Vermittlung
Bewirtschaftung
Bewertung

Liwa Immobilien AG
Blotzheimerstrasse 68
4009 Basel

Telefon 061 321 11 52
info@liwa.ch
www.liwa.ch

# Bewertungsbericht

**Mehrfamilienhaus, Aussen-PP, sep. Bürogebäude, Garagengebäude**
**Bruderholzweg 46 und 48**
**4053 Basel**



| | |
|---|---|
| **Marktwert P. 2479** | **CHF 2'130'000** |
| **Marktwert P. 1267** | **CHF 50'000** |

| | |
|---|---|
| Stichtag | 15.10.2026, Besichtigung 9.12.2022 |
| Bewertungsgrund | Bewertung aus Konkurs |
| Auftraggeber | Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt, 4001 Basel |
| Bewerterin | Liwa Immobilien AG, Sandra Stöckli, Blotzheimerstrasse 68, 4055 Basel |
| Ort, Datum | Basel, 15. Oktober 2026 |

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 | 12 |
| Ertragswert | 13 |
| Technische Entwertung der Bauteilgruppen | 14 |
| Fazit | 15 |
| Schlussbemerkungen | 16 |
| Anhang I | 17 |
| Herleitung Basiszinssatz / Flächenberechnungen | 18 |
| Mieterspiegel | 19 |
| Lageklassenschlüssel Wohnen | 20 |
| Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen | 21 |
| Anhang II | 23 |

# Basisdaten

## Objekt

| | |
|---|---|
| Liegenschaft | Bruderholzweg 46 und 48<br>4053 Basel |
| Umschreibung | Mehrfamilienhaus, Aussen-PP, sep. Bürogebäude, Garagengebäude |
| EigentümerIn | Rossi, Evelyn |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Eigentumsanteil | 100% |

## Parteien

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt<br>4001 Basel |
| Immobilienbewerterin FA | Liwa Immobilien AG<br>Sandra Stöckli<br>Blotzheimerstrasse 68<br>4055 Basel |

## Auftrag

| | |
|---|---|
| Bewertungsgrund | Bewertung aus Konkurs |
| Bewertungsmethoden | Sachwert, Ertragswert |
| Stichtag / Besichtigung | 15.10.2026 / 09.12.2022 |
| | Das Mehrfamilienhaus konnte besichtigt werden, Ausnahme Technik. |
| | Das Bürogebäude konnte nicht von Innen begangen werden. |

## Grundlagen

| | | |
|---|---|---|
| Dokumente | Grundbuchauszug | 04.09.2026 |
| | Gebäudeversicherungsausweis | 19.01.2026 |
| | Geodaten, ÖREB-Auszug | 22.09.2026 |
| | Richtwertangabe für Bodenwerte | 11.09.2026 |
| | Pläne | Diverse |
| | Fotodokumentation | 09.12.2022 |

| | |
|---|---|
| Weitere Quellen | - Gefahrenkarte/Radonkarte der Schweiz<br>- Marktmieten&Nettozinssatz gemäss hedonischem Modell von Fahrländer Partner<br>- Makro- und Mikrolagentext von Fahrländer Partner<br>- Baugesetz Basel-Stadt |

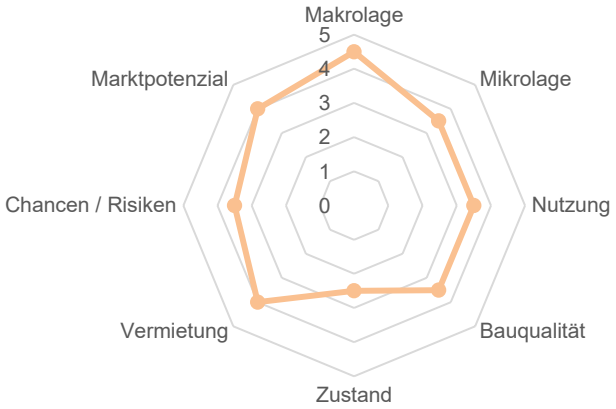
# Zusammenfassung

## Werte

| | CHF | CHF/ m2 HNF |
|---|---|---|
| Marktwert auf Basis Ertragswert, Parzelle 2479 | **2'130'000** | 5'664 |
| Marktwert auf Basis Sachwert, Parzelle 1267 | **50'000** | |

| | |
|---|---|
| Bruttorendite, ca. | 4.0% |

## Einschätzung Qualitätsprofil




1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

**Die Bewerterin**
Sandra Stöckli



**Ort, Datum** Basel, 15. Oktober 2026

## 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. Das Objekt wurde Im Dezember 2022 besichtigt. Veränderungen im Zustand sind in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

## Grundbuch

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gemeinde, Kanton | 4053 Basel, Kanton Basel-Stadt | | |
| Grundstück Nr. | 2479/1267 | Sektion | 4 |
| Gebäude | 2479: Wohnhaus/Laden-Magazingebäude, 1267: Garagengebäude | | |
| EigentümerIn | Rossi, Evelyn | | |
| Eigentumsanteil | 100% | | |

| | |
|---|---|
| Dienstbarkeiten | Parzelle 2479<br>1926 (R): Gewerbebeschränkung z.L. 2139<br>1930 (L): Baubeschränkung z.G. umliegende Parzellen<br>1932 (L): Baubeschränkung z.L. 2478<br>Parzelle 1267<br>1949 (L): Leitungsrecht z.G. umliegende Parzellen<br>2007 (L): Leitungsrecht z.G. 3283 |
| Vormerkungen | Pfandverwertung |
| Grundlasten | Keine |
| Anmerkungen | Konkurs |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Parzelle 1267 | 21 m2 | | |
| Parzelle 2479 | | | |
| Grundstückfläche | 705 m2 | Gebäudegrundfläche | 111 m2 |
| Umgebungsfläche | 533 m2 | Garage, Büro | 61 m2 |

**Situationsplan Orthofoto (1:750)**




## Amtliches, Register, Kataster

| | |
|---|---|
| Belasteter Standort | Keine Belastung gemäss ÖREB (Kataster der belasteten Standorte). |
| Inventar / Denkmalpflege | Nicht im Inventar. |
| Gefahrenkarte | Es sind keine wertrelevanten Einträge in der Gefahrenkarte des BAFU ersichtlich. |
| Radon (Wohnhaus) | 1% Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten.<br>Eine Messung wird empfohlen. |
| Lärmkataster | Die Parzelle befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Standort ist leicht lärmbelastet aufgrund der Tramlinie. Der Strassenlärm ist am Tag mit 47 (Planungswert 55) und bei Nacht mit 50 (Planungswert 60) Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor. |
| Topographie | Gartenanlage am Hang, leichte Hangneigung der Parzelle, zwischen 5 und 8 Grad. |

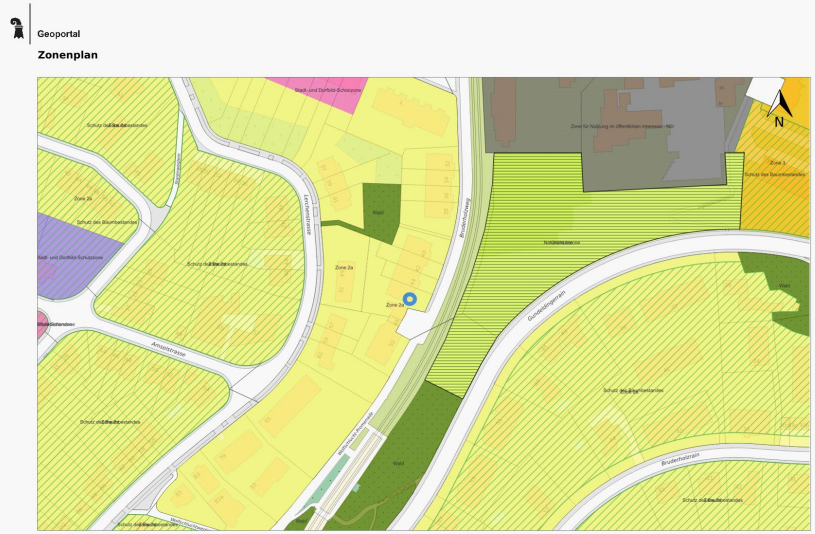
## Baugesetz und Potenzial

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bauzonenplan | Die Liegenschaft liegt gemäss Zonenplan in der 2a. | | | |
| Zonenvorschrift | Ausnützungsziffer | | 0.6 | |
| Ausnutzungspotenzial | Potenzielle Ausnützung | BGF | 423 m2 | 0.60 AZ |
| | Aktuelle Ausnützung | BGF | 501 m2 | 0.71 AZ |

| | |
|---|---|
| Bemerkung | Auf Basis der Ausnützungsziffer von 0.6 ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von 705 m² eine zulässige BGF von rund 423 m². Die bestehende BGF von rund 496 m² liegt bereits darüber. Gemäss §§ 5 und 6 BPG kann sich in der Zone 2a aufgrund eines Vergleichsprojekts noch ein höheres zulässiges Nutzungsmass ergeben. Eine detaillierte Berechnung des Vergleichsprojekts bzw. eine entsprechende Abklärung beim Bauinspektorat wurde im Rahmen dieser Bewertung nicht vorgenommen. In der Zone ist kein Arbeitsgeschoss bewilligungsfähig. Die Weiternutzung des Büros kann nicht gewährleistet werden aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen. |

# Geodaten

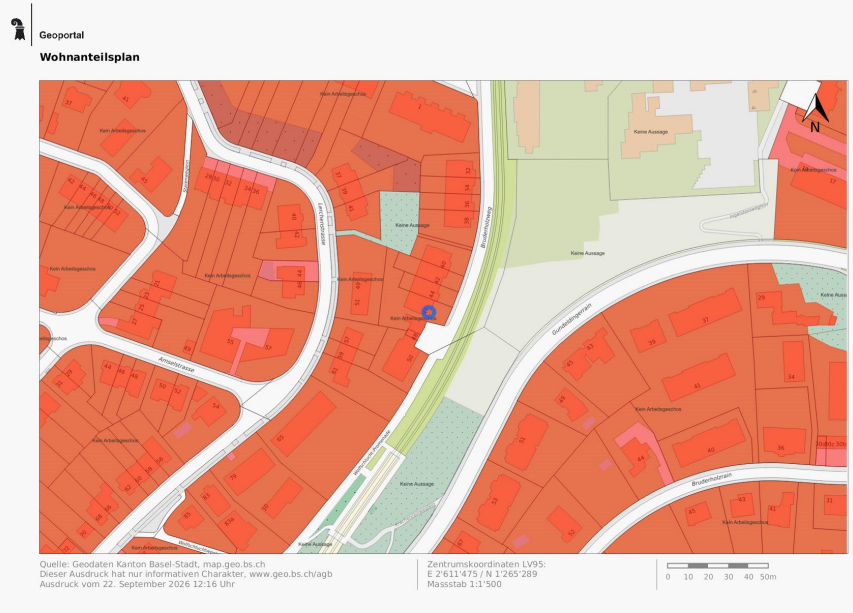
## Zonenplan: Zone 2a




## Kataster der belasteten Standorte: Keine Belastung




## Wohnanteilsplan: Kein Arbeitsgeschoss




## Inventar der schützenswerten Bauten: Nicht im Inventar

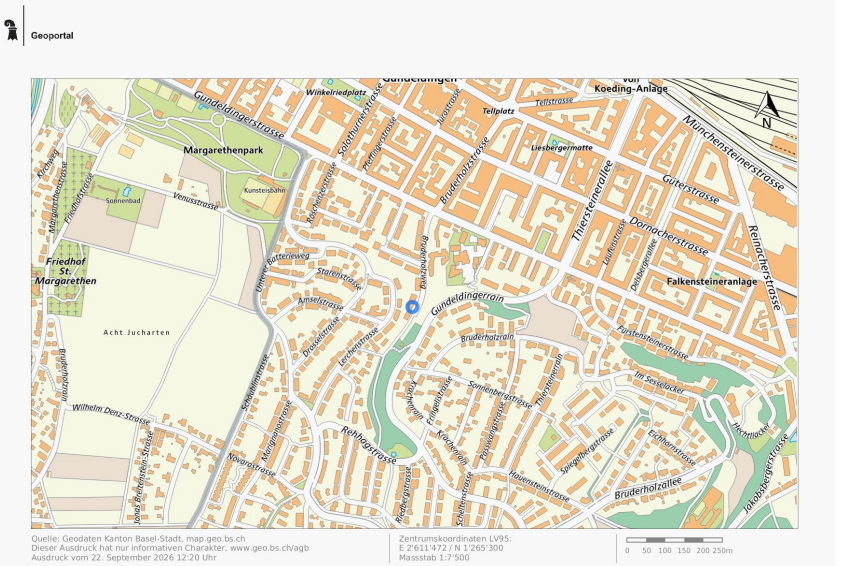


## Makrolage




**Einwohner:** Bruderholz ist ein Quartier in Basel, das gemäss BFS eine «Kernstadt» der grossen Agglomeration Basel (CH) ist. Diese zählt 580'603 Einwohner (2025) und 269'003 Haushalte (2024). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 1.96 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 881 Personen.
**Steuerbelastung:** Zwischen 2020 und 2025 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken.
**Erreichbarkeiten:** Bruderholz liegt in Basel, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Basel (16 Min.), Olten (53 Min.) und Delémont (54 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Basel (19 Min.), Olten (55 Min.) und Delémont (59 Min.).
**Wohnbestand:** Die Stadt weist Ende 2024 einen Bestand von 105'190 Wohneinheiten auf, wovon 6'270 Einfamilienhäuser und 98'920 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 6% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 602 Wohnungen (2019-2024; das sind 0.6% des Bestandes 2019), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.95% im landesweiten Vergleich (1%) durchschnittlich. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 904 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Stadt Basel von einer Zusatznachfrage von 10'865 Wohnungen (pro Jahr: 679) auszugehen.
**Preisniveau:** Die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 279 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches MFH 5'845 - 8'165 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich. Der Markt des Quartiers Bruderholz ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet. Die Marktmieten für MWG haben sich in den letzten 5 Jahren um 11.5% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 15.6%).

