

SCHÄTZUNGS-BERICHT

Zweiseitig angebautes
5-Zimmer-Einfamilienhaus, mit
2-Zimmer-Einliegerwohnung im EG

Rheinweilerweg 23, 4057 Basel

SCHÄTZUNGS-BERICHT

Zweiseitig angebautes
5-Zimmer-Einfamilienhaus, mit
2-Zimmer-Einliegerwohnung im EG

Rheinweilerweg 23, 4057 Basel



Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilien-Treuhänder

07. Dezember 2020

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

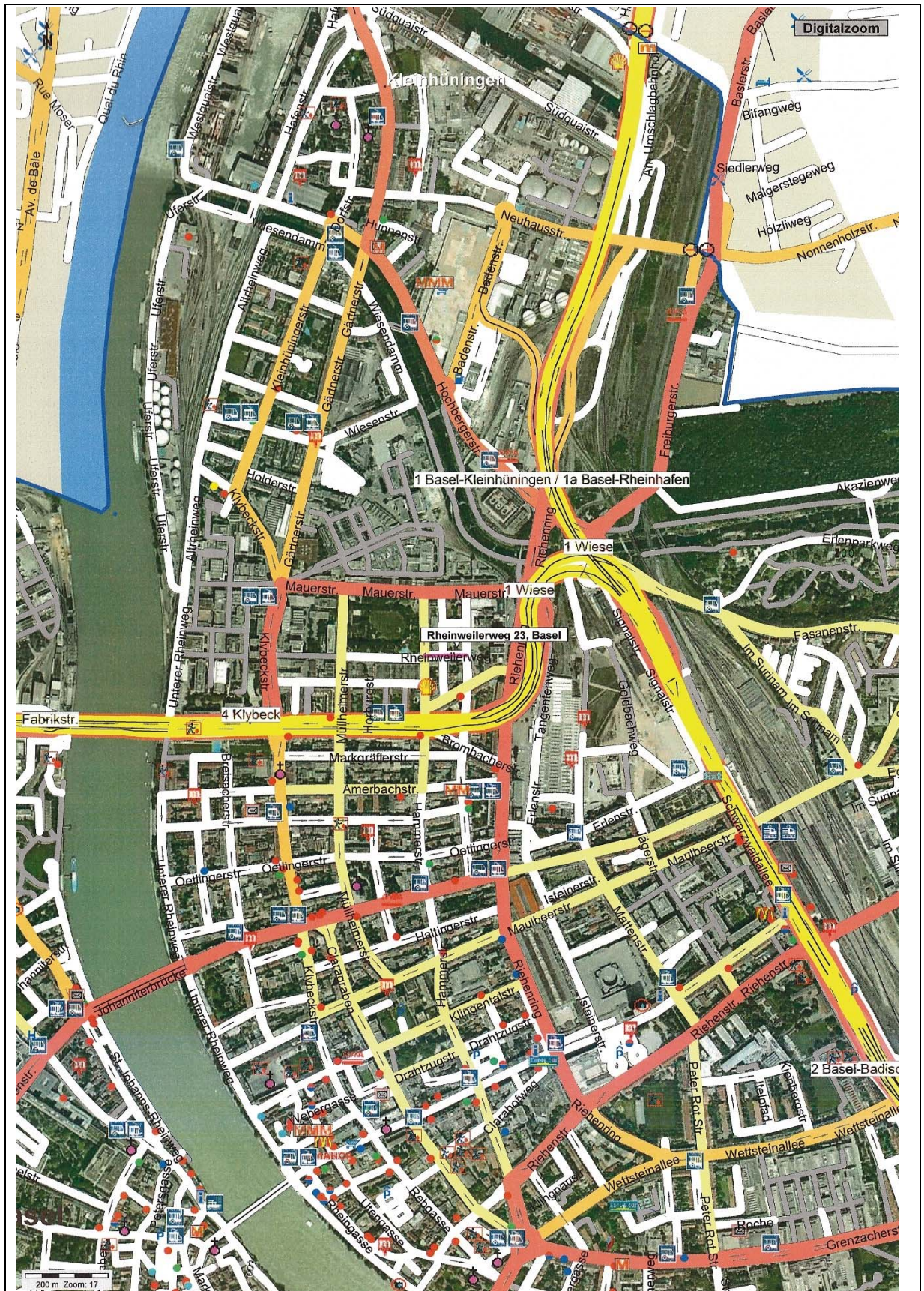
Beilagen

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 06. Dezember 2020
- Kopie Grundbuchauszug, vom 16. September 2020
- Kopie Öff. Urkunde (Auflösung einer Gesamthand) Erbteilung mit Zuweisung einer Liegenschaft/Bestellung einer Nutzniessung
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 24. Januar 2020
- Kopien Architektenpläne ohne Msst., vom 12. Mai 1878

1. GRUNDLAGEN

Auftrag	: Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt, vom 16. September 2020
Planunterlagen	: Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 06. Dezember 2020 Architektenpläne, ohne Msst., vom 12. Mai 1878
Grundbuchauszug	: Grundbuchamt Basel-Stadt, vom 16. September 2020
Auskünfte	: Hochbauamt Basel-Stadt, vom 04. Dezember 2020
Besichtigung	: 15. Oktober 2020

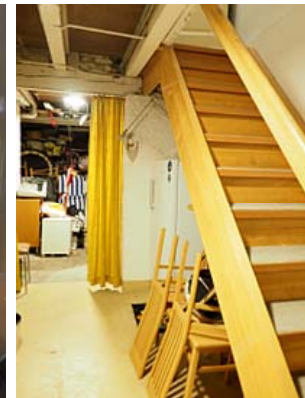
2. UEBERSICHTSPLAN



3. PHOTOS



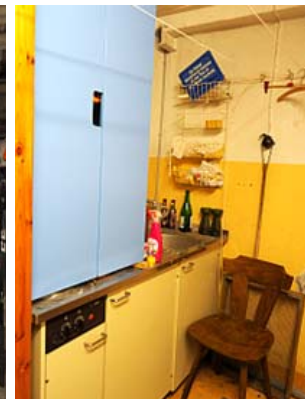
Hauseingang/Entrée mit Treppe im EG



Vorplatz/Treppe im KG



Elektro-Hauptverteilung und Kellerraum im KG



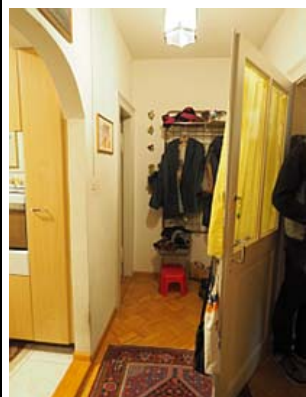
Waschküche/Heizraum mit Unterbau im KG



weiterer Ausschnitt Waschküche/Heizraum mit Gas-Zentralheizung im KG



Vorplatz/Treppe mit Zugang zum Abstellraum im KG und zum Garten



Entrée/Gang und Wohnzimmer im EG



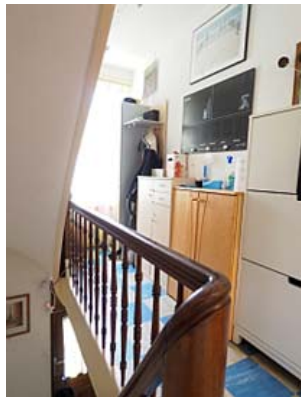
Esszimmer mit Durchreiche zur Küche im EG



