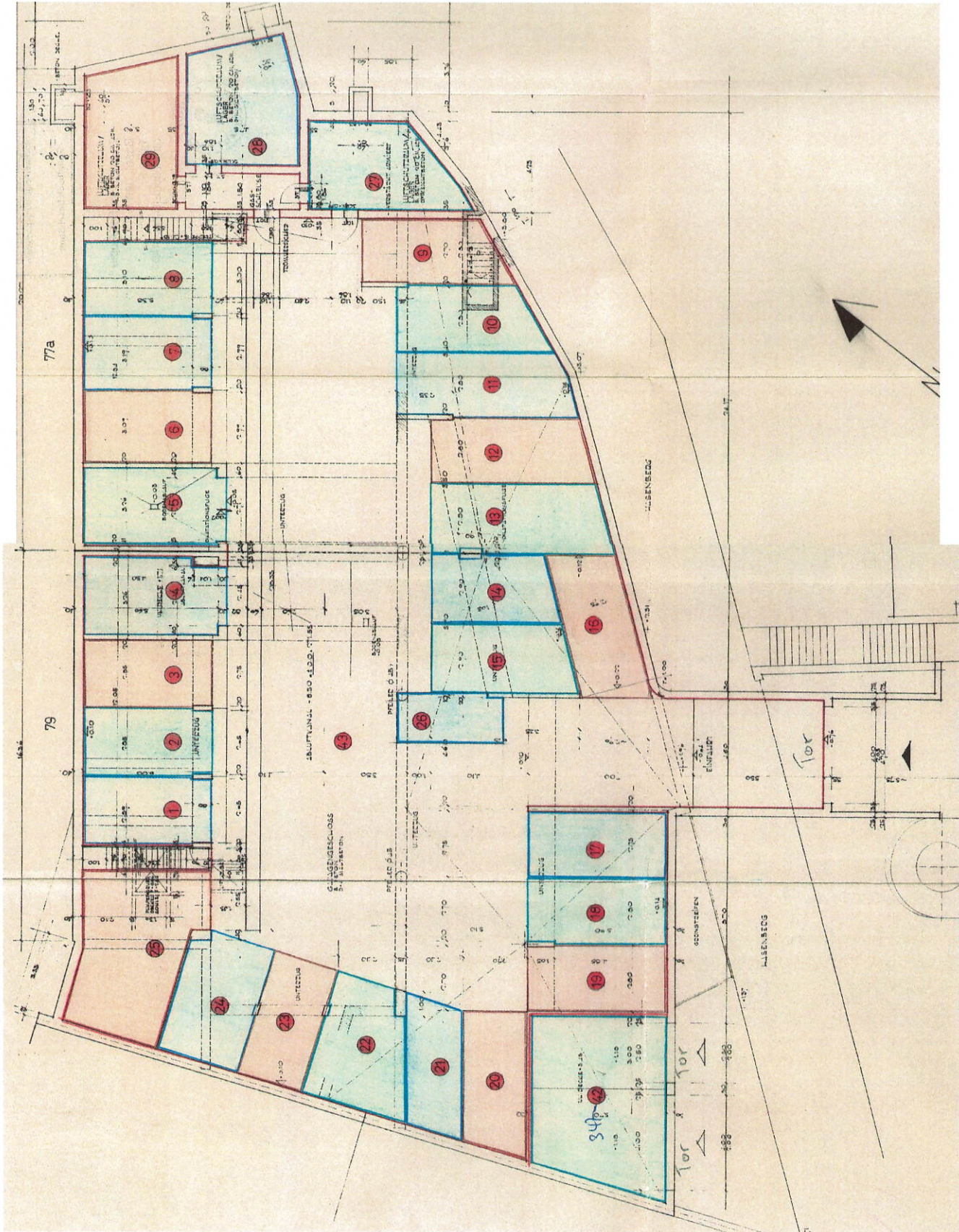
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

