

## SCHÄTZUNGS-BERICHT

3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG  
mit Kellerabteil im SG, StWE-Parz. Nr. 4/480-4

**Im tiefen Boden 23, 4059 Basel**



# SCHÄTZUNGS-BERICHT

3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG  
mit Kellerabteil im SG, StWE-Parz. Nr. 4/480-4

Im tiefen Boden 23, 4059 Basel



Mitglied der Schweizerischen  
Schätzungsexperten-Kammer  
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband  
der Immobilien-Treuhänder

28. März 2022

# **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Beilagen**

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 27. März 2022
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 14. Januar 2022
- Kopie Kaufrechts-Vertrag, vom 03. Mai 2021
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung  
Basel-Stadt, vom 25. Januar 2021
- Kopien Architektenpläne ohne Msst., ohne Datum
- Kopie Mieterspiegel (M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden),  
per 18. Januar 2022
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
Im tiefen Boden 23, 4059 Basel, ohne Datum fehlt,  
Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich

## 1. GRUNDLAGEN

**Auftrag** : Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt,  
vom 31. Januar 2022

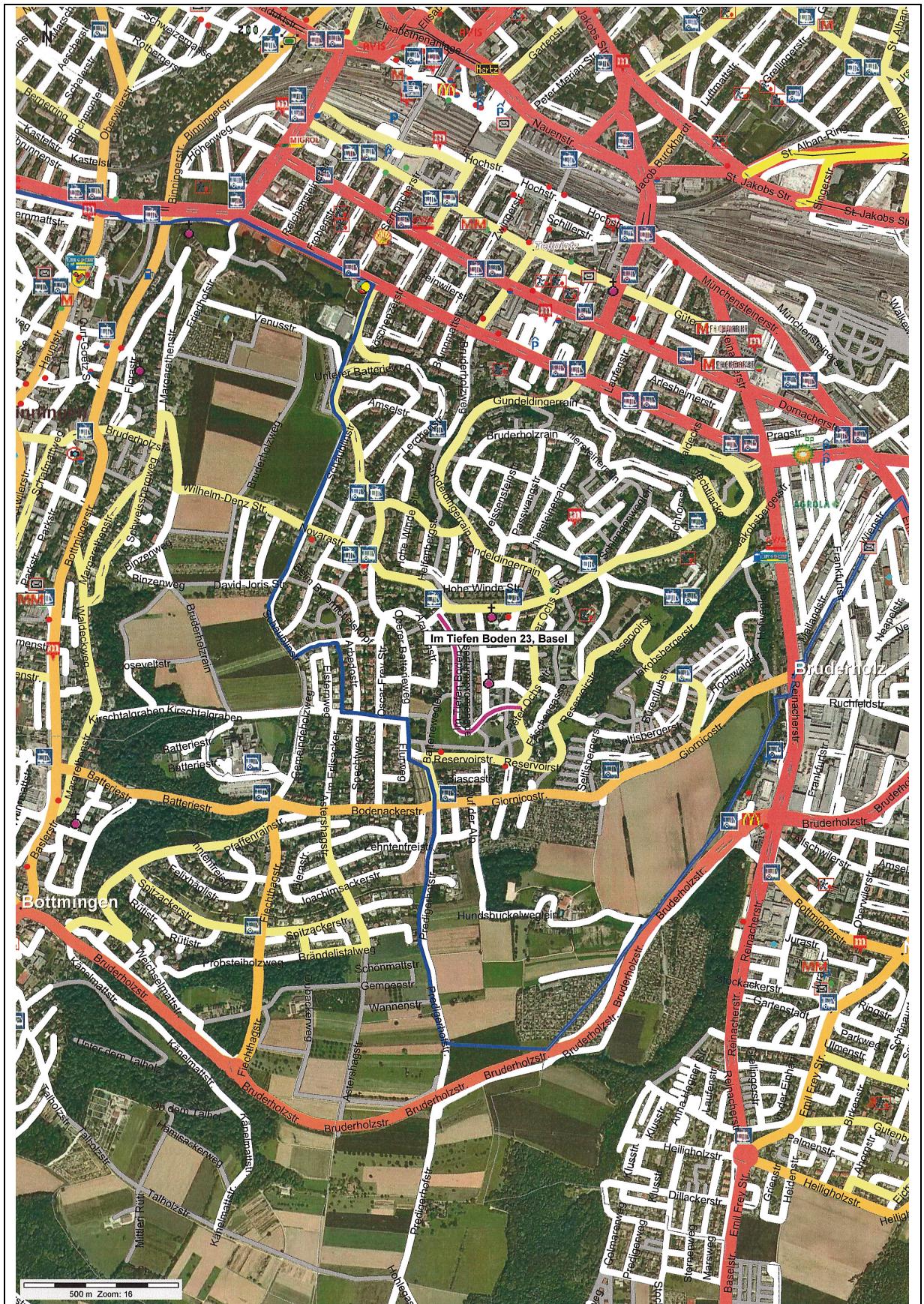
**Planunterlagen** : Situationsplan Msst. 1 : 500,  
vom 27. März 2022  
Architektenpläne ohne Msst.,  
ohne Datum

**Grundbuchauszug** : Grundbuchamt Basel-Stadt,  
vom 14. Januar 2022

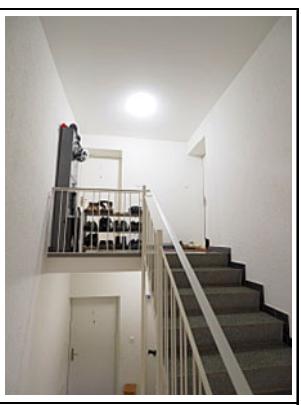
**Auskünfte** : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 25. März 2022

**Besichtigung** : 15. März 2022

## 2. UEBERSICHTSPLAN



### 3. PHOTOS

			
Gas-Wand-Zentralheizung im SG		Hauseingang/Treppenhaus im EG und Vorplatz/Treppe im SG	
			
Elektro-Hauptverteilung und Kellerarbeiten im SG		Waschküche mit Wäscheturm je StWE-Einheit im SG	
			
Entkalkungsanlage und Wäsche-Lufttrockner im SG		Vorplatz/Treppe im 1.OG und im DG	
			
Entrée/Gang und Reduit 3.5-Zi.-Whg. im 1.OG		Elektroverteilung und elektrische Installation 3.5-Zi.-Whg. im 1.OG	



## 4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

### Parzelle

Gemeinde	:	Basel-Stadt, Sektion 4
		<b>Stammparzelle</b> 4/480, haltend 1'015.0 m <sup>2</sup>
		<b>Stockwerkeigen-tumsparzelle</b> 4/480-4; 15.5/100 Miteigentum am Mehrfamilienhaus Im tiefen Boden 23, mit Sonderrecht: W3, K4, lila; 3.5-Zi.-Wohnung im 1.OG links, Raum im UG