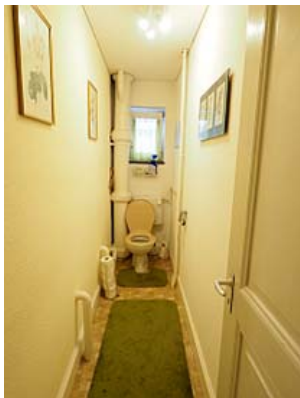
Einbauküche im EG



weiteres Zimmer und separates WC im EG



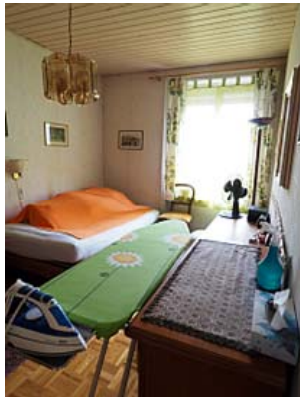
Vorplatz/Treppe und separates WC im OG



Badezimmer im OG



Entrée/Gang und Zimmer im OG



Treppe zum DG und Vorplatz/Treppe im DG



Wohnzimmer im DG



Einbauküche im DG





WC/Dusche im DG

Treppe zum Estrich und Zimmer im Estrich

4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

Parzelle

Gemeinde : Basel-Stadt, Sektion 7

GB Nummer : Parzelle Nr. 1376, Plan Nr. 80

Haltend : 130.0 m²

Eigentümer

Alleineigentum : Meyer Violetta

Grundbucheintragungen

Anmerkungen : keine

Vormerkungen : 13.02.2018 2018/386/0 Pfändung (Nr. 16071514 ff.; Gr. Nr. 1802098) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 12'913.00 ID.2018/000166
 25.05.2018 2018/1235/0 Pfändung (Nr. 17064610; Gr. Nr. 1806302) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 2'548.55 ID.2018/000460
 14.01.2019 2019/113/0 Pfändung (Nr. 18003219 ff.; Gr. Nr. 1900365) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 44'037.00 ID.2019/000056
 11.06.2019 2019/1250/0 Pfändung (Nr. 19007076 ff.; Gr. Nr. 1906577) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 4'080.00 ID.2019/000591
 10.09.2019 2019/2011/0 Pfändung (Nr. 19026776 ff.; Gr. Nr. 1910078) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr. 2'253.00 ID.2019/000913

	19.12.2019 2019/2917/0 Pfändung (Nr. 19049668 ff., Gr. Nr. 1914793) + Zins und Pfändungsan-schluss, Fr. 4'323.00 ID.2020/000008 16.03.2020 2020/674/0 Pfändung (Nr. 19031937 ff.; Gr. Nr. 2003193)+ Zins und Pfändungsan-schluss, Fr. 10'426.00 ID.2020/000288 14.07.2020 2020/1634/0 Pfändung (Nr. 19064366 ff.; Gr. Nr. 2007872) + Zins und Pfändungsan-schluss, Fr. 10'680.00 ID.2020/000576
Dienstbarkeiten	: 25.05.1998 2010/628/0/1 (L) Nutzniessung (auf ½-Anteil) ID.2002/000433 z.G. Meyer Rosita Antoinet-ta 21.12.1935 Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2002/001230 25.05.1998 // Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2010/000177 15.03.2020 2010/628/0 <i>wörtliche Fassungen obiger Eintragungen: gemäss Grundbuchauszug, vom 16 September 2020, in der Beilage</i>
Zone	: Zone 3
Gebäude	: 5-Zimmer-Einfamilienhaus: Zweiseitig angebautes Einfamilienhaus bestehend aus einem Keller-, einem Erd-, einem Ober-, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Estrich. Erdgeschoss mit 2-Zimmer-Einlieger-wohnung.
Lage	: Allgemein: Die Liegenschaft befindet sich im "Klybeck-Quartier" innerhalb des Kleinbasels, Nähe der Wiesenpromenade und des Horburgparks. Sowohl die Kleinbasler-, als auch die Grossbasler-Altstadt sind innerhalb ca. 15 - 20 Gehminuten erreichbar. Der Autobahnanschluss ist innerhalb wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Rheinweilerweg ist eine schwach frequentierte Quartierstrasse. Verkehrerschliessung / Einkauf / Schulen: Oeffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Erholungszone: Als Erholungsraum dienen die nahegelegene Horburg-Anlage und die Promenade des Wieseufers.

Besonnung:

Die Strassenfassade des zweiseitig angebauten Gebäudes ist Richtung Norden und die Gartenfassade ist Richtung Süden positioniert. Alle Räume der Liegenschaft sind gut besonnt.

Baujahr : 1893

Gebäudeversicherungswert : Einfamilienhaus: Fr. 715'000.--
Index 2020, 138.3 Punkte

Einteilung

Kellergeschoss : Vorplatz/Treppe mit Elektro-Hauptverteilung, offener Kellerraum, Waschküche/Heizraum mit Gas-Zentralheizung und Ausgang/Treppe mit Zugang zum Abstellraum und zum Garten, Kellerraum

Erdgeschoss : Zugang über Differenztritte zu Hauseingang/Treppenhaus, zwei Zimmer, separates WC, Einbauküche

Obergeschoss : Vorplatz/Treppe, separates WC, zwei Zimmer, Badezimmer

Dachgeschoss : Vorplatz/Treppe, Treppe zum Estrich, zwei Zimmer, Einbauküche, WC/Dusche

Estrich : Zugang über Treppe zum Dachzimmer

Raumgrössen

	Räume	Wohnflächen	Nebenflächen
Kellergeschoss	: Vorplatz / Treppe Gang Kellerraum Waschküche/Heizraum Abstellraum Total ca.		ca. <u>55.0 m2</u>

Erdgeschoss	:	Hausein- gang/Treppenhaus Gang separates WC Wohnzimmer Esszimmer Einbauküche Total ca.	ca.	62.0 m2
Obergeschoss	:	Vorplatz/Treppe Zimmer 1 Zimmer 2 Badezimmer Total	ca.	55.0 m2
Dachgeschoss	:	Vorplatz/Treppe Zimmer 3 Zimmer 4 WC/Dusche Total	ca.	55.0 m2
Estrich	:	Dachzimmer	ca.	<u>35.0 m2</u>
				ca. 207.0 m2 ca. 55.0 m2

Für die Nutz- und Wohnflächenberechnung standen dem Experten keine genauen Architektenpläne zur Verfügung, weshalb leichte Ungenauigkeiten resultieren können.