## Mikrolage




**Quartier & Image:** Bei der Adresse Bruderholzweg 46/48 im Quartier Bruderholz, in der Stadt Basel handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittlich-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2.5 von 5.0). Die Lage hat Morgensonne und Sicht ins Grüne. Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 5.0 und 8.0 Grad. Das Image für Wohnnutzungen ist gut. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt.
**Bewohner:** In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 45% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, Kinder mit 17% und junge Personen mit 12%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 64% (60% im Stadtquartier) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 18% folgt die Unterschicht und mit 18% die Mittelschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Singles.
**Dienstleistungen / Freizeit:** Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist vom Typ her unbekannt und liegt rund 459 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 1.2 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 75 Meter entfernt.
**Anbindung:** Die Lage bietet beste Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 103 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2 Kilometer entfernt.
**Lärm:** Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 47 und bei Nacht mit 44 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

## Gebäudedaten

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Baujahr | 1931 MFH und Bürogebäude / 1949 Autoboxe | | | | |
| Kubatur GBV BS | 1'638 m3 | Mehrfamilienhaus | 305 m3 | Bürogebäude | |
| | 142 m3 | Autoboxe | | | |
| Versicherungswert | CHF 1'635'000 | Mehrfamilienhaus, Bürogebäude, Schopf | | | |
| | CHF 73'000 | Autoboxe | | | |
| | Letzte Schatzung: | 2024 | Index: 160 / Jahr 2026 | | |
| ArchitektIn | Unbekannt | | | | |
| EGID | 446542 und 243002118 | | | | |

## Nutzung und Einteilung

| | | |
|---|---|---|
| Nutzung | MFH mit 3 Wohnungen, separates Bürogebäude und Garagenboxe | |
| Einteilung MFH | Untergeschoss: | Technik, Kellerräume |
| | EG-1.OG: | Je eine 3-Zimmerwohnung |
| | 2.OG/DG: | 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung |
| Bürogebäude | Separates Bürogebäude mit Tor und Türe | |
| Garagenboxe | Beidseitig angebaute Garagenboxe mit Tor | |

## Umgebung

| | |
|---|---|
| Überbaute Flächen | Zugang, Parkplätze |
| Grünflächen | Umgebungsfläche terrassiert |
| Parkierung | Aussenparkplätze 3 Stück, Garagenboxe |
| Sonstiges | Begehbare Dächer von Bürogebäude und Garagenboxe |

## Besonderes

| | |
|---|---|
| Belastete Bausubstanz | Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sind. |
| Wohnanteilsplan | In der Zone 2a ist kein Arbeitsgeschoss bewilligungsfähig. Die Weiternutzung des Büros kann nicht gewährleistet werden aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen. |

## Baubeschrieb Mehrfamilienhaus

| | | |
|---|---|---|
| Konstruktion | | Massiv, Beton wie Wände und Decke UG, Decken OG Holzbalken, |
| | | teilweise Fassaden-Mauerwerk, tragende Innenwände in Backstein. |
| Dach | | Steildach in Holz, liegender Dachstuhl, gedämmt, mit Ziegeln |
| | | eingedeckt. Lukarne Treppenhaus mit Kupfer verkleidet. |
| Fassade | | Backstein- und Betonmauerwerk verputzt, nicht gedämmt. |
| Balkone | | Auskragend und Balkone einspringend, Schiebetür, Metallgeländer |
| Fenster | | Holz-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. um 1990. |
| | | DG: Vier Velux-Dachflächenfenster mit elektrischen Rollladen. |
| Beschattung | | Rollladen mit Gurtzug. Kolben für Schlagläden vorhanden. |
| Heizung | | Gasheizung, Baujahr unbekannt. Wärmeverteilung über Radiatoren. |
| Warmwasser | | Boiler, Baujahr unbekannt. Wasserleitungen in Eisenguss. |
| Elektrische Installationen | | Haupt- und Unterverteilung: Schmelzsicherungen |
| | | Dampfabzug in der Küche, Bäder mit Abluft über Dach. |
| Treppenhaus | | Massivholz. |
| TV, Glasfaser | | Vorhanden. |
| Innenausbau | Decken | Holzbalkendecken, gestrichen |
| | Wände | Meist Abrieb, Nasszellen: Keramikplatten |
| | Böden | Zimmer: Parkett; Nasszellen, Küche: Keramikplatten |
| | Küche | Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (1.OG/2.OG) |
| | Nasszelle | UP-Installationen WC, WC/DU oder Bad/WC, Einzellavabo mit |
| | | Unterbauschränken und Spiegelschrank aus Metall |
| | Türen | Zimmertüren aus Holz, bis auf wenige keine Türen vorhanden. |
| Besonderes | | Wohnung EG keine Beschattung und keine Küche vorhanden. |
| | | Wohnung 1.OG Bad nicht fertiggestellt (keine Dusche/Badewanne). |

## Baubeschrieb Büro- und Garagengebäude

| | |
|---|---|
| Konstruktion | Beton, Hourdisdecke, verputzt. Fenster vorhanden. |
| Dach | Flachdach mit Glattstrich und Asphalt belegt. |
| Fassade | Isolieranstrich |
| Zugang | Elektrisch bedienbares Garagentor, manuelles Tor, Eingangstüre. |
| Innenausbau | Unbekannt, die Objekte konnten nicht besichtigt werden. |

## Fotodokumentation

Strassenfassade



Bürogebäude und Garagengebäude sep. Parzelle



Hinterfassade



Ansicht von Garten aus



Garten, terrassiert



Gartenimpression



## Fotodokumentation

Umgebungsimpression



Elektrotableau



Heizung, Boiler



Eingang Bürogebäude



Impression Treppenhaus



## Fotodokumentation

Wohnung EG - Gang



Wohnung EG - Zimmer



Wohnung EG - Zimmer



Wohnung EG - WC / Bad



Wohnung 1.OG - Gang



Wohnung 1.OG - Küche



## Fotodokumentation

Wohnung 1.OG - WC, Dusche



Wohnung 2.OG - Zimmer DG



Wohnung 2.OG - Zimmer DG



Wohnung 2.OG - Küche



Wohnung 2.OG - WC / Bad DG



Wohnung 2.OG - WC / Bad DG



## Sachwert

### Neuwert Gebäude (BKP 2)

| Objektteile | Anteil % | Kubatur | CHF/m3 | Neuwert | CHF/m2 | GF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mehrfamilienhaus mit Büro P. 2479 | 100 | 1'961 m3 | 800 | 1'568'800 | 3'525 | 445 m2 |
| Garagenboxe P. 1267 | 100 | 142 m3 | 500 | 71'000 | | |
| Total / Durchschnitt | | 2'103 m3 | 780 | 1'639'800 | 3'525 | 445 m2 |

### Altersabzug (Technische Entwertung)

| Mehrfamilienhaus mit Büro P. 2479 | Anteil % | WA | GLD | RLD | Entwertung | in % | pro m3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rohbau I | 3 | 95 | 130 | 35 | 20'399 | 1.3% | 10 |
| Rohbau II | 16 | 28 | 45 | 17 | 125'195 | 8.0% | 64 |
| Installationen | 24 | 24 | 38 | 14 | 202'909 | 12.9% | 103 |
| Ausbau 1 | 3 | 13 | 30 | 17 | 16'709 | 1.1% | 9 |
| Ausbau 2 | 4 | 3 | 27 | 23 | 6'002 | 0.4% | 3 |
| Altersabzug | 50 | | | | 371'214 | 23.7% | 189 |

| Garagenboxe P. 1267 | Anteil % | WA | GLD | RLD | Entwertung | in % | pro m3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rohbau I | 10 | 77 | 100 | 53 | 3'946 | 5.6% | 28 |
| Rohbau II, Installationen, Ausbau | 25 | | 40 | 40 | | | |
| Altersabzug | | | | | 3'946 | 5.6% | |

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

### Gesamtliegenschaft

| BKP | LK | m2 / m3 | CHF m2/m3 | % | Neuwert | Entwertung | % | Zeitwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 Grundstück | 6.40 | 705 m2 | 1'900 | 42.46% | 1'339'500 | | | 1'339'500 |
| 1 Vorbereitung | | | | | | | | |
| 2 Gebäude | | 1'961 m3 | 800 | 47.47% | 1'568'800 | -371'214 | -23.7% | 1'197'586 |
| 4 Umgebung | | 533 m2 | 300 | 5.07% | 159'900 | -29'362 | | 130'538 |
| 5 Baunebenkosten | | | | 5.00% | 86'435 | | | 86'435 |
| Sofortinvestitionen: Diverse Reparaturen, Sanierungen | | | | | | | -9.6% | -150'000 |
| Total Sachwert Parzelle 2479 | | | | 100.00% | 3'154'635 | -400'576 | | 2'604'059 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 Gebäude | | 142 m3 | 500 | | 71'000 | -3'946 | -5.6% | 67'054 |
| Sofortinvestitionen: Sanierung Tor, Dach, Installationen | | | | | | | | -17'750 |
| Total Sachwert Parzelle 1267 | | | | 100.00% | 71'000 | -3'946 | -5.6% | 49'304 |

* Der Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Normalparzelle (Breite mind. 8 Meter, Tiefe mind. 25 Meter).

** Der Richtwert bezieht sich auf eine Residualwertberechnung für Einfamilienhäuser. Der Richtwert ist entsprechend nach oben zu korrigieren aufgrund der bestehenden Bebauung.

*** Der Richtwert bezieht sich auf eine Residualwertberechnung für Einfamilienhäuser, da

## Landwert

### Lageklasse

| Nutzung | LK | Mietwert | in % | LK gew. |
|---|---|---|---|---|
| Wohnen | 6.40 | 79'170 | 100.0% | 6.40 |
| Büro wird nicht berücksichtigt, reine Wohnzone. | | | | |
| Total | | 79'170 | 100% | 6.40 |
| | | | % von Neuwert BKP 2,4,5 | 66.7% |

### Relativer Landwert

| | | |
|---|---|---|
| Total BKP 1-5 | 1'815'135 | CHF/m2 |
| Relativer Landwert nach Sachwert | 1'210'090 | 1'716.44 |
| Relativer Landwert nach Mietwert | 1'439'455 | 2'041.78 |

| Absoluter Landwert | CHF/m2 |
|---|---|
| Bodenbewertungsstelle* | 2'800-3'500 |
| Residualwert nach Fahrländer gute Lage** | 2'960-3'110 |
| | |

**Fazit Landwert:**
In die Berechnungen fliesst ein Mischwert zwischen dem relativen Landwert nach Lageklasse sowie relativem Landwert nach Mietwert ein. Die Abweichung zu absolutem Landwert kann mit der konkreten Parzellenform, Hanglage sowie dem Bebauungsabschlag erklärt werden.

## Ertragswert

| Nuzung und Erträge | m2 HNF | Mt. IST | CHF/m2 | CHF p.a. IST | Mt. SOLL | CHF/m2 | CHF p.a. SOLL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnen und Parkierung | 346 | 0 | 225 | 0 | 6'598 | 234 | 80'970 |
| Büro | 48 | 0 | 360 | 0 | 600 | 158 | 7'560 |
| Total | 394 | 0 | | 0 | 7'198 | | 88'530 |

Details siehe Mieterspiegel in Anhang I.

| Rückstellungen | CHF |
|---|---|
| Neuwert Gebäude | 1'639'800 |
| Rückstellungen | 14'143 |
| Aufgelaufene Rückstellungen Bewertungszeitpunkt | -400'576 |

| Kapitalisierung | CHF/HNF, % | % | % | CHF |
|---|---|---|---|---|
| Basiszinssatz nach Zuschlagsmodell (siehe Anhang I) | | 2.20% | 67.69% | 59'926 |
| Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektssteuern) | 3.5 | 0.05% | 1.54% | 1'363 |
| Verwaltung | 12.4 | 0.18% | 5.54% | 4'905 |
| Mietzinsrisiken | | 0.05% | 1.54% | 1'363 |
| Unterhaltskosten | 19.7 | 0.25% | 7.70% | 6'817 |
| Rückstellungen (RS) | 0.90% | 0.52% | 16.00% | 14'165 |
| *Total* | | *3.25%* | *100.00%* | *88'530* |
| Ertragswert vor Abzügen | | | | 2'724'000 |

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

| Evaluierung Verlust an Nutzenpotenzial (NP) | | CHF |
|---|---|---|
| Sachwert vor Entwertung | | 3'154'635 |
| Ertragswert vor Entwertung, Anteil an Sachwert | 86% | 2'724'000 |
| Verlust an NP Anteil Land | | 172'254 |
| Verlust an NP Anteil Gebäude | | 258'381 |

Es besteht ein Verlust an Nutzenpotenzial von rund 14%. Dies resultiert im Missverhältnis von Ertragsmöglichkeit zu Baukosten und Baulandparzellewert.

| Ertragswert klassisch | % | CHF |
|---|---|---|
| Ertragswert vor Abzügen | 100.00% | 2'724'000 |
| Aufgelaufene Rückstellungen / Entwertung | -14.71% | -400'576 |
| Temporärer Mindernutzen halbes Jahr: Umbau, Vermietung Wohnungen | -1.60% | -43'548 |
| Sofortmassnahmen: Diverse Reparaturen, Instandstellung Wohnungen | -5.51% | -150'000 |
| **Total Ertragswert** | **78.19%** | **2'129'876** |

| Mehr-/ Mindernutzen | CHF/Jahre |
|---|---|
| Temporärer Minderertrag Mietzins p.a. | 88'530 |
| Zeitspanne (Jahre) | 0.5 |
| Barwertfaktor (Zinssatz 2.20%) | 0.49 |
| | |
| Temporärer Mindernutzen | 43'548 |

| Renditen Ertragswert klassisch | IST | SOLL |
|---|---|---|
| Bruttorendite auf Drittvermietung | 3.96% | 3.70% |

IST = Mietwert / Ertragswert, SOLL = Mietwert / (Ertragswert ./. Sofortinvestitionen)

## Technische Entwertung der Bauteilgruppen

| BKP | Bezeichnung | Anteil in % | Baukosten | WA | GLD | RLD | RS | Bemerkungen | CHF/GF/HNF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2** | **Mehrfamilienhaus** | 100 | 1'568'800 | | | | | | 3'525 |
| 21 | Rohbau 1 nicht erneuerbar | 50 | 784'400 | | | | | | 2'377 |
| 21 | Rohbau 1 erneuerbar | 3 | 47'064 | 95 | 130 | 35 | 65 | Keine Sanierungen seit Baujahr - trocken, guter Zustand. | 106 |
| 22 | Rohbau 2 | 16 | 251'008 | 28 | 45 | 17 | 3'322 | | 564 |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore | | | 25 | 40 | 15 | | Mischrechnung, Sofortinvestitionen. | |
| 224 | Bedachung | | | 36 | 60 | 24 | | Letzte Sanierung schätzungsweise 1990 (Dachstockausbau). | |
| 226 | Fassade | | | 25 | 40 | 15 | | Mischrechnung, Sofortinvestitionen. | |
| 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz | | | 25 | 40 | 15 | | Mischrechnung, Sofortinvestitionen. | |
| 23 ff | Installationen | 24 | 376'512 | 24 | 38 | 14 | 6'440 | | 1'088 |
| 230 | Elektroinstallationen | | | 25 | 40 | 15 | | Mischrechnung, Sofortinvestitionen. | |
| 240 | Wärmeerzeugung und Verteilung | | | 36 | 40 | 4 | | Sanierungsbedarf. | |
| 250 | Sanitärinstallationen | | | 40 | 50 | 10 | | Zu erneuern bei nächster Möglichkeit. | |
| 251 | Sanitärapparate | | | 10 | 30 | 20 | | Mischrechnung, guter Zustand und Neueinbau. | |
| 258 | Kücheneinrichtung | | | 10 | 30 | 20 | | Mischrechnung, guter Zustand und Neueinbau. | |
| 27 | Ausbau 1 | 3 | 47'064 | 13 | 30 | 17 | 1'124 | | 136 |
| 273 | Innentüren | | | | 30 | 30 | | Sofortinvestitionen. | |
| 274 | Einbauten in Holz | | | 26 | 30 | 4 | | Sanierungsbedarf, Sofortinvestitionen. | |
| 28 | Ausbau 2 | 4 | 62'752 | 3 | 27 | 23 | 1'755 | | 181 |
| 281 | Bodenbeläge Keramik | | | 10 | 30 | 20 | | Mischrechnung, guter Zustand und Neueinbau. | |
| 282 | Bodenbeläge Holz | | | | 30 | 30 | | Sofortinvestitionen. | |
| 283+284 | Wandbeläge und Deckenbekleidungen | | | | 20 | 20 | | Sofortinvestitionen. | |
| | | | | | | | | | |
| **4** | **Umgebung 50%** | | 79'950 | 25 | 50 | 25 | 893 | | |
| **5** | **Nebenkosten 4%** | | | | | | 544 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | Total | 14'143 | | |
| | | | | | | | 0.90% | = Jährliche Rückstsellung prozentual zu den Gebäudekosten. | |
| | **Sofortmassnahmen** | | | | | | | | |
| | Reparaturen, Instandstellung Wohnungen, Bürogebäude, Umgebung, Technik | | | | | | 150'000 | | |

| BKP | Bezeichnung | Anteil in % | Baukosten | WA | GLD | RLD | RS | Bemerkungen | CHF / GF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2** | **Garagengebäude** | 100 | 71'000 | | | | | | 1'257 |
| 21 | Rohbau 1 nicht erneuerbar | 65 | 46'150 | | | | | | |
| 21 | Rohbau 1 erneuerbar | 10 | 7'100 | 77 | 100 | 23 | 20 | | 126 |
| 22 | Rohbau 2, Installationen, Ausbau | 25 | 17'750 | | 40 | 40 | 281 | Annahme Sanierung in Sofortinvestitionen | 314 |