*Auf dem Grundrissplan sind das Wohnzimmer und das Esszimmer mittels einer Schiebetür abtrennbar. Da diese Türe fehlt, werden die beiden Zimmer als 1.5 Zimmer bezeichnet.*

### Eigentümer

Alleineigentum	:	M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden
----------------	---	---------------------------------------

### Grundbucheintragungen

Anmerkungen	:	<b>Stammparzelle 4/480:</b> 11.04.2007 2007/898/0 // Anteil (e) verpfändet, ID. 2007/000255 01.12.2020 2020/2784/0 Auf Anteil (en): Verfügbungsbeschränkung, (4/480-4), ID. 2050/000928
Vormerkungen	:	<b>Stockwerkeigentumsparzelle 4/480-4:</b> 11.04.2007 2007/2243/0 Reglement, ID. 2007/000256
	:	<b>Stammparzelle 4/480:</b> keine
	:	<b>Stockwerkeigentumsparzelle 4/480-4:</b> 01.12.2020 2020/2784/0 Arrest, (Nr. 20142, 20143 und 20144) + Zins und, Pfändungsanschluss, Fr. 232'466.18, 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

Dienstbarkeiten	<p>: <i>Stammparzelle 4/480:</i>            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</p> <p><i>Stockwerkeigentumsparzelle 4/480-4:</i>            keine</p>
<b>Zone</b>	: Zone 2a
<b>Gebäude</b>	: Freistehendes Mehrfamilienhaus bestehend aus einem Sockel-, einem Erd-, einem Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoss.
<b>Lage</b>	<p>: <b>Allgemein:</b></p> <p>Bevorzugte, ruhige und angenehme Wohnlage in Basel Süd. Die Liegenschaft befindet sich im "Bruderholz-Quartier", am Stadtrand, in unmittelbarer Nähe des Wasserturms und der Grenze Basel (BS) / Bottmingen (BL).</p> <p><b>Verkehrserschliessung / Einkauf / Schulen:</b></p> <p>Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von ca. 5 - 10 Gehminuten.</p> <p>Parkierungsmöglichkeiten in der blauen und weißen Zone stehen im Quartier vereinzelt zur Verfügung.</p> <p><b>Erholungszone:</b></p> <p>Die Batterie-Anlage (Grünzone mit Wasserreservoir) und die landwirtschaftliche Zone sind in wenigen Gehminuten erreichbar.</p> <p><b>Besonnung:</b></p> <p>Das freistehende Gebäude ist mit der Strassenfassade Richtung Südwest und mit der Gartenfassade Richtung Nordost positioniert. Sämtliche Räume der 3.5-Zimmerwohnung sind gut besonnt.</p>
<b>Baujahr</b>	: 1958

**Gebäudeversicherungswert** : Fr. 2'345'000.--

Index 2022, 139.8 Punkte

## Einteilung

### **Mehrfamilienhaus**

- Kellergeschoss : Treppenhaus, Reduit, Vorraum mit Elektro-Hauptverteilung, Kellerräume, mittels Lattenverschlägen unterteilt, Waschküche/Trockenraum, drei Einzelgaragen (StWE-Parz.-Nrn. 4/480-8 bis 4/480-10), **Maisonettewohnung W1** (StWE-Parz.-Nr. 4/480-1) mit interner Wendeltreppe und Gartensitzplatz, Hauseingang/Heizraum
- Erdgeschoss : Hauseingang/Treppenhaus mit Zugang zu:  
 - **Maisonettewohnungen W1** (StWE-Parz.-Nr. 4/480-1) mit interner Wendeltreppe  
 - **Wohnung W2** (StWE-Parz.Nrn. 4/480-3)
- Obergeschoss : Treppenhäuser mit Zugang zu:  
 - **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  
 - **3.5-Zimmerwohnung W4** (StWE-Parz.-Nr. 4/480-5)
- Dachgeschoss : Treppenhäuser mit Zugang zu:  
 - **Wohnung W5** (StWE-Parz.Nr. 4/480-6)  
 - **Wohnung W6** (StWE-Parz.-Nr. 4/480-7)

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

	<b>Räume</b>	<b>Wohnflächen</b>	<b>Nebenflächen</b>
Obergeschoss	: Entrée/Gang Reduit Einbauküche Zimmer Zimmer offenes Esszimmer offenes Wohnzimmer Badezimmer	11.9 m2 1.4 m2 7.5 m2 13.2 m2 15.6 m2 16.0 m2 20.2 m2 <u>5.5 m2</u>	
			<b><u>91.3 m2</u></b>

## Konstruktion

Fassade	:	Massivbauweise in Beton-/Backsteinmauerwerk, verputzt und gestrichen, Fenster/Türen mit Zementelementeinfassungen, Sockelgeschoss in Sichtbeton, gestrichen, Balkone mit Sichtbetonbrüstungen
Innere Trag- und Trennwände	:	Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	:	Betontreppen, mit Terrazzobelag
Decken	:	Beton
Dach	:	Satteldach isoliert, mit Falzziegeleindeckung und Dachaufbauten
Fenster / äussere Abschlüsse	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Aluminium-Rollläden einbrennlackiert
Spenglerrbeiten	:	Kupferblech

## Ausbau

Böden	:	3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4): Natursteinplattenbelag  <i>Hauseingang/Treppenhaus:</i> Terrazzobelag  <i>Kellerräume:</i> Zementüberzug, Steingutplatten, Naturboden mit Kiesbelag
Wände	:	3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4): Abrieb gestrichen, Nasszellen; teilweise Natursteinplatten und oberhalb Küchenunterbau; Spiegelfront  <i>Hauseingang / Treppenhaus:</i> Abrieb gestrichen

*Kellerräume, Balkon:*  
Beton / Kalksandstein / Weissputz, gestrichen

- Decken : 3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4): Weissputz gestrichen, Badezimmer mit integrierten Deckenleuchten

## Einrichtungen / Installationen

- Heizung : Gas-Wand-Zentralheizung, mit Wolf-Heizkessel, -Brenner (Baujahr: 2016), Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler 750 Liter, sämtliche Heizkörper mit Danfosventilen und techem-Messgeräten für individuelle Heizverbrauchsmessung
- Elektrisch : zweckdienlich, TV-Anlage mit GGA-Anschluss
- Küche : *Einbauküche*  
3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4): Einbauküche mit Unterbauten, Natursteinabdeckung, Chromstahlspülbecken, Glaskeramikherd 4 Platten, mit integriertem Backofen, zweiter Backofen, Geschirrspülmaschine (Siemens). Oberschränke, mit integriertem Dampfabzug. Höchstschränke mit integriertem Kühlschrank und Tiefkühlschrank
- Sanitäre-Anlagen : *Badezimmer*  
3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4): Einbauwanne, Wandklosett, 2.5 Elemente Unterbau, zwei Lavabos

*Waschküche allgemein:*  
Waschmaschine und Tumbler, Kunststoff-Waschtrog, Wäschetrockner und Entkalkungsanlage

- Umgebung** : Gartenanlage mit Hauszugang über Differenztreppe in Granitplatten, gedecktem Veloabstellplatz und Durchgangswegen in Zementplatten, Garagenzufahrt und Hinterhof in Hartbelag, Rasen, Holzspielplatz mit Rutschbahn, Ziergehölz, altem Baumbestand und begrünten Rabatten.