Konstruktion

Fassade	:	Bruchstein-/Beton-/Backsteinmauerwerk, verputzt und gestrichen. Fenster/Türen mit Natursteineinfassungen, gestrichen
Innere Trag- und Trennwände	:	Bruchstein-/Beton-/Kalksandstein-/Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppen	:	Holztreppe massiv, z. Teil mit Teppichbelag, z. Teil mit Inlaidbelag, Aussentreppe in Beton
Decken	:	Hourdisdecken, Holzbalkendecken mit Blindboden
Dach	:	Satteldach isoliert, mit Ziegeleindeckung und Dachaufbauten, mit Holzverkleidung, Anbau gartenseitig; Welleternitplatteneindeckung
Fenster / äussere Abschlüsse	:	Kunststoff-Fenster, mit Isolierverglasung, z. Teil mit Sicherheitsverschluss, KG; Holzfenster gestrichen, mit Einfachverglasung, Aluminiumrollläden, Schlagläden
Spenglerarbeiten	:	Kupferblech

Ausbau

Böden	: <i>Kellerräume:</i> Zementüberzug, z. Teil gestrichen <i>Wohnräume:</i> Inlaid, Novilon, Laminat, Parkett, keramische Platten
Wände	: <i>Kellerräume:</i> Natursteinmauerwerk, Beton-/Weissputz, gestrichen <i>Wohnräume:</i> Abrieb/Rauhfasertapete/Tapete/Weissputz, gestrichen, Nasszellen und oberhalb Küchenunterbauten; keramische Platten,
Decken	: <i>Kellerräume:</i> Holzbalkenlage mit Blindboden <i>Wohnräume:</i> Weissputz, Fastäfer, gestrichen

Einrichtungen / Installationen

Heizung	: Gas-Zentralheizung mit Hoval-Heizkessel, -Brenner (Baujahr: 2000), -Warmwasserboiler (Hoval, Baujahr: 2000)
Elektrisch	: zweckdienlich
Einbauküchen	: <i>Einbauküche im EG:</i> Einbauküche bestehend aus Unterbauten mit Kunstharzabdeckung, Chromstahl-Spülbecken, -Abtropfteil, Glaskeramik-Herd 4 Platten, Geschirrspülmaschine. Oberschränke mit integriertem Dampfabzug, Hochschränke mit integriertem Kühlschrank, hochliegendem Backofen und Mikrowellengerät <i>Einbauküche im DG:</i> Einbauküche bestehend aus Unterbauten, mit Kunstharzabdeckung, Chromstahl-Spülbecken, -Abtropfteil, Elektroherd 4 Platten, mit integriertem Backofen, Oberschränke mit integriertem Dampfabzug, Hochschränke, freistehender Kühlschrank
Sanitäre-Anlagen	: <i>Separates WC im EG:</i> Standklosett, Lavabo <i>Separates WC im OG:</i> Standklosett <i>Badezimmer im OG:</i> Einbauwanne, Unterbau mit Keramikabdeckung mit integriertem Lavabo, Spiegelschrank, Bidet

WC/Dusche im DG:

Einbauduschwanne, Unterbau mit Keramikabdeckung mit integriertem Lavabo, Spiegelschrank, Standklosett, Handtuchrockner-Heizwand

Umgebung

: Mit der Vorderfassade grenzt die Liegenschaft direkt an die Allmend.

Gartenanlage mit Gartensitzplatz in Waschbetonplatten, begrünten Rabatten und teilweise Einfriedung mittels Holzzaun.

Bauzustand

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

Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den vergangenen Jahren allgemein:

2000 - Erneuerung der Gas-Zentralheizung und des Boilers.

Aufgestauter Unterhalt :

Die gesamte Liegenschaft, inklusive der Haustechnik ist, mit Ausnahme der Gas-Zentralheizung, sanierungs-, renovations- und erneuerungsbedürftig.

Aufgrund der Konstruktionsweise und des Baujahres des Gebäudes ist die Verwendung asbesthaltiger Materialien möglich. Asbest wurde oftmals oftmals in Baumaterialien verwendet, wie z.B. in Fassadenplatten, Brandschutzplatten, Platten für elektrische Isolationen, Bodenbelägen, Rohrleitungsisolationen, etc. (erhöhter Entsorgungsaufwand aufgrund möglichem leichtem Asbestgehalt innerhalb dieser Baumaterialien).

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung und oben aufgeführtem aufgestauten Unterhalt, keine baulichen Schäden feststellbar.

Beurteilung der Liegenschaft :***Lage-, Nutzung- und Raumgestaltung:******Lage:***

Das Gebäude befindet sich in einem eher ruhigen Kleinbasler-Bezirk innerhalb des Klybeck-Quartiers.

Nutzung:

In vorliegendem Fall handelt es sich bei der Liegenschaft um ein Objekt, welches sich zu Wohnzwecken für ein Eigenheim gut eignet (Konsumgut). Wie bereits oben erwähnt, ist der gesamte Innenausbau sanierungs-, renovations- und erneuerungsbedürftig.

Raumgestaltung:

Die Grundrisseinteilung / Zimmergrössen der Liegenschaft ist als angemessen zu bezeichnen.

5. KUBISCHE BERECHNUNG

Kubische Berechnungen gemäss S.I.A. 116:

5-Zimmer-Einfamilienhaus, mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung:

<i>Länge</i>	<i>x</i>	<i>Breite</i>	<i>x</i>	<i>Höhe</i>	<i>Anz.</i>		<i>Total</i>
Kellergeschoss:							
10.00 m	x	6.51 m	x	2.75 m	=	179.025 m ³	
Kellerraum beheizt:							
3.55 m	x	4.10 m	x	1.00 m	=	14.555 m ³	
Anbau:							
3.50 m	x	2.20 m	x	2.75 m	=	21.175 m ³	
Kelleabgang:							
2.80 m	x	1.60 m	x	2.20 m	=	9.856 m ³	
1.20 m	x	1.15 m	x	2.20 m	=	3.036 m ³	
Erd- bis Dachgeschoss:							
10.00 m	x	6.51 m	x	8.75 m	=	569.625 m ³	
Anbau:							
3.50 m	x	2.20 m	x	2.25 m	=	17.325 m ³	
Estrich:							
6.80 m	x	6.51 m	x	2.30 m	=	101.816 m ³	
S.I.A.-Zuschläge:							
3.50 m	x	2.20 m	x	1.00 m	x 0.5	= 3.850 m ³	920.3 m³
Rundung:							1.7 m³
Total Kubikmeter nach S.I.A. 116							922.0 m³