# Fazit

## Bestimmen des Marktwertes

| | CHF | CHF m2/Land |
|---|---|---|
| Sachwert | 2'604'059 | 3'694 |
| Ertragswert | 2'129'876 | 3'021 |
| **Marktwert auf Basis Ertragswert, Parzelle 2479** | **2'130'000** | 3'021 |
| **Marktwert auf Basis Sachwert, Parzelle 1267** | **50'000** | |

| | CHF/m2 HNF |
|---|---|
| **Quadratmeterpreis für die Wohnnutzung** | **5'664** |
| **Bruttorendite IST über alle Nutzungen, bei Drittvermietung** | **3.96%** |

Das vorliegende Mehrfamilienhaus ist aktuell selbstgenutzt, die Wohnungen sind nicht vermietet. Das Mehrfamilienhaus qualifiziert sich als Renditeobjekt mit einer Nutzwertkomponente, da auch ein Mehrgenerationenhaus eine naheliegende Nutzungsoption ist analog der heutigen Nutzung. Haus und Wohnungen wurden teilweise für die Alleinnutzung umgestaltet. Für eine Vermietbarkeit oder getrennte Nutzung der drei Wohnungen, müssen primär Investitionen in den Innenausbau erfolgen. Weiter sind Rückstellungen zu bilden betreffend der Gebäudetechnik sowie der Gebäudehülle.

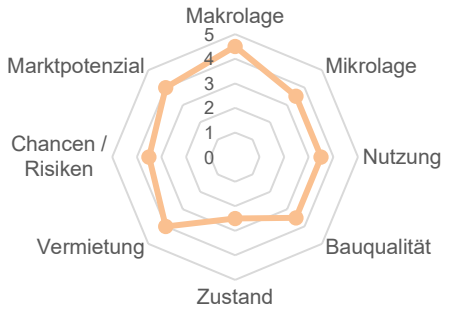
Das separate Garagengebäude wird zum Sachwert bewertet.

## Käufergruppen, Verkäuflichkeit

Als Käufergruppe sind private Immobilieninvestoren als auch Käufer für die Eigennutzung, z.B. als Mehrgenerationenhaus oder als Wohngemeinschaft, zu nennen. Die Wohnungen unterliegen nicht dem Wohnraumfördergesetz (WRFG) des Kantons Basel-Stadt. Die Verkäuflichkeit wird als gut eingeschätzt aufgrund der interessanten Lage und der vielseitigen Nutzung mit Wohnen, Parkierung und separatem Bürogebäude.

## Einschätzung Qualitätsprofil

| | |
|---|---|
| Makrolage / Mikrolage | Makrolage Basel mit wenig Zuschlag / Mikrolage durchschnittlich für Wohnen, Büro ungeeignet. |
| Nutzung | Wohnnutzung ohne Zuschlag und Risiko, Bürofläche mit Zuschlag. |
| Bauqualität | Durchschnittliche Bauqualität, es wurden Investitionen getätigt.<br>Es sind diverse Investitionen zum Erhalt der Bausubstanz zu kalkulieren. |
| Allgemeinzustand | Ungenügend unterhalten, ungepflegter Zustand. Diverse Sofortinvestitionen sind zu kalkulieren. |
| Vermietung | Vermietung Wohnen wird als sehr gut angenommen, Büro eher ungünstig. |
| Chancen / Risiken | Durch gezielte Investitionen kann Haus sein Potenzial entfalten. Achtung: Kein Arbeitsgeschoss bewilligungsfähig. Zustand der Gebäudeteile unterschiedlich, ineffiziente Sanierung. |
| Marktpotenzial | Nachfrage nach attraktivem Wohnraum ungebrochen.<br>Einzelne Büroflächen/Atelier eher schwierige Vermietbarkeit. |




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. |

## Anhang I


| | |
|---|---|
| Herleitung Basiszinssatz / Flächenberechnungen | 18 |
| Mieterspiegel | 19 |
| Lageklassenschlüssel Wohnen | 20 |
| Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen | 21 |

## Herleitung Basiszinssatz

Der Basiszinssatz wird mittels der Zuschlagsmethode ermittelt. Quelle zur Evaluierung der Zuschlagssätze ist das Bewertungstool IMBAS von Fahrländer Partner. Die Werte wurden auf deren Tauglichkeit auf das konkrete Objekt hin geprüft und ggf. angepasst.

| Zuschlagsmodell | Wohnen | Büro | Total |
|---|---|---|---|
| Basissatz/Immobilität | 1.80 | 1.80 | |
| Nutzung | - | 1.00 | |
| Makrolage | 0.20 | - | |
| Mikrolage | - | 0.10 | |
| Objekt | 0.10 | 0.30 | |
| Vermietung | - | 0.10 | |
| Sonstiges | - | - | |
| Total | 2.10 | 3.30 | |
| Mietwert pro Nutzung | 80'970 | 7'560 | 88'530 |
| Prozentualer Anteil | 91% | 9% | |
| **Anteil gewichtet in %** | **1.92** | **0.28** | **2.20** |

Der Basiszinssatz für die vorliegende Bewertung beträgt gerundet: **0.0220**

## Flächenberechnungen

Schätzung nach vorliegenden Bauplänen gemäss Anhang.

| | BGF | ca. HNF | Verhältnis HNF / BGF |
|---|---|---|---|
| Erdgeschoss | 110 m2 | 83 m2 | 0.8 |
| 1.OG | 110 m2 | 83 m2 | 0.8 |
| 2.OG/DG m. Abzug | 225 m2 | 180 m2 | 0.80 |
| Mehrfamilienhaus | 445 m2 | 346 m2 | |
| Bürogebäude | 56 m2 | 48 m2 | 0.9 |
| **Total** | 501 m2 | 394 m2 | |
| AZ 0.6 | 836 m2 | Notwendige Parzellenfläche für Bebauung nach Ausnützungsziffer von 0.6. | |

BGF = Bruttogeschossfläche, HNF = Hauptnutzfläche

## Mieterspiegel

| | Mieteinheit | Etage | Anzahl | HNF | Berechnung Nutzwertkomponente | | | | Mietwerte inkl. Zuschlag Nutzungspotenzial | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Zuschlag in % | Zuschlag CHF | p.a. | p.a./m2 | Einh./Mt. | p.a. | p.a./m2 |
| **Wohnen** | **88%** | | | **346** | | **3'770** | **75'400** | **225** | **6'598** | **79'170** | **229** |
| Wohnen | 3-Zimmerwohnung | 0.00 | 1 | 83 | 5% | 980 | 19'600 | 236 | 1'715 | 20'580 | 248 |
| Wohnen | 3-Zimmerwohnung | 1.00 | 1 | 83 | 5% | 990 | 19'800 | 239 | 1'733 | 20'790 | 250 |
| Wohnen | 5.5-Zimmerwohnung | 2.00 | 1 | 180 | 5% | 1'800 | 36'000 | 200 | 3'150 | 37'800 | 210 |
| **Büro** | **12%** | | **1** | **48** | | **360** | **7'200** | | **600** | **7'560** | **158** |
| Büro | Atelierfläche | 0.00 | 1 | 48 | 5% | 360 | 7'200 | 150 | 600 | 7'560 | 158 |
| **Parkierung** | | | | | **-** | **-** | **1'800** | | **150** | **1'800** | |
| Aussenparkplatz | Aussen-PP | | 3 | - | - | - | 1'800 | | 150 | 1'800 | |
| **Total** | | | | **394** | | **4'130** | **84'400** | | **7'348** | **88'530** | |

## Kommentar zum Mietwert

**Wohnen**

Die Wohnungen werden aktuell selbstgenutzt, es bestehen keine Mietverträge.
Die Mietwerte der Wohnungen müssen entsprechend nach Mietwertmodellen evaluiert werden. Die Annahme gilt, dass die drei Wohnungen separat genutzt werden können. Es benötigt dazu diverse Investitionen, siehe Sofortinvestitionen. Kein Wohnschutz da nur drei Wohnungen im Gebäude.

**Bürogebäude**

Das Büro ist aktuell selbstgenutzt, es besteht kein Mietvertrag. Die Fläche eignet sich insbesondere als Atelier.
Der Mietwert muss entsprechend nach Mietwertmodellen evaluiert werden. Es benötigt Sofortinvestitionen.

**Herleitung Mietwerte**

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.

Die Mietflächen sind voll ausgebaut, jedoch benötigt es gezielte Sofortinvestitionen für die volle, durchschnittliche Nutzbarkeit. Die Wohnungen haben zudem einen durschnittlichen Ausbaustandard.

**Nutzwertkomponente**

Bei den Mietwerten wird eine geringe Nutzwertkomponente hinterlegt von 5%. Dies aus der Tendenz, dieses Mehrfamilienhaus als Generationenhaus oder als Wohngemeinschaft zu nutzen, da sich diese Wohnformen nebst einem kleinen Renditeobjekt sehr gut anbieten.

# Lageklassenschlüssel Wohnen

| Hauptkriterien | LK 1 | LK 2 | LK 3 | LK 4 | LK 5 | LK 6 | LK 7 | LK 8 | LK 9 | LK 10 | Note |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***A Standort*** | | | | | | | | | | | 8.00 |
| Weiler, Gehöft | abgelegen | in Dorfnähe | in Stadtnähe | - | - | - | - | - | - | - | 8.00 |
| 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 Nutzung*** | | | | | | | | | | | 5.00 |
| Mischzonen | Ausserhalb von Bauzonen | Wohnnutzung in I/G-Zonen | | wertmindernde Mischzonen | | wertsteigernde Mischzonen | | - | - | - | 0.00 |
| Wohnzonen | | - | Einfache Wohnzonen | | gehobene Wohnzonen | | Kernzonen | | - | - | 6.00 |
| 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 |
| ***C Wohnlage*** | | | | | | | | | | | 5.00 |
| Attraktivität | Ungeeignet | Schlechte Wohnlage | Unattraktiv | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Vornehme Villenviertel | Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht | | - | 4.00 |
| Emissionen, Immissionen | Starke Immissionen | | Mittlere Immissionen | | Schwache Immissionen | | Keine Immissionen | | | - | 6.00 |
| ***D Erschliessung*** | | | | | | | | | | | 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 Passantenlage 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 |
| ***E Marktverhältnisse*** | | | | | | | | | | | 9.00 |
| Angebot und Nachfrage | keine Nachfrage | geringe Nachfrage; grosses Angebot | | Ausgeglichene Marktverhältnisse | | Grosse Nachfrage; kleines Angebot | | Sehr grosse Nachfrage | | | 9.00 |
| | | | | | | | | Zwischentotal | | | 6.40 |
| | | | | | | | | Keine Anpassung | | | 0.00 |
| | | | | | | | | Lageklasse | | | 6.40 |

## Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen (1)

| | |
|---|---|
| Wertermittlung | Die vorliegende Bewertung wurde nach den Grundsätzen der aufgelisteten Schweizer Fachliteratur und der Schweizer Bewertungspraxis erstellt.<br>SVKG (2019): Das Schweizerische Schätzerhandbuch.<br>Fierz, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften.<br>SVIT/SEK, RICS-CH, SIV et al. (2017). Swiss Valuation Standard (SVS).<br>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).<br>Fahrländer Partner AG (2018): Immobilien Almanach Schweiz. |
| Methodenwahl | Je nach Art des zu bewertenden bebauten oder unbebauten Grundstücks kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:<br>Sachwert: Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.<br>Ertragswert: Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomieterträge bzw. -mietwerte.<br>Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen.<br>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<br>Lageklasse: Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).<br>Residualwert: Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken. |
| Schätzqualität | Wann immer möglich wird der ermittelte Marktwert über eine zweite Methode plausibilisiert, um die Schätzqualität zu erhöhen. Wird vom Auftraggeber die Anwendung einer spezifischen Methode gewünscht, wird dies, sofern möglich und zielführend, berücksichtigt. |
| Mietwert | Die Mietwerte entsprechen dem geschätzten, nachhaltig erzielbaren Mietertrag einer unmöblierten Immobilie. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Marktes, der baulichen Eigenschaften einer Immobilie und orientiert sich an den bestehenden Mietverträgen und der Nutzungsart. Abweichungen zu den aktuellen Mieterträgen sind zu analysieren und in der Rechnung als temporären Mehr- oder Minderertrag zu berücksichtigen. |
| Konsumtiver Nutzwert | Der konsumtive Nutzwert ist ein rechnerischer Mietwert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie oder der Wohnung, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Mietwert im normalen Vermietungsfall. Der Wert beinhaltet sowohl objektive als auch subjektive Aspekte. Der konsumtive Nutzwert kommt bei einer Ertragswertmethode zum Tragen bei der Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Villen, Eigentumswohnungen). |
| Zeitpräferenzrate | Ist der verwendete Zinssatz bei der Berechnung des Ertragswerts von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Zeitpräferenzrate ist der Nutzenabschlag, den ein künftig verfügbares Gut gegenüber einem heute verfügbaren leidet. Gemäss Fachliteratur bewegt sich die Zeitpräferenzrate in der Schweiz zwischen 2.5% (Niedrigzinsphasen) und 3.5% (Hochzinsphasen). |
| Diskontierungsmodell | Zur Bestimmung des Basiszinssatzes wird das analytische Zinssatz- bzw. Zuschlagsmodell gemäss Fahrländer Partner AG angewendet. Der Basiszinssatz teilt sich dabei auf:<br>Basissatz: Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.<br>Liegenschaftenzuschlag: Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG.<br>Nutzungszuschlag: Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.<br>Makrolage: Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch Fahrländer Partner AG. Meist Zuschlag.<br>Mikrolage: Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.<br>Objekt: Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.<br>Weiteres: Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen. |

# Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen (2)

| | |
|---|---|
| Kapitalisierungssatz | Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden:<br>Betriebskosten: Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwälzt werden können.<br>Verwaltungskosten: Honorare für die Immobilienbewirtschaftung.<br>Instandhaltungskoten: Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen.<br>Risiko für Mietzinsausfälle: Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen.<br>Rückstellungen: Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden. |
| Entwertungstrilogie | Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten:<br>Entwertung 1. Art: Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung).<br>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.<br>Entwertung 3. Art: Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird. |
| Nachhaltigkeit | Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt.<br>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.<br>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.<br>Gebäude: Es werden an verschiedenen Stellen im Bericht folgende Themen aufgegriffen: Umnutzbarkeit, Funktionalität, Flächeneffizienz, energetische Eigenschaften, bauphysikalische Eigenschaften sowie Barrierefreiheit. Die wertrelevanten Auswirkungen betreffen die Rückstellungen sowie der Einfluss auf die Mietwerte. |
| Flächen und Volumen | Bei den Berechnungen zum Volumen sowie der Flächen wird wie folgt vorgegangen:<br>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.<br>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. |
| Marktwert | 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. |

## Anhang II

Gebäudeversicherungsausweis

Grundbuchauszug

Richtwertangabe über Bodenwerte

Pläne

ÖREB-Auszug

# Versicherungsausweis / Rechnung

**Feuer und Elementar**

Frau
Evelyn Rossi-Frömel
Bruderholzweg 46
4053 Basel

Basel, 19.01.2026

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**
Evelyn Rossi-Frömel

| Liegenschaftsort | RG-Lauf | Kontroll-Nr | Faktura-Nr | Eigentümer:in |
|---|---|---|---|---|
| Bruderholzweg 48 | 26.00 | 08017 | 2026007552 | 113864 |

| Interne Nummer | Gebäudebezeichnung Versicherungsart | | Aufgerundeter Versicherungswert CHF | Klasse | Ansatz Rp. | Rabatt % | Monate | Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Autoboxe | | | | | | | |
| | Baujahr: | 1949 | | | | | | |
| | Kubatur M3: | 142 | | | | | | |
| | Jahresprämie | 2026 | | | | | | |
| | Neuwert | | 73'000 | 2 | 37 | | | 28.00 |

Gesamter Versicherungswert **73'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

| | | |
|---|---|---|
| Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds) | 31.0 % | 8.40 |
| Prämie Feuer- und Elementarversicherung | 69.0 % | 18.65 |
| Eidgenössische Stempelabgabe | 5.0 % | 0.95 |

| Index 2025 | Index 2026 | Zahlbar innert 30 Tagen | **28.00** |
|---|---|---|---|
| 158.200 | 160.000 | | |

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.

# Versicherungsausweis / Rechnung

**Feuer und Elementar**

Frau
Evelyn Rossi-Frömel
Bruderholzweg 46
4053 Basel

Basel, 19.01.2026

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**
Evelyn Rossi-Frömel

| Liegenschaftsort | RG-Lauf | Kontroll-Nr | Faktura-Nr | Eigentümer:in |
|---|---|---|---|---|
| Bruderholzweg 46 | 26.00 | 02529 | 2026002387 | 113864 |

| Interne Nummer | Gebäudebezeichnung Versicherungsart | | Aufgerundeter Versicherungswert CHF | Klasse | Ansatz Rp. | Rabatt % | Monate | Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Mehrfamilienhaus | | | | | | | |
| | Baujahr: | 1931 | | | | | | |
| | Kubatur M3: | 1638 | | | | | | |
| | Jahresprämie | 2026 | | | | | | |
| | Neuwert | | 1'525'000 | 1 | 25 | | | 382.00 |
| 1 | Bürogebäude | | | | | | | |
| | Baujahr: | 1931 | | | | | | |
| | Kubatur M3: | 305 | | | | | | |
| | Jahresprämie | 2026 | | | | | | |
| | Zeitwertabzug | 55% | 103'000 | 4 | 80 | | | 83.00 |
| 2 | Geräteschopf | | | | | | | |
| | Baujahr: | 1989 | | | | | | |
| | Kubatur M3: | 18 | | | | | | |
| | Jahresprämie | 2026 | | | | | | |
| | Neuwert | | 7'000 | 2 | 37 | | | 3.00 |

Gesamter Versicherungswert **1'635'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

| | | |
|---|---|---|
| Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds) | 31.0 % | 140.25 |
| Prämie Feuer- und Elementarversicherung | 69.0 % | 312.15 |
| Eidgenössische Stempelabgabe | 5.0 % | 15.60 |

| Index 2025 | Index 2026 | Zahlbar innert 30 Tagen | **468.00** |
|---|---|---|---|
| 158.200 | 160.000 | | |

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmitteibelehrung**
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.

# Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 4 / 1267

**Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!**

## Grundstückbeschreibung

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | 2701.4 Basel Sektion 4 | |
| Grundbuch-Typ | Eidgenössisch | |
| Grundstück-Nr | 1267 | |
| Form der Führung | Eidgenössisch | |
| E-GRID | CH576779888976 | |
| Fläche | 21 m², , Index: 2 | |
| Plan-Nr. | Keine | |
| Belastete Teilflächen | | |
| Lagebezeichnung | | |
| Bodenbedeckung | | |
| Gebäude / Bauten | Garagegebäude | Bruderholzweg 48, Basel |
| Bemerkungen Grundbuch | | |
| Dominierte Grundstücke | Keine | |
| Aktueller Ertragswert CHF | | |

## Eigentum

Alleineigentum

Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951, — 03.06.1985 //
25.08.2006 2006/2101/0 Erbgang
18.06.2024 2024/1280/0 Erbgang

Nicht-öffentliche Bemerkung:
03.07.2023 2023/1459/0
Pfändung (Nr. 22033894 ff.; Gr.Nr. 2306502) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 6'600.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Evelyn Maria Christine Rossi (BA BS)

## Anmerkungen

04.05.2021 2021/1055/0 — Konkurs (Evelyn Maria Christine Rossi)
ID.2021/001268

## Dienstbarkeiten

15.06.1949 208/449 — (L) Leitungsrecht (Durchleitung des Abwassers)
ID.1955/002528
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2978
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3075
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3076
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3077

14.09.2007 2007/2288/0 — (L) Leitungsrecht (Durchleitung des Abwassers)
ID.2007/000765
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3283

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

17.11.2022 2022/2877/0 — Pfandverwertung (Nr. 21049983, 21049984) + Zins , Fr.521'500.00 ID.2022/001209

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung des Abwassers), ID.1955/002528: "Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft ist verpflichtet, die Durchleitung der Abwasser der berechtigten Liegenschaft zu dulden. Diese Dienstbarkeit darf ohne Einwilligung des Baudepartements im Grundbuch nicht gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Leitungsrecht (Durchleitung des Abwassers), ID.2007/000765: "Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaften müssen jederzeit die Durchleitung der Abwasser aus den berechtigten Liegenschaften sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrolle und Reparaturen etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten gehen für gemeinsam benutzte Ableitungen zu gleichen Teilen zu Lasten der Eigentümer der berechtigten und belasteten Parzelle. Dieses Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartements weder im Wortlaut verändert noch gelöscht werden."

## Grundpfandrechte

03.06.1985 262/538 — Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 170'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /2479
Grundpfandgläubiger Migros Bank, Basel
Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951
Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 — 19.02.2007 2007/464/0

03.06.1985 262/538 — Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 64'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /2479, Vormerkung: Nachrückungsrecht
Grundpfandgläubiger Migros Bank, Basel
Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951
Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 — 19.02.2007 2007/464/0

03.06.1985 262/538 — Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 230'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 9%,

| | | |
|---|---|---|
| | Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /2479, Vormerkung: Nachrückungsrecht<br>Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951<br>Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 24.11.1986 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 86'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /2479, Vormerkung: Nachrückungsrecht<br>Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951<br>Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 24.11.1986 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 36'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /2479, Vormerkung: Nachrückungsrecht<br>Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951<br>Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |

## Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Geometergeschäfte bis 03.09.2026 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis 03.09.2026 | 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: | nicht anzeigen |
| Weitere Rechtsgründe: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Lasten/Rechten: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Pfandrechten: | anzeigen |

Druckdatum: 04.09.2026
Zeit: 11.12
Name Vorname: Ernst Severin

# Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 4 / 2479

**Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!**

## Grundstückbeschreibung

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | 2701.4 Basel Sektion 4 | |
| Grundbuch-Typ | Eidgenössisch | |
| Grundstück-Nr | 2479 | |
| Form der Führung | Eidgenössisch | |
| E-GRID | CH846789792821 | |
| Fläche | 705 m², , Index: 4 | |
| Plan-Nr. | Keine | |
| Belastete Teilflächen | | |
| Lagebezeichnung | | |
| Bodenbedeckung | | |
| Gebäude / Bauten | Ladengebäude, und<br>Magazingebäude<br>Garagegebäude<br>Wohnhaus | Bruderholzweg 46, Basel |
| Bemerkungen Grundbuch | | |
| Dominierte Grundstücke | Keine | |
| Aktueller Ertragswert CHF | | |

## Eigentum

Alleineigentum

Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951, — 03.06.1985 //
25.08.2006 2006/2101/0 Erbgang
18.06.2024 2024/1280/0 Erbgang

Nicht-öffentliche Bemerkung:
12.11.2020 2020/2621/0
Pfändung (Nr. 20006172 ff.; Gr.Nr. 2012884) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 600.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Evelyn Maria Christine Rossi (BA BS)

19.04.2021 2021/910/0
Pfändung (Nr. 20049743 ff.; Gr.Nr. 2104255) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 5'460.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Evelyn Maria Christine Rossi (BA BS)

03.07.2023 2023/1459/0
Pfändung (Nr. 22033894 ff.; Gr.Nr. 2306502) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 6'600.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Evelyn Maria Christine Rossi (BA BS)

## Anmerkungen

| | | |
|---|---|---|
| 04.05.2021 2021/1055/0 | Konkurs (Evelyn Maria Christine Rossi)<br>ID.2021/001268 | |

## Dienstbarkeiten

| | | |
|---|---|---|
| 01.07.1926 114/590 | (R) Gewerbebeschränkung ID.1955/004724<br>z.L. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2139 | 01.07.1926 114/590 Recht: nur z.G. 2479(1) |
| 30.09.1930 140/247f | (L) Baubeschränkung ID.1955/005255<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2480<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2481<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2482<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2742<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2743<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2744<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2745<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2746<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2747 | 30.09.1930 140/247f Recht: nur z.G. 2480(1) |
| 14.10.1932 149/402 | (L) Baubeschränkung ID.1955/005259<br>z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /2478 | |

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

| | |
|---|---|
| 17.11.2022 2022/2876/0 | Pfandverwertung (Nr. 21049983, 21049984) + Zins, Fr.521'500.00 ID.2022/001208 |

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

| | |
|---|---|
| Dienstbarkeit, Gewerbebeschränkung, ID.1955/004724 | "Auf der belasteten Parzelle darf keinerlei Gewerbe betrieben werden, das den Nachbarn irgendwie lästig ist oder durch welches die Ueberbauung des Bachofen-Gutes in irgend einer Weise behindert werden könnte." |

| | |
|---|---|
| Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/005255 | "Auf dem im Mutations- und Servitutplan Nr. 1324 mit den Buchstaben e, f, g, h, i, k bezeichneten Abschnitt von Parzelle 2479 in Sektion IV darf kein Gebäude errichtet werden, das höher als 2,50 m ist." |
| Dienstbarkeit, Baubeschränkung, ID.1955/005259 | "Auf dem im Mutations- und Servitutplan Nr. 1324 mit den Buchstaben e, f, g, h, i, k bezeichneten Abschnitt von Parzelle 2479(1) in Sektion IV darf kein Gebäude errichtet werden, das höher als 2,50 m ist." |

## Grundpfandrechte

| | | |
|---|---|---|
| 03.03.1980 262/538 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 170'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /1267 | |
| | Grundpfandgläubiger Migros Bank, Basel | |
| | Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 03.03.1980 262/538 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 64'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /1267, Vormerkung: Nachrückungsrecht | |
| | Grundpfandgläubiger Migros Bank, Basel | |
| | Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 03.06.1985 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 230'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /1267, Vormerkung: Nachrückungsrecht | |
| | Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 24.11.1986 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 86'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /1267, Vormerkung: Nachrückungsrecht | |
| | Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 24.11.1986 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 36'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 4 /1267, Vormerkung: Nachrückungsrecht | |
| | Solidarschuldner: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| 18.12.1987 262/538 | Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Einzelpfandrecht, Vormerkung: Nachrückungsrecht | |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Evelyn Maria Christine, 15.05.1951 | 19.02.2007 2007/464/0 |
| | Solidarschuldner gem. Art. 639 ZGB: Rossi Laura, 04.07.1984 | 19.02.2007 2007/464/0 |

## Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Geometergeschäfte bis 03.09.2026 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis 03.09.2026 | 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: | nicht anzeigen |
| Weitere Rechtsgründe: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Lasten/Rechten: | anzeigen |
| Gegeneinträge von Pfandrechten: | anzeigen |

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Grundbuch- und Vermessungsamt**

▶ **Fachstelle Grundstücksbewertung**

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, 11. September 2026
G/GVA/09-05-07/4_rwa26_bruderholzweg46

**Richtwertangabe über Bodenwerte**

Sehr geehrte Frau Stöckli

Gemäss Ihrer Anfrage per E-Mail-Bestellformular vom 7. September 2026 berichten wir wie folgt:

| | |
|---|---|
| Ort: | Basel |
| Strasse: | Bruderholzweg und Umgebung |
| Zone: | Zone 2a |
| Richtwert: | ca. Fr. 2'800.-- - 3'500.-- / $m^2$ |
| Bemerkungen: | Für die Bewertung ist die aktuelle Ausnutzung massgebend. 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.

