

**Konkursamt Basel-Stadt**

## Steigerungsbedingungen für Grundstücke

zufolge Konkurs

*Konkurs über:* M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden (in Konkurs)  
(Gemeinschuldner)

*Requisitionsauftrag der Zivilrechtsverwaltung, Konkursamt, Liestal/BL*

*Tag, Zeit und Ort der Steigerung:*

**Donnerstag, den 15. Mai 2025, 14.30 Uhr im Ganthaus in Basel,**  
Lyon-Strasse 41, 4053 Basel (Saal im 1. OG)

*Auflegung der Steigerungsbedingungen:* 19. März 2025

*Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom*

*Neu aufgelegt am*

### ***Beschreibung des Grundstückes***

#### **Beschrieb des ganzen Grundstückes:**

Grundbuch Basel, Sektion 4, Liegenschaftsparzelle 480, 1'015 m<sup>2</sup>, Wohnhaus,  
**Im tiefen Boden 23**

Gebäudeversicherungswert: CHF 2'345'000.00 (139.8 Punkte)

#### **Zur Verwertung gelangender Anteil:**

**Stockwerkeigentumsparzelle 480-4**, 15.5/100 Miteigentumsanteile am vorgenannten Grundstück, Sonderrecht:

**Räume im 1. OG links, Raum im UG (W3, K4, lila),**  
laut Änderungserklärung und Änderungsplänen

(3.5-Zimmerwohnung, ca. 91 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerabteil),

Konkursamtliche Schätzung: CHF 900'000.00

Für die auf dem Grundstück haftenden dinglichen Lasten und Rechte wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

## A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen.
2. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 10'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. Das Grundstück wird mit allen nach dem beiliegenden Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten u. dgl.) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die nicht fälligen Pfandforderungen werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme überbunden. Wo mit diesen Belastungen eine persönliche Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs.1 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG)
4. Jede/r Bieter/in hat seinen/ihren Namen sowie den Namen seiner/ihrer allfälligen Vollmachtgeber/in bekannt zu geben.  
Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt.  
Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
5. Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen; sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.
6. Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
7. Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.
8. Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör aufgerufen, so bleibt der beim ersten Aufruf Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Aufrufs.  
Siehe auch Ziffer 22 hiernach.
9. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennt und danach gemeinsame Ausrufung der Zugehör und des Grundstücks verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten ist der Grundstückerwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG (vgl. hinten Ziff. 19).

## B. Kosten und Zahlung

11. **Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis zu bezahlen:**
  - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
  - b) die Inventur- und Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
  - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
  - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuer.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:**
  - a) die **Kosten der Eigentumsübertragung** und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 74 KOV i.V.m. Art. 69 VZG und Art. 130 Abs. 1 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG);
  - b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.;
  - c) **3% der Kaufsumme als Handänderungssteuer** gemäss Gesetz über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996.

13. Hinsichtlich der laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien wird bestimmt:

Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinsen) sind im Zuschlagspreis inbegriffen. (In diesem Falle sind sie im Lastenverzeichnis auszurechnen und auszusetzen)

Vom Tag nach der Steigerung fallen die Mietzinse an den Ersteigerer; dagegen hat er von diesem Tag an die laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen ohne Abrechnung am Zuschlagspreis zu tragen und den Zuschlagspreis zu 5% zu verzinsen.

14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung von CHF 100'000.00** (gemäss den Ziffern 11 und 12 hiervor) zu leisten, die Zahlung erfolgt im Umfang von CHF 29'000.00 zur Sicherung der Handänderungssteuer und der mutmasslichen Kosten, *Rest auf Anrechnung am Zuschlagspreis:*

- a) **durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen** einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Schweizer Bank, zugunsten des Betreibungs- und Konkursamtes Basel-Stadt, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
- b) **bis maximal CHF 100'000.00 in bar**, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000 bis maximal CHF 100'000 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG), oder
- c) **Per Bankcheck** einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Schweizer Bank, zugunsten des Betreibungs- und Konkursamtes Basel-Stadt, oder
- d) **Im Voraus mittels Überweisung** auf das Konto des Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt (IBAN CH10 0077 0020 5670 0020 2, Konto bei der Basler Kantonalbank lautend auf: Betreibungsamt Basel-Stadt, 4001 Basel, Vermerk: LV / Anzahlung Im tiefen Boden 23, Wohnung). Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zweier Arbeitstage nach der Steigerung (unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 100.00), zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde. Hierfür muss dem Amt eine Zahlstelle bekannt gegeben werden.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die geforderten Beträge sind längstens innerhalb drei Monaten, also bis **15. August 2025** zu entrichten, **nebst 5% Zins vom Tag nach der Versteigerung**. Zur Sicherstellung der gestundeten Summe hat der Ersteigerer bis 2. Juni 2025 entweder den Zehntel des gestundeten Betrages beim Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt zu bezahlen (dieser Betrag wird nicht verzinst) oder dafür durch Bankgarantie einer Schweizer Bank Sicherheit zu leisten.

