

## Bewertungsbericht

3-Zimmerwohnung im 2.0G mit Hobbyraum Prz: 2629-17 und 2629-4  
Göschenenstrasse 53  
4054 Basel

Marktwert CHF 660'000



Stichtag	11.09.2025
Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt, 4001 Basel
Bewerterin	Liwa Immobilien AG, Sandra Stöckli, Blotzheimerstrasse 68, 4055 Basel
Ort, Datum	Basel, 17. September 2025

Ihre Notizen

## Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Basisdaten / Zusammenfassung	3
Grundbuch / Amtliches, Register, Kataster / Baugesetz und Potenzial	4
Makro- und Mikrolage	6
Gebäudedaten	7
Impressionen	8
Sachwert / Ermittlung Landwert	12
Technische Entwertung der Bauteilgruppen	13
Ertragswert	14
Fazit	15
Schlussbemerkungen	16
Anhang I	17
Lageklassenschlüssel	18
Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen	19
Anhang II	21

## Basisdaten

### Objekt

Liegenschaft	Göschenenstrasse 53 4054 Basel
STWE-Parzelle	2629-17 und 2629-4
Umschreibung	3-Zimmerwohnung im 2.0G mit Hobbyraum im Sockelgeschoss
Eigentümer	Erben von Binz Robert (verstorben) und Binz-Oh Young-My
Eigentumsform	Einfache Gesellschaft
Eigentumsanteil	100%

### Parteien

Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4001 Basel
--------------	---

Immobilienbewerterin FA	Liwa Immobilien AG Sandra Stöckli Blotzheimerstrasse 68 4055 Basel
-------------------------	---

### Auftrag

Bewertungsgrund	Öffentliche Versteigerung
Bewertungsmethoden	Sachwert / Ertragswert / Hedonische Bewertung IAZI
Stichtag / Besichtigung	11. September 2025 Es konnten sämtliche Räume besichtigt werden.

### Grundlagen

Dokumente	Grundbuchauszug Gebäudeversicherung Geodaten, ÖREB-Auszug STWEG Reglement / Aufteilungsplan STWEG Kostenabrechnungen IAZI Hedonische Marktwertbewertung (gute Schätzqualität)	03.07.2025 22.01.2024 18.07.2025 26.05.1905 2022-2024 Sep 25
-----------	--	---

### Weitere Quellen

- Gefahrenkarte/Radonkarte der Schweiz
- Makro- und Mikrolagentext von FPRE
- Vergleichswerte FPRE
- Aktuellster Marktbericht IAZI für Quartier 4054 für Baulandpreise, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen

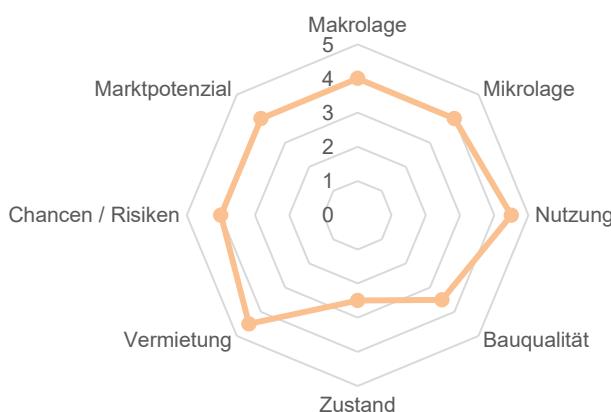
## Zusammenfassung

### Werte

	CHF	CHF/ m <sup>2</sup> HNF
Marktwert Parzelle Nr.	2629-17 und 2629-4	660'000 9'051

Der Marktwert gründet im Sachwert. Dieser teilt sich auf in einen Marktwert der Wohnung und einen Marktwert für den Hobbyraum. Kontroll- und Vergleichswerte befinden sich in der Schätzungstoleranz, der Wert wird als marktfähig erachtet.

### Einschätzung Qualitätsprofil



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

### Die Bewerterin

Sandra Stöckli



Ort, Datum

Basel, 17. September 2025

### Gültigkeit der Bewertung

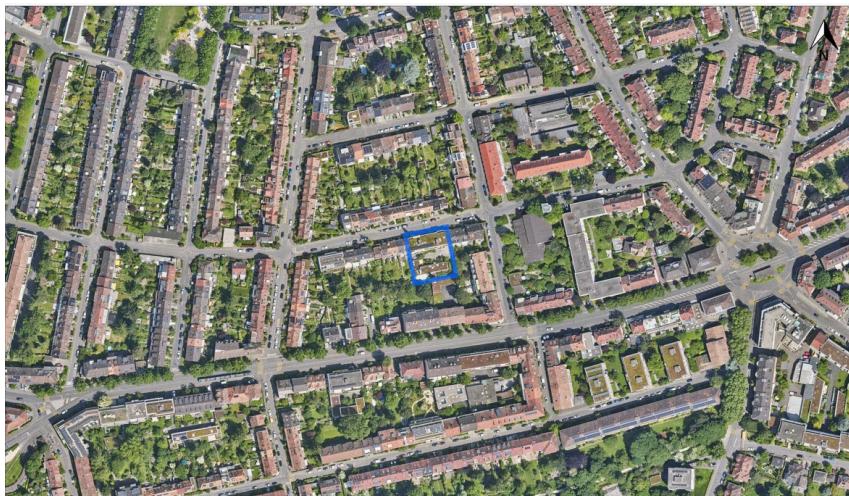
Die Marktwertschätzung ist gültig für den aufgeführten Stichtag. Die ermittelten Werte haben Gültigkeit für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

## Grundbuch

Gemeinde, Kanton	4054 Basel, Kanton Basel-Stadt
Stammgrundstück	Sektion 2, Parzelle 2629
Gebäude	Wohnhäuser Nr. 49-53 mit Autoeinstellhalle
Anmerkungen	25.07.2022 Verfügungsbeschränkung aufgrund Pfändung
Dienstbarkeiten	R.10.06.1952 Fahrwegrecht z.L. Nachbarparzelle
Grundlasten	Keine.
Vormerkungen	Keine.
Grundstück	2/2629-17 und 2/2629-4
Wertquote	56/1000 (53 Wohnung und 3 Bastelraum)
Sonderrecht	Wohnung mit 2 Terrassen, Kellerabteil sowie Bastelraum
Eigentum	Erben von Binz Robert (verstorben) und Binz-Oh Young-My
Anmerkungen	21.12.2006 Reglement und Stockwerkbegründung
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Keine.
Vormerkungen	Keine.
Grundstückfläche	1'296 m <sup>2</sup>
Umgebung Allg.	400 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	620 m <sup>2</sup>
Umgebung Sonderr.	276 m <sup>2</sup>

Flächen anhand digitalem Ausmass berechnet.

## Situationsplan Orthofoto (1:2'500)



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt; map.geo.bs.ch  
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb  
Ausdruck vom 25. August 2025 11:21 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:  
E 2'609 244 / N 1'266 258  
Massstab 1:2'500

0 20 40 60 80 100m

## Amtliches, Register, Kataster

Belasteter Standort	Keine Belastung gemäss ÖREB.
Inventar / Denkmalpflege	Nicht im Inventar gemäss ÖREB.
Gefahrenkarte	Es sind keine wertrelevanten Einträge in der Gefahrenkarten ersichtlich.
Radon [Wohnhaus]	3% Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten. Eine Messung kann in Betracht gezogen werden.
Lärmkataster	Die Parzelle befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Standort ist ruhig. Fluglärmbelastung liegt mässig vor.
Topographie	Eben.

## Baugesetz und Potenzial

Bauzonenplan	Die Liegenschaft liegt gemäss Zonenplan in der Zone 2.
Zonenvorschrift	Nutzungsvorschrift nach Ausnutzungsziffer: 0.7 Mögliche Bruttogeschoßfläche (BGF): 907 m <sup>2</sup> Aktuelle, approx. BGF: 1'130 m <sup>2</sup>

Es besteht kein Aufstockungs- oder Erweiterungspotenzial.

Bemerkung	Abbruch und Neubauten im Kanton-Basel-Stadt sind aufgrund des Gesetzes zum Wohnraumschutz nur mit hohen Auflagen durchführbar. Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude keine Voraussetzung, dass ein Neubau bewilligt werden würde (Art. 7 Ziff. 3 Wohnraumfördergesetz).
-----------	--

## Geodaten

## Zonenplan: Zone 2



## Denkmalschutz: Nicht im Inventar



Kataster der belasteten Standorte: Nicht belastet



Perimeter von Mobilfunkantennen: Nicht im Perimeter



## Makrolage



**Haushalte:** Bachletten ist ein Quartier in Basel, das gemäss BFS eine «Kernstadt» der grossen Agglomeration Basel [CH] ist. Diese zählt 574'850 Einwohner (2024) und 266'258 Haushalte (2023). Die Stadt Basel selber hat 177'522 Einwohner (2024), verteilt auf 89'679 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrossé beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 781 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 51% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 17.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 31.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%).

**Steuern:** Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken.

**Wohnbestand:** Die EFH-Quote ist mit 6% im landesweiten Vergleich (21.2%) stark unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 708 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.71% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote mit 0.77% im landesweiten Vergleich (1.08%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 806 Wohneinheiten, wovon 97% Altbauten und 97% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 1'000 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wonen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Stadt Basel von einer Zusatznachfrage von 1'846 Wohnungen [pro Jahr: 109] auszugehen.

**Preisniveau:** Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Bachletten liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE [Datenstand: 30. Juni 2025] bei den EFH bei 19'993 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 13'200 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 287 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenen Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 2'540 - 3'315 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 5'255 - 7'395 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 3'950 - 7'230 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich. Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 27.2% (Bauland für MFH mit EWG: 31.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 9.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 21.2%). Der Markt des Quartiers Bachletten ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet

## Mikrolage



**Quartier & Image:** Die Eigentumswohnung befindet sich an der Göschenenstrasse 53 im Quartier Bachletten, in der Stadt Basel. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen [4.0 von 5.0]. Die Lage hat eine gute Besonnung und Aussicht ins Grüne. Es handelt sich um eine ebene Lage.

**Bewohner:** Das Image für Wohnnutzungen ist gut. Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe [Umkreis von 150 Meter] sind ältere Personen mit 36% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 29%, Kinder mit 21% und junge Personen mit 14%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 53% (57% im Stadtquartier) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 30% folgt die Unterschicht und mit 18% die Mittelschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Einpersonenhaushalte.

**Dienstleistungen:** Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 225 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.6 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 3 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 1 Restaurant zu finden. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung gut. Freizeit: Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 550 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 500 Meter entfernt.

**Anbindung:** Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 160 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.9 Kilometer entfernt.

**Lärm:** Der Standort ist mit Ausnahme des Fluglärmes sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 46 und bei Nacht mit 35 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt mässig vor.

## Gebäudedaten

Baujahr	1975		
Kubatur	Gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt:	7'832 m <sup>3</sup>	
Versicherungswert	CHF 6'259'654	Stand 2025, Index 158.2	
	Letzte Schätzung:	2009	
Architektin	Unbekannt		
EGID	449773 [Haus Nr. 53]		
Nutzung MFH	2 Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen und AEH		
Einteilung Haus Nr. 53	UG: Keller, Technik, Waschküchen, Bastelräume 1.0G-2.0G: Je zwei 3-Zimmerwohnungen DG: 4-Zimmerwohnung		

## Umgebung

Überbaute Flächen	Zugang Haus, Zufahrt Hinterhof und AEH
Grünflächen	Vorgarten, restliche Grünflächen Sonderrecht
Parkierung	In AEH wenn Eigentümer. Parkierung im Quartier in der blauen Zone.