6. REALWERT-BERECHNUNG

Gebäude

5-Zimmer-Einfamilienhaus, mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung:

922.0 m3 à Fr. 775.00

Fr. 714'600.--

./. wirtschaftliche Alterung für
127 Jahre, in Berücksichtigung
ausgeführter Umbau-
und Sanierungsarbeiten :

7 Teilminderwerte		Ant. in	Mind.-	Ant. Minder-
BKP		%	wert	wert in %
21 + 22	Rohbau 1 + 2	51.4%	20%	10.3%
23	Elektroinstal.	6.4%	19%	1.2%
24	Heizungsanl.	4.7%	10%	0.5%
25	Sanitäranlagen	9.4%	21%	2.0%
27 + 28	Ausbau 1 + 2	24.8%	24%	<u>6.0%</u>
				20.0%

Fr. 775.00

./. 20.0%

922.0 m3 à Fr. 620.00

Fr. 571'600.--

Umgebungsarbeiten

Gartenanlage mit Begrünung

Fr. 30'000.--

Baunebenkosten

Ca. 8 % von Fr. 601'600.--

Fr. 48'100.--

Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **5.4**

= ca. 50.94 % von

Fr. 804'170.-- oder

130.0 m2 à Fr. 3'150.77

Fr. 409'600.--

Total Neubauwert in Berücksi. wirtschaftl. Alterung

Fr. 1'059'300.--

./. Altersabzüge**Gebäude****5-Zimmer-Einfamilienhaus, mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung:**

./. technische Alterung für 127 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Umbau- und Sanierungsarbeiten:

Arbeitsgattungen		NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP				
21	Rohbau 1	32.5%	30%	9.8%
22	Rohbau 2	14.2%	20%	2.8%
23	Elektroinstal.	4.6%	69%	3.2%
24	Heizungsanl.	5.0%	15%	0.8%
25	Sanitäranlagen	8.3%	20%	1.7%
27 + 28	Ausbau 1 + 2	20.4%	45%	9.2%
29	Honorare	15.0%	30%	4.5%
				32.0%

Kostenschätzung für tech.

Alterung aufgeteilt in BKP

BKP				
21	Rohbau 1	Fr.	56'000	--
22	Rohbau 2	Fr.	16'000	--
23	Elektroinstal.	Fr.	18'300	--
24	Heizungsanl.	Fr.	4'600	--
25	Sanitäranlagen	Fr.	9'700	--
27 + 28	Ausbau 1 + 2	Fr.	52'600	--
29	Honorare	Fr.	25'700	--
		Fr.	182'900	--

./. Umgebung und Baunebenkosten

./. Altersentwertung ca. 11 %

von Fr. 78'100.--

(nach SVKG SEK / SVIT)

Fr. 8'600.-- Fr. 191'500.--

Total Realwert vor Sanierungsarbeiten	Fr. 867'800 --
--	-----------------------

./. Sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten

BKP

25	Sanitäranlagen: Küche und Nasszellen (Annahme)	ca.	Fr.	42'800.--	
27 + 28	Ausbau 1 und 2 (Annahme)	ca.	Fr.	5'000.--	Fr. 47'800.--

Realwert (gerundet)	Fr. 820'000 --
----------------------------	-----------------------

Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten (SVKG SEK/SVIT)

Standort	8.0	CH-Grossstadt / Stadtquartier
B Nutzung	4.5	gute Wohnzone / mittlere Ausnutzung
C Wohnlage	5.0	gute Wohnlage / schwache Immissionen
C Erschliessung	5.0	mehrere öffentliche Verkehrsmittel, / Schulen, Einkauf und Kultur in kurzer Entfernung
D Marktverhältnisse	<u>6.0</u>	ausgeglichene Marktverhältnisse
Total Punkte	28.5	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	5.7	
Steigerungsfaktor	- . -	
Reduktionsfaktor	<u>0.3</u>	die Liegenschaft ist schlecht unterhalten
Lageklasse festgelegt	5.4 =	50.94 %

Legende 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

Bemerkungen zu sofortigen Investitionen für Instandstellungsarbeiten

wie im Beschrieb "Baulicher Zustand" bereits erwähnt, müssen einige sofortige Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden, damit das Einfamilienhaus weiter angenehm genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits in der technischen Altersbewertung berücksichtigt.

7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Mietwert

Einfamilienhäuser können in den meisten Fällen nicht zu einem kostendeckenden Mietzins vermietet werden.

Die Liegenschaft ist in vorliegendem Fall mit einem Nutzniessungsrecht belastet, welches nach Erachten des Experten nur über einen geschätzten Mietwert für das Gebäude beziffert werden kann.

Bei Einfamilienhäusern stehen vornehmlich subjektive Beweggründe der Käuferschaft im Vordergrund wie: Eigennutzung, wirtschaftliche Erwartungen, z.B. Wertsteigerung, Umsatzsteigerung, Steuererleichterung, finanzielle Unabhängigkeit, Prestigegedanken und weitere.

Der Mietwert für solche Liegenschaften orientiert sich in der Regel am Mietzinsniveau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich von markt- und quartierüblichen Mietzinsen, in Berücksichtigung der Lage, der Nutzfläche, dem Konzept, dem Bau- und Ausbaustandards, dem Unterhaltszustand des Objektes und des Mietpreistrasters des Kantons Basel-Stadt, vom August 2020.

Wohnräume EG - DG: ca. 207.0 m ² à Keller-	Fr. 175.85	≈	Fr. 36'400. --
und Abstellräume: ca. 55.0 m ² à	Fr. 80. --	≈	Fr. 4'400. --
Mietwert ohne Nebenkosten pro Monat	pro Jahr		Fr. 40'800. --
			Fr. 3'400. --
Total Mietwert	pro Jahr		<u>Fr. 40'800. --</u>

Nutznutzung (auf 1/2-Anteil) von Frau Meyer Rositta Antoinetta

Barwert 1/2-Anteil Nutzniessungsrecht für das 5-Zi.-Einfamilienhaus, mit 2-Zi.-Einliegerwohnung im EG:

Berechtigte Person (21. Dezember 1935): weiblich, 85 Jahre

Zinssatz: 3.0 %

Barwertfaktor, gemäss Barwerttafel Staufer/Schaetzle, lebenslängliche Rente Frauen: 7.08

Mietwert (1/2-Anteil der oben geschätzten Miete):	Fr. 1'700.-- p.Mt. /	Fr. 20'400.-- p.a.
./. Unterhalt und Reparaturen (Annahme):		<u>Fr. 5'200.-- p.a.</u>
		<u>Fr. 15'200.--</u>

Barwert :	7.08 x	Fr. 15'200.--	<u>Fr. 107'616.--</u>
-----------	--------	---------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

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

In vorliegendem Fall bleibt zur Ermittlung des Verkehrswertes als einziger Wert der Realwert, der in Berücksichtigung der heutigen Marktsituation und Wirtschaftslage, Lage der Liegenschaft, Konzept Bau- und Ausbaustandard bei ca. **Fr. 820'000.--** liegen dürfte.