Das Konkursamt behält sich das Recht vor, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Anzahlung noch Sicherheit für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 und 130 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Konkursamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.

16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. *Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.*

17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Grundstücke auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Konkursamtes (Art. 137/259 SchKG).

## C. Gewährleistung

18. Das Konkursamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**. Dies gilt auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

## D. Wichtige Hinweise

### 19. Erwerb durch Personen im Ausland

Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41, BewG) und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.312.411, BewV) ist der Grundstückserwerb für Personen, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien als Personen im Ausland gelten, bewilligungspflichtig (Art. 5-7 BewG):

- a. Personen, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben und
  1. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation oder
  2. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden, sind.
- a<sup>bis</sup>. Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
- c. juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
- d. natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, a<sup>bis</sup> und c sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt (Art. 19 BewG).

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von zehn Tagen ein, um

- a. die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b. den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5% zu entrichten ist;
- c. die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

### **Bemerkung zu juristischen Personen mit Firmensitz in der Schweiz:**

Liegt keine Ausnahme vor, ist beim Erwerb durch juristische Personen in jedem Fall dem Grundbuch eine „Lex Koller-Beurkundung“ durch einen Notar oder „Lex Koller-Erklärung“ der Revisionsstelle beizubringen. Die eingereichte Beurkundung des Notars oder die Erklärung der Revisionsstelle muss im Einzelnen und nachvollziehbar festhalten, in welche Dokumente Einsicht genommen wurde, um zum Schluss zu gelangen, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterstehe und dass keine Person im Ausland eine beherrschende Stellung oder Beteiligung im Sinne des BewG und der BewV innehat oder keine Hinderungsgründe aufgrund der Lex Koller-Bestimmungen einem Eintrag im Grundbuch entgegenstehen. Die Erklärung einer Revisionsstelle muss vorbehaltlos erfolgen.

## 20. Schadensversicherungen (es wird auf Art. 54 VVG verwiesen):

Dem Betreibungs- und Konkursamt sind keine Schadenversicherungen bekannt.

## 21. Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse

Das bestehende, unbefristete Mietverhältnis mit:

██████████ (Familienwohnung), Mietzins Fr. 1'400.00 plus Fr. 200.00 Nebenkosten, 6 Mte. Kündigungsfrist, wird dem Erwerber überbunden (Art. 261 OR i.V.m. Art. 50 VZG)

## 22. Besondere Hinweise

- a) *Auf Begehren der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle, Basellandschaftliche Kantonalbank, 4410 Liestal, gelangt das Grundstück zum doppelten Aufruf und zwar zuerst mit dem Kaufrecht z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, und alsdann ohne dieses Kaufrecht. Kopie der öffentlichen Urkunde «Kaufrecht» liegt dem Schätzungsbericht bei. Das Verfahren richtet sich nach Art. 56 VZG, Wortlaut:*
- a.  
Der erste Aufruf mit der Last erfolgt mit dem Bemerken, dass der Meistbieter für sein Angebot behaftet bleibe bis nach Schluss eines allfälligen zweiten Aufrufs ohne die Last. Reicht beim ersten Aufruf das Angebot zur Befriedigung des Gläubigers aus oder wird ein allfälliger Fehlbetrag vom Dienstbarkeits- oder Grundlastberechtigten sofort bar bezahlt, so wird die Last dem Ersteigerer überbunden; ein zweiter Aufruf findet nicht statt.
- b.  
Wird der Gläubiger durch das Meistgebot beim ersten Aufruf mit der Last nicht voll gedeckt, so muss ein zweiter Aufruf stattfinden mit dem Bemerken, dann das Grundstück ohne die Last zugeschlagen werde, es sei denn, dass auch dieser Aufruf keinen höheren Erlös ergebe. Wird durch den zweiten Aufruf ein höherer Erlös erzielt, so wird der Zuschlag erteilt und muss die Last im Grundbuch gelöscht werden, selbst wenn der Gläubiger voll gedeckt wird (Art. 116 hiernach).
- c.  
Ergibt der Aufruf ohne die Last keinen höheren Erlös, so wird der Zuschlag dem Höchstbietenden im ersten Aufruf mit der Last erteilt und ihm diese überbunden.
- b) **Das Reglement** der Stockwerkeigentümergeinschaft «Im tiefen Boden 23, 4059 Basel» wird dem Erwerber überbunden (Kopien liegen zur Einsichtnahme auf). Die Verwaltung der StWEG erfolgt durch immo.space AG, Birsigstrasse 34, 4054 Basel.
- c) Über das Bestehen allfälliger Bau- und Strassenlinien haben sich die Kaufinteressenten direkt beim Vermessungsamt Basel-Stadt zu erkundigen. Aus dem Grundbuch sind solche eventuell bestehenden Linien nicht ersichtlich. Ebenso sind nähere Auskünfte über die Zoneneinteilung und -bestimmungen beim Amt für Kantons- und Stadtplanung erhältlich.