## Einteilung und Flächen STWE-P

STWE-P 2629-17 im 2.0G	Wohnen [HNF] Total: <u>69.1 m<sup>2</sup></u>	
	Vorplatz: <u>4.0 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnen/Essen: <u>25.9 m<sup>2</sup></u>	
	Küche: <u>8.7 m<sup>2</sup></u> [Ausgang Balkon Nord]	
	Zimmer 1: <u>13.7 m<sup>2</sup></u> [Ausgang Balkon Süd]	
	Zimmer 2: <u>10.8 m<sup>2</sup></u>	
	Bad: <u>4.0 m<sup>2</sup></u>	
	Sep. WC <u>2.0 m<sup>2</sup></u>	
	2 x Balkon [ANF]: Nord: <u>2.0 m<sup>2</sup></u> Süd: <u>2.8 m<sup>2</sup></u>	
	Keller [NNF]: <u>3.4 m<sup>2</sup></u>	
	Die Flächenangaben wurden dem Grundriss gemäss Anhang entnommen.	

STWE-P 2629-4      Bastelraum [HNF] Total: 11.3 m<sup>2</sup> Gemeinschaftstoilette vorhanden.

## STWEG Erneuerungsfonds

Stand 31.12.24      CHF 456'626 auf Konto Erneuerungsfonds.

## Baubeschrieb Mehrfamilienhaus Nr. 53

Konstruktion	Massivbauweise.
Dach	Flachdach mit Oblichtern und Kleinsolaranlage (Warmwasser)
Fassade	Aussendämmung verputzt.
Balkone	Betonplatte mit Betongeländer.
Fenster	Kunststoff-Fenster, 3-fach Verglasung
Beschattung	Rolladen aus Aluminium, Sonnenstoren Süd aus Stoff
Heizung	Gasheizung, Verteilung über Radiatoren
Wasserleitungen	Annahme Eisen sofern keine Sanierung stattfand
Warmwasser	tml Boiler, 3x800 Liter, über Solar erwärmt
Elektrisch	Annahme ungenügende Absicherung für heutigen Standard
TV	TV vorhanden
Treppenhaus	Kunststeinplatten, mit Staketengeländer
Lift	Marke Lift AG, 4 Personen
Allgemein	Gegensprechanlage vorhanden, Allgemein Waschküche und Trockenraum vorhanden
Fazit	Gebäude mit Baujahr 1975 befindet sich augenscheinlich in einem unterhaltenen Zustand. Die Aufzüge werden im Jahr 2026 saniert. Weitere zyklusbedingte Sanierungen sind in den technischen Entwertungen berücksichtigt.

## Baubeschrieb STWE-P

Innenausbau	Decken Weissputz
Wände	Rauhfaser Tapete, Platten/Verputz in den Nasszellen
Böden	Mix aus Platten, Laminat und Parkett
Küche	Einbauküche mit Kunstharzfronten, Natursteinabdeckung
	Mittlerer Standard, Kühlschrank mit sep. Tiefkühler, Elektro-Kochfeld
Bad	Badewanne mit UP-Installation, Einzellavabo mit Unterkonstruktion
Sep. WC	Wandklosett mit Einzellavabo
Türe	Metallzargen, schwellenlos, glatte Hohltüren
Lüftung	In der Nasszelle, Gäste-WC, Dampfabzug in der Küche
Weiteres	Heruntergehängte Decke aufgrund Leitungsführung

Besonderes Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sind (u.a. Fugen).

Zustand Siehe technische Entwertung.

## Fotodokumentation

Ansicht Fassade Nord



Ansicht Fassade Süd



Hauseingang



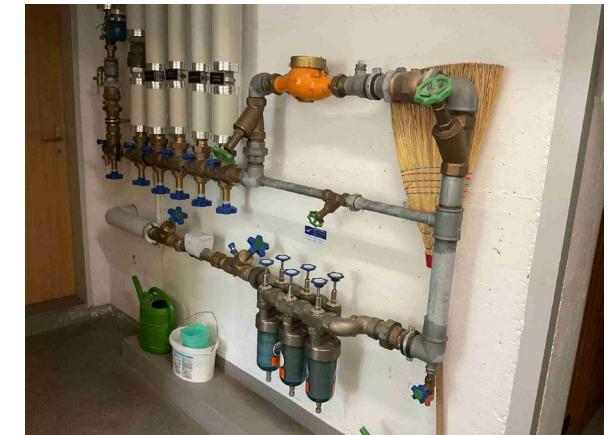
Impression Treppenhaus



Heizung / Warmwasser



Impression Leitungen



## Fotodokumentation

Elektrotableau mit Waschkartensystem



Parzellenstück Süd



Lift



Hobbyraum



Hobbyraum



Gemeinschaftstoilette



## Fotodokumentation

Entrée



Wohnzimmer



Küche



Aussicht Balkon Nord [von Küche aus]



Zimmer 1



Aussicht Balkon Süd [von Zimmer 1 aus]



## Fotodokumentation

Zimmer 2



Bad, Lavabo



Sep. WC



Elektrotableau



## Sachwert STWE-Parzelle

### Neuwert Gebäude (BKP 2)

Objektteile	Anteil %	Kubatur	CHF/m3	Neuwert	CHF/m2	GF
Mehrfamilienhaus Nr. 51 / 53	57	4'467 m3	850	3'796'950	3'360	1'130 m2
Mehrfamilienhaus Nr. 49 mit AEH	43	3'365 m3	675	2'271'375	3'344	420 m2
Total Objekte	100	7'832 m3	775	6'068'325	3'915	1'550 m2

### Landwert

#### Lageklasse (s. Anhang I)

Nutzung	LK	Mietwert	in %	LK gew.
Wohnen	5.70	25'200	100%	5.70
Total		25'200	100%	5.70
% von Neuwert BKP 2,4,5				55.3%

### Altersabzug (Technische Entwertung)

MFH 49/51/53 inkl. AEH	Anteil Neuwert %	WA	GLD	RLD	Entwertung	in %	pro m3
Rohbau 1	3	50	120	70	24'168	0.5%	3
Rohbau 2	8	19	35	16	208'161	1.5%	27
Installationen	6	32	37	5	268'675	1.0%	34
Transportanlagen	3	40	40		151'708	0.5%	19
Ausbau 1	1	25	35	10	37'737	0.2%	5
Altersabzug					690'449	18.2%	88
STWE-P				38'665			
STWE-P	Anteil Neuwert %	WA	GLD	RLD	Entwertung	in %	pro m2 HNF
Rohbau 2	0.60	15	40	22	6'061	0.2%	88
Installationen	1.65	18	34	16	16'631	0.6%	241
Ausbau 1	0.15	18	40	22	4'641	0.1%	67
Ausbau 2	0.35	15	20	2	11'646	0.1%	169
Bastelraum		35	40	5	12'224		1'079
Altersabzug inkl. Sofortinvestition					91'203	33.9%	

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

### Gesamtliegenschaft und STWE-P

BKP	m2 / m3	CHF m2/m3	%	Neuwert	Entwertung	%	Zeitwert
0 Grundstücke	1'296 m2	5'450	51.46%	7'063'200			7'063'200
2 Gebäude	7'832 m3	775	39.81%	6'068'325	-690'449	-11.4%	5'377'876
4 Umgebung	400 m2	250	0.73%	100'000	-50'000		50'000
5 Baunebenkosten			8.00%	493'466			493'466
Total Sachwert							12'984'542
STWE-P, WQ 56/1'000 inkl. Entwertung Sonderrecht					-91'203		635'931
Züglich Anteil Erneuerungsfonds							25'571
Total Sachwert							661'502
	100.00%	13'724'991		-831'652			

\*Der angeführte Richtwert entspricht dem absoluten Landwert, gilt für eingezontes, erschlossenes und unbebautes Bauland bei zonenkonformer Nutzung. Der Richtwert ist auf eine Normalparzelle (Breite 8-10, Tiefe 25-30) anwendbar. Bei Abweichungen sind Zu- und Abschläge zu machen. Die vorliegende Parzelle ist breiter als die Normparzelle, weshalb ein Zuschlag angemessen erscheint.

\*\* Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert.

### Relativer Landwert

	CHF
Total BKP 1-5	6'661'791 CHF/m2
Landwert nach Sachwert	3'686'622 5'406
Landwert nach Mietwert	4'379'268 6'421

### Vergleichswerte (absolut)

	CHF/m2
Bodenrichtwert Basel-Stadt*	4'500-5'500
Residualwert IAZI MFH gute Lage**	4'400-6'600

### Fazit Landwert für Wohnbauland:

Die relativen und absoluten Landwerte zeigen ein ähnliches Bild. Die Bewerterin bezieht sich auf den relativen Landwert nach Lageklasse nach Sachwert zur Festlegung des Landwertes.

CHF	CHF/m2
Wohnbauland	1'296 m2 7'063'200 5'450

Gerundete Werte beim Sachwert:

STWEP 2629-17	625'000	STWEP 2629-4	35'000
CHF / m2	9'051	CHF / m2	3'097

## Technische Entwertung der Bauteilgruppen

BKP	Bezeichnung	Anteil in %	Baukosten	WA	GLD	RLD	RS	Bemerkungen	CHF/GF
2	<b>Gemeinschaft</b>	60.00	3'640'995						2'349
21	Rohbau 1 nicht erneuerbar	40.00	2'427'330					Inkl. Autoeinstellhalle.	1'566
21	Rohbau 1 erneuerbar	3.00	182'050	50	120	70	248	Inkl. Autoeinstellhalle.	117
22	Rohbau 2	8.00	485'466	19	35	16	8'838		313
221	Aussentüren			30	40	10			
222/224	Spenglerarbeiten, Bedachung			19	30	11		Es wurden einige Schäden an der Dachhaut festgestellt. Ggf. frühzeitige Erneuerung.	
222/224	Solaranlage für Warmwasser			10	30	20			
226/227	Fassadenputze und Malerarbeiten			16	40	24		Wärmedämmung im Jahr 2009.	
23 ff	Installationen	5.50	333'758	32	37	5	5'665		215
230	Hauptverteilung, Elektroanlagen			35	40	5			
240	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen			25	30	5		Aufgrund geplanter Gasabschaltung ist alternative Wärmeversorgung frühzeitig zu planen.	
254	Gemeinschaftliche Sanitärleitungen			35	40	5			
26	Transportanlagen	2.50	151'708	40	40		2'251		98
27	Ausbau 1	1.00	60'683	25	35	10	1'105		39
273/274	Schreinerarbeiten, Glasarbeiten			30	40	10			
275	Schliessanlage			20	30	10			
Total							18'107		
0.30%							Jährliche Rückstellung prozentual zu den Kosten betreffend Gemeinschaft.		

BKP	Bezeichnung	Baukosten	WA	GLD	RLD	RS	Bemerkungen	CHF/HNF
2	<b>Wohnung</b>	2.75	104'416					1'512
22	Rohbau 2	0.60	22'782	15	40	25	338	330
220	Fenster			15	40	25	Ca. Baujahr 2010.	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			15	40	25	Ca. Baujahr 2010.	
23 ff	Installationen	1.65	62'650	14	38	24	1'007	907
230	Elektroanlagen			40	40		Sofortinvestition.	
240	Heizkörper			50	60	10	Intakt.	
254	Sanitärleitungen ab Abzweigung			40	40		Sofortinvestition.	
251	Sanitäraparate			25	25		Sofortinvestition.	
258	Einbauküche			20	25	5	Ca. Baujahr 2005.	
27	Ausbau 1	0.15	5'695	35	40	5	84	82
273/274	Schreinerarbeiten, Glasarbeiten			35	40	5	Erneuerungsbedürftig.	
28	Ausbau 2	0.35	13'289	18	20	2	520	192
281	Bodenbeläge			20	25	5	Zustand gebraucht.	
282/283	Wandbeläge und Deckenbekleidungen			15	15		Sofortinvestition.	
2	<b>Bastelraum</b>	15'000	35	40	5	223		1'325
Total							2'172	
Total Rückstellung für STWEG und Sonderrecht							3'186	
<b>Sofortmassnahmen</b>								
Malerarbeiten / Elektrounterverteilung / Nasszellen							40'000	

## Ertragswert gemäss Nutzung Wohneigentum

Da die zu bewertende Wohnung eigengenutzt ist, ist ein marktfähiger Mietwert zu ermitteln. Zur Evaluation des Mietwerts wird der Location Report IAZI für das Quartier 4054 beigezogen. Die mittlere Muster-Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die zu bewertende Wohnung ist fünfzig Jahre alt mit diversen Sanierungen und hat eine mittlere Bauqualität. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung saniert wird. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als sehr gut bewertet. Die Werte können zwischen CHF 295 / m<sup>2</sup> und CHF 350 / m<sup>2</sup> liegen. Berücksichtigt man den Zustand des Mehrfamilienhauses sowie die konkrete Mikrolage, wird dieser Wert im unteren Bereich angenommen. Der Hobbyraum wird separat berücksichtigt.