### 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.

# 2. Untergeschoss, ohne Msst.

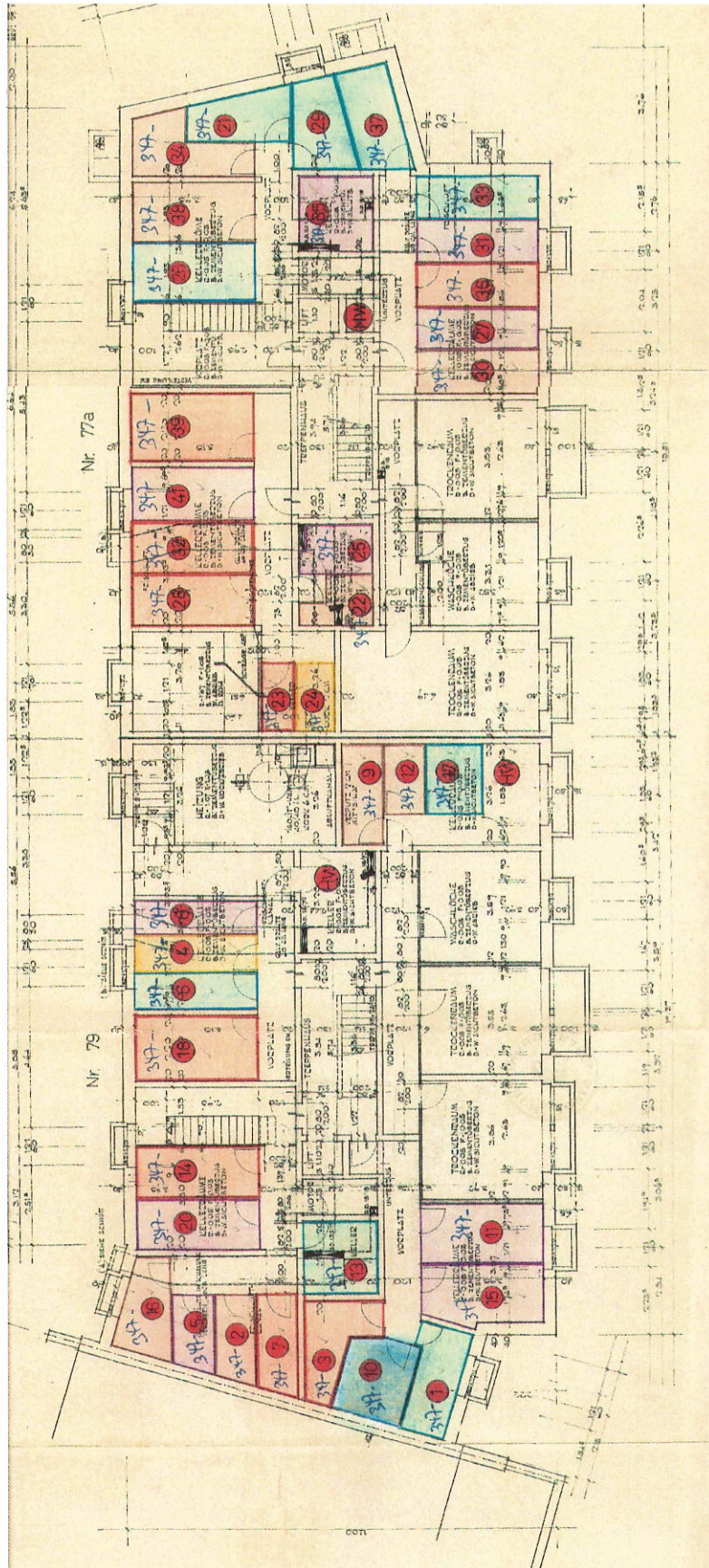
Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



(Holbeinstrasse 77A)

# 1. Untergeschoss, ohne Msst.

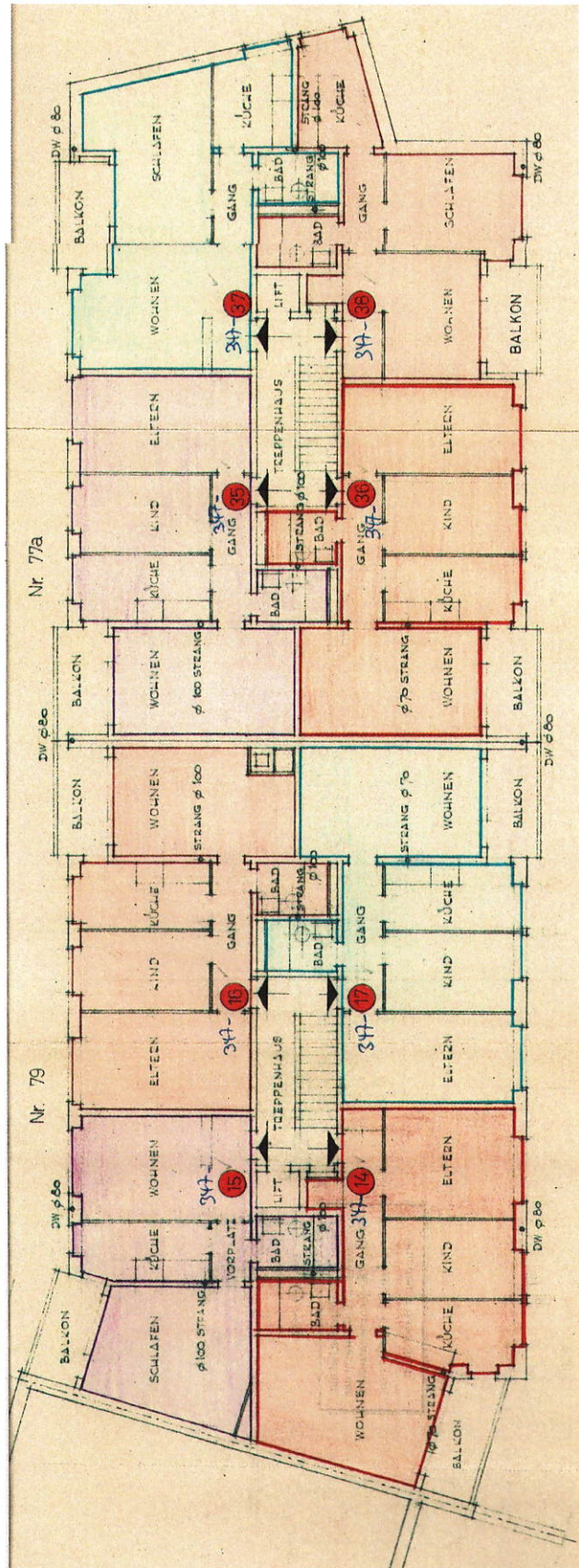
Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



(Holbeinstrasse 77A)

### 3. Obergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



(Holbeinstrasse 77A)