## 23. Beschwerde

- a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, bei der [unteren] kantonalen Aufsichtsbehörde, Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt, einzureichen.

- b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der [unteren] kantonalen Aufsichtsbehörde, Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt, als Beschwerde zu erfolgen.

## Besichtigung des Grundstückes:

**Donnerstag, den 24. April 2025, von 14.00 bis 15.30 Uhr**



Zivilrechtsverwaltung  
Konkursamt  
Eichenweg 12  
4410 Liestal

T: 061 552 46 00 | F: -  
konkursamt@bl.ch  
IBAN: CH39 0076 9437 4659 5200 1

## Lastenverzeichnis im Konkurs Nr. 2024235

gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b und 125 VZG

M.M. Elektro Contact GmbH  
Hofstrasse 60  
4127 Birsfelden

Verfahren: Spezialliquidation  
Eröffnungsdatum: 29.05.2024  
Sachbearbeiter: Bur Toni

Auflage Kollokationsplan: von 24.10.2024 bis 13.11.2024

Aufgelegt als Bestandteil des Kollokationsplanes vom 24.10.2024

Für jedes Grundstück bzw. für jede Gruppe gemeinsam verpfändeter Grundstücke ist ein besonderes Lastenverzeichnis zu erstellen (vgl. Anleitung zur VZG, Ziffer 17). Die angemeldeten Beträge grundpfandgesicherter Forderungen sind, in Kapital, Zinsen und Kosten zerlegt, in der Kolonne für angemeldete Einzelbeträge aufzuführen. Die durch Verfügung der Konkursverwaltung oder infolge Prozesses zugelassenen Beträge sind in den hierfür bestimmten Kolonnen auszusetzen, je nachdem sie nicht fällig oder fällig sind. Abweisungen sind in der letzten Kolonne summarisch zu vermerken, unter Verweisung auf die Verfügungen der Konkursverwaltung, welche auf der letzten Umschlagseite mit kurzer Angabe des Grundes zusammenzustellen sind. Nach jeder Ansprache sind die erforderliche Anzahl Zeilen leer zu lassen zur Eintragung der bis zur Steigerung auflaufenden Zinsen der bar zu bezahlenden Kapitalforderungen und der bis dahin fällig gewordenen, im Lastenverzeichnis als laufend angemerkten Zinsen der zu überbindenden Kapitalforderungen, allfällig auch der bis zum Steigerungstag laufenden Zinsen der zu überbindenden Kapitalforderungen (Marchzinsen), sofern sie dem Ersteigerer auf Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden werden. Ergeben sich für eine wiederholte Steigerung andere Beträge der fälligen und allfällig der laufenden Zinsen, so sind die für die frühere Steigerung ausgesetzten Beträge zu streichen und an deren Stelle die für die neue Steigerung massgebenden auszusetzen.

### Auszug aus der Verordnung vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)

Art. 125 Zur Feststellung der auf dem Grundstück haftenden beschränkten dinglichen Rechte (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vorkaufs-, Kaufs-, Rückkaufs-, Miet- und Pachtrechte usw.) gemäss Art. 58 Abs. 2 der Verordnung vom 13. Juli 1911 über die Geschäftsführung der Konkursämter ist ein besonderes Verzeichnis sämtlicher auf den einzelnen Grundstücken haftender Forderungen sowie aller andern bei der Steigerung dem Erwerber zu überbindenden dinglichen Belastungen, soweit sie nicht von Gesetzes wegen bestehen und übergehen, anzufertigen, welches auch die genaue Bezeichnung der Gegenstände (Grundstücke und Zugehör), auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, enthalten muss. Diese Lastenverzeichnisse bilden einen Bestandteil des Kollokationsplanes. Anstelle der Aufführung der grundpfandgesicherten Forderungen ist im Kollokationsplan auf die bestehenden besonderen Verzeichnisse zu verweisen.