Wie voran aufgeführt resultiert ein Barwert für das bestehende Nutzniessungsrecht (1/2-Anteil) von rd. **Fr. 107'616.--**.

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 Verkaufspreises ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt.

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.

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

Die Liegenschaft ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Gemäss Notiz handelt es sich in vorliegendem Fall um ein Ablagerungsstandort "Auffüllung Klybeck". Katasterrelevanz: Eintrag, kein Handlungsbedarf. Untersuchungsstand: historische Untersuchung. 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.

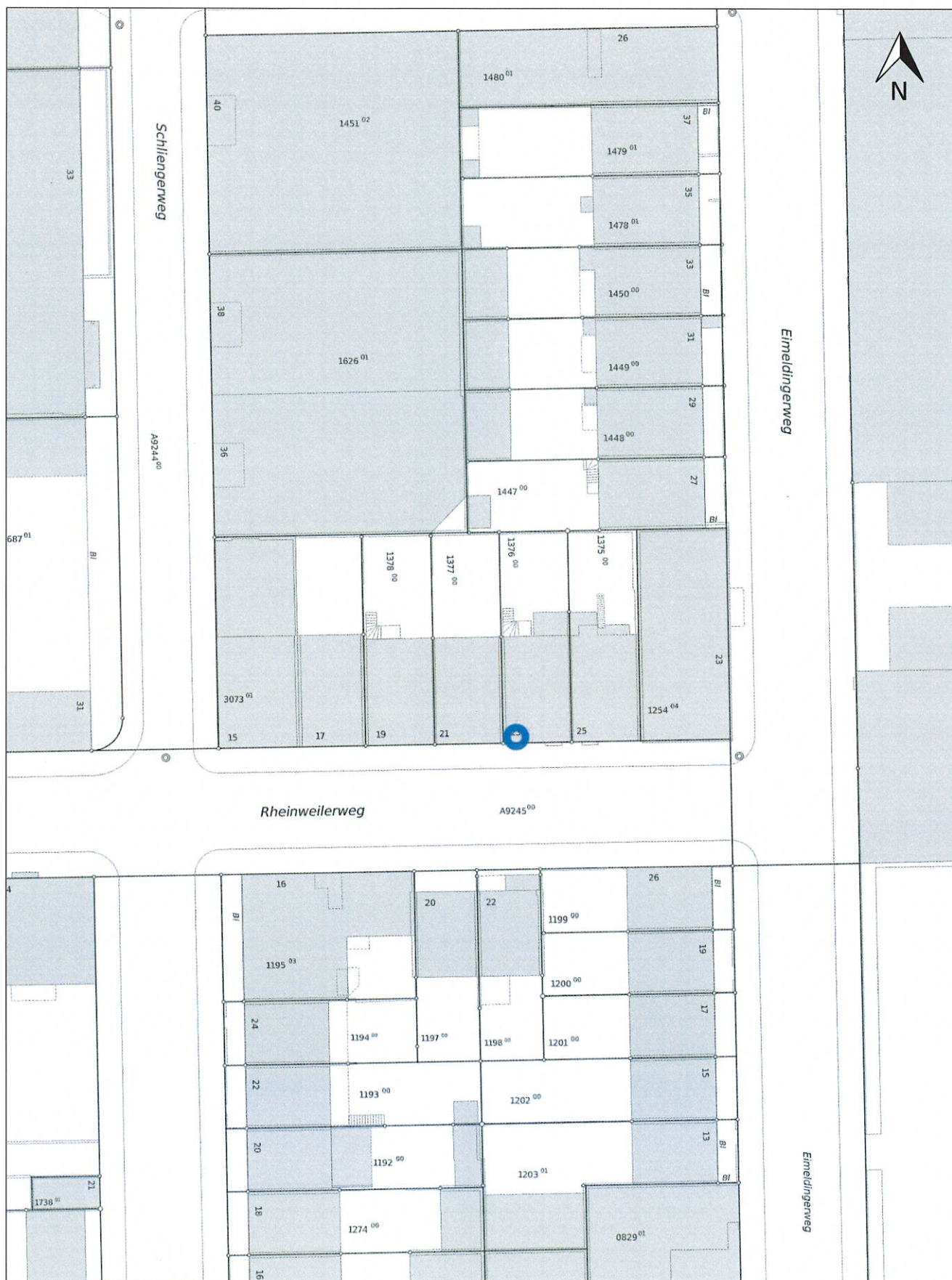
Stichtag: Basel, 07. Dezember 2020 **von Gunten & Partner GmbH :**

Th. von Gunten

Immobilien schätzer mit eidg. Fachausweis
Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer SEK / SVIT

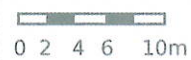
Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 06. Dezember 2020
- Kopie Grundbuchauszug, vom 16. September 2020
- Kopie Öff. Urkunde (Auflösung einer Gesamthand)
Erbteilung mit Zuweisung einer Liegenschaft/Bestel-
lung einer Nutzniessung
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversi-
cherung Basel-Stadt, vom 24. Januar 2020
- Kopien Architektenpläne ohne Msst.,
vom 12. Mai 1878