**Bauzustand**

: Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen.

Die Liegenschaft weist im Allgemeinen einen gut unterhaltenen Zustand aus.

Im Jahre 2016 wurde die Gasheizung erneuert.

Im Jahre 2022 wurde ein neuer Wäschetrockner montiert.

**3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4):**

Im Jahre 2008 wurde die Wohnung gesamt saniert.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung, weder ausserordentlicher aufgestauter Unterhalt, noch bauliche Schäden feststellbar.

**Beurteilung der 3.5-Zi.-Whg. OG  
(StWE-Parz. Nr. 4/480-4)**

: **Lage-, Nutzung- und Raumgestaltung:**

**Lage:**

Das Gebäude befindet sich an angenehmer und bevorzugter Wohnlage.

Aufgrund der Raumaufteilung der Wohnung und der Situierung der gesamten Liegenschaft, ist die gesamte Wohnung gut besonnt.

**Nutzung:**

In vorliegendem Fall handelt es sich beim zu schätzenden Objekt um eine 3.5-Zimmerwohnung im Stockwerkeigentum, welche sich zur Nutzung für Wohneigentum sehr gut eignet. Der Ausbaustandard des Gebäudes kann, für heutige Wohnkomfortansprüche vergleichbarer Objekte an ähnlicher Lage als gut bezeichnet werden. Den erforderlichen Trittschall-, Schallisolationen und teilweise der Wärmedämmung wurde, dem Baujahr der Liegenschaft entsprechend, angemessen Beachtung geschenkt.

Die Materialien des Wohnungsausbau liegen in einem oberen Preissegment welches für Wohneigentum als gerechtfertigt bezeichnet werden kann. Die Vermietbarkeit der 3.5-Zimmerwohnung ist zu einem marktkonformen Mietzins sehr gut möglich.

**Raumgestaltung:**

Das Raumkonzept der 3.5-Zimmerwohnung ist praktisch angeordnet und verfügt über eine ansprechende Raumaufteilung.

## 5. KUBISCHE BERECHNUNG

Angaben gemäss der Gebäudeversicherung Basel-Stadt:

Total umbauter Raum	<b>2'995.0 m<sup>3</sup></b>
---------------------	------------------------------

## 6. REALWERT-BERECHNUNG

### 6.1. Realwert Liegenschaft

#### Gebäude

<b>2'995.0</b> m <sup>3</sup> à Fr. 785.00	Fr. 2'351'100 .--
--	-------------------

./. wirtschaftliche und technische Alterung  
für 64 Jahre, in Berücksichtigung ausge-  
führter Erneuerungs-, Umbau- und Sanie-  
rungsarbeiten innerhalb der vergangenen Jahre:

BKP	Arbeitsgattungen	NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	32.5%	20%	6.5%
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	14.2%	10%	1.4%
<b>23</b>	<b>Elektroinstal.</b>	4.6%	6%	0.3%
<b>24</b>	<b>Heizungsanl.</b>	5.0%	4%	0.2%
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	8.3%	4%	0.3%
<b>27 + 28</b>	<b>Ausbau 1 + 2</b>	20.4%	3%	0.6%
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	15.0%	5%	0.7%
				<b>10.0%</b>

Kostenschätzung für tech.

Alterung aufgeteilt in BKP

<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	Fr. 152'800 .--
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	Fr. 32'900 .--
<b>23</b>	<b>Elektroinstal.</b>	Fr. 7'050 .--
<b>24</b>	<b>Heizungsanl.</b>	Fr. 4'700 .--
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	Fr. 7'050 .--
<b>27 + 28</b>	<b>Ausbau 1 + 2</b>	Fr. 14'100 .--
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	Fr. 16'500 .-- Fr. 235'100 .-- Fr. 2'116'000 .--

#### Umgebungsarbeiten

Gartenanlage mit Garten- sitzplatz und Begrünung	Fr. 180'000 .--
---	-----------------

## Baunebenkosten

ca. 14 % von Fr. 2'296'000.--

Fr. 321'400 .--

## Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **6.2**

= ca. 83.91% von

Fr. 2'885'460 .-- oder

1'015.0 m<sup>2</sup> à Fr. 2'385 .42

Fr. 2'421'200 .--

<b>Total Realwert in Berücksichtigung wirtschaftl.</b>	<b>Alterung</b>	<b>Fr. 5'038'600 .--</b>
--	-----------------	--------------------------

## Bemerkungen zum Kubikmeterpreis

Der hohe Kubikmeterpreis von CHF 785.-- / m<sup>3</sup> resultiert daher, dass der Innenausbau der Liegenschaft in Baumaterialien ausgeführt ist, die eine Nutzung der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum gewährleisten.

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

A Standort	7.0	CH-Grossstadt / Aussenquartier
B Nutzung	5.0	gehobene Wohnzone / mittlere Ausnutzung
C Wohnlage	7.0	vornehme Villenviertel / keine Immissionen
C Erschliessung	5.0	mehrere öffentliche Verkehrsmittel / kurze Entfernung
D Marktverhältnisse	<u>10.0</u>	grosse Nachfrage / kleines Angebot
<b>Total Punkte</b>	<b>34.0</b>	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	6.8	
Steigerungsfaktor	0.5	absolut gesuchte Wohnlage
Reduktionsfaktor	<u>--</u>	
<b>Lageklasse</b>		
<b>festgelegt</b>	<b>7.3 = 83.91 %</b>	

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

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

## 6.2. Realwert StWE-Einheit

**3.5-Zi.-Whg. OG  
(StWE-Parz. Nr. 4/480-4):**

mit Sonderrecht: W3, K4, lila, Räume im 1.OG links (3.5-Zimmerwohnung) sowie Raum im SG

15.5 / 100 von Fr. 5'038'600.-- ≈ Fr. 781'000.--

zuzüglich Marktzuschlag ≈ Fr. 124'000.--

**Total Realwert, ohne Berücksichtigung sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten ≈ Fr. 905'000.--**

## 7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Eigentumswohnungen können in den wenigsten Fällen kostendeckend vermietet werden und sind daher keine Renditeobjekte. In vorliegendem Fall wird die Eigentumswohnung zu Fr. 1'400.--, exklusive Nebenkosten vermietet.