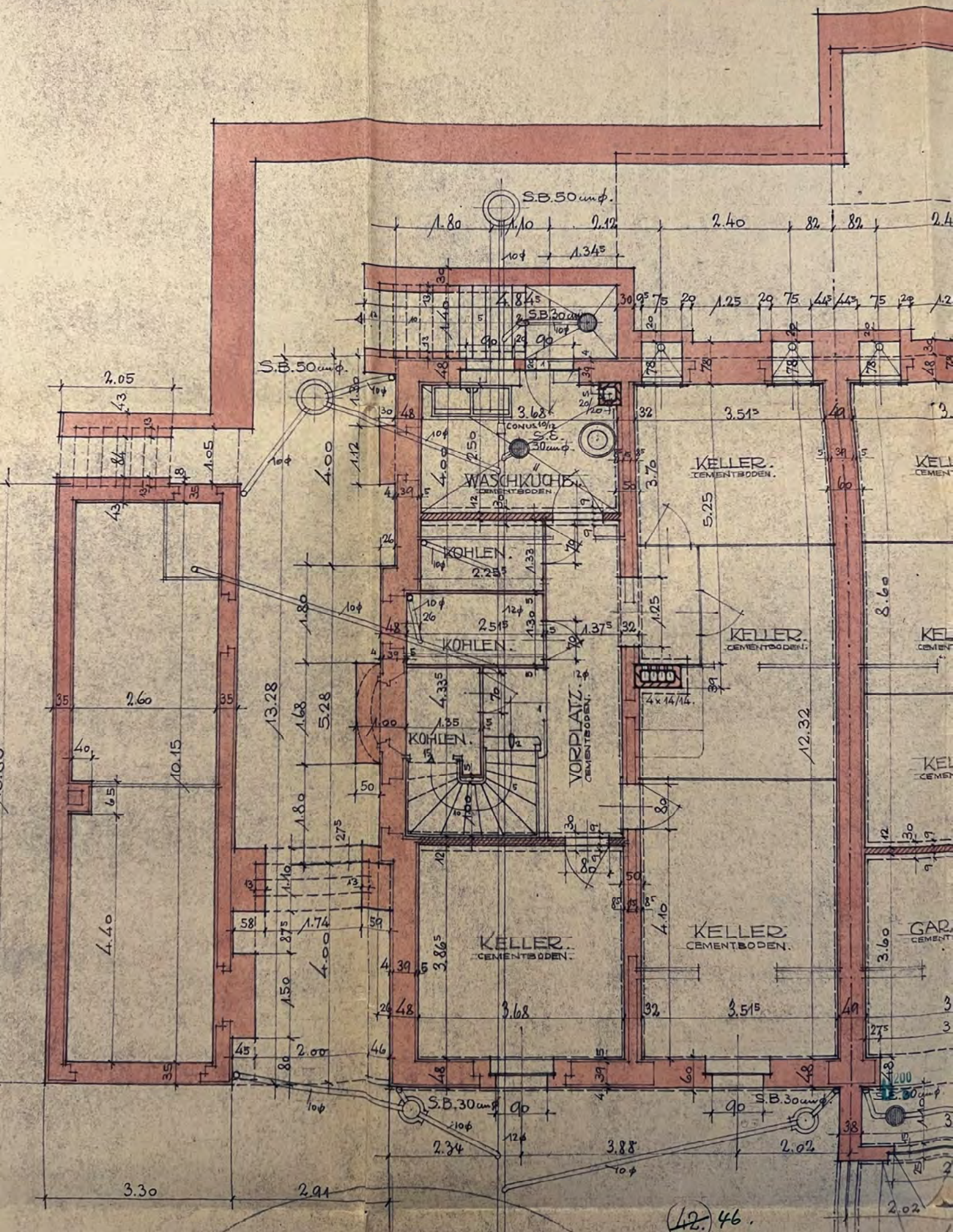
Mit freundlichen Grüssen

Felice Nardiello

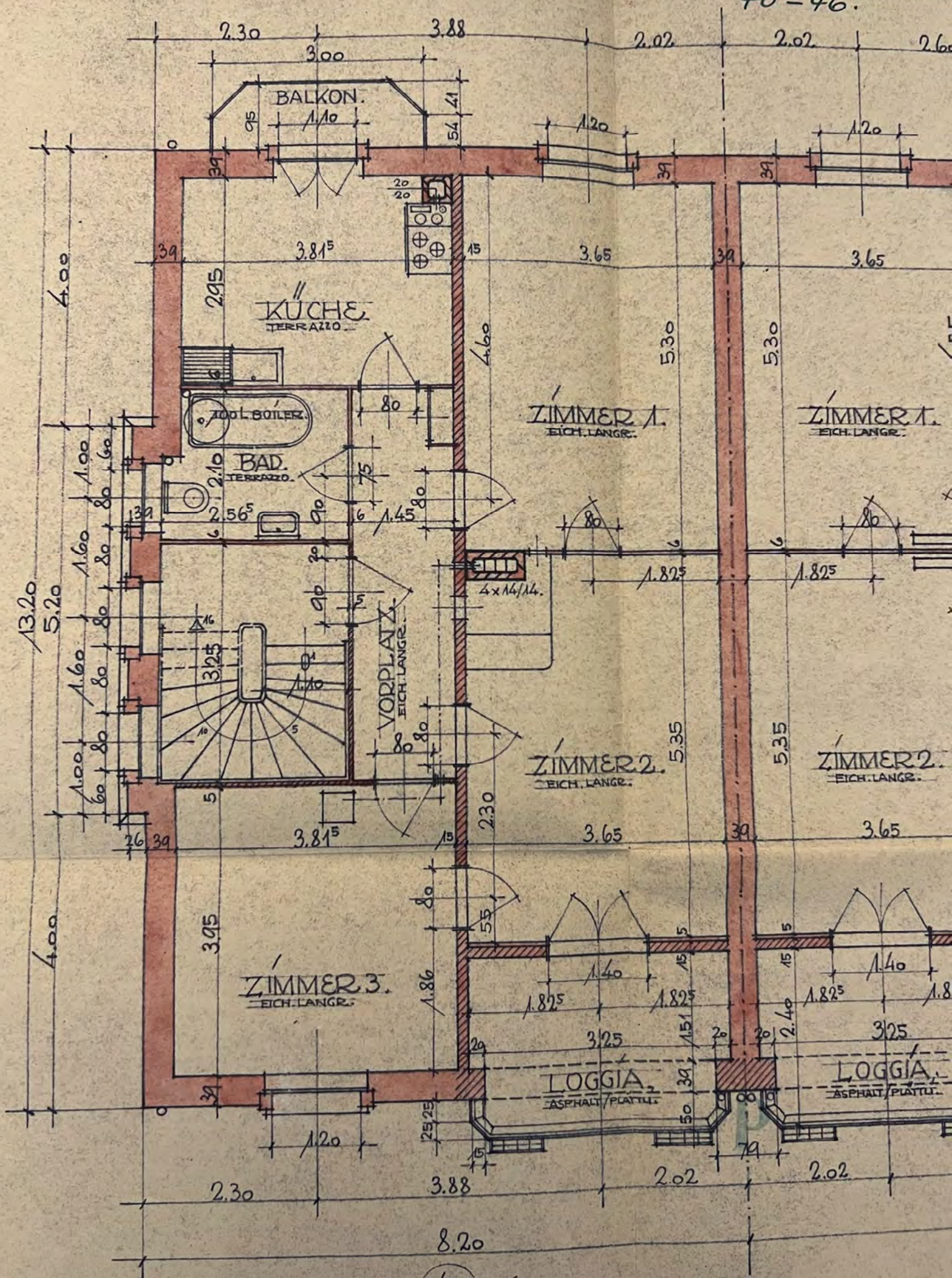
Rechnung folgt (Fr. 50.--)

# LANDGESELLSCHAFT GUNDELDINGEN, A-G.

## GRUPPE 16. BRUDERHOLZWEG ~~36-42.~~ 40-46. 4 MIETHÄUSER



# LANDGESELLSCHAFT GUNDELDINGEN
## GRUPPE 16. BRUDERHOLZWEG ~~36-42.~~ 40-46. 4M



STAATSARCHIV BASEL

BRUDERHOLZWEG 46 BASEL

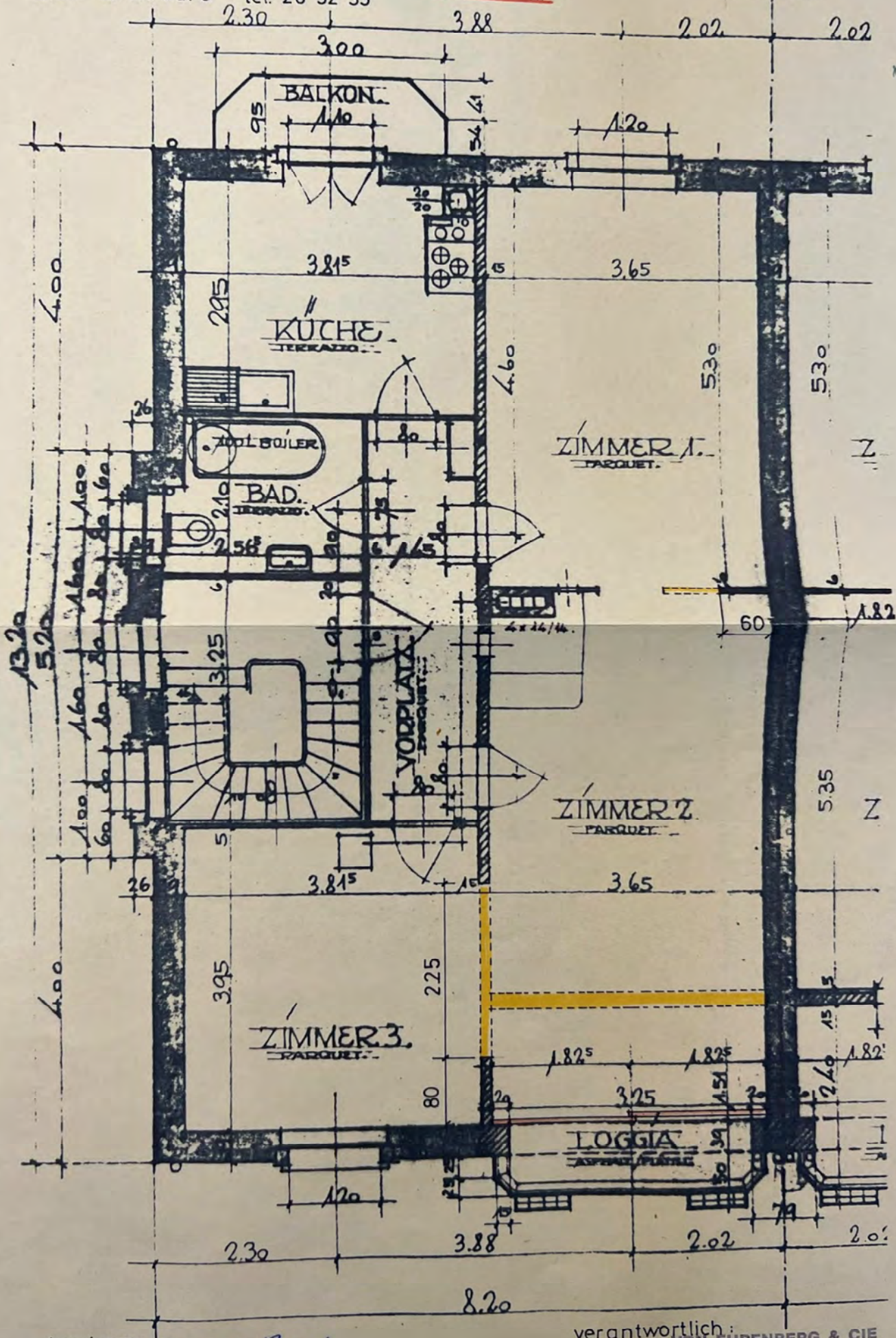
BAULICHE ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS 2.OG 1:50

basel mai 1985 von ehrenberg u.cie arch.büro tel. 26 32 35

EINGESEHEN
BASEL 11. OKT. 1985
BAUINSPEKTORAT

Legende
- best
- abbruch
- neu

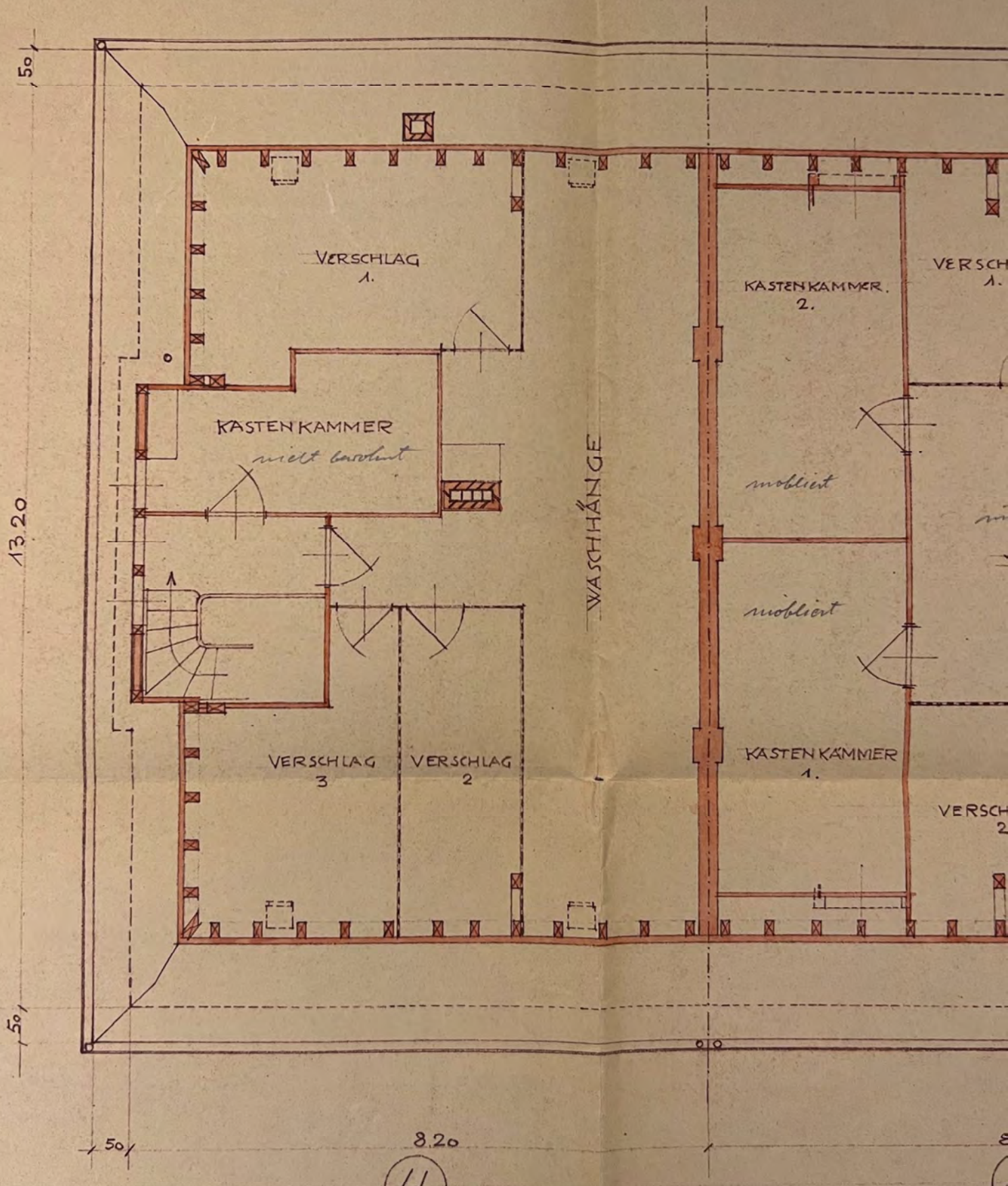



bauherr: André Rossi

verantwortlich:

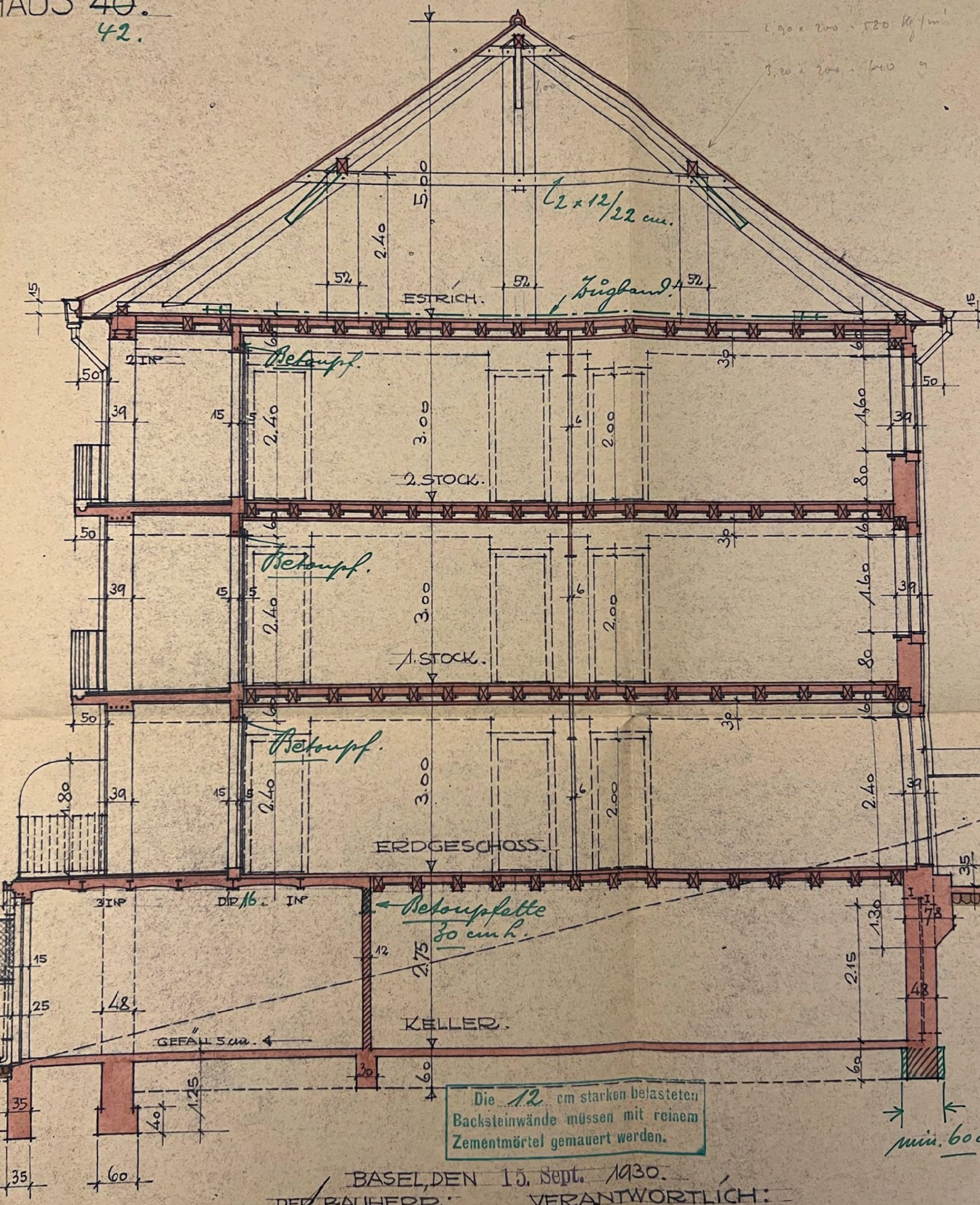
VON EHRENBERG & CIE
Architektur Bewertungen Immobilienberatungen
Schafgässlein

# LANDGESELLSCHAFT GUNDELDINGEN, A
## GRUPPE 16, BRUDERHOLZWEG 40-46, 4 MIET




46

NDELDINGEN A.-G.
~~40 - 46.~~
~~36 - 42.~~ 4 MIETHÄUSER.
HAUS ~~40.~~
42.




Die 12 cm starken belasteten Backsteinwände müssen mit reinem Zementmörtel gemauert werden.

BASEL, DEN 15. Sept. 1930.

DER BAUHERR: Landgesellschaft Gindeldingen A. G.

VERANTWORTLICH: BASLER BAUGESELLSCHAFT

# HERRN L. SCHMIDT-BURKHARD BASEL,
# GARAGEN AM BRUDERHOLZWEG 46 MST. 1:50

Jos. Thüring & Ed. Pfrunder, Arch.
Ob. Heuberg 16 Tel. 8 1587

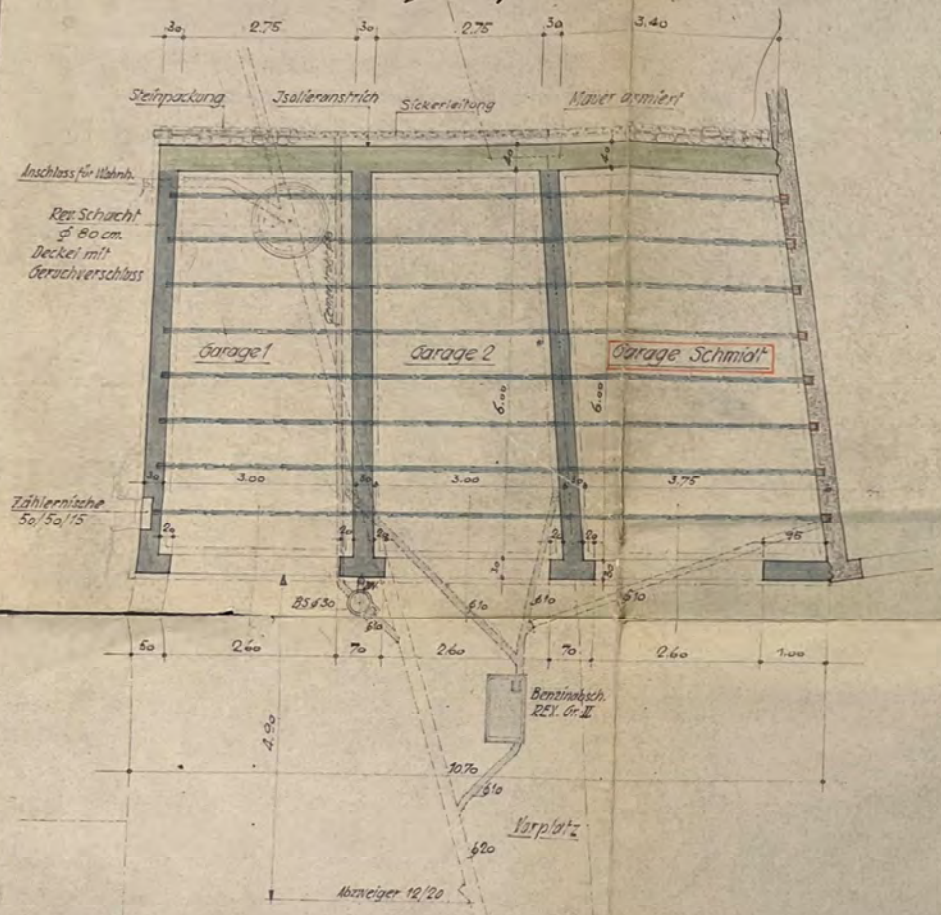
EINGESEHEN
BASEL 27. JUL. 1948
DIE BAUPOLIZEI
BAUPOLIZEI
EBK. No 687/1948

Plan No 142
Basel, d. 28. Juni 1948

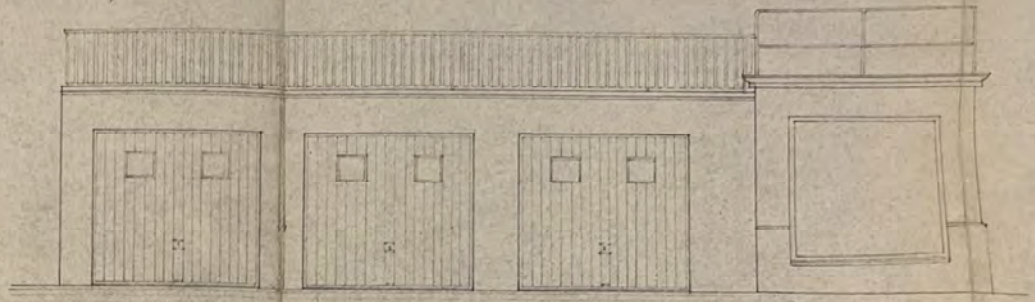
Basel, den 8. Juli 1948

Der Bauherr:
H. Schmidt AB mit Haus

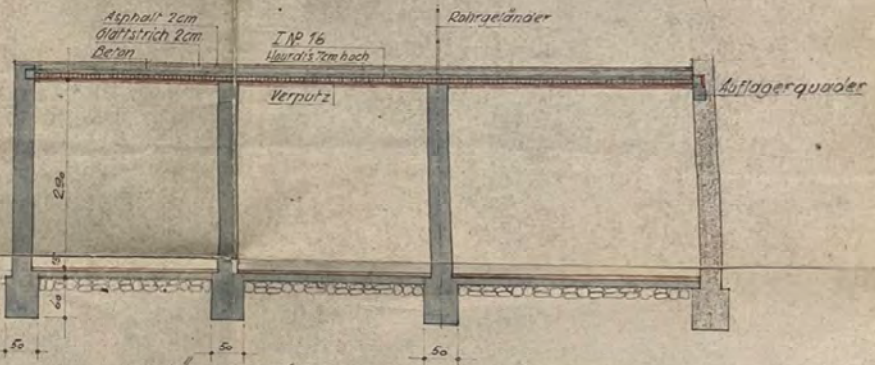
Verantwortlich:
J. Thüring & Ed. Pfrunder



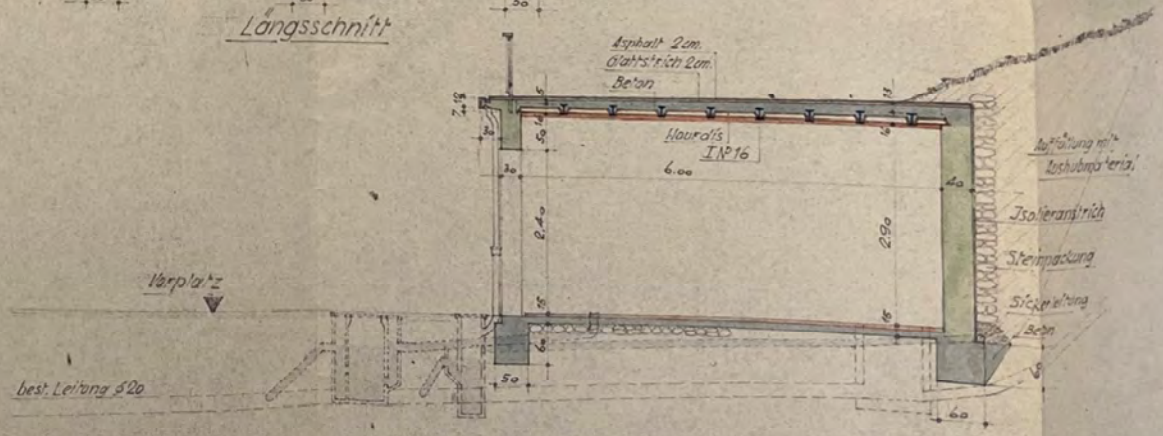

Grundriss



Ansicht




Längsschnitt




Querschnitt

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




| **Grundstück-Nr** | **2479** |
|---|---|
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH846789792821 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Basel (2701) |
| Sektion | 4 |
| Fläche | 705 m² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 18.09.2026 |

| **Auszugsnummer** | **bc37b776-24ba-47af-8b16-781b4a18a5e1** |
|---|---|
| Erstellungsdatum des Auszugs | 22.09.2026 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt<br>Dufourstrasse 40/50<br>4001 Basel<br>https://www.bs.ch/gva |

# Übersicht ÖREB-Themen

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2479 in Basel, 4 betreffen**


| Seite | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung: Zonenplan (Rechtskräftig) |
| 5 | Nutzungsplanung: Wohnanteilplan (Rechtskräftig) |
| 6 | Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal) (Rechtskräftig) |
| 7 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (Rechtskräftig) |
| 8 | Statische Waldgrenzen (Rechtskräftig) |


**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Planungszonen
Denkmalverzeichnis
Inventar der geschützen Naturobjekte
Naturersatzflächen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

**Allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

**Allgemeine Informationen**
Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Kanton Basel-Stadt ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch oder https://www.gva.bs.ch/geoinformation/oereb-kataster.html

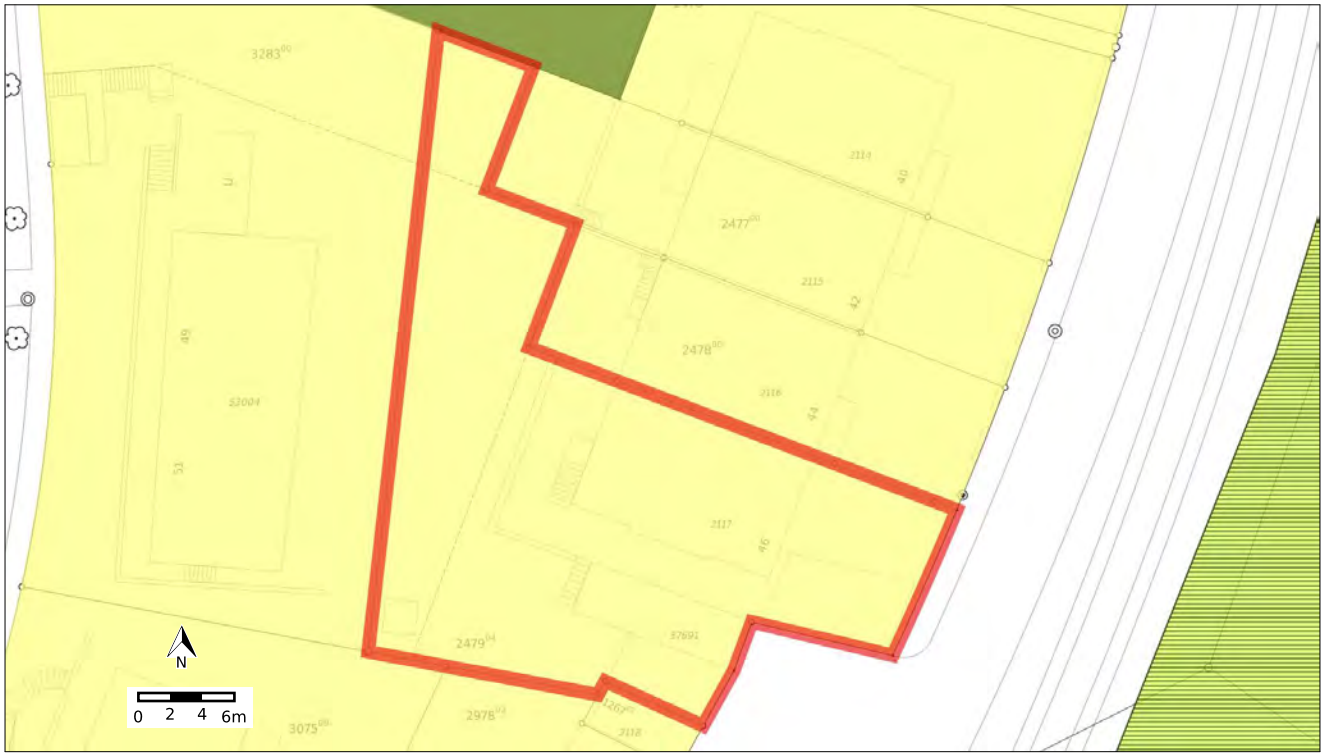
**Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch**
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

**Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)**
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt und Energie (https://www.aue.bs.ch)

**Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREBKataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.**

# Nutzungsplanung: Zonenplan

**Rechtskräftig**

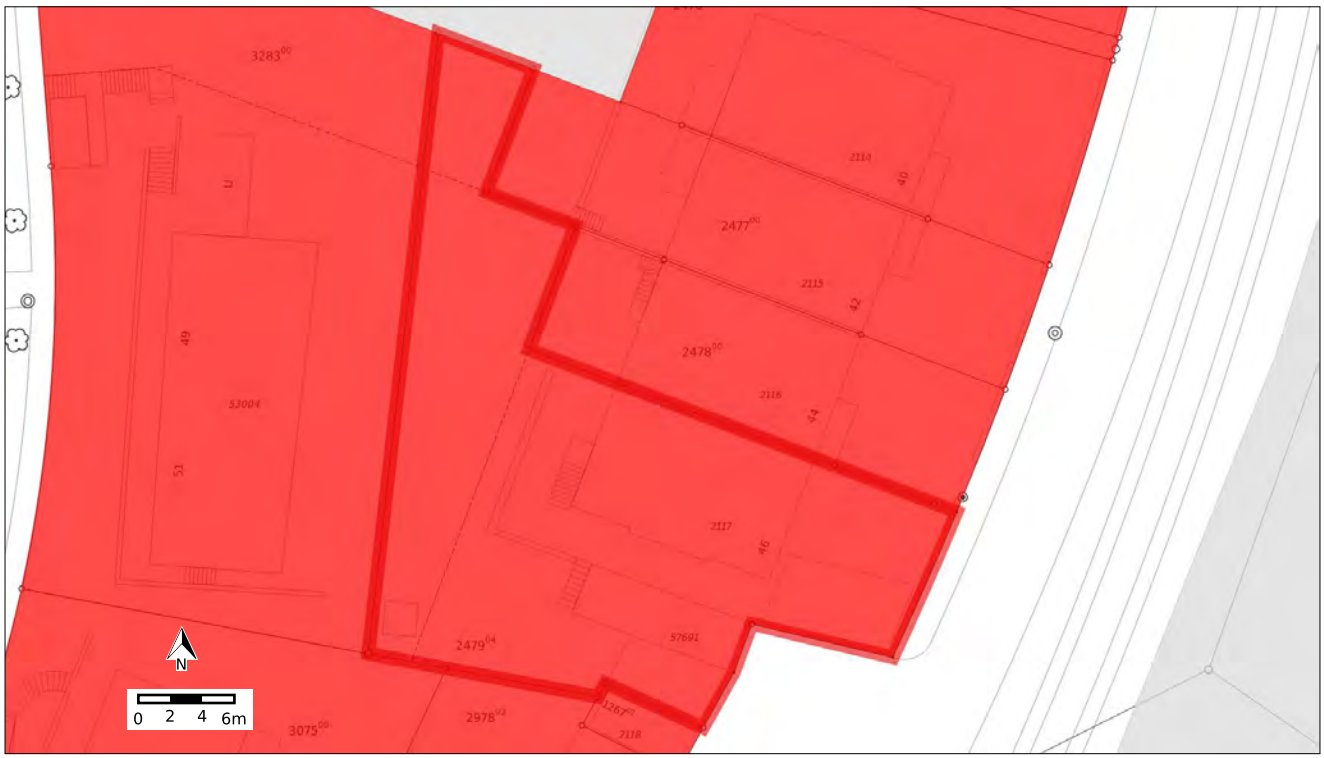



| | | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | | Zone 2a | 705 m² | 100.0% |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | | Grünzone | | |
| | | Naturschutzzone | | |
| | | Wald | | |

| | |
|---|---|
| **Rechtsvorschriften** | ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Grossratsbeschluss)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11701<br>ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Gesamtplan)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11702 |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de<br>Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes<br>Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | ZPR Ratschlag I<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11704<br>ZPR Bericht I<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11705<br>ZPR Erläuterung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11703 |
| **Zuständige Stelle** | Planungsamt<br>https://www.bs.ch/staedtebau-architektur |

# Nutzungsplanung: Wohnanteilplan

**Rechtskräftig**




| | | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | | Kein Arbeitsgeschoss | 705 m² | 100.0% |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | | keine Aussage | | |

| | |
|---|---|
| **Rechtsvorschriften** | WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (RRB_19950620_Wohnanteilplan.pdf)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991 |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de<br>Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes<br>Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes<br>Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil, 861.250<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6541/pdf_file_with_annexes |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | Erläuterung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13363 |
| **Zuständige Stelle** | Planungsamt<br>https://www.bs.ch/staedtebau-architektur |

# Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal)

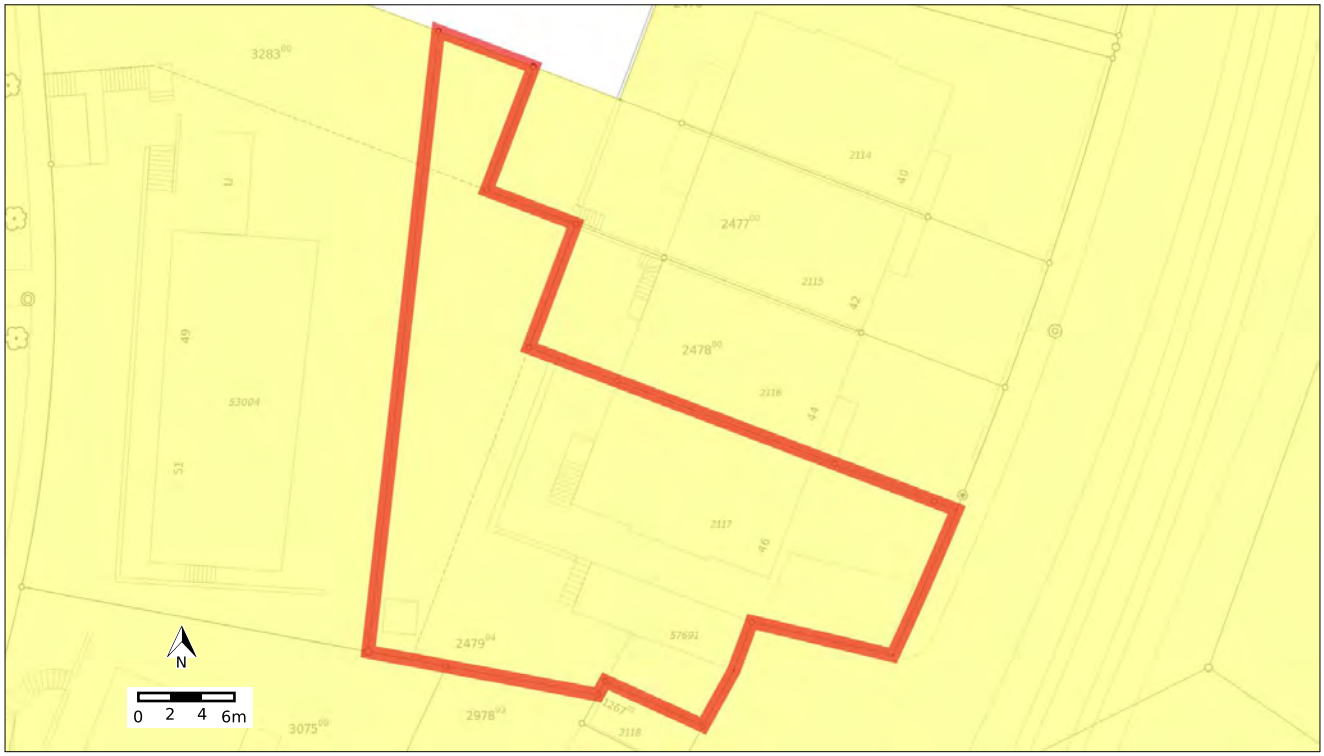
**Rechtskräftig**




| | | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | | Strassenlinie, vollzogen durch Parzellengrenze | 26 m | |
| | | Baulinie | 18 m | |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | - | | | |
| **Rechtsvorschriften** | 4377 (Plan)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/6850<br>4377 (Beschluss)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/6851<br>4814 (Plan)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7094<br>4814 (Beschluss)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7095<br>8034 (Plan), 881475<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/8982<br>8034 (Beschluss), 881475<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/8983 | | | |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes<br>Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes | | | |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | Erklärung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11659 | | | |
| **Zuständige Stelle** | Tiefbauamt<br>https://www.bs.ch/tiefbauamt | | | |

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

**Rechtskräftig**




| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | Empfindlichkeitsstufe II | 705 m² | 100.0% |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | Empfindlichkeitsstufe III | | |

**Rechtsvorschriften**

LESP Stadt Basel (Beschlusstext)
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598

**Gesetzliche Grundlagen**

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de

Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6674/pdf_file_with_annexes

Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6538/pdf_file_with_annexes

**Weitere Informationen und Hinweise**

Erläuterung
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13364

**Zuständige Stelle**

Planungsamt
https://www.bs.ch/staedtebau-architektur

# Statische Waldgrenzen

**Rechtskräftig**




| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | in Bauzonen | 6 m | |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | - | | |
| **Rechtsvorschriften** | WGK Kanton Basel-Stadt (4_WGK_Kanton_Basel-Stadt.pdf), 4<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/395 | | |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/2521_2521_2521/de<br>Verordnung über den Wald (WaV), SR 921.01<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/2538_2538_2538/de<br>Waldgesetz Basel-Stadt (WaG BS), 911.600<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/4929/pdf_file_with_annexes<br>Verordnung zum Waldgesetz Basel-Stadt (WaV BS), 911.610<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6588/pdf_file_with_annexes | | |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | - | | |
| **Zuständige Stelle** | Amt für Wald und Wild beider Basel<br>http://www.wald-wild-basel.ch/ | | |

# Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

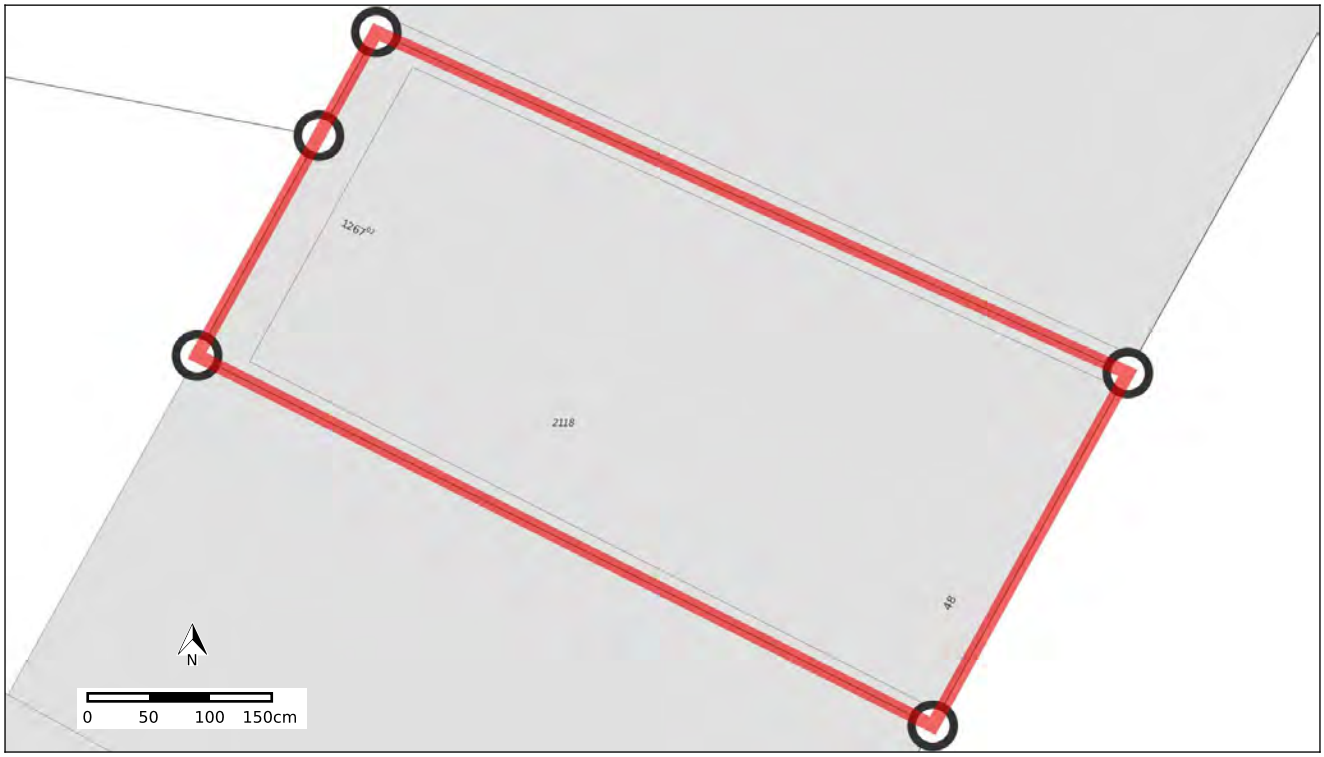
**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

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




| **Grundstück-Nr** | **1267** |
|---|---|
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH576779888976 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Basel (2701) |
| Sektion | 4 |
| Fläche | 21 m² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 18.09.2026 |

| **Auszugsnummer** | **65ab8471-1939-4a83-a439-7f623fd0e9e4** |
|---|---|
| Erstellungsdatum des Auszugs | 22.09.2026 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt<br>Dufourstrasse 40/50<br>4001 Basel<br>https://www.bs.ch/gva |

# Übersicht ÖREB-Themen

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1267 in Basel, 4 betreffen**

| Seite | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung: Zonenplan (Rechtskräftig) |
| 5 | Nutzungsplanung: Wohnanteilplan (Rechtskräftig) |
| 6 | Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal) (Rechtskräftig) |
| 7 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (Rechtskräftig) |

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Planungszonen
Denkmalverzeichnis
Inventar der geschützen Naturobjekte
Naturersatzflächen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

**Allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

**Allgemeine Informationen**
Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Kanton Basel-Stadt ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch oder https://www.gva.bs.ch/geoinformation/oereb-kataster.html