Art. 34 In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:  
b) die im Grundbuch eingetragenen, sowie die aufgrund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 VZG) angemeldeten Lasten

(Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Vorweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 VZG) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je einer besondern Kolonne aufzuführen.

Art. 65 Das Lastenverzeichnis ist auch für eine allfällig weiter notwendig werdende Steigerung massgebend. In der Zwischenzeit fällig gewordene, im Lastenverzeichnis als laufend angemerkte Kapitalzinsen sind mit dem entsprechenden Betrag unter die fälligen und bar zu bezahlenden Forderungen einzustellen, ohne dass aber deswegen eine Neuauflage des Lastenverzeichnisses nötig wäre.

Vgl. ausserdem den Auszug aus der Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter (KOV) auf dem Formular für den Kollokationsplan.

Datum der Ausstellung: 21.10.2024 / Bur Toni

**a) Beschrieb und Schätzung der Grundstücke**

**Grundstück-Nr. 480-4, Grundbuch Gemeinde 2701.4 Basel Sektion 4**

Sonderrecht W3, K4, lila; Räume im 1. OG links, Raum im UG, lt. Änderungserklärung und Änderungsplänen

**Eigentum:**

M.M. Elektro Contact GmbH, 4127 Birsfelden

Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	480-4
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 39897 13367 35
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 4 / 480
Wertquote	15.5/100, Index: 1

**3.5-Zimmerwohnung W3**

(StWE-Parz.Nr. 4/480-4), bestehend aus:

Entrée/Gang, Reduit,  
Einbauküche mit Balkon, Zimmer mit Ausgang zum Balkon, offenes Esszimmer, offenes Wohnzimmer mit Umluft-Cheminée,  
Zimmer, Badezimmer

**Raumgrössen 3.5-Zimmerwohnung OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4):**

**Räume Wohnflächen Nebenflächen**

Obergeschoss : Entrée/Gang 11.9 m2

Reduit 1.4 m2

Einbauküche 7.5 m2

Zimmer 13.2 m2

Zimmer 15.6 m2

offenes Esszimmer 16.0 m2

offenes Wohnzimmer 20.2 m2

Badezimmer 5.5 m2

**91.3 m2**

Konkursamtliche Schätzung Grundstück-Nr. 480-4 (Betreibungsamt Basel-Stadt): CHF 900'000.00

**Grundstückbeschreibung (Stammparzelle)**

Gemeinde	2701.4 Basel Sektion 4
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	480
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 18138 96779 20
Fläche	1'015 m <sup>2</sup> . Lagebezugsrahmen LV95., Index: 4
Plan-Nr.	66
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Tiefenbodenweglein, Basel Wasserturm-Promenade, Basel

Bodenbedeckung  
Gebäude / Bauten Wohnhaus Im tiefen Boden 23, Basel

Bemerkungen Grundbuch  
Dominierte Grundstücke Keine

Aktueller Ertragswert CHF

**Eigentum**

STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-1 zu 20.5/100 Index: 1 10.09.2007 2007/2243/0 Änderung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-3 zu 15.5/100 Index: 1 10.09.2007 2007/2243/0 Änderung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-4 zu 15.5/100 Index: 1 10.09.2007 2007/2243/0 Änderung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-5 zu 15.5/100 Index: 1 10.09.2007 2007/2243/0 Änderung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-6 zu 15/100 Index: 0 11.04.2007 2007/898/0 Begründung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-7 zu 15/100 Index: 0 11.04.2007 2007/898/0 Begründung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-8 zu 1/100 Index: 0 11.04.2007 2007/898/0 Begründung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-9 zu 1/100 Index: 0 11.04.2007 2007/898/0 Begründung Stockwerkeigentum  
STW Basel Sektion 4 2701.4 /480-10 zu 1/100 Index: 0 11.04.2007 2007/898/0 Begründung Stockwerkeigentum

**Anmerkungen**

11.04.2007 2007/898/0 Anteil(e) verpfändet ID.2007/000255  
01.12.2020 2020/2784/0 Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (4/480-4)

ID.2020/000928

**Dienstbarkeiten**

03.07.1946 201/96f (L) Baubeschränkung ID.2000/001249  
z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel  
19.05.1958 228/528f (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1955/001054  
z.G. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3639  
19.05.1958 228/528f (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1955/001054  
z.L. LIG Basel Sektion 4 2701.4 /3639

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

**Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen**

Dienstbarkeit, Fuss- und  
Fahrwegrecht,  
ID.1955/001054

"Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzellen und die von ihnen ermächtigten Personen dürfen die belasteten Abschnitte, bezeichnet auf Parzelle 480(4) mit den Buchstaben a, b, c, d und auf Parzelle 3639 mit den Buchstaben c, d, e, f laut Mutations- und Servitutplan 2338 vom 25. April 1958 begehen und mit Automobilen befahren.  
Des Stationieren von Fahrzeugen auf den belasteten Abschnitten ist gegenseitig untersagt.  
Reinigung und Unterhalt geht für jeden belasteten Abschnitt zu Lasten des Eigentümers der betreffenden Parzelle."

Dienstbarkeit,  
Baubeschränkung,  
ID.2000/001249

"Auf dieser Parzelle darf kein Gebäude errichtet werden, das nicht der Nord-Süd gerichteten Strasse folgt und dessen Dachneigung sich nicht zwischen 25° und 35° hält. Ohne Zustimmung des Baudepartementes darf diese Servitut im Grundbuch nicht gelöscht werden."

**Grundpfandrechte**

Keine

**Schätzung:**

Gebäudeversicherungswert: CHF 2'345'000.00

Im Übrigen wird auf den Schätzungs-Bericht der Firma von Gunten & Partner Immobilien, Basel, dat. 28.03.2022 verwiesen, das integrierenden Bestandteil des Konkursinventars bildet.

Schätzung: CHF 900'000.00

**Anmerkungen/Vormerkungen/Dienstbarkeiten**

Anmerkungen

11.04.2007 2007/2243/0 Reglement ID.2007/000256

Dienstbarkeiten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
01.12.2020 2020/2784/0 Arrest (Nr. 20142, 20143 und 20144) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.611'917.88 ID.2020/000922  
05.03.2021 2021/569/0 Arrest (Nr. 21039 und 21040) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.33'362.25 ID.2021/000266  
03.05.2021 2021/1045/0 (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956  
z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971  
06.04.2022 2022/939/0 Pfändung (Nr. 22173658 ff., Gr. Nr. 222000618) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.51'202.35  
ID.2022/000242  
06.04.2022 2022/939/0 Pfändung (Nr. 22204454, Gr. Nr. 222005354) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.13'348.80  
ID.2022/000243  
06.04.2022 2022/939/0 Pfändung (Nr. 22160325 ff., Gr. Nr. 221028388) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.59'286.75  
ID.2022/000244

D = Bedingte Forderung

06.04.2022 2022/939/0 Pfändung (Nr. 22111513 ff., Gr. Nr. 221018719) + Zins  
und Pfändungsanschluss, Fr 214'659.25  
ID.2022/000245

**b) Grundpfandgesicherte Forderungen**

Ord. Nr.	Nr. Gläubiger und Forderungsurkunde	Angemeldete Einzelbeträge CHF	Zugelassene nicht fällige, zu überbindende Beträge	Zugelassene fällige, zu bezahlende Beträge	Bem.
----------	-------------------------------------	-------------------------------	--	--	------

**I. Verwaltungskosten**

**Zivilrechtsverwaltung Konkursamt**

Eichenweg 12  
4410 Liestal

Verwaltungskosten gemäss separater Gebühren- und Auslagenrechnung, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.

p.m.

p.m.

Der definitive Betrag kann erst nach dem Steigerungstag berechnet werden.

Die Kosten finden Deckung aus dem Pfanderlös (SchKG 262) bzw. aus den eingegangenen Erträgen.

**II. Verwertungskosten**

**Zivilrechtsverwaltung Konkursamt**

Eichenweg 12  
4410 Liestal

Verwertungskosten gemäss separater Gebühren- und Auslagenrechnung, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.

p.m.

p.m.

Dieser Betrag erhöht sich um die Grundstückgewinnsteuer. Diese kann noch nicht beziffert werden, da sie durch den Steigerungserlös bestimmt wird.

Die Kosten finden Deckung aus dem Pfanderlös (SchKG 262), sofern der Zuschlagspreis zur Deckung ausreicht.

**Vertragliche Pfandrechte**

1	1	Basellandschaftliche Kantonalbank Hauptsitz, Abteilung Legal Rheinstrasse 7 4410 Liestal Referenz: Hypothek 1786.4467.7001 Gesetzliches Pfandrecht	472'028.65	0.00	472'028.65
		Hypothekendarlehen 1786.4467.7001	420'000.00		420'000.00
		Laufende Zinsforderung zu 0.99% vom 31.03.2022 - 10.05.2022	462.00		462.00
		Laufende Zinsforderung zu 5.0% vom 10.05.2022 - 24.10.2024	51'566.65		51'566.65
		Anlässlich der Grundstückversteigerung wird von der Basellandschaftlichen Kantonalbank der Doppelauftrag gem. Art. 142ff SchKG verlangt			
		<b>Total</b>	<b>472'028.65</b>	<b>0.00</b>	<b>472'028.65</b>

Zins vom 24.10.24 - 15.5.25 / Gant:

vol. 15.5.2025

11'725.-  
483'753.65

D = Bedingte Forderung

**c) Andere Lasten (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)**

Ord. Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter Inhalt des Rechtes	Datum der Begründung (Eintragung), Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten	Hinweise / Bemerkungen
<b>Anmerkung</b>			
2	Reglement ID.2007/000256	11.04.2007 2007/2243/0	
<b>Dienstbarkeit</b>			
3	keine		
<b>Vormerkung</b>			
4	Arrest (Nr. 20142, 20143 und 20144) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.611'917 88 ID 2020/000922	01.12.2020 2020/2784/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten nach, jedoch dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, vor.
5	Arrest (Nr. 21039 und 21040) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.33'362 25 ID.2021/000266	05.03.2021 2021/569/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten nach, jedoch dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, vor.
6	(L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971	03.05.2021 2021/1045/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten nach.
7	Pfändung (Nr. 22173658 ff., Gr. Nr. 222000618) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.51'202 35 ID 2022/000242	06.04.2022 2022/939/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten sowie dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, nach.
8	Pfändung (Nr. 22204454, Gr. Nr. 222005354) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.13'348 80 ID 2022/000243	06.04.2022 2022/939/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten sowie dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, nach.
9	Pfändung (Nr. 22160325 ff., Gr. Nr. 221028388) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.59'286 75 ID.2022/000244	06.04.2022 2022/939/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten sowie dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip,

c) **Andere Lasten** (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen, vorläufig eingetragene Rechte)

Ord. Nr.	Bezeichnung der berechtigten Grundstücke und ihrer Eigentümer, anderer Berechtigter Inhalt des Rechtes	Datum der Begründung (Eintragung), Rang im Verhältnis zu den Pfandrechten	Hinweise / Bemerkungen
		29.09.1971, nach.	
10	Pfändung (Nr. 22111513 ff., Gr. Nr. 221018719) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.214'659.25 ID.2022/000245	06.04.2022 2022/939/0	Dieser Eintrag geht allen gesetzlichen und vertraglichen Pfandrechten sowie dem (L) Kaufsrecht, bis 02.05.2026 ID.2021/001956 z.G. Martinovic Josip, 29.09.1971, nach.

### Generelle Verfügung

Vorbehältlich der vorstehenden, bei den einzelnen Forderungen erlassenen Verfügungen werden, wie in diesem Lastenverzeichnis aufgeführt,

- die Forderungen und beschränkt dinglichen Rechte nach Bestand, Umfang und Rang anerkannt.
- die Zugehörigkeiten anerkannt.

In Anwendung von Art. 209 SchKG läuft der Zins bis zur Verwertung weiter, soweit der Pfanderlös den Betrag der Forderung und des bis zur Konkurseröffnung aufgelaufenen Zinses übersteigt. Die durch die Pfanderlöse nicht gedeckten Teile der Forderung vom Kapital und Zins bis zur Konkurseröffnung werden zur Verteilung in die 3. Konkursklasse der ungesicherten Forderungen verwiesen. Mehr- oder Verzugszinsen sowie Kommissionen ab Datum der Konkurseröffnung werden nicht berücksichtigt und abgewiesen.

### Auflage des Lastenverzeichnisses

Bezüglich der Auflage dieses Lastenverzeichnisses als Bestandteil des Kollokationsplanes sowie der Klage- und Beschwerderechte verweisen wir auf die Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 24.10.2024.

Liestal, 21.10.2024

Zivilrechtsverwaltung Konkursamt

Bur Toni