**Ausbaustandard** - bedingt flexibler Grundriss, normale Raumhöhen, eine Nasszelle ohne WC und ein separates WC, unterdurchschnittliche Ausstattung der Nasszellen, überdurchschnittliche Ausstattung der Küche, Radiatoren

**Zustand** - Die Wohnung muss kalkulatorisch teilsaniert werden in Bezug auf Malerarbeiten, elektrische Unterverteilung, Wasserleitungen sowie Nasszellen.

### Herleitung Basiszinssatz

Wohneigentumsobjekte haben einen konsumtiven Nutzen. Daher wird die Zeitpräferenzrate von 2.5% (Wert für Niedrigzinsphasen) als Basiszinssatz in den Berechnungen verwendet (siehe Erläuterung Methodik).

Nutzung und Erträge	m <sup>2</sup> HNF	Mt. IST	CHF/m <sup>2</sup>	CHF p.a. IST	Mt. SOLL	CHF/m <sup>2</sup>	CHF konsum. Miete
Wohnen	69	1'750	304	21'000	1'750	304	21'000
Hobbyraum inkl. Lavabo	11	350	371	4'200	350	371	4'200
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>2'100</b>		<b>25'200</b>	<b>2'100</b>		<b>25'200</b>

Mietwert ohne konsumtiven Nutzenzuschlag.

Rückstellungen	CHF
Für Gebäude / Sonderrecht	3'204
Aufgelaufene Rückstellungen Bewertungszeitpunkt	129'868

Kapitalisierung	CHF/HNF, %	%	%	CHF
Basiszinssatz mit Zeitpräferenzrate	Ref. Ist	2.50%	73.53%	18'530
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Objektssteuern)	4-8%	4%	0.12%	3.53% 890
Verwaltung	4-7%	2%	0.06%	1.76% 444
Mietzinsrisiken	0-6%	0%	0.00%	0.00% 0
Unterhaltskosten (Schätzung)	15-40	27	0.29%	8.53% 2'150
Rückstellungen (RS)	30-120	40	0.43%	12.65% 3'188
<b>Total</b>			<b>3.40%</b>	<b>100.00% 25'200</b>
Ertragswert vor Abzügen				741'176

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

Ertragswert mit konsumtiven Nutzen	%	CHF
Ertragswert vor Abzügen	100.00%	741'176
Aufgelaufene Rückstellungen / Entwertung inkl. Sofortinvestitionen	-17.52%	-129'868
Zuzüglich Anteil Erneuerungsfonds	3.45%	25'571
<b>Total Ertragswert</b>	<b>85.93%</b>	<b>636'879</b>

Evaluierung Verlust an Nutzenpotenzial (NP)	CHF
Sachwert vor Entwertung	782'324
Ertragswert vor Entwertung	741'176
Verlust an NP Anteil Land	14'659
Verlust an NP Anteil Gebäude	26'489
	5%
Es besteht ein geringer Verlust an Nutzenpotenzial, welcher vernachlässigbar ist.	

Renditen	Miete	Kons. Miete
Bruttorendite	3.17%	3.80%
Nettorendite	2.23%	2.80%

## Fazit

### Bestimmen des Marktwertes und Vergleichswerte

	CHF	Bewertung	STWE-P Nr. 2629-17 (nur Wohnung)	CHF/m2 HNF
Sachwert Wohnung inkl. Hobbyraum	661'502			8'051
Ertragswert mit Mietwert Wohnung inkl. Hobbyraum	636'879	Vergleichswerte*	Hedonische Bewertung mit IAZI Musterobjekt im günstigen Preissegment IAZI Vergleichsobjekte FPRE gem. Inseraten	8'827 10'000 9'593
<b>Marktwert gerundet, STWE-Parzelle Nr. 2629-17</b>	<b>625'000</b>			
<b>Marktwert gerundet, STWE-Parzelle Nr. 2629-4</b>	<b>35'000</b>			

\*Durchschnittswerte von hedonisch bewerteten, inserierten und/oder verkauften Eigentumswohnungen im Quartier 4054 Basel / Neubad.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung an der Göschenenstrasse 53, eine ruhige Quartierstrasse im Quartier Neubad in Basel-Stadt. Die Eigentumswohnung entspricht einem Standardobjekt mit älterem Baujahr - sowohl Ausbaustandard und Nutzbarkeit sind durchschnittlich im günstigeren Preissegment. Der Zustand ist teils renovationsbedürftig in Bezug auf die Elektro- und Wasserleitungen, die Nasszellen sowie Wände / Decken. Zum Objekt gehört ein beheizter Hobbyraum im Untergeschoss mit Lavabo und Fenster, ein sep. Gemeinschafts-WC ist ebenfalls vorhanden.

Beim beidseitig angebauten Wohngebäude handelt es sich um einen Massivbau mit Baujahr 1975. Das Gebäude wird professionell verwaltet, notwendige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten werden aufgenommen und umgesetzt. In den nächsten Jahren soll das Flachdach sowie die Wärmerzeugung erneuert werden.

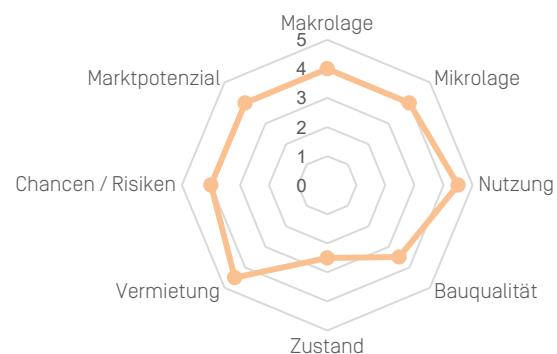
Der Marktwert der STWE-Parzelle Nr. 2629-4 und 2629-17 resultiert auf Basis des Sachwerts. Der Ertragswert sowie der hedonisch ermittelte Wert sind Kontrollwerte und liegen in der Schätzungstoleranz. Die aktuelle Marktdynamik gründet in einer hohen Nachfrage nach Wohneigentum, gestiegenen Landpreisen in den Städten und Agglomerationen sowie der Niedrigzinsphase. Andererseits spiegelt der Marktzuschlag auch emotionale Aspekte wider, wie Zukunftserwartungen, Knappheit an Wohnraum und das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden.

### Käufergruppen, Verkäuflichkeit

Als Käufergruppe sind primär Interessierte an einem Wohneigentum zu nennen, die Nachfrage wird für das Bewertungsobjekt als mittel bis hoch eingeschätzt aufgrund des ermittelten Marktwertes sowie der zu kalkulierenden Investitionen. Die aktuell sinkenden Zinsen geben der Nachfrage Auftrieb.

### Einschätzung Qualitätsprofil

Makrolage / Mikrolage	Makrolage Basel mit wenig Zuschlag / Mikrolage gut aufgrund Image. Fluglärm vorhanden.
Nutzung	Wohnnutzung ohne Zuschlag und Risiko.
Bauqualität	Mittlere Bauqualität mit Beton und Backstein. Durchschnittlich. Es sind diverse Investitionen zu planen (Dach, Leitungen, Elektrik, Heizung).
Allgemeinzustand	Teilsanierungen angezeigt (Leitungen, Elektro, Nasszellen).
Vermietung	Untergeordnet bei Wohneigentum. Nachfrage bei Vermietung gut.
Chancen / Risiken	Ruhige und beliebte Wohnlage, keine raumplanerischen Massnahmen im Quartier ersichtlich. Aufgrund Baualter und Stand Erneuerungsfonds muss mit Zuschüssen gerechnet werden.
Marktpotenzial	Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen. Aktuell sinkende Zinsen. Aufgrund Höhe Marktwert kleine Käufergruppe erwartet.



1 schlecht 2 mässig 3 durchschnittlich 4 gut 5 sehr gut

## Schlussbemerkungen

Haftungsausschluss	Es wurden keine ausserordentlichen Verhältnisse festgestellt. Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer üblichen Besichtigung beurteilt. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen, konnten bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und geprüft werden. Es wird angenommen, dass deren Zustand dem normalen Gebrauch ohne schädigende äussere Einwirkungen entspricht. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Die Beschaffenheit des Baugrundes wurde nicht näher untersucht oder beurteilt. Daten, die vom Auftraggeber erhältlich waren oder über die einschlägigen Internetseiten abrufbar sind, sind im Bericht aufgeführt.
Sach- und Rechtsfragen	Marktwert-Bewertungen haben in der Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Dort, wo sich die vorliegende Marktwert-Bewertung zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.) geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung.
Steuern	Die errechneten Marktwerte gelten vor Steuern. Allfällig zu berücksichtigende Grundstücksgewinnsteuern, Erbschafts- und/oder Schenkungssteuern u.a. sind nicht berücksichtigt.
Wertermittlungsgrundlagen	Die der Bewerterin zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig vorausgesetzt. Wo Zweifel bestehen oder die Unterlagen interpretationsbedürftig sind, wird dies im Bericht erwähnt. Nicht im Gutachten erwähnte und aufgeführte Dritte können aus dem vorliegenden Bewertungsbericht keinerlei Rechte für sich ableiten.
Unabhängigkeit	Die vorliegende Bewertung wird im Auftrag vom aufgeführten Auftraggeber erstellt. Die Bewertung darf mit dem Einverständnis der Bewerterin an Dritte weitergegeben werden. Die Bewertung erfolgt unabhängig und neutral. Es werden sowohl positive als auch negative Bewertungsaspekte berücksichtigt. Das Bewertungshonorar ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.
Vertraulichkeit	Die Bewerterin verpflichtet sich, alle Informationen, die ihr im Rahmen dieser Bewertung bekannt werden, vertraulich zu behandeln. Sie verpflichtet sich insbesondere diese Informationen nicht an Dritte weiter zu geben oder zugänglich zu machen.
Aktuelle Marktbedingungen	Aufgrund der aktuellen Zinssituation sowie der Verhältnisse auf dem Anlagemarkt ist es möglich, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjektes ein höherer Preis als der ermittelte Marktwert erzielt werden kann. Der Verkaufspreis kann nicht im Voraus beziffert werden.
Wertquoten	Die Bewerterin hat eine oberflächliche Überprüfung der Wertquotenzuweisung vorgenommen. Es besteht die Annahme, dass die im Grundbuch festgeschriebenen Anteile deren relatives wirtschaftliches Potential repräsentieren.

## Anhang I

Lageklassenschlüssel 18

Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen 19

## Lageklassenschlüssel Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	Note
<b>A Standort</b>											7.00
Weiler, Gehöft	abgelegen	in Dorfnähe	in Stadt Nähe	-	-	-	-	-	-	-	7.00
Dorf, kleine Ortschaft	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-	-	
Dorf in wichtiger Region	-	-	Dorfrand	Dorfkern		-	-	-	-	-	
Grosser Ort, Kleinstadt	-	-	Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum		-	-	-	-	
Mittelgrosse Stadt	-	-	-	Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadt kern		-	-	
CH-Grossstadt	-	-	-	-	Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäfts zentrum	
Ferienort	-	-	Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige, exklusive Ferienorte		-	-	
<b>B Nutzung</b>											4.00
Mischzonen	Ausserhalb von Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen		-	-	-	0.00
Wohnzonen		-	Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen		-	-	4.00
Ausnützungsgrad	schlechte Ausnützung	AZ 0,20 - 0,39	AZ 0,40 - 0,59	AZ 0,60 - 0,79	AZ 0,80 - 0,99	AZ 1,00 + höher		-	-	-	4.00
<b>C Wohnlage</b>											4.50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		-	5.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			-	4.00
<b>D Erschliessung</b>											4.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq., weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		4.00
Einkauf, Kultur, Schulen	Schulen + Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen + Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf + Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur + Behörden unmittelbar erreichbar		-	-	4.00
<b>E Marktverhältnisse</b>											9.00
Angebot und Nachfrage	keine Nachfrage	geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			9.00
								Zwischentotal			5.70
								Keine Anpassung.			0.00
								Lageklasse			5.70

## Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen (1)

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

## Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen [2]

Kapitalisierungssatz	Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden: Betriebskosten: Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwältzt werden können. Verwaltungskosten: Honorare für die Immobilienbewirtschaftung. Instandhaltungskosten: Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen. Risiko für Mietzinsausfälle: Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen. Rückstellungen: Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden.
Entwertungstrilogie	Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten: Entwertung 1. Art: Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung). Entwertung 2. Art: Altersbedingte, technische Abschreibung (zukünftig behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung, welche zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt behoben wird. Für die Berechnung wird der finanzmathematische Ansatz der Entwertungstheorie angewendet. Die Bauteilgruppen haben eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (GLD). Aufgrund des geschätzten Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe werden die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz abgeschätzt (RND). So wird die jährliche Rückstellung (RS) in den Erneuerungsfonds berechnet sowie der Stand des Fonds zum Bewertungszeitpunkt (latenter Instandsetzungsbedarf). Dieser Stand ist als Wertminderung vom Neuwert zu subtrahieren. Entwertung 3. Art: Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird.
Nachhaltigkeit	Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt. Standort: Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, die Entfernung zu relevanten Einrichtungen, die Immissions- und Lärmsituation sowie die Lage bezüglich Naturgefahren werden innerhalb der Lageklassenmethode berücksichtigt. Diese Standortmerkmale spiegeln sich wertrelevant in der evaluierten Lageklasse wider zur Berechnung des Landwerts. Grundstück: Berücksichtigung von bekannten oder verdächtigen Schadstoffen im Boden (Kataster der belasteten Standorte) Radonbelastung (Radonkarte Schweiz) sowie Belastung durch Antennenstandorte (gemäss ÖREB Auszug). Eine Freiflächengestaltung wird ebenfalls berücksichtigt. Falls vorhanden wird ein Abschlag in Form eines Minderwerts getätigt. Gebäude: Es werden an verschiedenen Stellen im Bericht folgende Themen aufgegriffen: Umnutzbarkeit, Funktionalität, Flächeneffizienz, energetische Eigenschaften, bauphysikalische Eigenschaften sowie Barrierefreiheit. Die wertrelevanten Auswirkungen betreffen die Rückstellungen sowie der Einfluss auf die Mietwerte.
Flächen und Volumen	Bei den Berechnungen zum Volumen sowie der Flächen wird wie folgt vorgegangen: Volumen: Basis für die Volumenberechnung zur Evaluation des Neuwerts der Gebäude und Nebengebäude bildet die Gebäudeversicherung des Kantons. Die Volumenangaben werden durch die Bewerterin verifiziert und ggf. dokumentiert. Wo das Volumen nicht über die Gebäudeversicherung zur Verfügung gestellt wird, wird das Volumen über entsprechende Tools (keevalue) näherungsweise berechnet anhand der Gebäudepläne. Flächen: Basis für die Flächenberechnung zur Evaluation der Haupt- und Nebenflächen der Gebäude und Nebengebäude bilden primär die Baupläne und Umbaupläne. Falls diese nicht vorhanden sind, wird eine Ausmessung vor Ort vorgenommen. Für die Umgebungsflächen wird das GEO Portal des Kantons konsultiert. Die Flächenangaben werden durch die Bewerterin ermittelt und im Bericht aufgeführt. Die Berechnungen basieren auf der SIA Norm 416.
Marktwert	Nach Definition: Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

## Anhang II

Gebäudeversicherungsausweis

Grundbuchauszug

Baupläne

Reglement



**Versicherungsausweis**

Feuer und Elementar

**KOPIE**

Basel, 22.01.2024

Terranova  
Immobilien AG  
Aeschenvorstadt 67  
4051 Basel

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**  
StWEG  
Göschenenstrasse 49

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Göschenenstr. 49	24.00	08459	2024007999	116807	128149

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle Baujahr: 1975 Kubatur M3: 3365 Jahresprämie Neuwert	2'380'000	1	25			595.00

Gesamter Versicherungswert **2'380'000**

**Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:**

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	178.30
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	396.85
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	19.85

Index 2023	Index 2024	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>595.00</b>
149.200	157.400		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmittelbelehrung**

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



## Versicherungsausweis Feuer und Elementar

Basel, 22.01.2024

KOPIE

Terranova  
Immobilien AG  
Aeschenvorstadt 67  
4051 Basel

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch  
StWEG  
Göschenenstrasse 51/53

Liegenschaftsort Göschenenstr. 51 / 53	RG-Lauf 24.00	Kontroll-Nr 10576	Faktura-Nr 2024010011	Eigentümer:in 116807	Verwaltung 128149
---	------------------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus (2-teilig) Weitere Hausnummern: Göschenenstr. 53 Baujahr: 1975 Kubatur M3: 4467 Jahresprämie 2024 Neuwert	3'848'000	1	25			962.00

Gesamter Versicherungswert **3'848'000**

### Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	288.25
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	641.65
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	32.10

Index 2023	Index 2024	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>962.00</b>
149.200	157.400		

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

### Rechtsmittelbelehrung

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

# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 2 / 2629-17

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.2 Basel Sektion 2
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2629-17
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH527987896707
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 2 / 2629
Wertquote	53/1000, Index: 0
Sonderrecht	N, kn, blau, Haus Nr. 53: 3-Zimmerwohnung rechts mit 2 Terrassen im 2. OG, Kellerabteil im Sockelgeschoss, lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan
Bemerkungen Grundbuch	22.10.1973 259/61
Domierte Grundstücke	
Aktueller Ertragswert CHF	Keine

## Eigentum

### Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft, Binz Robert, 11.06.1943	11.03.2011 2011/669/0 Kauf
Binz Young-My, 10.12.1950, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	11.03.2011 2011/669/0 Kauf

### Schweiz

Nicht-öffentliche Bemerkung:  
25.07.2022 2022/2029/0

Arrest (Nr. 22077) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 38'498.85  
lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz  
(BA BS)

11.08.2023 2023/1699/0:

Pfändung (Nr. 23010745 ff., Gr. Nr. 2307617) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 10'300.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

29.01.2024 2024/254/0

Pfändung (Nr. 23043402 ff., Gr. Nr. 2401060) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 2'200.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

22.03.2024 2024/636/0

Pfändung (Nr. 23053050 ff.; Gr. Nr. 2403454) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 13'800.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

8.07.2024 2024/1478/0

Pfändung (Nr. 23060623ff.; Gr. Nr. 2407349) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 4'082.90, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

1.11.2024 2024/2305/0

Pfändung (Nr. 24028952 ff.; Gr. Nr. 2411886) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 35'600.--, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

10.12.2024 2024/2599/0

Pfändung (Nr. 24030050; Gr. Nr. 2413222) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 502.50, lastend auf Liquidationsanteil der  
Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

12.05.2025 2025/1027/0

Pfändung (Nr. 24052621 ff.; Gr. Nr. 2502933) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 11'930.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

24.06.2025 2025/1350/0

Pfändung (Nr. 24059914; Gr. Nr. 2504138) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 3'110.00, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

## Anmerkungen

22.10.1973 259/61

Reglement ID.2000/001026

## Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

### Grundpfandrechte

18.01.1974 274/39

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7.5%,  
Altrechtlich., ID.2000/001751, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 2  
/2629-4

Solidarschuldner: Binz Robert, 11.06.1943

11.03.2011 2011/669/0

Solidarschuldner: Binz Young-My, 10.12.1950

11.03.2011 2011/669/0

11.03.2011 2011/669/0

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%,  
Altrechtlich., ID.2011/000275, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 2  
/2629-4, Vormerkung: Nachrückungsrecht

Solidarschuldner: Binz Robert, 11.06.1943

Solidarschuldner: Binz Young-My, 10.12.1950

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.07.2025

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 02.07.2025

Keine

### 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:

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 2 / 2629-4

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.2 Basel Sektion 2
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	2629-4
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH416787897946
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 2 / 2629
Wertquote	3/1000, Index: 0
Sonderrecht	R, grün, Haus Nr. 51: Bastelraum im Sockelgeschoss, lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan 22.10.1973 259/61
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	
Aktueller Ertragswert CHF	Keine

## Eigentum

### Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,	
Binz Robert, 11.06.1943	11.03.2011 2011/669/0 Kauf
Binz Young-My, 10.12.1950, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	11.03.2011 2011/669/0 Kauf
Schweiz	

Nicht-öffentliche Bemerkung:  
25.07.2022 2022/2029/0

Arrest (Nr. 22077) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 38'498.85 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

11.08.2023 2023/1699/0  
Pfändung (Nr. 23010745 ff., Gr. Nr. 2307617) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 10'300.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

29.01.2024 2024/254/0  
Pfändung (Nr. 23043402 ff., Gr. Nr. 2401060) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 2'200.00 lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

22.03.2024 2024/636/0  
Pfändung (Nr. 23053050 ff.; Gr. Nr. 2403454) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 13'800.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

8.07.2024 2024/1478/0  
Pfändung (Nr. 23060623ff.; Gr. Nr. 2407349) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 4'082.90, lastend auf Liquidationsanteil des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

1.11.2024 2024/2305/0  
Pfändung (Nr. 24028952 ff.; Gr. Nr. 2411886) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 35'600.--, lastend auf Liquidationsanteil des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

10.12.2024 2024/2599/0  
Pfändung (Nr. 24030050; Gr. Nr. 2413222) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 502.50, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

12.05.2025 2025/1027/0  
Pfändung (Nr. 24052621 ff.; Gr. Nr. 2502933) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 11'930.00, lastend auf Liquidationsanteil der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

24.06.2025 2025/1350/0  
Pfändung (Nr. 24059914; Gr. Nr. 2504138) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 3'110.00, lastend auf Liquidationsanteil des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

## Anmerkungen

22.10.1973 259/61 Reglement ID.2000/001026

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

18.01.1974 274/39

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7.5%,  
Altrechtlich., ID.2000/001751, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 2  
/2629-17

Solidarschuldner: Binz Robert, 11.06.1943

Solidarschuldner: Binz Young-My, 10.12.1950

11.03.2011 2011/669/0

11.03.2011 2011/669/0

11.03.2011 2011/669/0

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 90'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%,  
Altrechtlich., ID.2011/000275, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 2  
/2629-17, Vormerkung: Nachrückungsrecht

Solidarschuldner: Binz Robert, 11.06.1943

Solidarschuldner: Binz Young-My, 10.12.1950

## Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.07.2025

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 02.07.2025

Keine

## 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:

anzeigen

Servitut-ID's:

anzeigen

Pfandrecht-ID's:

anzeigen

Weitere Rechtsgründe:

anzeigen

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

anzeigen

Gegeneinträge von Pfandrechten:

anzeigen

# Grundbucheintragung Liegenschaft Basel Sektion 2 / 2629

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundbuchgeschäfte hängig

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.2 Basel Sektion 2		
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch		
Grundstück-Nr	2629		
Form der Führung	Eidgenössisch		
E-GRID	CH450089716727		
Fläche	1'296 m <sup>2</sup> , Index: 2		
Plan-Nr.	Keine		
Belastete Teilflächen			
Lagebezeichnung			
Bodenbedeckung			
Gebäude / Bauten	Autoeinstellhalle		
	Wohnhaus	Göschenenstrasse 49, Basel	
	Wohnhaus	Göschenenstrasse 51, Basel	
		Göschenenstrasse 53, Basel	
Bemerkungen Grundbuch			
Dominierte Grundstücke			
Aktueller Ertragswert CHF	Keine		

## Eigentum

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-1 zu 58/1'000 Index: 0

Miteigentum zu 1/2

Gebers Begzada, 25.06.1985, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 06.08.2018 2018/1906/0 Kauf  
Schweiz

Miteigentum zu 1/2

Gebers Jan, 09.05.1982, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 06.08.2018 2018/1906/0 Kauf  
Schweiz

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-2 zu 78/1'000 Index: 0

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,  
Ribi Christoph, 20.10.1957, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 03.10.1988 //

Schweiz  
Ribi Belinda, 29.10.1961, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 03.10.1988 //

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-3 zu 3/1'000 Index: 0

Gesamteigentum

Erbengemeinschaft,  
Gysin Leonard Felix, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz

Gysin Maximilian Eric, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz

Gysin Sarah Madeleine, 29.10.2011, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-4 zu 3/1'000 Index: 0

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,  
Binz Robert, 11.06.1943 11.03.2011 2011/669/0 Kauf  
Binz Young-My, 10.12.1950, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel 11.03.2011 2011/669/0 Kauf

Schweiz

Nicht-öffentliche Bemerkung:

25.07.2022 2022/2029/0

Arrest (Nr. 22077) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 38'498.85  
lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz  
(BA BS)

11.08.2023 2023/1699/0

Pfändung (Nr. 23010745 ff., Gr. Nr. 2307617) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 10'300.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

29.01.2024 2024/254/0

Pfändung (Nr. 23043402 ff., Gr. Nr. 2401060) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 2'200.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

22.03.2024 2024/636/0

Pfändung (Nr. 23053050 ff.; Gr. Nr. 2403454) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 13'800.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

8.07.2024 2024/1478/0

Pfändung (Nr. 23060623ff.; Gr. Nr. 2407349) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 4'082.90, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

1.11.2024 2024/2305/0  
Pfändung (Nr. 24028952 ff.; Gr. Nr. 2411886) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 35'600.--, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

10.12.2024 2024/2599/0  
Pfändung (Nr. 24030050; Gr. Nr. 2413222) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 502.50, lastend auf Liquidationsanteil der  
Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

12.05.2025 2025/1027/0  
Pfändung (Nr. 24052621 ff.; Gr. Nr. 2502933) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 11'930.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

24.06.2025 2025/1350/0  
Pfändung (Nr. 24059914; Gr. Nr. 2504138) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 3'110.00, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilshabers Benjamin Robert Binz (BA BS)  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-5 zu 4/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Kerle Margrit, 23.04.1952, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel  
Schweiz 01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)  
Kerle Reto, 15.10.1957, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel  
Schweiz 01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-6 zu 5/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Humbert Annarosa, 03.11.1947, Göschenenstrasse 49, 4054  
Basel Schweiz 30.03.2000 2000/764/0 Kauf  
Humbert Roger, 24.12.1929 30.03.2000 2000/764/0 Kauf  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-7 zu 79/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Humbert Roger, 24.12.1929 30.09.1980 //  
Suter Annarosa, 03.11.1947, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel  
Schweiz 30.09.1980 //  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-8 zu 26/1'000 Index: 0  
Miteigentum zu 1/2  
Temur Songül, 17.11.1971, Göschenenstrasse 51, 4054 Basel  
Schweiz 01.11.2016 2016/2388/0 Kauf  
Miteigentum zu 1/2  
Temur Umut, 17.10.1993, Grabenring 6, 4123 Allschwil Schweiz  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-9 zu 38/1'000 Index: 0 01.11.2016 2016/2388/0 Kauf  
Miteigentum zu 1/2  
Temur Umut, 17.10.1993, Grabenring 6, 4123 Allschwil Schweiz  
Miteigentum zu 1/2 01.11.2016 2016/2388/0 Kauf  
Temur Songül, 17.11.1971, Göschenenstrasse 51, 4054 Basel  
Schweiz 01.11.2016 2016/2388/0 Kauf  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-10 zu 49/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Erbengemeinschaft,  
Gil Jaime, 27.10.1965, Birseckstrasse 59, 4059 Basel Schweiz 31.08.2023 2023/1795/0 Erbgang  
Gil Juan Carlos, 26.08.1970, Bolleystrasse 34, 8006 Zürich  
Schweiz 31.08.2023 2023/1795/0 Erbgang  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-11 zu 50/1'000 Index: 0  
Miteigentum zu 1/2  
Vögeli Natalia, 21.09.1961, Weiherweg 54, 4054 Basel Schweiz  
Miteigentum zu 1/2 02.08.2022 2022/2095/0 Kauf  
Vögeli Marc Raphaël, 21.03.2000, Göschenenstrasse 53, 4054  
Basel Schweiz 02.08.2022 2022/2095/0 Kauf  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-12 zu 50/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Richard Rolf, 07.06.1948, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel  
Schweiz 02.06.2009 2009/1425/0 Kauf (nach Erbgang)  
Richard Gilberte, 28.08.1940, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel  
Schweiz 02.06.2009 2009/1425/0 Kauf (nach Erbgang)  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-13 zu 51/1'000 Index: 0

Alleineigentum  
Vazquez Beatriz, 16.07.1979, Klingelbergstrasse 11, 4056 Basel 03.04.2018 2018/771/0 Kauf  
Schweiz

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-14 zu 39/1'000 Index: 0  
Alleineigentum

Philipp Benedikt, 12.07.1933 17.06.1975 //

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-15 zu 51/1'000 Index: 0

Alleineigentum  
Philipp Benedikt, 12.07.1933 17.06.1975 //

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-16 zu 53/1'000 Index: 0

Alleineigentum  
Born Madeleine , 16.04.1930 17.06.1975 //

STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-17 zu 53/1'000 Index: 0

Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Binz Robert, 11.06.1943 11.03.2011 2011/669/0 Kauf  
Binz Young-My, 10.12.1950, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel 11.03.2011 2011/669/0 Kauf  
Schweiz

Nicht-öffentliche Bemerkung:  
25.07.2022 2022/2029/0  
Arrest (Nr. 22077) + Zins und Pfändungsanschluss, CHF 38'498.85  
lastend auf Liquidationsanteil des Anteilhabers Benjamin Robert Binz  
(BA BS)

11.08.2023 2023/1699/0:  
Pfändung (Nr. 23010745 ff., Gr. Nr. 2307617) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 10'300.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

29.01.2024 2024/254/0  
Pfändung (Nr. 23043402 ff., Gr. Nr. 2401060) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 2'200.00 lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

22.03.2024 2024/636/0  
Pfändung (Nr. 23053050 ff.; Gr. Nr. 2403454) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 13'800.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

8.07.2024 2024/1478/0  
Pfändung (Nr. 23060623ff.; Gr. Nr. 2407349) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 4'082.90, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

1.11.2024 2024/2305/0  
Pfändung (Nr. 24028952 ff.; Gr. Nr. 2411886) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 35'600.-, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)

10.12.2024 2024/2599/0  
Pfändung (Nr. 24030050; Gr. Nr. 2413222) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 502.50, lastend auf Liquidationsanteil der  
Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

12.05.2025 2025/1027/0  
Pfändung (Nr. 24052621 ff.; Gr. Nr. 2502933) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 11'930.00, lastend auf Liquidationsanteil  
der Anteilhaberin Young-My Binz (BA BS)

24.06.2025 2025/1350/0  
Pfändung (Nr. 24059914; Gr. Nr. 2504138) + Zins und  
Pfändungsanschluss, CHF 3'110.00, lastend auf Liquidationsanteil  
des Anteilhabers Benjamin Robert Binz (BA BS)  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-18 zu 120/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum  
Erbengemeinschaft,  
Gysin Leonard Felix, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Maximilian Eric, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Sarah Madeleine, 29.10.2011, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-19 zu 90/1'000 Index: 0  
Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,		
Kerle Margrit, 23.04.1952, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)	
Schweiz		
Kerle Reto, 15.10.1957, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)	
Schweiz		
STW Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20 zu 100/1'000 Index: 0		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-1 zu 1/25 Index: 0		
Alleineigentum		
Schöwel Stephan Alexander, 30.05.1975, Wenkenstrasse 32,	01.07.2024 2024/1400/0 Kauf	
4125 Riehen Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-2 zu 1/25 Index: 0		
Alleineigentum		
von Rohr Stefan, 09.03.1967, Holeestrasse 49, 4054 Basel	03.09.2018 2018/2110/0 Kauf	
Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-3 zu 1/25 Index: 0		
Alleineigentum		
Hirschi Emilia, 15.12.1947, Im langen Loh 220, 4054 Basel	03.01.2005 2005/3/0 Kauf	
Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-5 zu 1/25 Index: 0	02.04.2014 2014/760/0 Auflösung Gesamthand	
Alleineigentum		
Rustemovski Neat, 17.07.1956, Göschenenstrasse 41, 4054	03.10.2005 2005/2446/0 Kauf	
Basel Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-6 zu 1/25 Index: 0		
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft,		
Kerle Margrit, 23.04.1952, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)	
Schweiz		
Kerle Reto, 15.10.1957, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel	01.06.2001 2001/1383/0 Kauf (nach Erbgang)	
Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-7 zu 1/25 Index: 0		
Alleineigentum		
Herzig Leandra Martina Katharina, 26.03.1986, Im langen Loh	18.02.2022 2022/470/0 Schenkung	
224, 4054 Basel Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-8 zu 1/25 Index: 0		
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft,		
Spitz Corinne, 25.12.1969, Göschenenstrasse 71, 4054 Basel	01.12.2006 2006/2972/0 Kauf	
Schweiz		
Spitz Patrick, 05.05.1964, Göschenenstrasse 71, 4054 Basel	01.12.2006 2006/2972/0 Kauf	
Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-9 zu 1/25 Index: 0		
Gesamteigentum		
Erbengemeinschaft,		
Gysin Leonard Felix, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin	27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang	
Schweiz		
Gysin Maximilian Eric, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin	27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang	
Schweiz		
Gysin Sarah Madeleine, 29.10.2011, Fliederweg 16, 4313	27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang	
Möhlin Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-10 zu 1/25 Index: 0		
Alleineigentum		
Kesselring Marie-Hélène, 30.05.1941, Furkastrasse 27, 4054	01.10.2009 2009/2664/0 Kauf	
Basel Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-11 zu 1/25 Index: 0		
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft,		
Ribi Christoph, 20.10.1957, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel	03.10.1988 //	
Schweiz		
Ribi Belinda, 29.10.1961, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel	03.10.1988 //	
Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-12 zu 1/25 Index: 0		
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft,		
Häner Oliver Ernst Oskar, 19.06.1970, Göschenenstrasse 50,	01.07.2024 2024/1381/0 Kauf	
4054 Basel Schweiz		
Heggendorf Häner Natalie Tatjana, 07.10.1974,	01.07.2024 2024/1381/0 Kauf	
Göschenenstrasse 50, 4054 Basel Schweiz		
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-13 zu 1/25 Index: 0		
Miteigentum zu 1/2		

Eichenberger Thomas, 09.01.1980, Furkastrasse 40, 4054 Basel 15.09.2023 2023/1932/0 Kauf  
Schweiz  
Miteigentum zu 1/2  
Trupita Fort Monica, 30.08.1978, Furkastrasse 40, 4054 Basel 15.09.2023 2023/1932/0 Kauf  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-14 zu 1/25 Index: 0  
Alleineigentum  
Jacoby Ulrich, 19.03.1972, Paradieshofstrasse 130, 4054 Basel 30.03.2009 2009/801/0 Kauf  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-15 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Humbert Roger , 24.12.1929 30.09.1980 //  
Suter Annarosa, 03.11.1947, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 30.09.1980 //  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-16 zu 1/25 Index: 0  
Alleineigentum  
Philipp Benedikt, 12.07.1933 13.04.1978 //  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-17 zu 1/25 Index: 0  
Miteigentum zu 1/2  
Gebers Begzada, 25.06.1985, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 06.08.2018 2018/1906/0 Kauf  
Schweiz  
Miteigentum zu 1/2  
Gebers Jan, 09.05.1982, Göschenenstrasse 49, 4054 Basel 06.08.2018 2018/1906/0 Kauf  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-18 zu 1/25 Index: 0  
Alleineigentum  
Christ Wacker Isabelle Sophie Dorothea Judith, 10.11.1980, Gösch  
Göschenenstrasse 65, 4054 Basel Schweiz 02.04.2013 2013/648/0 Kauf  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-19 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Schwarz Katrine, 25.06.1980, Neuweilerstrasse 63, 4054 Basel 01.11.2022 2022/2738/0 Kauf  
Schweiz  
Schwarz Thomas, 27.03.1974, Neuweilerstrasse 63, 4054 Basel 01.11.2022 2022/2738/0 Kauf  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-20 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Erbengemeinschaft,  
Gysin Leonard Felix, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Maximilian Eric, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Sarah Madeleine, 29.10.2011, Fliederweg 16, 4313 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Möhlin Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-21 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Erbengemeinschaft,  
Gysin Leonard Felix, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Maximilian Eric, 21.12.2008, Fliederweg 16, 4313 Möhlin 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Schweiz  
Gysin Sarah Madeleine, 29.10.2011, Fliederweg 16, 4313 27.10.2023 2023/2209/0 Erbgang  
Möhlin Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-22 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Einfache Gesellschaft,  
Richard Rolf, 07.06.1948, Göschenenstrasse 53, 4054 Basel 02.06.2009 2009/1425/0 Kauf (nach Erbgang)  
Schweiz  
Richard Gilberte, 28.08.1940, Göschenenstrasse 53, 4054 02.06.2009 2009/1425/0 Kauf (nach Erbgang)  
Basel Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-23 zu 1/25 Index: 0  
Alleineigentum  
Vazquez Beatriz, 16.07.1979, Klingelbergstrasse 11, 4056 Basel 03.04.2018 2018/771/0 Kauf  
Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-24 zu 1/25 Index: 0  
Miteigentum zu 1/2  
Vögeli Natalia, 21.09.1961, Weiherweg 54, 4054 Basel Schweiz 02.08.2022 2022/2095/0 Kauf  
Miteigentum zu 1/2  
Vögeli Marc Raphaël, 21.03.2000, Göschenenstrasse 53, 4054 02.08.2022 2022/2095/0 Kauf  
Basel Schweiz  
MIT Basel Sektion 2 2701.2 /2629-20-25 zu 1/25 Index: 0  
Gesamteigentum  
Erbengemeinschaft,

Gil Jaime, 27.10.1965, Birseckstrasse 59, 4059 Basel Schweiz 31.08.2023 2023/1795/0 Erbgang  
Gil Juan Carlos, 26.08.1970, Bolleystrasse 34, 8006 Zürich 31.08.2023 2023/1795/0 Erbgang  
Schweiz

### Anmerkungen

22.10.1973 //  
25.07.2022 2022/2029/0

Anteil(e) verpfändet ID.2000/001025  
Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (StWEP  
2629-4, StWEP 2629-17) ID.2022/000673

### Dienstbarkeiten

10.06.1952 216/460f

(R) Fahrwegrecht ID.1955/004269  
z.L. LIG Basel Sektion 2 2701.2 /2375

10.06.1952 216/460f Recht: nur z.G.  
2629(1)

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit,  
Fahrwegrecht,  
ID.1955/004269

"Der Eigentümer der berechtigten Parzelle ist berechtigt, im Rahmen seines Geschäfts- oder sonstigen Betriebes den auf dem Mutations- und Servitutplan Nr. 2251 vom 28. April 1952 mit den Buchstaben a, b, c, d, e bezeichneten Abschnitt jederzeit ohne Einschränkung als Geh- und Fahrweg zu beanspruchen, wobei der Verkehr mit Fahrzeugen aller Art, auch Lastwagen, eingeschlossen ist. Der Eigentümer der belasteten Parzelle hat bis zum 1. Dezember 1952 den bezeichneten Abschnitt als Fahrbahn zu erstellen und anschliessend die Fahrbahn gehörig zu unterhalten, notwendige Neuanlage eingeschlossen, alles in seinen Kosten und zu seinen Lasten. Der Eigentümer der berechtigten Parzelle ist ferner berechtigt, auf dem belasteten Grundstück bei der Einfahrt an der Neuweilerstrasse in seinen Kosten und zu seinen Lasten seine Firma- oder sonstige Orientierungstafel, Briefkasten und Läutevorrichtung mit Kabelführung zum berechtigten Grundstück anzubringen."

### Grundpfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.07.2025  
Grundbuchgeschäfte bis 02.07.2025

Keine  
2025/1449/0 vom 01.07.2025 Kauf

### 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:

anzeigen

Servitut-ID's:

anzeigen

Pfandrecht-ID's:

anzeigen

Weitere Rechtsgründe:

anzeigen

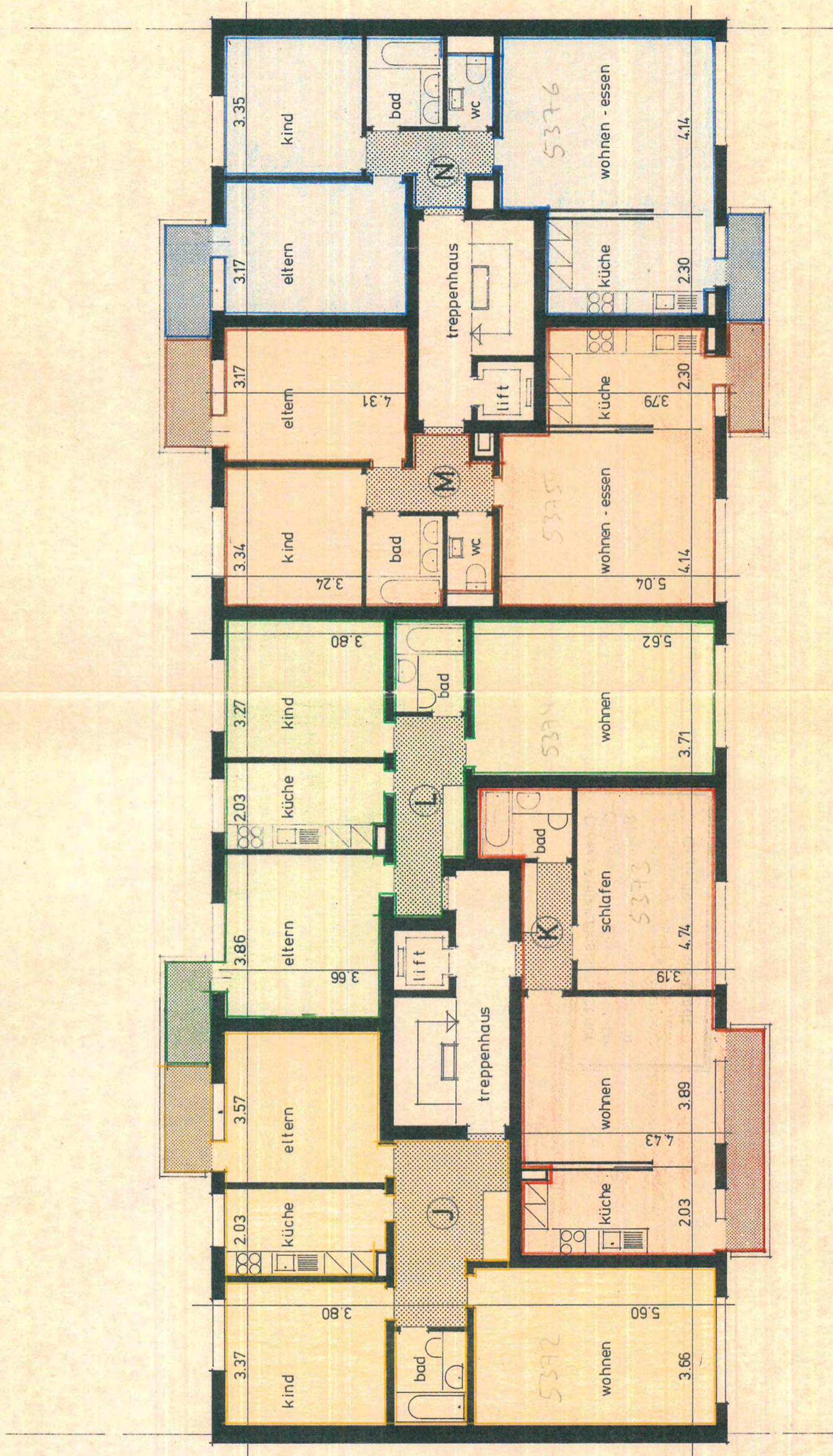
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

anzeigen

Gegeneinträge von Pfandrechten:

anzeigen

days longer

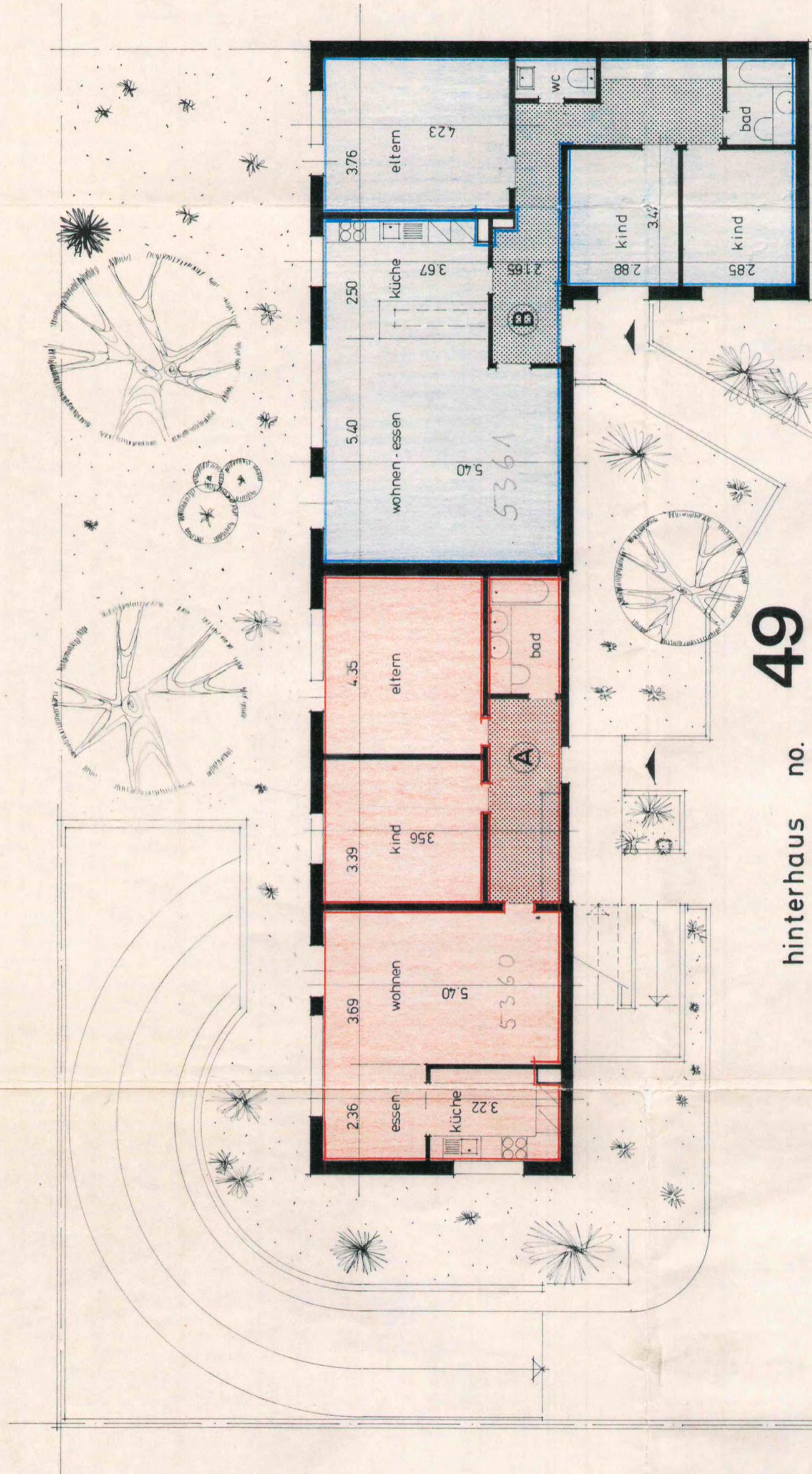


Nt. 51

3512

49

hinterhaus no.



hinterhaus no.

46

göschenerstrasse



Tagebuch No. 2711 1973 Archiv No. 5496

**Eigentumswohnungen  
Göschenenstrasse 49, 51 und 53  
Basel**

---

**Reglement**

## Reglement

---

über die Verwaltung und Benutzung der Stockwerkeigentums-Anteile  
der Liegenschaft

SEKTION II PARZELLE 2629<sup>2</sup>, des Grundbuchs der Stadt Basel,  
mit Gebäuden GÖSCHENENSTRASSE 49, 51, 53.

Herr HANS MEYER, Architekt in Basel, hat in seiner Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer und erster Übernehmer sämtlicher Stockwerkeigentums-Anteile folgendes Reglement über die Verwaltung und Nutzung der Stockwerkeigentums-Anteile im Sinne von Art. 712 lit. g ZGB erlassen; dieses Reglement ist bei der Begründung des Stockwerkeigentums auf allen Stockwerkeigentums-Anteilen im Grundbuch angemerkt worden. Herr Hans Meyer und jeder spätere Erwerber eines Stockwerkeigentums-Anteiles unterstellen sich mit der Grundbucheintragung ihres Anteilserwerbes den in diesem Reglement enthaltenen Verpflichtungen und verfügen auch über die darin erwähnten Rechte. Das Reglement ist auch für alle Erben und sonstigen Berechtigten an einem Stockwerkeigentums-Anteil verbindlich. Solange dieses Reglement auf den Stockwerkeigentums-Anteilen grundbüchlich angemerkt ist, beinhaltet der rechtsgültige Erwerb eines Anteils auch die Anerkennung, vom nachstehenden Inhalt des Reglementes Kenntnis zu besitzen.

## A) AUFTEILUNG DER STOCKWERKEIGENTUMS - ANTEILE

Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag und den Aufteilungsplänen in folgende Stockwerkeigentumsanteile mit entsprechenden Wertquoten aufgeteilt, wobei in jeder Wohnungseinheit ein Kellerabteil im Sockelgeschoss eingeschlossen ist. Das Sonderrecht an den Kellerabteilen besteht jedoch nur soweit, solange sie nicht infolge behördlicher Verfügung als gemeinschaftliche Luftschutzräume dienen müssen.

		Anteil- Bezeichnung			Wertquoten (Miteigentums- anteil)
Erdgeschoss		Haus Nr. 49 A	3 1/2	Zimmer	58/1000
		Haus Nr. 49 B	4 1/2	Zimmer	78/1000
1. Obergeschoss		Haus Nr. 49 C	4 1/2	Zimmer	79/1000
		Haus Nr. 51 D	1	Zimmer	26/1000
		Haus Nr. 51 E	2	Zimmer	38/1000
		Haus Nr. 51 F	3	Zimmer	49/1000
		Haus Nr. 53 G	3	Zimmer	50/1000
		Haus Nr. 53 H	3	Zimmer	50/1000
2. Obergeschoss		Haus Nr. 51 J	3	Zimmer	51/1000
		Haus Nr. 51 K	2	Zimmer	39/1000
		Haus Nr. 51 L	3	Zimmer	51/1000
		Haus Nr. 53 M	3	Zimmer	53/1000
		Haus Nr. 53 N	3	Zimmer	53/1000
Dachgeschoss		Haus Nr. 51 O	6	Zimmer	120/1000
		Haus Nr. 53 P	4	Zimmer	90/1000
Sockelgeschoss		Haus Nr. 51 Q		Bastelraum	3/1000
		Haus Nr. 51 R		Bastelraum	3/1000
		Haus Nr. 53 S		Bastelraum	4/1000
		Haus Nr. 53 T		Bastelraum	5/1000
Kellergeschoss		Autoeinstell- halle		25 Autoeinstellplätze und Wasch- platz	100/1000
				Total	<u>1000/1000</u>

Ausser den im Gesetz umschriebenen sind folgende Räume gemeinschaftlich:

Im Sockelgeschoss

Haus Nr. 51	1 sep. WC 1 Velo/Kinderwagenraum 1 Abwartkeller
Haus Nr. 53	1 Velo/Kinderwagenraum 2 Waschküchen 2 Trockenräume 1 Abwartkeller
Über dem Dach	2 Liftmotorenräume

## B) DIE BENÜTZUNG DER STOCKWERKWOHNUNGEN

1.

Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (Art. 712 a Abs. 2 ZGB).

2.

Die Wohnungen sind für Wohnzwecke und die Autoeinstellhalle für die Einstellung von Motorfahrzeugen bestimmt. Die Benutzung einer Wohnung oder eines Teils derselben als Arzt- oder Anwaltpraxis oder zu Bürozwecken ist gestattet, soweit dadurch die andern Stockwerkeigentümer nicht gestört werden. Jede andere Nutzung ist untersagt, wie auch jede bauliche Veränderung, wodurch die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt, oder ihre Funktion beeinträchtigt, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt würden.

Das Anbringen von störenden Anschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen ist untersagt.

3.

Bezüglich der Personenzahl dürfen die Wohnungen keiner grösseren

Benützung, als ortsüblich ist, ausgesetzt werden. Wenn - trotz vorheriger Mahnung durch die Eigentümersversammlung - diese Auflage nicht eingehalten wird, kann gemäss den gesetzlichen Bestimmungen der Ausschluss aus der Gemeinschaft verlangt werden.

4.

Wenn ein Stockwerkeigentümer die interne Aufteilung seiner Räume zu ändern wünscht, so hat er die Arbeiten unter Aufsicht des Architekten bzw. des Ingenieurs des Gebäudes, oder eines von der Gemeinschaft bestimmten Architekten ausführen zu lassen. Er haftet den andern Stockwerkeigentümern für alle sich aus den Umbauarbeiten ergebenden Folgen.

5.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist (Art. 712 a Abs. 3 ZGB), insbesondere:

- a) die Böden seiner Räume nicht übermäßig zu belasten;
- b) in seinen Räumen oder gemeinschaftlichen Teilen keine feuergefährlichen oder explosiven Stoffe unterzubringen;
- c) keine Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen sowie für gehörige Lüftung und Heizung zu sorgen;
- d) seine Räume von Ungeziefer freizuhalten und bei deren Auftreten wirksame Massnahmen zu ergreifen;
- e) die von der Eigentümersversammlung genehmigte Hausordnung zu beachten.

Jeder Stockwerkeigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt und die Instandstellung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht stehen, sowie für die sich in seiner Wohnung befindlichen Fenster, Rolläden, Sonnenstoren und Abschlusstüren.

6.

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und den Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden, sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Räume zu diesen Vorkehren soll indessen mit möglichster

Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen. Die Eigentümer der Autoeinstellhalle haben den Zutritt zum Öltankraum jederzeit zu gestatten.

7.

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die diesen durch Personen verursacht werden, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er sonstwie den Aufenthalt in seinem Eigentumsobjekt gestattet hat. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursacht, kann, wenn wiederholte Mahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

#### C) DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN DES GEBÄUDES

8.

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern, mit den Interessen der Gemeinschaft und mit dem Zweck des erworbenen Eigentums vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund, sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;
- b) in Ausgängen, auf Treppen und Treppenabsätzen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen oder Zierstücke aufzustellen und Dekorationen anzubringen, die den freien Durchgang hindern oder der Ordnung sonstwie abträglich sind.
- c) Namen- und Firmenschilder am Hauseingang oder auf dem Treppenabsatz an andern als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.

Bei Gebrauch der gemeinsamen Einrichtungen hat der Stockwerkeigentümer Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

9.

Das Halten von Haustieren ist gestattet, wenn andere Stockwerkeigentümer dadurch nicht gestört werden.

10.

Für Radio und Fernsehen steht eine gemeinschaftliche Antenne mit Wohnungsanschluss zur Verfügung. Das Anbringen von privaten Antennen ist nicht gestattet.

11.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, die Verwaltung über Schäden, die er an seinen oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen oder Einrichtungen feststellt, sofort zu unterrichten.

Bei Abwesenheit ist ein Wohnungsschlüssel beim Hauswart zu deponieren. Falls der Zugang nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für eventuelle Schäden.

12.

Nähere Vorschriften werden in einer Hausordnung aufgestellt, welche für alle Hausbewohner verbindlich ist.

#### D) VERWALTUNGS- UND UNTERHALTSKOSTEN

13.

Gemeinschaftskosten, die nach Massgabe der Wertquoten auf die Stockwerkeigentümer verteilt werden, sind insbesondere:

- a) Auslagen für den laufenden Unterhalt, Betrieb und Erneuerung an Grundstück, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen;
- b) öffentlich-rechtliche Beiträge, Gebühren und Steuern, welche die Liegenschaft betreffen;
- c) Prämien der Liegenschaftsversicherungen (Brandversicherung, Haftpflicht, Wasserschaden und Glasbruchversicherung);
- d) Verwaltungs- und Hauswartkosten gemäss Verwaltungsvertrag;
- e) alle übrigen im Budget aufgestellten und von der Gemeinschaft genehmigten Kosten.

14.

Es wird ein Erneuerungsfonds gebildet, der von allen Stockwerkeigen-

tümern durch jährliche Beiträge geäufnet wird. Die Beitragshöhe wird durch Beschluss der Eigentümersversammlung festgelegt. Für die Auf-  
nung des Erneuerungsfonds und die Besteitung der Kosten des gemein-  
schaftlichen Eigentums gilt die Regelung, wie sie die Verwaltung durch  
Erstellung eines Budgets festgelegt und die Eigentümersversammlung  
genehmigt hat.

Der Verwalter ist gehalten, seine Abrechnung den Stockwerkeigentü-  
mern jährlich bis zum 30. Juni vorzulegen. Gleichzeitig ist die Ab-  
rechnung für Heizung und Warmwasserverbrauch und Liftkostenrech-  
nung zu erstellen.

Jeder Stockwerkeigentümer ist unter Vorbehalt der erwähnten Abrech-  
nungen verpflichtet, die ihm von der Verwaltung aufgegebenen Beträge  
halbjährlich zum voraus zu entrichten.

Weicht das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen,  
die nicht bei einem Stockwerkeigentümer liegen, dauernd und erheb-  
lich von der Wertquote des betreffenden Stockwerkeigentümers ab, so  
kann jeder Stockwerkeigentümer eine andre Verteilung der betreffen-  
den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten verlangen.

Können sich die Stockwerkeigentümer über eine Änderung der Kosten-  
verteilung nicht verständigen, so entscheidet ein Zivilgerichtspräsi-  
dent von Basel-Stadt als Einzelrichter endgültig.

#### 15.

Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden  
Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerk-  
eigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil. Die  
Eintragung kann vom Verwalter verlangt werden (Art. 712 lit. e ZGB).  
Die Gemeinschaft besitzt für die auf die letzten drei Jahre entfallenden  
Beitragsforderungen an den beweglichen Sachen, die sich in den Räu-  
men eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung  
oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht wie ein Vermieter (Art.  
712 lit. k ZGB).

#### 16.

Die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine mit  
Öl betriebene Zentralheizung. Der Verwalter ist für die Ölbeschaffung,  
die Überwachung des Betriebes und den Unterhalt sowie die jährliche  
Abrechnung am Schlusse der Heizperiode besorgt.

Die Kosten für die Beheizung der Autoeinstellhalle werden durch einen

Pauschalbetrag, welcher durch die Eigentümersversammlung festgelegt wird, abgerechnet.

Die Kosten für den Warmwasserverbrauch werden in den Heizkosten eingerechnet (Kombikessel).

Der nach Abzug des Pauschalbetrages der Autoeinstellhalle verbleibende Restbetrag der Heizkosten wird im nachfolgenden Verhältnis unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt und in Rechnung gestellt.

Wohnung	A	6,3 %	Wohnung	K	4,2 %
Wohnung	B	8,2 %	Wohnung	L	5,7 %
Wohnung	C	9,3 %	Wohnung	M	5,6 %
Wohnung	D	2,9 %	Wohnung	N	5,6 %
Wohnung	E	4,2 %	Wohnung	O	12,7 %
Wohnung	F	5,7 %	Wohnung	P	8,9 %
Wohnung	G	5,6 %	Bastelraum	Q	0,8 %
Wohnung	H	5,6 %	Bastelraum	R	0,9 %
Wohnung	J	5,9 %	Bastelraum	S	0,9 %
			Bastelraum	T	1,0 %

17.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt der Personenaufzüge sowie allfällige Reparaturen oder Ersatz der Aufzugsanlagen werden von den Eigentümern der Wohnungen im Hause Nr. 51 und 53 separat nach folgender Aufteilung in Rechnung gestellt:

Wohnung	D	3,3 %	Wohnung	M	8,0 %
Wohnung	E	5,4 %	Wohnung	N	8,0 %
Wohnung	F	6,9 %	Wohnung	O	18,0 %
Wohnung	G	7,0 %	Wohnung	P	13,5 %
Wohnung	H	7,0 %	Bastelraum	Q	0,4 %
Wohnung	J	7,6 %	Bastelraum	R	0,4 %
Wohnung	K	5,9 %	Bastelraum	S	0,5 %
Wohnung	L	7,6 %	Bastelraum	T	0,5 %

18.

Der Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeiten mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, hat diese Ausstattung durch eine private Zusatzversicherung zu versichern.

## E) DIE VERWALTUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

### a) Eigentümersversammlung

19.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz und Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht ausdrücklich in die Kompetenz des Verwalters gelegt wurden.

20.

Die Eigentümersversammlung wird vom Verwalter mindestens 10 Tage vor der Abhaltung unter Angabe der Traktanden einberufen. Er hat die Versammlung ferner einzuberufen, wenn Stockwerkeigentümer, die zusammen mindestens 1/5 der Stockwerkeigentums-Anteile besitzen, dies verlangen.

Der Verwalter oder bei dessen Fehlen ein von der Versammlung gewählter Stockwerkeigentümer leitet die Versammlung.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren; das Protokoll ist vom Verwalter aufzubewahren.

Die Eigentümersversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf; diese zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind (Art. 712 q ZGB).

21.

In der Eigentümersversammlung hat jeder Stockwerkeigentümer soviel Stimmen als er 1/1000 Anteile besitzt. Beschlüsse werden grundsätzlich mit Stimmenmehrheit der vertretenen Anteile gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter. Überall dort, wo das Gesetz oder das vorliegende Reglement eine Beschlussfassung nur nach Personen oder nach Personen und Anteilen vorschreibt, gilt, dass ein Stockwerkeigentümer, der mehrere Stockwerkeinheiten besitzt, über so viele Stimmen wie Stockwerkeinheiten verfügt.

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Stockwerkeigentümer, so haben sie ihr auf den Anteil entfallendes Stimmrecht durch einen Vertre-

ter ausüben zu lassen. Besteht an einem Stockwerkeigentums-Anteil eine Nutzniessung, so steht das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung dem Nutzniesser zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

Durch schriftliche Vollmacht kann sich ein Stockwerkeigentümer, aber nur für den ganzen Anteil, durch einen Dritten vertreten lassen.

Wichtige Verwaltungshandlungen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit nach Personen und Wertanteilen; hiezu gehören insbesondere:

- Die Bestellung eines Verwalters, dessen Zuständigkeit nicht auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen beschränkt ist;
- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezoegen;
- Der Beschluss über den Wiederaufbau eines teilweise zerstörten Gebäudes;
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch und die Nutzung seiner Räumlichkeiten zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

22.

Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Objektes nötig sind, können mit Zustimmung der Mehrzahl aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden; lehnt es die Eigentümerversammlung ab, solche Arbeiten zu beschliessen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder zu ihrer Anordnung und Durchführung einen Vertreter der Gemeinschaft bestelle.

Für Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, ist der Ver-

walter in erster Linie zuständig. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich nach Massgabe seines Anteils an den gemachten Aufwendungen zu beteiligen.

23.

Arbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauche dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen (Art. 647 e ZGB).

#### b) Der Verwalter

24.

Der Verwalter wird von der Eigentümersversammlung gewählt. Zum ersten Verwalter mit einer festen Vertragszeit von fünf Jahren ab Eintrag des Stockwerkeigentums im Grundbuche hat Herr Hans Meyer die Firma BBG Basler Baugesellschaft und Stehelin & Vischer AG bestimmt. Falls nicht sechs Monate vor Vertragsablauf die Eigentümersversammlung den Vertrag kündigt und dem Verwalter diese Kündigung schriftlich zur Kenntnis bringt, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um weitere zwei Jahre.

25.

Dem Verwalter obliegen alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss Gesetz und vorliegendem Reglement, so insbesondere:

- Die eigentliche Liegenschaftsverwaltung;
- Die Ausführung der Beschlüsse der Eigentümersversammlung;
- Die Überwachung der Einhaltung der Verwaltungs- und Hausordnung, Überwachung des Liegenschaftszustandes und das Treffen der erforderlichen Massnahmen zur Wahrung dieses Zustandes, die Be- sorgung der Heizung- und Warmwasserversorgung und Aufzugsan- lagen nebst Abrechnung;

- Die Überwachung des Unterhaltes und der Benützungsordnung der gemeinsamen Räume;
- Die Vornahme von dringend notwendigen Massnahmen, wobei der Verwalter Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrag von Fr. 500. -- im Einzelfall in eigener Zuständigkeit vornehmen kann;
- Die Begleichung der Spesen und die Führung der Buchhaltung;
- Die Verwaltung des Erneuerungsfonds;
- Jährliche Vorlage des Geschäftsführungsberichtes und der Jahresrechnung an die Eigentümerversammlung;
- Vorlage des Budgets für das folgende Geschäftsjahr;
- Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer;
- Die Auskunfterteilung über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten an die Stockwerkeigentümer.

Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft nach aussen und führt als solcher die rechtsverbindliche Einzelunterschrift.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter des Ermächtigungsbeschlusses der Eigentümerversammlung. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

26.

Kommt die spätere Bestellung des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung des Verwalters durch den Richter verlangen (Art. 712 q ZGB).

27.

Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Ein Verwalter, der vom Richter eingesetzt wurde, kann ohne dessen Bewilligung vor Ablauf der Zeit, für die er eingesetzt ist, nicht abberufen werden (Art. 712 r ZGB).

#### F) AUSSCHEIDEN AUS DEM STOCKWERKEIGENTUM

28.

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seinen Anteil zu veräussern oder zu belasten. Die Stockwerkeigentümer haben kein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber einem Dritten, der einen Anteil erwirbt.

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die sich aus diesem im Grundbuch angemerkt Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Er haftet gegenüber den andern Stockwerkeigentümern für alle Folgen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht.

29.

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch seines Stockwerkes überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Zur Einreichung der Ausschlussklage bedarf es der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Stockwerkeigentümer mit Ausnahme des Beklagten.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Zivilgerichts Basel-Stadt. Anerkennt das Gericht auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt es ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräusser wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an, unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses (Art. 649 b ZGB).

#### G) GERICHTSSTAND

30.

Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, ausgenommen die Klage auf Ausschluss (vgl. Ziffer 29), welche zwischen den Stockwerkeigentümern aus dieser Gemeinschaftsordnung entstehen könnten, sollen ausschliesslich und endgültig durch einen Zivilgerichtspräsidenten des Kantons Basel-Stadt als Einzelrichter entschieden werden.

31.

Soweit dieses Reglement nichts abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 674 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963). Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff.) Anwendung.

BASEL, den 12 Oktober 1973

Der Liegenschaftseigentümer und  
Ersteigentümer aller Stockwerk-  
eigentumsanteile:

Hans Meyer, Architekt



Der erste Verwalter:

BBG Basler Baugesellschaft  
und Stehelin & Vischer AG

Der Käufer des Stockwerkeigentums-  
Anteils :

## ANHANG

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Gemeinschaft der Miteigentümer der unterirdischen Autoeinstellhalle an der Göschenenstrasse 49, 51 und 53, Parzelle 2629<sup>2</sup> des Grundbuchs der Stadt Basel

---

1.

Am Stockwerk der unterirdischen Autoeinstellhalle besteht Miteigentum im Sinne von ZBG Art. 646 ff.

2.

Das Stockwerk besteht aus einer Autoeinstellhalle mit einem Waschplatz.

Die Autoeinstellhalle ist räumlich nicht unterteilt. Die 25 Einstellplätze sind mit Nr. 1 - 25 nummeriert und auf dem Boden markiert. Diese Stockwerkeinheit wird in 25 Miteigentumsanteile zu je 1/25 aufgeteilt. Jeder Eigentümer eines solchen Anteils ist berechtigt seinen im Kaufvertrag näher bezeichneten Einstellplatz gleich einer selbständigen Stockwerkeinheit zu gebrauchen und zu benutzen. Die Benutzung des gemeinschaftlichen Waschplatzes wird in separater Ordnung unter den Miteigentümern der Autoeinstellhalle geregelt.

3.

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Anteil jederzeit veräussern, vererben oder belasten, ohne besondere Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.

4.

Für den Fall der Veräusserung eines Miteigentumsanteils wird das Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer ausgeschlossen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die sich aus dieser Ordnung, den Verwaltungsbeschlüssen, dem Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft und allfälligen Anteilen und Verfügungen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Er haftet für alle Folgen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht.

Der Verwalter der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist gleichzeitig für die Verwaltung der Miteigentümergemeinschaft der Autoeinstellhalle zuständig. Der Verwalter ist kompetent für gewöhnliche und

wichtigere Verwaltungshandlungen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die notwendigen baulichen Massnahmen gemäss Art. 647c ZGB.

5.

Die Gemeinschaft bestimmt einen Miteigentümer, der sie in der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einer Kopfstimme und 100/10000 Anteilen vertritt.

6.

Die aus dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Anteile getragen.

7.

Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter nach Bedarf oder auf Antrag eines Miteigentümers einberufen.

Beschlüsse werden - soweit im Gesetz oder in der vorliegenden Ordnung nichts anderes vorgeschrieben ist - mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Stimmen, die zugleich zu 2/3 anteilsberechtigt sind, gefasst. Im übrigen gelten sinngemäss die einschlägigen Bestimmungen des Reglementes der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

8.

Solange an der Liegenschaft Stockwerkeigentum besteht, ist die Aufhebung des Miteigentums ohne Zustimmung aller Miteigentümer auf die gesetzliche Höchstdauer von 30 Jahren ausgeschlossen.

9.

Soweit in der vorliegenden Ordnung keine Regelung enthalten ist, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum sowie das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

10.

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird von allen Miteigentümern mit der Grundbucheintragung ihres Anteilserwerbes als verbindliche Ordnung anerkannt. Solange diese Ordnung im Grundbuch angemerkt ist, beinhaltet der rechtsgültige Erwerb eines Anteils auch die Anerkennung des vorstehenden Inhalts.

BASEL, den

12 Oktober 1913

Der Liegenschaftseigentümer und  
Ersteigentümer aller Miteigentums-  
Anteile:

Hans Meyer, Architekt

*Hans Meyer*

Der erste Verwalter:

BBG Basler Baugesellschaft  
und Stehelin & Vischer AG

Der Käufer des Miteigentumsanteils  
Einstellplatz Nr.