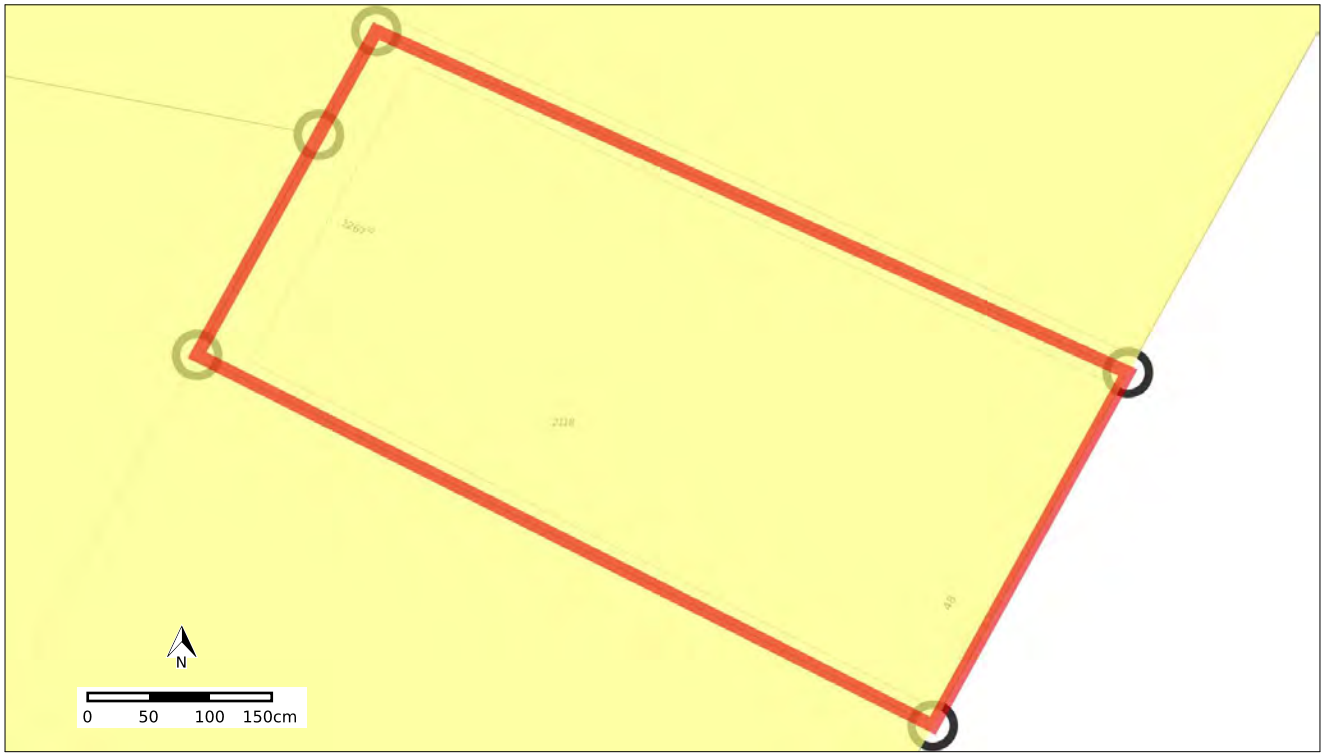
**Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch**
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

**Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)**
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt und Energie (https://www.aue.bs.ch)

**Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREBKataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.**

# Nutzungsplanung: Zonenplan

**Rechtskräftig**




| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | Zone 2a | 21 m² | 100.0% |

**Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** -

**Rechtsvorschriften**

ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Grossratsbeschluss)
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11701

ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Gesamtplan)
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11702

**Gesetzliche Grundlagen**

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes

Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110
https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes

**Weitere Informationen und Hinweise**

ZPR Ratschlag I
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11704

ZPR Bericht I
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11705

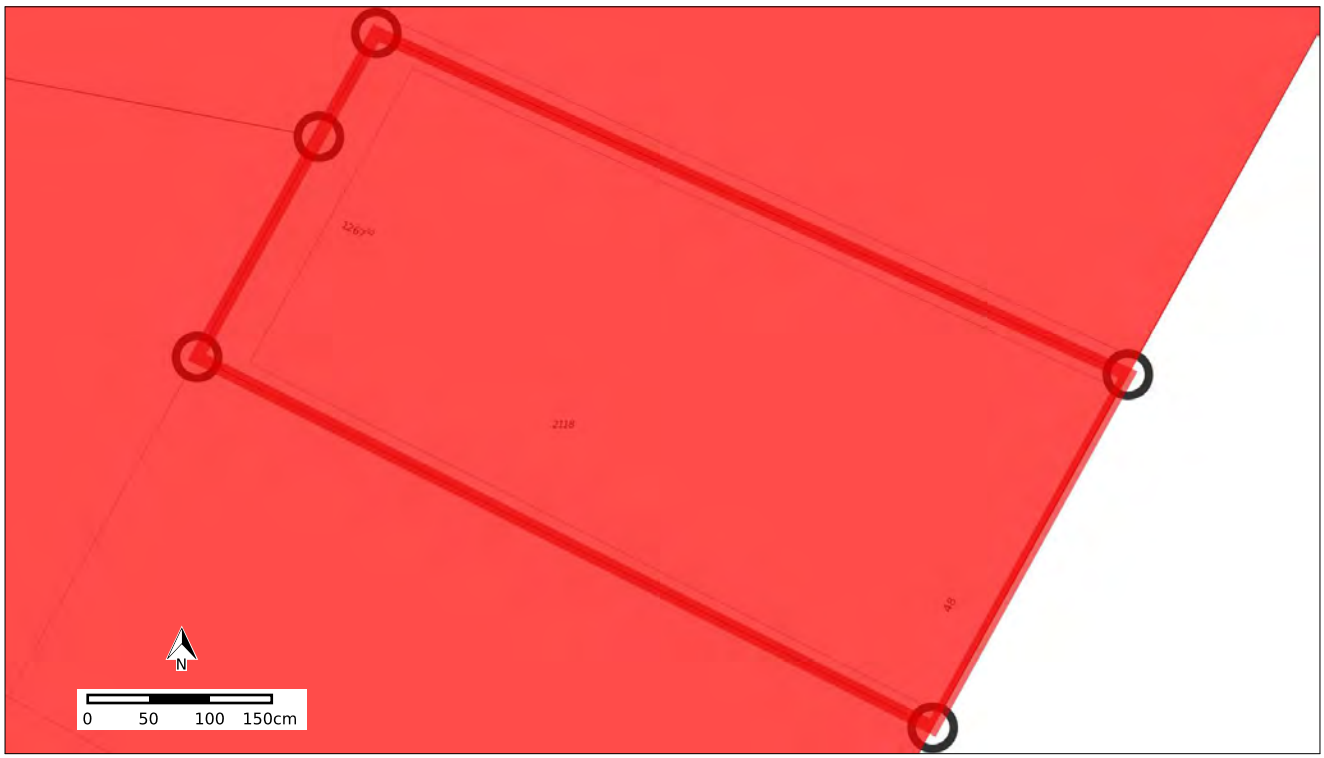
ZPR Erläuterung
https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11703

**Zuständige Stelle**

Planungsamt
https://www.bs.ch/staedtebau-architektur

# Nutzungsplanung: Wohnanteilplan

**Rechtskräftig**

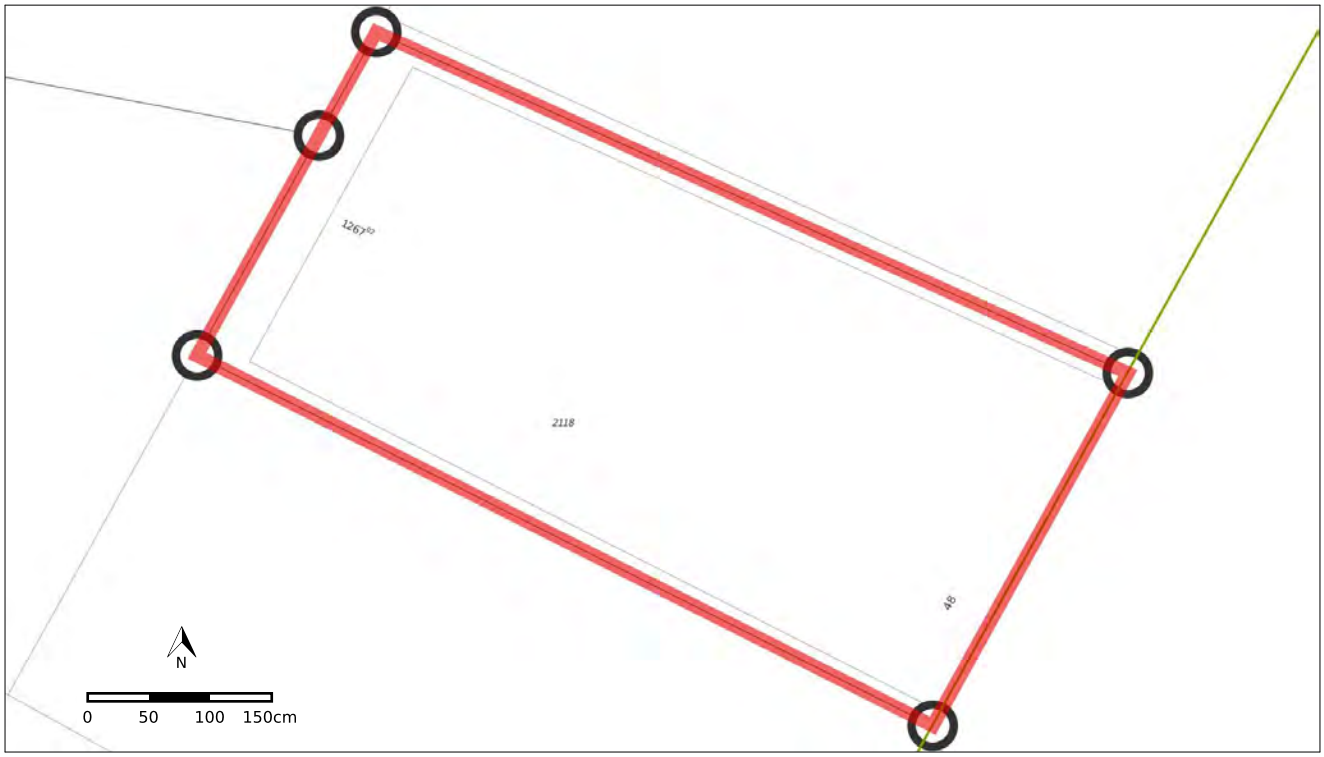



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | Kein Arbeitsgeschoss | 21 m² | 100.0% |

| | |
|---|---|
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | - |
| **Rechtsvorschriften** | WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (RRB_19950620_Wohnanteilplan.pdf)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991 |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de<br>Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes<br>Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes<br>Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil, 861.250<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6541/pdf_file_with_annexes |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | Erläuterung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13363 |
| **Zuständige Stelle** | Planungsamt<br>https://www.bs.ch/staedtebau-architektur |

# Bau-, Strassen- & Weglinien: Bau-, Strassen- & Weglinien (kantonal)

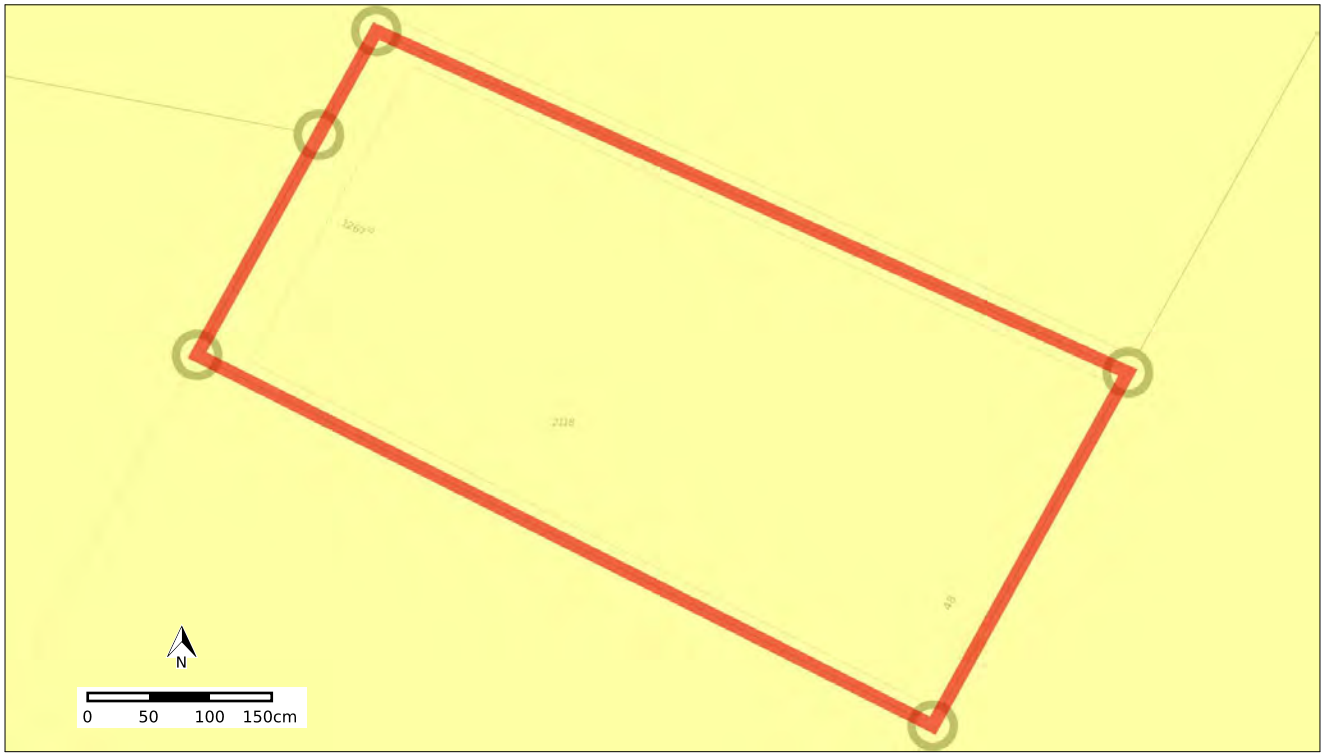
**Rechtskräftig**




| | | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | | Baulinie | 3 m | |
| | | Strassenlinie, vollzogen durch Parzellengrenze | 3 m | |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | - | | | |
| **Rechtsvorschriften** | 4814 (Plan)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7094<br>4814 (Beschluss)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/7095<br>8391 (Plan)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/10158 | | | |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6877/pdf_file_with_annexes<br>Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6759/pdf_file_with_annexes | | | |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | Erklärung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/11195 | | | |
| **Zuständige Stelle** | Tiefbauamt<br>https://www.bs.ch/tiefbauamt | | | |

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

**Rechtskräftig**




| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|---|---|---|
| **Legende beteiligter Objekte** | Empfindlichkeitsstufe II | 21 m² | 100.0% |
| **Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** | - | | |
| **Rechtsvorschriften** | LESP Stadt Basel (Beschlusstext)<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598 | | |
| **Gesetzliche Grundlagen** | Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41<br>https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de<br>Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6674/pdf_file_with_annexes<br>Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100<br>https://www.gesetzessammlung.bs.ch/api/de/versions/6538/pdf_file_with_annexes | | |
| **Weitere Informationen und Hinweise** | Erläuterung<br>https://oereblex.bs.ch/api/attachments/13364 | | |
| **Zuständige Stelle** | Planungsamt<br>https://www.bs.ch/staedtebau-architektur | | |

# Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.