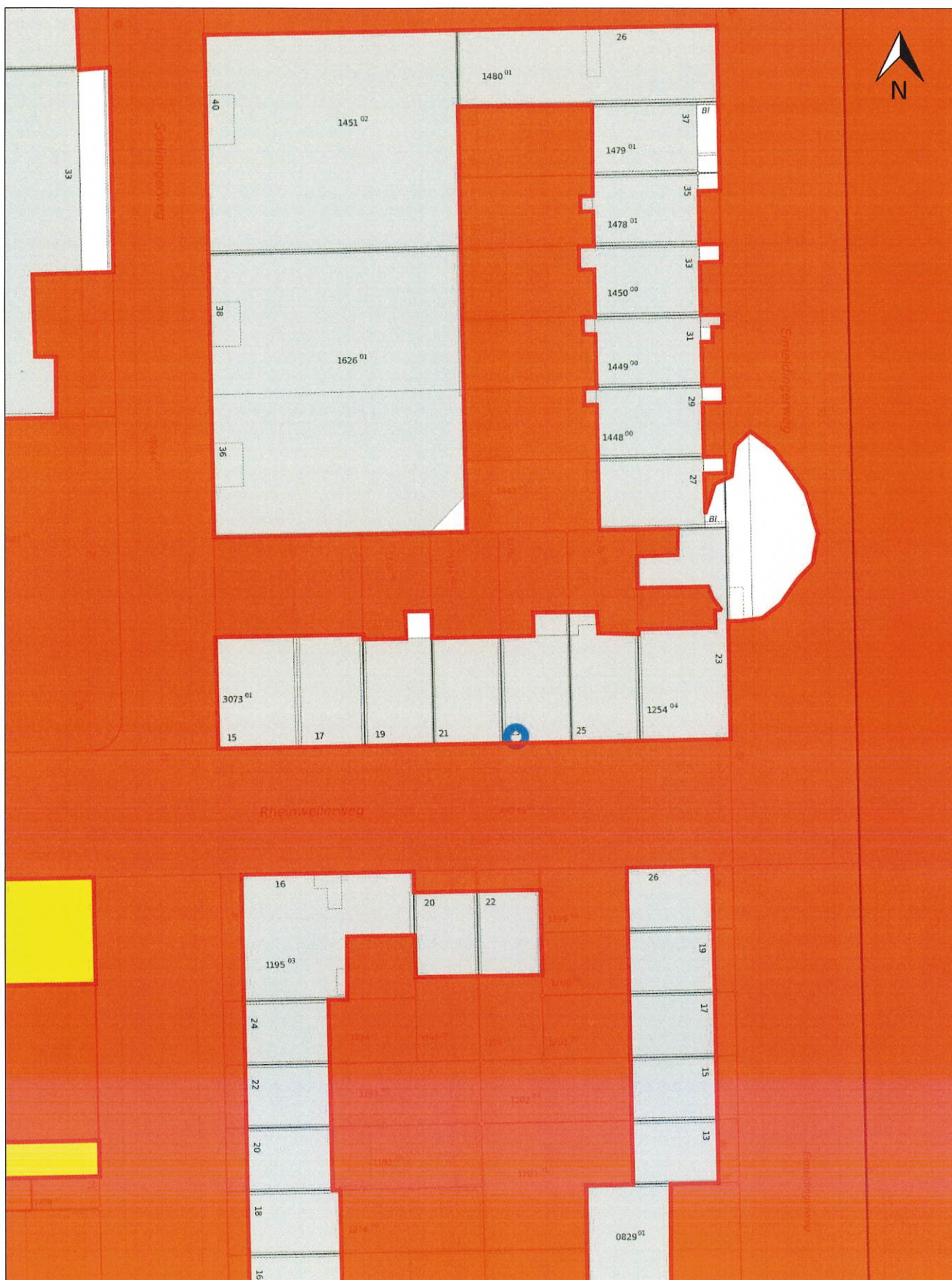


Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 06. Dezember 2020 16:48 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'611'848 / N 1'269'092
Massstab 1:500







Kataster der belasteten Standorte

Katasternummer

A775

Standorttyp nach AltIV

Ablagerungsort

In Betrieb

Nein

Überwachung nach TVA (Nachsorge)

Nein

Untersuchungsmassnahmen

Historische Untersuchung

Ersteintrag

31.03.2013

Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 7 / 1376

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.7 Basel Sektion 7
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1376
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 23897 06700 44
Fläche	130 m ² , Lagebezugsrahmen LV95., Index: 0
Plan-Nr.	80
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	
Bodenbedeckung	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Rheinweilerweg 23, Basel
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum	
Meyer Violetta, 10.09.1969,	25.05.1998 //

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

25.05.1998 2010/628/0/1	(L) Nutzniessung (auf 1/2-Anteil) ID.2002/000433 z.G. Meyer Rosita Antoinetta, 21.12.1935
	Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2002/001230 25.05.1998 //
	Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2010/000177 15.03.2010 2010/628/0

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

13.02.2018 2018/386/0	Pfändung (Nr. 16071514 ff.; Gr. Nr. 1802098) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.12'913.00 ID.2018/000166
25.05.2018 2018/1235/0	Pfändung (Nr. 17064610; Gr. Nr. 1806302) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.2'548.55 ID.2018/000460
14.01.2019 2019/113/0	Pfändung (Nr. 18003219 ff.; Gr. Nr. 1900365) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.44'037.00 ID.2019/000056
11.06.2019 2019/1250/0	Pfändung (Nr. 19007076 ff., Gr. Nr. 1906577) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.4'080.00 ID.2019/000591
10.09.2019 2019/2011/0	Pfändung (Nr. 19026776 ff., Gr. Nr. 1910078) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.2'253.00 ID.2019/000913
19.12.2019 2019/2917/0	Pfändung (Nr. 19049668 ff., Gr. Nr. 1914793) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.4'323.00 ID.2020/000008
16.03.2020 2020/674/0	Pfändung (Nr. 19031937 ff., Gr.Nr. 2003193) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.10'426.00 ID.2020/000288
14.07.2020 2020/1634/0	Pfändung (Nr. 19064366 ff., Gr. Nr. 2007872) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.10'680.00 ID.2020/000576

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit,	Dauer: Lebenslänglich
Nutzniessung (auf 1/2-Anteil), ID.2002/000433	

Grundpfandrechte

25.05.1998 272/511	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%, Altrechtlich., Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse, Basel Solidarschuldner: Meyer Violetta, 10.09.1969	25.05.1998 272/511
15.03.2010 2010/628/0	Solidarschuldner: Meyer Rosita Antoinetta, 21.12.1935 Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Altrechtlich., Einzelpfandrecht, Vormerkung: Nachrückungsrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse AG, Basel Solidarschuldner: Meyer Violetta, 10.09.1969	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 15.09.2020
Grundbuchgeschäfte bis 14.09.2020

Keine
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:
Löschgeschäfte:
Erweitertes Eigentum:
Servitut-ID's:
Pfandrecht-ID's:
Weitere Rechtsgründe:
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:
Gegeneinträge von Pfandrechten:

nicht anzeigen
nicht anzeigen
nicht anzeigen
anzeigen
nicht anzeigen
anzeigen
anzeigen
anzeigen

DR. H.R. UEBERSAX
ADVOKAT UND NOTAR

3 Fr.

06. MAI 1998

Öffentliche Urkunde

(Auflösung einer Gesamthand) Erbteilung mit Zuweisung einer Liegen-
schaft/Bestellung einer Nutzniessung

Vor mir, dem unterzeichneten öffentlichen Notar zu Basel, sind erschienen:

1. Frau Rosita Antonietta Meyer-Sartori, geboren 21. (einundzwanzigsten) Dezember 1935 (neunzehnhundertfünfunddreissig), verwitwet, von Basel und Reisiswil (Kanton Bern), in Basel,
2. Herr Markus Meyer-Strösslin, geboren am 8. (achten) September 1965 (neunzehnhundertfünfundsechzig), verheiratet, von Basel und Reisiswil (Kanton Bern), in Reinach (Kanton Basel-Landschaft), und
nicht Familienwohnung, lt. KB
3. Frau Violetta Meyer, geboren am 10. (zehnten) September 1969 (neunzehnhundertneunundsechzig), ledig, von Basel und Reisiswil (Kanton Bern), in Basel,
alle ausgewiesen durch amtliche Personalausweise,

und haben erklärt:

bzw. Vermögensinhaber in

Wir sind sämtliche Erben des am 11. (elften) Januar 1996 (neunzehnhundertsechundneunzig) in Basel verstorbenen Herrn Werner Meyer-Sartori.