### Mietertrag IST

Objekt	Stockwerk	Fläche m2	Miete / m2 p.a.	Miete p.Mt.	Miete p.a.
3.5-Zi.-Whg.	OG	91.3 m2	ca. Fr. 184.--	Fr. 1'400.--	Fr. <u>16'800.--</u>
<b>Total Mietertrag IST</b>					<b><u>Fr. 16'800.--</u></b>

### Bemerkungen zum Mietertrag / -wert :

Die oben aufgeführte Miete für die vermietete Wohnung entspricht einem Ø Wert von Fr. 184.-- / m2 p.a. und liegt, aufgrund ihres heutigen Zustandes, in einem günstigen Preisniveau.

Die marktkonforme Miete wurde vom Experten, verglichen mit ähnlichen Objekten in umliegender Lage, in Berücksichtigung von Erfahrungswerten und dem Mietpreisraster des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt vom Februar 2022, geschätzt (Mietwert nachhaltig).

### Bemerkungen zum theoretisch möglichen Mietwert:

Eine Anpassung der effektiven Miete an die vom Experten geschätzte Miete, unterliegt bei Einsprache durch den Mieter der Überprüfung durch die zuständige Schlichtungsstelle. Bei allfälliger Einsprache mit dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts besteht die Möglichkeit, dass ein Neumieter die künftig neue Miete anfechten kann, ohne mit einer Kündigung rechnen zu müssen. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass per 28. Mai 2022 das Wohnraumfördergesetz zum Echten Wohnschutz angewandt wird. Dadurch wird eine Bestimmung des absolut marktkonformen Mietwertes erschwert.

**Mietwert SOLL**

<b>Objekt</b>	<b>Stockwerk</b>	<b>Fläche m2</b>	<b>Miete / m2 p.a.</b>	<b>Miete p.Mt.</b>	<b>Miete p.a.</b>
3.5-Zi.-Whg.	OG	91.3 m2	ca. Fr. 340.41	Fr. 2'590.--	<u>Fr. 31'080.--</u>
<b>Total Mietwert SOLL</b>					<b><u>Fr. 31'080.--</u></b>

**Kapitalisierungssatz für Wohnungen**

Referenzzinssatz	1.25 %
Betriebskosten	0.30 %
Unterhaltskosten	1.15 %
Verwaltungskosten	0.45 %
Risiko für Mietzinsausfälle	0.30 %
Abschreibung	<u>0.30 %</u>
	3.75 %

**Anmerkungen zum Kapitalisierungsfaktor für Wohnungen**

Wie oben aufgeführt, richtet sich der Kapitalisierungssatz nach dem für die ganze Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, zuzüglich einem Prozentsatzzuschlag für die Bewirtschaftungskosten. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinsatz der Banken.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten einer Liegenschaft zusammen.

**Ertragswert Wohnung**

Mietwert kapitalisiert mit 3.75 %

$$\frac{\text{Fr. } 31'080.-- \times 100}{3.75} \quad \text{Fr. } 828'800. --$$

<b>Ertragswert Total</b>	<b>≈ Fr. 828'800 .--</b>
--------------------------	--------------------------

## 8. VERKEHRSWERT-ERMITTLEMENT

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

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

### 8.1 3.5-Zi.-Whg. OG (StWE-Parz. Nr. 4/480-4):

91.3 m <sup>2</sup> Netto-Nutzfläche, à Fr. 9'912.38, inkl. Kellerabteil	≈      Fr.    905'000. --
---	---------------------------

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

##### **BKP**

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

<b>Verkehrswert</b> (gerundet)	<b>Fr.    900'000 ...</b>
--------------------------------	---------------------------

Der Verkehrswert, verzinst mit 3.75 % (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von ≈ Fr. 33'750.-- p.a., oder einer Wohnungsmiete von ca. 2'812.50 pro Monat.

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft betragen die Nebenkosten Fr. 200.-- pro Monat, resp. Fr. 2'400.-- p.a..

#### **Bemerkungen zum voran aufgeführten Verkehrswert**

Der voran aufgeführte Verkehrswert resultiert erst nach der Löschung des Kaufrechts im Grundbuch.

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

Wie im Beschrieb "Baulicher Zustand" bereits erwähnt, muss ein Teil des oben erwähnten finanziellen Aufwandes für Instandstellungsarbeiten sofort geleistet werden, damit die 3.5-Zimmerwohnung OG (StWE-Parzelle Nr. 4/480-4) angenehm weiter genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits innerhalb den Altersabzügen "technische Altersentwertung" berücksichtigt.

#### **Bemerkungen zum Erneuerungsfonds**

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft vom 28. März 2022 besteht ein Erneuerungsfonds für die 3.5-Zimmerwohnung OG (StWE-Parzelle Nr. 4/480-4) in Höhe von **Fr. 12'090.--** und für die gesamte Liegenschaft von **Fr. 78'000.--** per 31. Dezember 2021.

## 9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stichtag: Basel, 28. März 2022

**von Gunten & Partner GmbH :**

Th. von Gunten

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

**Beilagen:**

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 27. März 2022
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 14. Januar 2022
- Kopie Kaufrechts-Vertrag, vom 03. Mai 2021
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 25. Januar 2021
- Kopien Architektenpläne ohne Msst., ohne Datum
- Kopie Mieterspiegel (M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden), per 18. Januar 2022
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Im tiefen Boden 23, 4059 Basel, ohne Datum fehlt, Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch  
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,  
[www.geo.bs.ch/agb](http://www.geo.bs.ch/agb)  
Ausdruck vom 27. März 2022 15:44 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:  
E 2'611'478 / N 1'264'465  
Massstab 1:500

0 2 4 6 10m

# Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 4 / 480

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

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
Bemerkungen Grundbuch	Jm tiefen Boden 23, Basel
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

## Legende:

- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Spalte enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Spalte enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

## Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:

nicht anzeigen

Löschgeschäfte:

nicht anzeigen

Erweitertes Eigentum:

nicht anzeigen

Servitut-ID's:

anzeigen

Pfandrecht-ID's:

anzeigen

Weitere Rechtsgründe:

[anzeigen](#)

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

[anzeigen](#)

Gegeneinträge von Pfandrechten:

[anzeigen](#)

# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 4 / 480-4

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.4 Basel Sektion 4
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
Sonderrecht	W3, K4, lila; Räume im 1. OG links, Raum im UG, lt. Änderungserklärung und Änderungsplänen
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

## Eigentum

Alleineigentum	M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden,	15.09.2008 2008/2381/0 Kauf
----------------	--	-----------------------------

## Anmerkungen

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

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

01.12.2020 2020/2784/0	Arrest (Nr. 20142, 20143 und 20144) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.232'466.18 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

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

15.09.2008 2008/2381/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 420'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, Altrechtlich., ID.2008/000620, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Muttenz Schuldner: M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden
------------------------	---

## Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Spalte enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Spalte enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

## Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

## ÖFFENTLICHE URKUNDE

### KAUFRECHT

#### VORMERKUNG

Vor mir, dem unterzeichneten öffentlichen Notar

DR. MICHAEL CHRIST  
zu Basel

sind erschienen:

Herr Mladen Martinovic, von Muttenz, wohnhaft in 4102 Binningen, Margarethenstrasse 70, geboren am 17.03.1977, ausgewiesen durch amtlichen Ausweis und handelnd nicht für sich selbst, sondern als Geschäftsführer mit Einzelunterschrift für M.M. ELEKTRO CONTACT GMBH, in Birsfelden (CHE-109.571.114), Hofstrasse 60, 4127 Birsfelden,

ALS KAUFRECHTGEBER (VERKÄUFERSCHAFT)

und

HERR JOSIP MARTINOVIC, von Kroatien, wohnhaft in 4059 Basel, Im tiefen Boden 23, geboren am 29.09.1971, ausgewiesen durch amtlichen Ausweis,

ALS KAUFBERECHTIGTER (KÄUFSCHAFT)

und haben mit der Bitte um notarielle Beurkundung erklärt:



I.

Der Kaufrechtgeber (derzeitiger Eigentümer, Verkäuferschaft) bestellt zugunsten des Kaufberechtigten (Käuferschaft) ein Kaufrecht an

GRUNDBUCH BASEL, SEKTION 4, STWEPARZELLE 480-4<sup>1</sup>

umfassend 15.5/100 (fünfzehnpunktfünf Hundertstel) Miteigentumsanteil mit Sonderrecht an Räumen im ersten Obergeschoß links und Raum im Untergeschoß (W3, K4 lila), gemäss Änderungserklärung und Änderungsplänen, an Sektion 4 des Grundbuchs Basel, Parzelle 480<sup>4</sup>, haltend 1'015m<sup>2</sup>, mit Wohnhaus im tiefen Boden 23, Basel.

Die Grundstücke sind laut Grundbuch wie folgt beschrieben:

StWEP 4/480-4<sup>1</sup>:

Anmerkungen:	Reglement
Vormerkungen:	Arrest (Nr. 20142, 20143 und 20144) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 232'466.18;
Grundpfandrechte:	Arrest (Nr. 21039 und 21040) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 33'362.25
	Inhaber-Papier-Schuldbrief über CHF 420'000.00 mit Zins bis 12% an 1. Pfandstelle; Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank, Muttenz

Liegenschaftsparzelle 480<sup>4</sup>:

Anmerkungen:	Anteile verpfändet;
Dienstbarkeiten:	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (4/480-4) (L) Baubeschränkung, z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel (L) Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 4/3639 (R) Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 4/3639

Von weiteren Eintragungen sind die Grundstücke laut Grundbuch frei.

Die Parteien bekennen, von den wörtlichen Fassungen der Dienstbarkeiten Kenntnis zu haben. Sie sind diesem Vertrag mit Schnur und Siegel als ANLAGE 1 beigeheftet. Die Käuferschaft übernimmt die mit der Dienstbarkeit zusammen-

hängenden Rechte und Pflichten und verpflichtet sich, diese allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

Die Parteien sind vom Notar darauf hingewiesen worden, dass sie im ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen des GVA BS (<https://www.gva.bs.ch/geoinformation/oereb-kataster/themen.html>), bzw. bei den zuständigen Abteilungen des Bau- und Verkehrsdepartements alle wesentlichen Angaben zu den Kaufobjekten ab- bzw. erfragen können (Planungszonen, Bauzonen, Bau-, Strassen- und Fussweglinien, Nationalstrassenlinien, Zweckänderungsbeschränkungen, Denkmalverzeichnis, Kataster der belasteten Standorte, Grundwasserschutzzonen usw.) und nehmen von den sich daraus allenfalls ergebenden Eigentumsbeschränkungen zustimmend Kenntnis.

## II.

Das Kaufrecht kann vom Tag der rechtsgültigen Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde an jederzeit bis zum 2. (zweiten) Mai 2026 (zweitausend sechsundzwanzig) ausgeübt werden. Bis zu diesem Datum ist das Kaufrecht im Grundbuch vorzumerken.

Die Ausübungserklärung ist in zwei Originalen per Einschreiben an die jeweilige Eigentümerschaft und an den instrumentierenden Notar zu richten.

Die Einräumung des Kaufrechts ist unentgeltlich.

Der Kaufrechtgeber ermächtigt das Grundbuchamt Basel-Stadt nach Vorliegen der schriftlichen Ausübungserklärung zur Eintragung der Handänderung.

Bei Ausübung des Kaufrechtes gelten folgende Kaufbedingungen:

## III.

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

CHF 420'000.00

(VIERHUNDERTZWANZIGTAUSEND FRANKEN),

und wird regliert durch Übernahme oder Ablösung der auf dem Grundstück lastenden Hypothek von derzeit CHF 420'000.00 (vierhundertzwanzigtausend Franken), das heisst Entlassung der Verkäuferschaft aus der bestehenden Pfandschuld.

Das Kaufobjekt ist mit Ausnahme der bestehenden Hypothek von nominal CHF 420'000.00 (vierhundertzwanzigtausend Franken) pfandrechts- und schuldenfrei zu übergeben. Die Verkäuferschaft ist daher verpflichtet, das Kaufobjekt nicht weiter zu belasten und es bis auf die Hypothek von jeglichen Rechten Dritter (mit Ausnahme der bestehenden Dienstbarkeiten) und Verpflichtungen gegenüber Dritten schnellstmöglich und auf eigene Kosten zu befreien. Daher sind insbesondere die auf dem Kaufobjekt vorgemerkt Arreste, sowie sämtliche allfälligen weiteren Ansprüche Dritter, welche auf dem Kaufobjekt bis zum Antritt vorgemerkt oder sonst eingetragen werden sollten, zeitnah, spätestens aber bis zum Antritt von der Verkäuferschaft zu begleichen und diese hat für die Löschung der entsprechenden Vormerkungen usw. besorgt zu sein. Ebenso sind von der Verkäuferschaft alle allfällig offenen Forderungen des Hypothekengläubigers über den Betrag von CHF 420'000.00 hinaus, so für aufgelaufene und fällige Zinsen, Verzugszinsen, usw., zeitnah, spätestens aber bis zum Antritt auf eigene Kosten zu begleichen.

Die Parteien beauftragen den Notar mit der treuhänderischen Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Zug um Zug gegen Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

Der vorliegende Vertrag unterliegt nicht der Mehrwertsteuer. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bezüglich des Kaufobjektes keine Unterstellung unter die Mehrwertsteuer beantragt worden ist, und dass bis zum Antritt auch keine Unterstellung beantragt werden wird.

#### IV.

Der Antritt des Kaufobjekts mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft erfolgt gleichzeitig mit der Anmeldung der Ausübung des Kaufrechts beim Grundbuchamt.

V.

Im Kaufpreis inbegriffen ist alles, was nach Gesetz und Ortsgebrauch Bestandteil und Zugehör des Kaufobjektes ist.

Die Verkäuferschaft sichert zu, spätestens bis zum Antritt alle das Kaufobjekt betreffenden Steuern, Gebühren und anderen Abgaben bezahlt zu haben. Sollte nach der Unterzeichnung dieses Vertrags auf dem Kaufobjekt ein von der Verkäuferschaft verursachtes Bauhandwerkerpfandrecht oder ein anderes gesetzliches Pfandrecht vorgemerkt oder eingetragen werden, ist die Verkäuferschaft verpflichtet, diese Last unverzüglich durch Bezahlung oder anderweitige Sicherstellung der geltend gemachten Forderung abzulösen.

Die Verkäuferschaft sichert auch zu, sämtliche bis zum Antrittstag fällig gewordenen Beitragsforderungen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vollständig bezahlt zu haben, respektive bis zum Antritt zu bezahlen.

VI.

Allfällige noch bestehende Ansprüche aus Gewährleistung gegenüber Handwerkern und Lieferanten werden an die Käuferschaft abgetreten, soweit abtretbar. Soweit nicht abtretbare Ansprüche bei der Verkäuferschaft verbleiben, verpflichtet sich die Verkäuferschaft, diese Ansprüche gemäss Instruktion sowie auf Rechnung und Gefahr der Käuferschaft geltend zu machen. Im Übrigen wird das Kaufobjekt von der Käuferschaft in seinem derzeitigen Zustand, übernommen. Die Käuferschaft als Bewohner des Kaufobjekts kennt den Zustand des Kaufobjekts im Detail. Die Gewährleistungspflicht für Sachmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien bekennen, vom instrumentierenden Notar über Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung belehrt worden zu sein.

Die Parteien nehmen Kenntnis von der Niederspannungs-Installationsverordnung, gemäss deren Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Parteien vereinbaren, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Kaufobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die Käuferschaft auf deren Kosten veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung von allfälligen Mängeln, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

## VII.

Über alle Liegenschaftslasten (periodische Leistungen wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien, Mietzinsen, Heizungs- und Betriebskostenanteile, bereits entrichtete laufende Prämien und Beiträge an die Stockwerkeigentümergemeinschaft etc.), welche mit dem Kaufobjekt zusammenhängen, rechnen die Parteien auf den Antrittstag separat und ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.

Die bis zum Antrittstag geleisteten Beiträge an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer für laufende Unterhaltskosten, Erneuerungsfonds etc. gehen mit dem Eigentumsübergang am Kaufobjekt ohne weiteres auf die Käuferschaft über. Deren Gegenwert ist im Kaufpreis enthalten und es steht der Verkäuferschaft hierfür keine separate Entschädigung zu. Die Käuferschaft kommt ihrerseits ab Antrittstag für die diesbezüglichen Kostenanteile auf.

Die Käuferschaft hat Kenntnis vom Reglement. Die Käuferschaft anerkennt das Reglement in allen Punkten als für sich rechtsverbindlich. Dasselbe gilt mit Bezug auf Rechte und Pflichten aus Beschlüssen der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Im Falle einer Weiterveräußerung überträgt die Käuferschaft sämtliche vorgenannten Rechte und Pflichten auf den Erwerber mit der Massgabe, dass bei jeder späteren Veräußerung das Gleiche gilt.

## VIII.

Die Kosten für Grundbuch und Notar werden von der Verkäuferschaft getragen.

Die Handänderungssteuer von 3% (drei Prozent) wird je zur Hälfte, das heisst je zu 1.5% (einskommafünf Prozent) von Verkäuferschaft und Käuferschaft übernommen.

Dabei erklärt die Käuferschaft, dass sie das Kaufobjekt ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren selbst zu bewohnen beabsichtigt, weswegen gemäss Paragraph 4 Abs. 2a) HäStG ihr Anteil von 1.5% zum Kaufzeitpunkt nicht zur Zahlung fällig wird. Bewohnt die Käuferschaft das Kaufobjekt ausschliesslich und während mindestens 6 Jahren selbst, entfällt ihr Anteil an der Steuer. Sollte sie das Kaufobjekt jedoch weniger als 6 Jahre ausschliesslich selber bewohnen, so hat sie dies der Steuerverwaltung Basel-Stadt zu melden und ihren Anteil von 1,5 % nachträglich zu zahlen.

Die restliche Handänderungssteuer von 1.5% (einskommafünf Prozent) trägt die Verkäuferschaft. Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, ihren entsprechenden Anteil

mit (vgl. Ziffer VIII. hiernach) mit Ausübung des Kaufrechts an den instrumentierenden Notar auf dessen Notariatsklientengelderkonto IBAN CH36 0023 3233 7764 2101 H, lautend auf Dr. Michael Christ bei der UBS Switzerland AG, in Zürich, zu bezahlen.

Die Kosten für Übernahme des bestehenden Pfandrechts trägt die Käuferschaft.

Allfällige Grundstückgewinnsteuern gehen zulasten der Verkäuferschaft. Dabei wird die Verkäuferschaft darauf hingewiesen, dass die Grundstückgewinnsteuer binnen neunzig Tagen nach Fertigung zur Zahlung fällig ist, selbst wenn die entsprechende Veranlagung der Steuerverwaltung bis dahin nicht vorliegt. Ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer infolge Erwerbs einer Ersatzliegenschaft ist von der Verkäuferschaft geltend zu machen.

### VIII.

Die Parteien sind vom Notar darauf aufmerksam gemacht worden, dass der Kaufpreis tiefer ist als der aktuelle Steuerwert, weswegen daraus steuerliche Konsequenzen entstehen. So wird die Handänderungssteuer auf dem Steuerwert berechnet und ist entsprechend zu bezahlen.

Weiter die Steuerverwaltung kann für die Differenz zwischen den beiden genannten Werten Schenkungssteuer geltend machen.

### IX.

Der Notar macht die Parteien auch auf folgendes aufmerksam:

- die Bestimmungen des Handänderungssteuergesetzes; die Parteien ermächtigen den instrumentierenden Notar in diesem Zusammenhang, dem Finanzdepartement Basel-Stadt vor Grundbucheintragung eine Fotokopie des vorliegenden Vertrages zuzustellen;
- die Bestimmungen des Wohnraumfördergesetzes;
- den gesetzlichen Übergang der das Grundstück betreffenden Versicherungsverträge auf die Käuferschaft, sofern diese nicht von der Käuferschaft 30 Tagen nach der Eigentumsübertragung oder vom Versicherer binnen 14 Tagen seit Kenntnis des neuen Eigentümers gekündigt werden, während die obligatorische Gebäudeversicherung in jedem Fall weiter läuft;

- das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuer und die Sicherstellungspflicht für die direkte Bundessteuer, sofern die jeweilige Verkäuferschaft ihren Wohnsitz zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs im Ausland hat (§ 205 StG BS und Artikel 172 DBG);
- die Bestimmungen betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und die Folgen eines nicht bewilligten indirekten Erwerbs. Die Käuferschaft erklärt, die hiervor beschriebene Liegenschaft für sich selbst und auf eigene Rechnung zu kaufen und Kenntnis von den zivil- und strafrechtlichen Folgen zu haben, die sich aus einer unrichtigen Erklärung ergeben können.

X.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform oder entsprechend den gesetzlichen Anforderungen der notariellen Beurkundung. Alle Anhänge dieses Vertrages bilden integrierte Bestandteile. Der Vertrag bleibt auch bei rechtlicher Unwirksamkeit einzelner Bestandteile in seinen übrigen Teilen rechtswirksam.

XI.

Die Parteien ermächtigen das Grundbuchamt Basel-Stadt, die Käuferschaft ausdrücklich über ihren Tod und eine allfällige Handlungsunfähigkeit hinaus, zu den erforderlichen Eintragungen und den instrumentierenden Notar mit der Anmeldung dieses Kaufrechtsvertrages beim Grundbuchamt, sowie zur Aushändigung je einer beglaubigten, vom Grundbuchamt visierten Abschrift an die Parteien.

\* \* \*

URKUNDLICH DESSEN ist dieser Akt nach erfolgter Lesung und Genehmigung von den Komparenten und von mir, dem Notar, unter Beifügung meines amtlichen Siegels unterzeichnet worden.

Basel, den 3. (dritten) Mai 2021 (zweitausend einundzwanzig)

A. Reg. 33 / 2021

M.M. Elektro Contact GmbH

Josip Martinovic

Dr. Michael Christ, Notar

**Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 4 / 480**

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

**Grundstückbeschreibung**

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 Teillächen		
Lagebezeichnung	Tiefenbodenweglein, Basel Wasserturm-Promenade, Basel	
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Im freien Boden 23, Basel
Bemerkungen		
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**

(Nachdrucksrechte 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-Sud 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

**Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 19.04.2021	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 18.04.2021	Keine

**Legende:**

- 1 Zu Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen. Die linke Spalte enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegruendend). Die rechte Spalte enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen
- 2 Zu Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen, Ur-Last, R-Last, M-R-Last und Recht
- 3 ID = Identifikations Nummer, L = Loschgeschäft

**Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:**

Historische Daten

nicht anzeigen

Lösungsgeschäfte	nicht anzeigen
Erlaubtes Eigentum	nicht anzeigen
Sensuus-D's	anzeigen
Plandrechtd's	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgrunde:	anzeigen
Gegenentwürfe von Lasten-Rechtern	anzeigen
Gegenentwürfe von Plandrechtern	anzeigen



Basel, 25.01.2021

**GRIBI Bewirtschaftung AG**  
**Sperrstr. 42**  
**Postfach**  
**4005 Basel**

**Versicherungsausweis****Feuer und Elementar**

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

**StWEG**  
**Im tiefen Boden 23**

Unsere Referenznummer 21001 19678 18719	Ihre Referenz	<b>Liegenschaftsort</b> <b>Im tiefen Boden 23</b>	100404	137421
--	---------------	--	--------	--------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0 Mehrfamilienhaus mit Kellergaragen Baujahr: 1958 Kubatur M3: 2'995 Jahresprämie 2021							
----- Neuwert		2,318,000	1	25			580.00

**Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:**

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	173.80	31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	386.85	69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe	19.35	5.0%

<b>Index 2020</b>	<b>Index 2021</b>
138.300	138.200
<b>gesamter Versicherungswert</b>	<b>2,318,000</b>
<b>Zahlbar innert 30 Tagen</b>	<b>580.00</b>

**Rechtsmittelbelehrung**

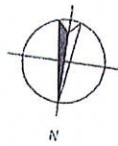
Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche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

**Von der Mehrwertsteuer ausgenommen**

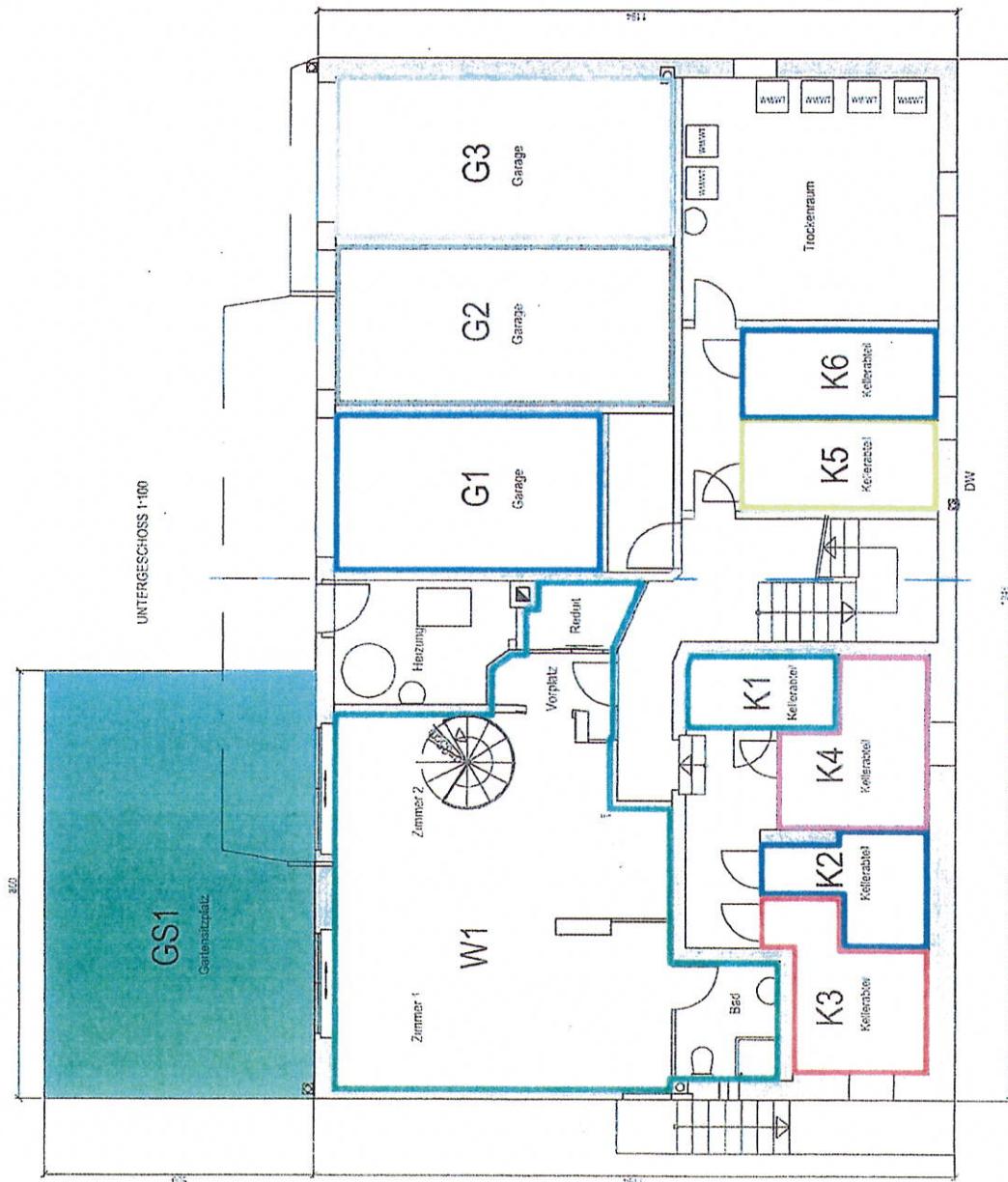
Bitte Rückseite beachten

# Sockelgeschoß, Msst. 1 : 100

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



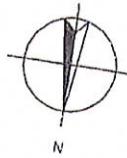
1:100



(Im Tiefen Boden 23)

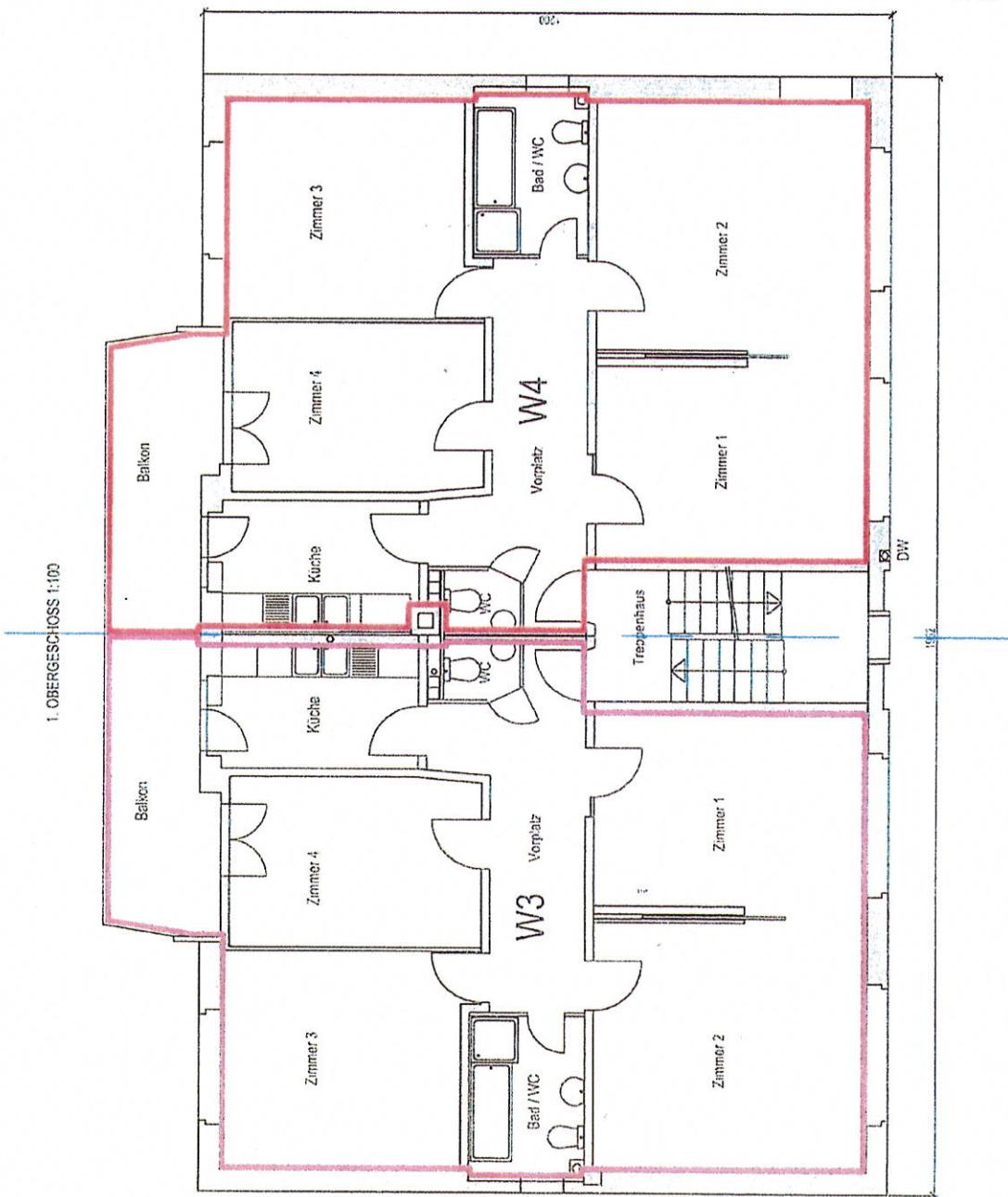
# 1. Obergeschoß, Msst. 1 : 100

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



*Plan*

Mehrfamilienhaus  
Objekt: Im Tiefen Boden 23  
4059 Basel  
Plan: 1.Obergeschoß  
Massstab: 1:100



(Im Tiefen Boden 23)

**Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt**  
Liegenschaftsverwaltung, 4001 Basel  
Tel. 061 267 83 74 / Fax 061 267 83 85

Mieterspiegel per 18.01.2022

**Liegenschaft:** Im tiefen Boden 23, 4059 Basel (StWEP 4/480-4)  
**Eigentümer:** M.M. Elektro Contact GmbH, Birsfelden