Wir vereinbaren was folgt.

1. Die Auflösung einer Gesamthand/Erbschaft erfolgt grundsätzlich in Uebereinstimmung mit den Regelungen im Ehevertrag vom 21. (einundzwanzigsten) November 1985 (neunzehnhundertfünfundachtzig), gemäss dem Inventar des Erbschaftsamtes Basel vom 18. (achtzehnten) April 1996 (neunzehnhundertsechundneunzig) und im übrigen gemäss der gesetzlichen Regelung.

2. Die im erbschaftsamtlichen Inventar aufgeführte Liegenschaft des Grundbuches Basel-Stadt

Sektion VII Parzelle 1376, haltend 1a 30m² (eine Are dreissig Quadratmeter), mit Einfamilienhaus *Rheinweilerweg 23* (im Grundbuch eingetragen auf den Namen des Erblassers) wird unter Ausscheiden von Rosita Antonietta Meyer-Sartori und von Markus Meyer von *Violetta Meyer* wie folgt zu alleinigem Eigentum übernommen:

- 2.1 Der erbschaftsamtliche Wert der gesamten Liegenschaft beträgt Fr. 205'000.-- (Franken zweihundertfünftausend). *← = Übernahme, lt. Notar*
2/8-Anteil = Fr. 128'325.--

- 2.2 Auf dieser Liegenschaft ist im Grundbuch derzeit eingetragen:

Pfandrecht:

- Inhaberschuldbrief über Fr. 150'000.-- (Franken einhundertfünfzigtausend) mit Zins bis maximal 9% (neun Prozent) im ersten Range.

Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaft laut Grundbuch frei.

- 2.3 Vorweg wird zu Gunsten vom Witwe Rosita Antonietta Meyer-Sartori die lebenslängliche und kautionsfreie Nutzniessung an einem 1/2- (ein Halb-) Anteil an der vorstehend beschriebenen Liegenschaft bestellt. Der Wert dieser Nutzniessung beträgt laut schriftlicher Mitteilung der Steuerverwaltung Basel-Stadt Fr. 20'881.-- (Franken zwanzigtausendachthunderteinundachtzig).

Die Modalitäten der Nutzniessung werden in einem separaten Vertrag zwischen Nutzniesserin und Eigentümerin geregelt.

Die vorstehende Nutzniessung geht dem auf Fr. 250'000.-- (Franken zweihundertfünfzigtausend) mit Zinsen bis 12% (zwölf Prozent) erhöhten Pfandrecht im Range nach. *= Rangoblastung*

- 2.4 Mit Blick auf die vorstehende Eigentumsübernahme durch Violetta Meyer sowie auf die Bestellung der vorstehenden Nutzniessung zugunsten Rosita Antonietta Meyer-Sartori wird die auf der Liegenschaft lastende Hypothekarschuld zuzüglich Zinsen unter Entlastung von Markus Meyer durch Rosita Antonietta Meyer-Sartori sowie Violetta Meyer gemäss separatem Akt als Solidarschuldnerinnen auf den Tag der grundbuchlichen Fertigung der Erbteilung übernommen.

Das Grundbuchamt Basel-Stadt wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Die Notare Dr. Hans-Rudolf Uebersax und Jürg-Alexander Hatz, je einzeln, werden zur Anmeldung und zum Bezug einer beglaubigten, vom Grundbuchamt visierten Kopie dieses Aktes ermächtigt.

URKUNDLICH DESSEN ist diese öffentliche Urkunde nach stattgehabter Lesung und Genehmigung durch die Erschienenen von diesen und alsdann von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels hiernach unterzeichnet worden.

GESCHEHEN ZU BASEL, den 8. (achten) Mai 1998 (neunzehnhundertachtundneunzig).

P. Meyer

M. Meyer

V. Meyer

R. Antonietta Meyer-Sartori

Hatz

A. Prot. 1998 Nr. 9

2 (nicht nötig!)

HANDÄNDERUNGSSTEUERFREI
Basel, 25.5.98 *H. Hatz*
FINANZVERWALTUNG BASEL-STADT



Basel, 24.01.2020

Frau
Violetta Meyer
Rheinweilerweg 23
4057 Basel

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

KOPIE

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

Violetta Meyer

Unsere Referenznummer
20001 13320 12699

Ihre Referenz

Liegenschaftsort
Rheinweilerweg 23

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus						
	Baujahr: 1893						
	Kubatur M3: 922						
	Jahresprämie 2020						

	Neuwert	715,000	1	25			179.00

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	53.65	31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	119.40	69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe	5.95	5.0%

Index 2019 Index 2020
137.000 138.300
gesamter Versicherungswert
Zahlbar innert 30 Tagen

715,000

179.00

Rechtsmittelbelehrung

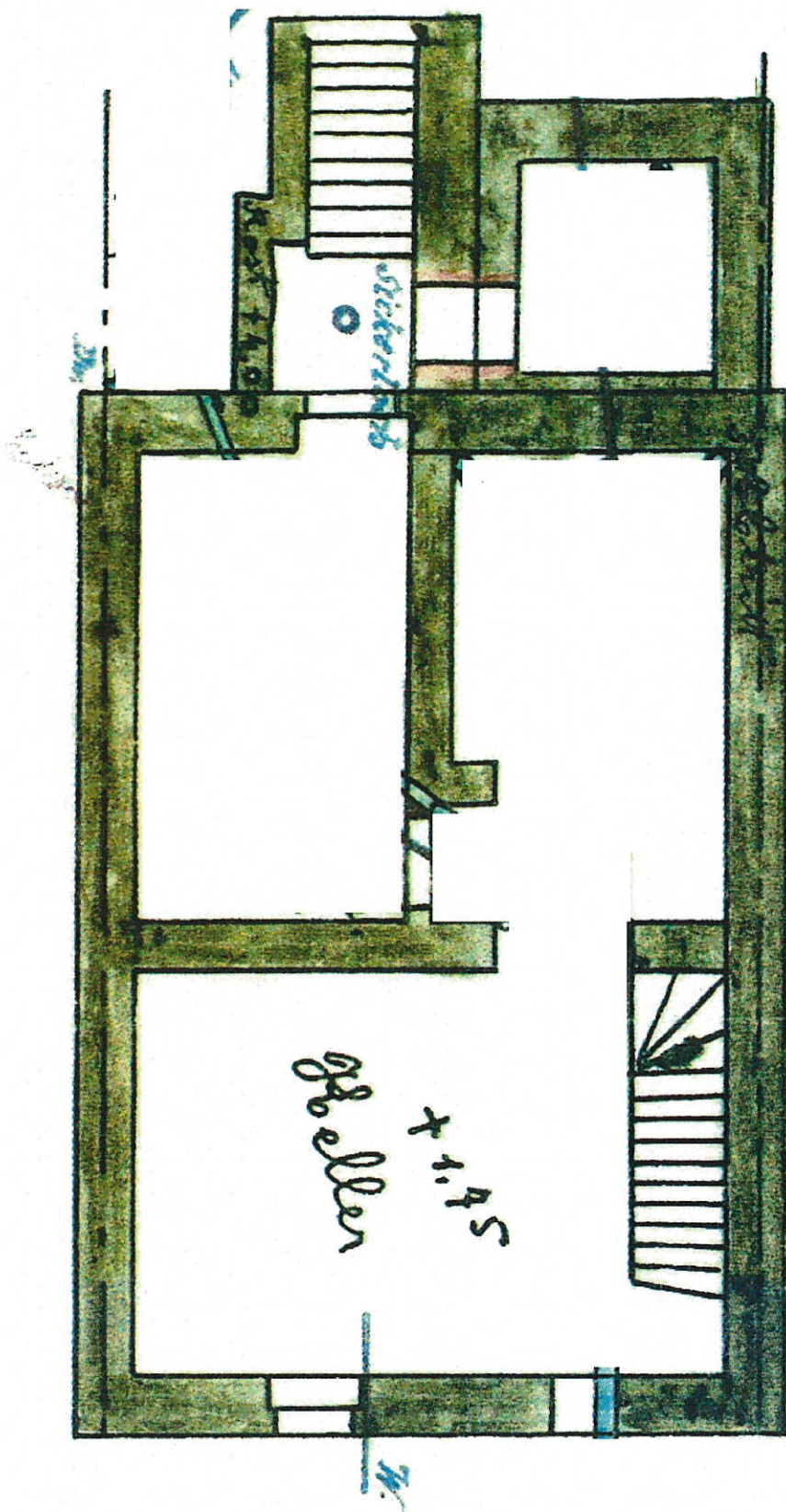
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

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 des Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden.

Bitte Rückseite beachten

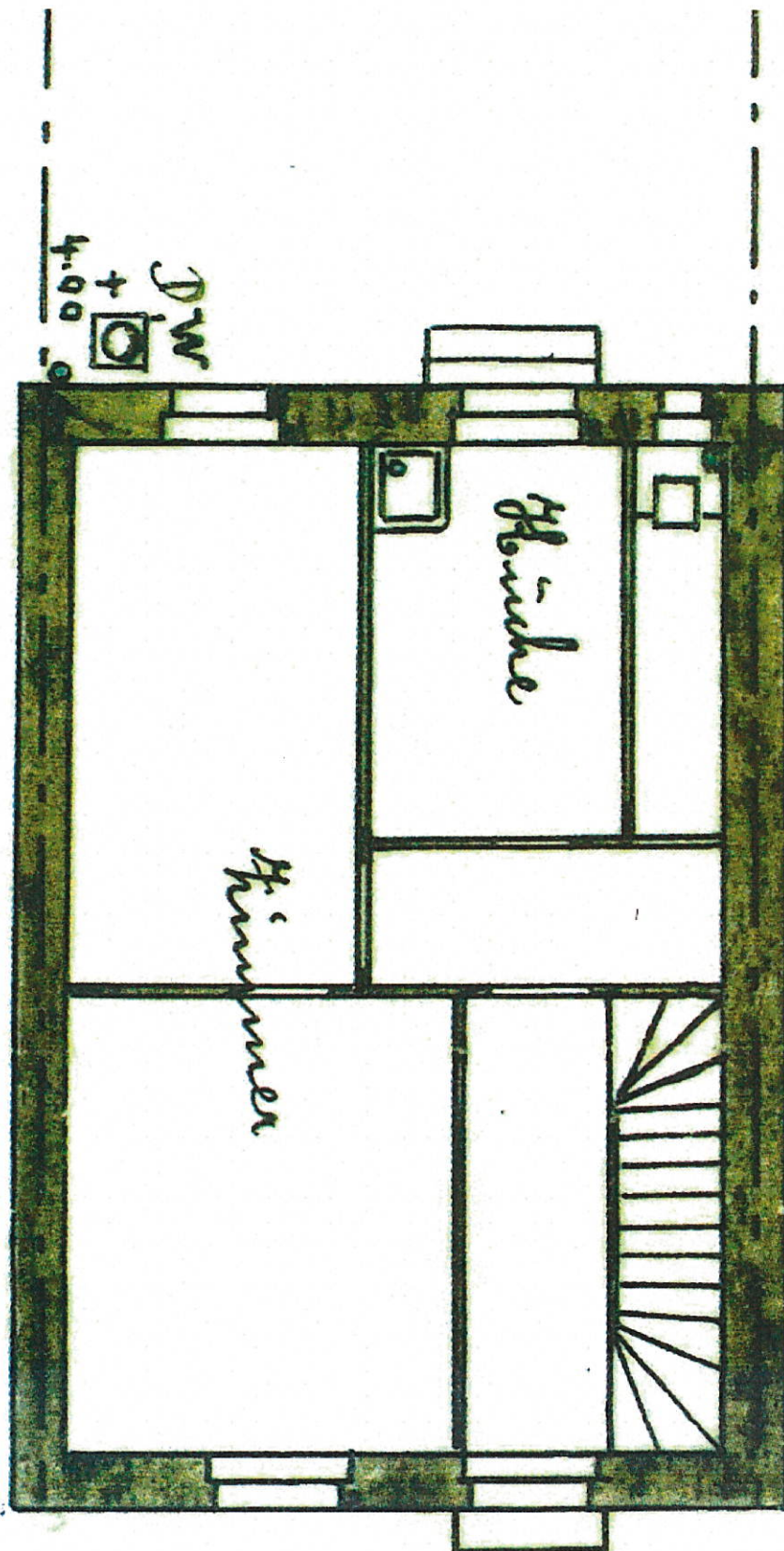
Kellergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



Erdgeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



Schnitt, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten

