VON GUNTEN
& PARTNER
IMMOBILIEN

SCHÄTZUNGS-BERICHT

3-Zi.-Wohnung W2 im EG, Kellerabteil K2 im UG, Gartensitzplatz GS2 und Autoparkplatz AP2
StWE-Parz.-Nr. S6707

Landskronstrasse 2,
4106 Therwil

Kohlenberggasse 1
Postfach, 4001 Basel
Tel. 061 271 77 07
Fax. 061 272 73 22
immobilien@tvongunten.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT
und der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT

SCHÄTZUNGS-BERICHT

3-Zi.-Wohnung W2 im EG, Keller-
abteil K2 im UG, Gartensitzplatz
GS2 und Autoparkplatz AP2
StWE-Parz.-Nr. S6707

Landskronstrasse 2,
4106 Therwil

Mitglied der Schweizerischen
Schätzungsexperten-Kammer
SEK/SVIT

Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilien-Treuhänder

16. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN

2. UEBERSICHTPLAN

3. PHOTOS

4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

5. KUBISCHE BERECHNUNG

6. REALWERT-BERECHNUNG

7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Beilagen

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 07. Dezember 2016
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 19. Dezember 2016
- Kopie Schatzungs-Auszug der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, vom 01. Dezember 2016
- Begründung von Stockwerkeigentum, Landskronstrasse 2, 4106 Therwil, inkl. Architekten-pläne, vom November 2010
- Reglement für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Landskronstrasse 2 4106 Therwil, vom 29. November 2010, fehlt
  Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich

1. GRUNDLAGEN

Auftrag	:	Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt, vom 07. November 2016
Planunterlagen	:	Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 07. Dezember 2016 Architektenpläne, ohne Msst., vom November 2010
Grundbuchauszug	:	Grundbuchamt Binningen, vom vom 19. Dezember 2016
Auskünfte	:	Bauverwaltung Therwil, vom 09. Dezember 2016
Besichtigung	:	14. November 2016

2. UEBERSICHTPLAN

3. PHOTOS

In vorliegenden Fall handelt es sich um Referenzphotos. Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung konnte vom Experten nicht besichtigt werden.

Hauseingang/Windfang und Treppenhaus im UG

Kellerabteile und Elektro-Hauptverteilung im UG

Waschküche allgemien und Gas-Zentralheizung im UG

Entrée/Gang und Elektroverteilung 3-Zi.-Whg. W4 im OG

zwei Zimmer 3-Zi.-Whg. W4 im OG

Badezimmer 3-Zi.-Whg. W4 im OG

Einbauküche 3-Zi.-Whg. W4 im OG

Wohnzimmer und Balkon 3-Zi.-Whg. W4 im OG

4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

Parzelle

Gemeinde	:	Therwil, Plan Nr. 101	
GB Nummer	:	**Stammparzelle**	6573, haltend 472.0 m2
		Stockwerkeigentums-parzelle	S6707; 153/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Parz. 6573, mit Sonderrecht an Wohnung W2 im EG sowie Kellerraum K2 im UG, Gartensitzplatz GS2 und Autoabstellplatz AP2

Eigentümer

Alleineigentum	:	Maxpec AG (Aktiengesellschaft), Peter Merian-Strasse 21, 4002 Basel

Grundbucheintragungen

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten	:	gemäss beiliegenden Grundbuchauszügen, vom 19. Dezember 2016

Zone	:	W2

Gebäude : Freistehendes, in Hang gebautes Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Unter-, einem Erd-, einem Ober- und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. UG mit vier Garagen.

Lage : ***Allgemein :***

Die Gemeinde Therwil ist eine nahe Agglomerations-Gemeinde der Stadt Basel im Kanton BL und grenzt an ein Umfeld mit ländlichem Charakter, Wald und Landwirtschaftsgebiet. Die Stadt Basel ist mit öffentlichem Verkehrsmittel innerhalb ca. 10 - 15 Fahrtminuten erreichbar. Therwil ist eine bevorzugte Wohngemeinde, im Kanton BL.

Die Liegenschaft befindet im "Vor den Reben-Quartier", Nähe der Hauptduchfahrtsachse von Therwil nach Reinach (zweitweise Lärm- und Verkehrs-Immissionen), am Rande des südöstlichen Dorfkerns der Gemeinde Therwil, Nähe der Gemeindeverwaltung und des Dorfzentrums.

Verkehrserschliessung / Einkauf / Schulen :

Oeffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von wenigen Gehminuten.

Erholungszone :

Als Grün- und Erholungszone dienen die nahegelegene Landwirtschaftszone und der Therwiler Waldrand.

Besonnung :

Das freistehende Gebäude ist mit der Strassenfassade Richtung Nordwesten und mit der Rückfassade Richtung Südosten positioniert. Die sich im EG befindliche 3-Zimmerwohnung ist gut besonnt.

Baujahr : 1971

Gebäudeversicherungswert : Fr. 1'075'000.--

Index 2016, 137 Punkte

Einteilung

Untergeschoss	:	Hauseingang / Windfang, Treppenhaus, Gang, Kellerraum zur 3.5-Zi.-Whg. im DG (wird zum Zeitpunkt der Besichtigung als Veloabstellplatz genutzt), **Bastelraum BR1 (StWE S6705, unausgebaut)**, Luftschutzraum mit Kellerabteilen, mittels Lattenverschlägen unterteilt, Heizraum, Schleuse mit Zugang zu vier Garagen, je mit Ausgang zum Vorplatz
Erdgeschoss	:	Treppenhaus mit Zugang zu : - **4-Zimmerwohnung W1 (StWE S6706)** - **3-Zimmerwohnung W2 (StWE S6707)**
Obergeschoss	:	Treppenhaus mit Zugang zu : - **4-Zimmerwohnung W3 (StWE S6708)** - **3-Zimmerwohnung W4 (StWE S6709)**
Dachgeschoss	:	Treppenhaus Zugang zu : - **3.5-Zi.-Dachwohnung (StWE S6710)**

3-Zimmerwohnung, StWE-Parzelle Nr. S6707 :

Untergeschoss	:	Hauseingang / Windfang, Treppenhaus, Gang, Luftschutzraum mit Kellerabteil K2 (ca. 3.8 m2), mittels Lattenverschlägen unterteil
Erdgeschoss	:	Treppenhaus mit Zugang zu : - **3-Zi.-Wohnung** (ca. 61.1 m2) bestehend aus : Entrée / Gang mit Elektroverteilung, Wohnzimmer mit Balkon, zwei Zimmer, Einbauküche, Badezimmer

Raumgrössen 3-Zimmerwohnung Nr. S6707 :

		Räume	Wohnflächen	Nebenflächen
Erdgeschoss	:	Vorplatz / Gang	6.8 m2	
		Wohnzimmer	17.3 m2	
		Zimmer	14.4 m2	
		Zimmer	10.3 m2	
		Einbauküche	9.4 m2	
		Badezimmer	2.9 m2	
		Balkon		8.0 m2
			61.1 m2	

Dem Experten standen keine genauen Architektenpläne zur Verfügung, weshalb in voran aufgeführten Flächenberechnungen geringe Abweichungen bestehen können.

Konstruktion

Fassade	:	Massivbauweise in Beton- / Backsteinmauerwerk, mit Aussenwärmedämmung, verputzt und gestrichen. Giebelfassade im Dachbereich mit Eternit-Schieferverkleidung
Innere Trag- und Trennwände	:	Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppen	:	Betontreppe mit Kunststeinplattenbelag
Decken	:	Beton
Dach	:	Satteldach isoliert, mit Eternitschiefereindeckung
Fenster / äussere Abschlüsse	:	Holzfenster, mit Isolierverglasung, im DG; z. Teil Holz- / Metallfenster, mit Isolierverglasung, Aluminium-Rafflamellenstoren, einbrennlackiert. Balkone mit Sonnenstoren
Spenglerarbeiten	:	Kupferblech

Ausbau

Böden	:	*3-Zi.-Wohnung im EG :* Parkett, keramsiche Platten, Kunststoffbelag (Annahme) *Hauseingang / Windfang, Treppenhaus :* Kunststeinplatten *Kellerräume :* Zementüberzug gestrichen
Wände	:	*3-Zi.-Wohnung im EG :* keramische Platten, Rauhfasertapete gestrichen (Annahme) *Hauseingang / Windfang, Treppenhaus :* Abrieb gestrichen *Kellerräume :* Beton / Kalksandstein, z. Teil gestrichen
Decken	:	*3-Zi.-Wohnung im EG :* Weissputz gestrichen (Annahme) *Hauseingang / Windfang, Treppenhaus :* Weissputz gestrichen *Kellerräume :* Beton gestrichen

Einrichtungen / Installationen

Heizung	:	Gas-Zentralheizung mit Elco-Heizkessel, -Brenner (Baujahr: 1993), Warmwasseraufbereitung mittels Elco-Warmwasserboiler ca. 800 Liter (Baujahr: 1993). Sämtliche Heizkörper mit Danfosventilen und Neo Vac-Messgeräten für individuelle Heizverbrauchsmessung
Elektrisch	:	zweckdienlich, TV-Anlage mit Gemeinschafts-Antennenanschluss, Sonnerie mit Gegensprechanlage
Küche	:	*3-Zi.-Whg., StWE-Parz. Nr. S6707 :* Einbauküche bestehend aus Unterbauten mit Chromstahlabdeckung, -Spülbecken, -Abtropfteil, Elektroherd 4 Platten, mit integriertem Backofen, Kühlschrank. Oberschränke mit integriertem Dampfabzug (Annahme)
Sanitäre-Anlagen	:	*Badezimmer* *3-Zi.-Whg., StWE-Parz. Nr. S6707 :* Einbauwanne, Wandklosett, Lavabos, Doppel-Spiegelschrank, Abluft (Annahme)

Umgebung : Liegenschaftsvorplatz mit Hauszugang in Verbundsteinen, Differenztreppe in Naturstein, Natursteinblockbrüstungsmauern, begrünten und bekiesten Rabatten, Rasen, Ziergehölz und Tannenbaum.

Gartenanlage mit seitlicher Zufahrt zu den Garagen in Hartbelag, Beton-Stützmauern, Rasen, Löffelsteinstützmauern und Ziergehölz. Öff. Parkplätze stehen im Quartier vereinzelt zur Verfügung.

Bauzustand : Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen. Die gesamte Liegenschaft weist, abgesehen von der 3.5-Zi.-Dachwohnung (im Edelrohbau), einen angemessen unterhaltenen Zustand aus.

Aufgestauter Unterhalt Gebäude allgemein :

Die Sonnenstoren weisen teilweise einen leicht veralteten Zustand aus. Die Giebelfassaden im Dachgeschoss und die Dacheindeckung sind in Eternitschiefer ausgeführt (erhöhter Entsorgungsaufwand aufgrund möglichem leichtem Asbestgehalt innerhalb dieser alten Eternitplatten).

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

Aufgestauter Unterhalt
3-Zi.-Whg., StWE-Parz. Nr. S6707 :

Die 3-Zi.-Wohnung konnte vom Experten nicht besichtigt werden. Somit sind dem Experten weder der bauliche Zustand, noch der Ausbaustandard bekannt.

Beurteilung der 3-Zi.-Wohnung StWE-Parz. S6707

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

Lage :

Das Gebäude befindet sich, abgesehen von den vereinzelten Verkehrs-Lärm-Immissionen, an einer angenehmen, zentralen Wohnlage in Therwil.

Nutzung :

In vorliegendem Fall handelt es sich beim zu schätzenden Objekt um eine Eigentumswohnung im StWE. Beim Ausbaustandard des Gebäudes und der Wohnung kann von einer angemessenen Bauweise gesprochen werden. Den erforderlichen Trittschall-, Schallisolationen und der Wärmedämmung wurde, dem Baujahr des Gebäudes entsprechend, nur wenig Beachtung geschenkt.

Die Materialien des Wohnungsinnenausbaus liegen in einem, für Wohneigentum absolut günstigen Preissegment und sind teilweise sanierungsbedürftig. Die Vermietbarkeit der Wohnung ist nach Erachten des Experten, nach Fertigstellung sämtlicher notwendiger Sanierungsarbeiten, zu einem marktorientierten Mietzins gut möglich.

Raumgestaltung :

Der Innenausbau (nach Sanierung) und das Raumkonzept kann für Wohneigentum als genügend bezeichnet werden. Die Wohnfläche hingegen ist für diese 3-Zi.-Wohnung im Vergleich mit den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort zu klein.

5. KUBISCHE BERECHNUNG

Total umbauter Raum gemäss Angaben gemäss der Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Mehrfamilienhaus **1'672.0 m3**

6. REALWERT-BERECHNUNG

6.1. Realwert Liegenschaft

Gebäude

1'672.0 m3 à Fr. 650.00 Fr. 1'086'800 .--

./. wirtschaftliche Alterung für 45 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Sanierungsarbeiten im Jahre 1993 :

Teilminderwerte BKP		Ant. in %	Mind.-wert	Ant. Minderwert in %
21 + 22	**Rohbau 1 + 2**	51.4%	0%	0.0%
23	**Elektroinstal.**	6.4%	3%	0.2%
24	**Heizungsanl.**	4.7%	4%	0.2%
25	**Sanitäranlagen**	9.4%	3%	0.3%
27 + 28	**Ausbau 1 + 2**	24.8%	0%	0.0%
				0.7%

Fr. 650.00 ./. 0.7%

1'672.0 m3 à Fr. 645.00 Fr. 1'078'400 .--

Umgebungsarbeiten

Anpassarbeiten an die Allmend und Gartenanlage mit Begrünung Fr. 90'000 .--

Baunebenkosten

ca. 15% von Fr. 1'168'400.-- Fr. 175'300 .--

Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel
SVKG + SEK / SVIT **6.3**
Fr. 1'353'320 .-- oder
472.0 m2 à Fr. 1'862 .30
Fr. 1'353'320 .-- oder Fr. 879'000 .--

Total Realwert in Berücksichtigung wirschaftl. Alterung Fr. 2'222'700 .--

./. Altersabzüge

Gebäude

./. technische Alterung für
45 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Sanierungsarbeiten im Jahre 1993 :

Arbeitsgattungen BKP		NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
21	**Rohbau 1**	32.5%	20%	6.5%
22	**Rohbau 2**	14.2%	20%	2.8%
23	**Elektroinstal.**	4.6%	30%	1.4%
24	**Heizungsanl.**	5.0%	25%	1.3%
25	**Sanitäranlagen**	8.3%	60%	5.0%
27 + 28	**Ausbau 1 + 2**	20.4%	50%	10.2%
29	**Honorare**	15.0%	52%	7.8%
				35.0%

BKP		Kostenschätzung für tech. Alterung aufgeteilt in BKP	
21	**Rohbau 1**	Fr. 70'100 .--	
22	**Rohbau 2**	Fr. 30'200 .--	
23	**Elektroinstal.**	Fr. 15'100 .--	
24	**Heizungsanl.**	Fr. 14'000 .--	
25	**Sanitäranlagen**	Fr. 53'900 .--	
27 + 28	**Ausbau 1 + 2**	Fr. 110'000 .--	
29	**Honorare**	Fr. 84'100 .--	Fr. 377'400 .--

./. Umgebung und Baunebenkosten

./. Altersentwertung ca. 3%
von Fr. 265'300.-- Fr. 8'000.-- Fr. 385'400.--
(nach SVKG SEK / SVIT)

Total Realwert vor Sanierungsarbeiten **Fr. 1'837'300 .--**

Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten
(SVKG SEK/SVIT)

A	Standort	6.0	Dorf in wichtiger Region / Rande des Dorfkerns
B	Nutzung	5.0	gehobene Wohnzone / mittlere Ausnutzung
C	Wohnlage	5.0	sehr gute Wohnlage / geringe Immissionen
C	Erschliessung	6.5	mittlere Frequenz in mittlerer Entfernung / Schulen in mittlerer Entfernung
D	Marktverhältnisse	9.0	ausgeglichene Marktverhältnisse
Total Punkte		**31.5**	

Divisor		5.0	
im Durchschnitt		6.3	
Steigerungsfaktor		-. -	
Reduktionsfaktor		-. -	
Lageklasse festgelegt		**6.3**	= 64.95%

6.2. Realwert StWE-Einheit

3-Zi.-Whg., StWE-Parz. Nr. S6707 :

mit Sonderrecht an Wohnung W2 im EG sowie Kellerraum K2 im UG, Gartensitzplatz GS2 und Autoparkpatz AP2 153 / 1000 von Fr. 1'837'300.--	≈	Fr.	281'100.--
Total Realwert, ohne Berücksichtigung sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten	≈	**Fr.**	**281'100.--**

7. ERTRAGSWERT-SCHÄTZUNG

Eigentumswohnungen können in den wenigsten Fällen kostendeckend vermietet werden und sind daher keine Renditeobjekte. Auf eine Berechnung von Miet- und Ertragswert wird daher verzichtet obwohl im vorliegenden Fall, der Marktlage entsprechend, eine kostendeckende Vermietung möglich wäre.

8. VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG

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

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

8.1 3-Zimmerwohnung, StWE-Parzelle Nr. S6707 :

Autoparkplatz (Annahme)		Fr.	8'000.--
ca. 61.1 m2 Netto-Nutzfläche, à Fr. 4'469.75	≈	Fr.	273'100.--
./. Sofort notwendige Investitionen für Instandstellungsarbeiten			

BKP

25	Sanitäranlagen (Annahme)	Fr.	8'000.--
258	Einbauküche (Annahme)	Fr.	20'100.--
28	Boden-, Wand- u. Deckenbeläge (Annahme)	Fr.	3'000.--
Total Realwert StWE-Parz. S6707		≈ **Fr.**	**250'000 .--**

Der Verkehrswert, verzinst mit 5% (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von ≈ Fr. 12'500.-- p.a., oder einer Wohnungsmiete von ca. 1'041.65 pro Monat. Die Nebenkosten für die Wohnung betragen ca. Fr. 150.-- pro Monat, exklusive dem Erneuerungsfonds. Zur Zeit ist die Wohnung an einen Drittmieter fremdvermietet. Es bestehen keine Angaben bezüglich Mietvertrag und Mietzins.

Bemerkungen zu sofortigen Investitionen für Instandstellungsarbeiten

Wie im Beschrieb "Baulicher Zustand" bereits erwähnt, muss ein Teil des oben erwähnten finanziellen Aufwandes für Instandstellungsarbeiten sofort geleistet werden, damit die 3-Zi.-Wohnung im OG, StWE-Parzelle S6707 angenehm weiter genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits innerhalb den Altersabzügen "technische Altersentwertung" berücksichtigt.

Bemerkungen zum Erneuerungsfonds

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft (trimag AG), vom 12. Dezember 2016 besteht kein Erneuerungsfonds für die Liegenschaft.

9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

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

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

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

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

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

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

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

Stichtag: Basel, 16. Dezember 2016 **von Gunten & Partner GmbH :**

Th. von Gunten

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

Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500,
  vom 07. Dezember 2016
- Kopien Grundbuchauszüge,
  vom 19. Dezember 2016
- Kopie Schatzungs-Auszug der Basellandschaftlichen
  Gebäudeversicherung, vom 01. Dezember 2016
- Begründung von Stockwerkeigentum, Landskron-
  strasse 2, 4106 Therwil, inkl. Architektenpläne,
  vom November 2010
- Reglement für die Stockwerkeigentümergemein-
  schaft Landskronstrasse 2 4106 Therwil,
  vom 29. November 2010, fehlt
  Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt
  Basel-Stadt möglich

Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Amt für Geoinformation
GIS-Fachstelle

Liestal, 07.12.2016 11:25 Uhr

Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

N

Massstab 1: 500

0 2 4 6m

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

Grundbuchamt
Domplatz 9
Postfach
4144 Arlesheim

Grundbuchauszug

Grundbuch Therwil

Liegenschaft Nr. 6573
Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S6705, S6706, S6707, S6708, S6709
Plan Nr. 101, Vor den Reben

472 m²
Mehrfamilienhaus, Landskronstrasse 2 (164 m²)
übrige befestigte Flächen (40 m²), Gartenanlage (268 m²)
Mutationsnr. 5280, 28.10.2014 Beleg 10394

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6705 (Maxpec AG), 18/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6706 (Maxpec AG), 181/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6707 (Maxpec AG), 153/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6708 (Maxpec AG), 181/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6709 (Maxpec AG), 155/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von StWE S6710 (Scaioli Mario), 312/1000 Miteigentum

Anmerkungen

8504.B0 Stockwerkanteile verpfändet
06.06.2011 Beleg B1667

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19800701.B659 Last: Duldung der Stützmauer zu Gunsten Grundstück Nr. 1023, 1024
01.07.1980 Beleg B144, 30.09.2010 Beleg B2921

20100930.B102 Last: Baubeschränkung
zugunsten Einwohnergemeinde Therwil Öffentl.-Rechtl. Anstalt, mit Sitz in Therwil BL, UID CHE-115.086.152, Therwil (GBA)
30.09.2010 Beleg B2921

20100930.B103 Recht/Last: Werkleitungen gemeinsame
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1010, 6574
30.09.2010 Beleg B2921

20100930.B104 Recht/Last: Verbot zur Erstellung einer separaten Heizzentrale
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1010, 6574
30.09.2010 Beleg B2921

20100930.B105 Recht: Gehrecht
zulasten Grundstück Nr. 1010
30.09.2010 Beleg B2921

20100930.B106 Recht/Last: Grenzbaurecht für Mehrfamilienhaus, ober- und unterirdisch
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1010
30.09.2010 Beleg B2921

20110125.B100 Recht/Last: Grenzbaurecht mit Öffnungen im Untergeschoss, gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1010
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B101 Recht/Last: Grenzbaurecht für Mehrfamilienhaus, gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1010
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B102 Recht: Überbaurecht für Balkonbrüstung
zulasten Grundstück Nr. 1010
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B103 Last: Überbaurecht für Balkonbrüstung
zugunsten Grundstück Nr. 1010
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B104 Recht/Last: Geh- und Fahrrecht gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 6574
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B105 Recht/Last: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Einstellhalle, gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 6574
25.01.2011 Beleg B261

20110125.B106 Recht/Last: Geh- und Fahrrecht für Einstellhalle, gegenseitig
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 6574
25.01.2011 Beleg B261

20110606.B100 Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz AP1, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6710
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B101 Last: Benützungsrecht an Autoabstellplatz AP2, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6707
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B102 Last: Benützungsrecht an Gartensitzplatz GS1, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6706
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B103 Last: Benützungsrecht an Gartensitzplatz GS2, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6707
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B104 Last: Benützungsrecht an Balkon B1, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6706
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B105 Last: Benützungsrecht an Balkon B2, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6707
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B106 Last: Benützungsrecht an Balkon B3, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6708
06.06.2011 Beleg B1667

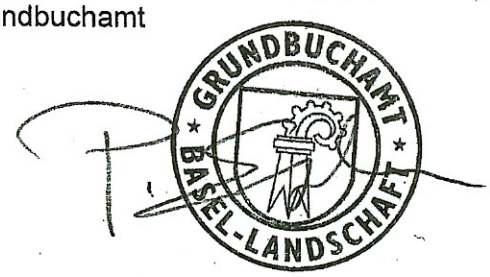
20110606.B107 Last: Benützungsrecht an Balkon B4, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6709
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B108 Last: Benützungsrecht an Terrasse T5, ausschliesslich
zugunsten Grundstück Nr. S6710
06.06.2011 Beleg B1667

Grundpfandrechte
Keine

4144 Arlesheim, 19.12.2016/pe

KANTON BASEL-LANDSCHAFT
Grundbuchamt



Gebühr: Fr. 200.--

Grundbuchamt
Domplatz 9
Postfach
4144 Arlesheim

BASEL LANDSCHAFT
SICHERHEITSDIREKTION
ZIVILRECHTSVERWALTUNG

Grundbuchauszug

Grundbuch Therwil

Stockwerkeigentum Nr. S6707
153/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 6573 (S6705, S6706, S6707, S6708, S6709, S6710)
mit Sonderrecht an Wohnung W2 im Erdgeschoss sowie mit Kellerraum K2 im Untergeschoss
06.06.2011 Beleg B1667

Eigentümer
Maxpec AG (Aktiengesellschaft), mit Sitz in Basel BS, UID CHE-106.508.591, Blotzheimerstrasse 68, 4055 Basel (GBA)

Erwerbstitel
Begründung Stockwerkeigentum 06.06.2011 Beleg B1667

Anmerkungen

8505.B0	Reglement der Stockwerkeigentümer 06.06.2011 Beleg B1667
13311	Konkurseröffnung 18.08.2016 Beleg 8631

Vormerkungen

20131126.B102	Pfändung für Fr. 40'364.95 26.11.2013 Beleg B3192
20141201.104	Pfändung zuzüglich Zins und Kosten Betrag: Fr. 26'655.-- 01.12.2014 Beleg 11634
11495	Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 11495 23.06.1970 Beleg B4159, 20.11.1979 Beleg B4159, 22.09.2009 Beleg B2828, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 12.12.2011 Beleg B3737, 13.03.2013 Beleg B677, 13.03.2015 Beleg 2702
11496	Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 11496 20.11.1979 Beleg B4160, 22.09.2009 Beleg B2828, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 11.07.2011 Beleg B2063, 13.03.2013 Beleg B677, 25.03.2015 Beleg 3056

33673 Nachrückungsrecht Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 33673
22.09.2009 Beleg B2829, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 11.07.2011 Beleg B2063, 13.03.2013 Beleg B677, 13.03.2015 Beleg 2702

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20110606.B101 Recht: Benützungsrecht an Autoabstellplatz AP2, ausschliesslich
zulasten Grundstück Nr. 6573
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B103 Recht: Benützungsrecht an Gartensitzplatz GS2, ausschliesslich
zulasten Grundstück Nr. 6573
06.06.2011 Beleg B1667

20110606.B105 Recht: Benützungsrecht an Balkon B2, ausschliesslich
zulasten Grundstück Nr. 6573
06.06.2011 Beleg B1667

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 1'200'000.-- Franken eins zwei null null null null 00/100
Namenschuldbrief (Grundpfand) Nr. 11494
Gläubiger: Raiffeisenbank Arlesheim Genossenschaft Genossenschaft, mit Sitz in Arlesheim BL, Arlesheim (GBA), Höchstzinsfuss 7.00 %, Pfandentlassung
mitverpfändet: Grundstück Nr. 6574, S6705, S6706, S6708, S6709
27.02.1970 Beleg B4158, 20.11.1979 Beleg B4158, 17.01.1985 Beleg B5637, 11.11.1992 Beleg B828, 17.08.2001 Beleg B2222, 22.09.2009 Beleg B2828, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 13.03.2013 Beleg B677

Pfandstelle 2
Fr. 338'000.-- Franken drei drei acht null null null 00/100
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 11495
Inhaber: Raiffeisenbank Therwil Ettingen Genossenschaft Genossenschaft, mit Sitz in Therwil, UID CHE-107.865.183, Therwil (GBA), Höchstzinsfuss 7.00 %, Eintrag Gläubigerrechte, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
mitverpfändet: Grundstück Nr. 6574, S6705, S6706, S6708, S6709
23.06.1970 Beleg B4159, 20.11.1979 Beleg B4159, 22.09.2009 Beleg B2828, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 12.12.2011 Beleg B3737, 13.03.2013 Beleg B677, 13.03.2015 Beleg 2702

Pfandstelle 3
Fr. 90'000.-- Franken neun null null null null 00/100
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 11496
Inhaber: Raiffeisenbank Therwil Ettingen Genossenschaft Genossenschaft, mit Sitz in Therwil, UID CHE-107.865.183, Therwil (GBA), Höchstzinsfuss 9.00 %, Eintrag Gläubigerrechte, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
mitverpfändet: Grundstück Nr. 6574, S6705, S6706, S6708, S6709
20.11.1979 Beleg B4160, 22.09.2009 Beleg B2828, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 11.07.2011 Beleg B2063, 13.03.2013 Beleg B677, 25.03.2015 Beleg 3056

undpfand) Nr.
2921,

Pfandstelle 4

Fr. 572'000.-- Franken fünf sieben zwei null null null 00/100
Inhaberschuldbrief (Grundpfand) Nr. 33673
Inhaber: Raiffeisenbank Therwil Ettingen Genossenschaft Genossenschaft, mit Sitz in Therwil, UID CHE-107.865.183, Therwil (GBA), Höchstzinsfuss 10.00 %, Eintrag Gläubigerrechte, mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
mitverpfändet: Grundstück Nr. 6574, S6705, S6706, S6708, S6709
22.09.2009 Beleg B2829, 30.09.2010 Beleg B2921, 30.09.2010 Beleg B2922, 06.06.2011 Beleg B1667, 11.07.2011 Beleg B2063, 13.03.2013 Beleg B677, 13.03.2015 Beleg 2702

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

pvtedit12.452

Basellandschaftliche GebäudeVersicherung

STWE Landskronstrasse 2
p.A. Activecasa Immobilien GmbH
Schönaustrasse 87
4058 Basel

Auszug Gebäudedaten vom 01.12.2016

Gemeinde:	4106 Therwil	**Parzelle Nr.:**	6573
Strasse/Nr.:	Landskronstrasse 2	**Gebäude Nr.:**	158766
Gebäudeart:	Wohnhaus		
Vers. Wert:	CHF 1'075'000.00	**Vers. Index:**	137 Punkte
Baujahr:	1971	**Letzte Anpassung per:**	01.01.2013
Anzahl Wohnungen:	5	**Gebäudevolumen:**	1'672 m³
Letzte Schätzung:	14.12.2010	**Datum Police:**	10.06.2013
Gebäudeklasse:	1	**Betriebsklasse:**	1
Wasserschäden:	eingeschlossen		

Zusätzliche Objekte	Versicherungswert	Wasserschäden

Gräubernstrasse 18 4410 Liestal Tel. 061 927 11 11 Fax 061 927 12 12 bgv@bgv.ch www.bgv.ch

Begründung von Stockwerkeigentum

November 2010

Grundbuch	Therwil
Parzelle	Nr. 6573, 472 m2
Gebäude	5-Familienhaus mit Garagen Landskronstrasse 2, 4106 Therwil

KOPIE

Signaturen

	Gemeinschaftliches Eigentum
	Sonderrecht
	Alleiniges Benützungsrecht

Eigentümer	Maxpec AG Peter Merian-Strasse 21, 4002 Basel
Unterschrift	.....
Projektverfasser / Verantwortlich für die Aufteilung	Scaioli Immobilien, Mario Scaioli Ahornstrasse 5, 4132 Muttenz Tel. 061 461 39 73
Unterschrift	.....

Aufteilungsbeschrieb

Umgebung

Gemeinschaftlich		Zugang zum Haus, Gartenanlage, Rampe und Manövrierfläche zu den Garagen
Alleiniges Benützungsrecht		Gartensitzplatz GS1 zu Wohnung W1 Gartensitzplatz GS2 zu Wohnung W2 Autoparkplatz AP1 zu Wohnung W5 Autoparkplatz AP2 zu Wohnung W2

Untergeschoss

Gemeinschaftlich		Hauseingang, Treppenhaus, Vorplätze, Gänge, Heizungs- und Technikraum
Sonderrecht	BR1	Bastelraum mit WC/Lavabo
Sonderrecht	G1	Garage 1 zu Wohnung 4
Sonderrecht	G2	Garage 2 zu Wohnung 3
Sonderrecht	G3	Garage 3 zu Wohnung 1
Sonderrecht	G4	Garage 4 zu Wohnung 5
Sonderrecht	K1	Kellerraum 1 zu Wohnung 1
Sonderrecht	K2	Kellerraum 2 zu Wohnung 2
Sonderrecht	K3	Kellerraum 3 zu Wohnung 3
Sonderrecht	K4	Kellerraum 4 zu Wohnung 4
Sonderrecht	K5	Kellerraum 5 zu Wohnung 5

Erdgeschoss

Gemeinschaftlich		Treppenhaus, Kamin
Sonderrecht	W1	4-Zimmerwohnung bestehend aus: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Wohnzimmer, Kochen/Essen, Bad/WC, Vorplatz, Balkon dazu: Kellerraum K1, Garage G3
Alleiniges Benützungsrecht:		Gartensitzplatz GS1
Sonderrecht	W2	3-Zimmerwohnung bestehend aus: Zimmer 1, Zimmer 2, Wohnzimmer, Kochen/Essen, Bad/WC, Vorplatz, Balkon dazu: Kellerraum K2
Alleiniges Benützungsrecht:		Gartensitzplatz GS2, Autoparkplatz AP2

Obergeschoss

Gemeinschaftlich		Treppenhaus, Kamin
Sonderrecht	W3	4-Zimmerwohnung bestehend aus: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3 Wohnzimmer, Kochen/Essen, Bad/WC, Vorplatz, Balkon dazu: Kellerraum K3, Garage G2
Alleiniges Benützungsrecht:		-
Sonderrecht	W4	3-Zimmerwohnung bestehend aus: Zimmer 1, Zimmer 2 Wohnzimmer, Kochen/Essen, Bad/WC, Vorplatz, Balkon dazu: Kellerraum K4, Garage G1
Alleiniges Benützungsrecht:		-

Dachgeschoss

Gemeinschaftlich		Treppenhaus, Kamin, Installationsschacht
Sonderrecht	W5	3 ½-Zimmerwohnung bestehend aus: Zimmer 1, Zimmer 2 Küche/Wohnen, Umkleide, Vorplatz, Bad, WC dazu: Kellerraum K5, Garage G4
Alleiniges Benützungsrecht:		Terrasse T5, Autoparkplatz AP1

Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in folgende Stockwerkeigentumsanteile aufgeteilt, für welche je ein besonderes Grundbuchblatt besteht:

Objekt No	Geschosslage	Bezeichnung	Miteigentumsanteil Wertquote in Tausendstel
BR1	UG	Bastelraum	18/1000
W1	EG	4-Zimmerwohnung	181/1000
W2	EG	3-Zimmerwohnung	153/1000
W3	OG	4-Zimmerwohnung	181/1000
W4	OG	3-Zimmerwohnung	155/1000
W5	DG	3 ½-Zimmerwohnung	312/1000
		Total	1000/1000

OBJEKT:	MEHRFAMILIENHAUS	PARZELLE NR. 6573	LANDSKRONSTRASSE 2	4106 THERWIL
EIGENTÜMER:	MAXPEC AG		PETER MERIAN-STR. 21	4002 BASEL
PROJEKTVERFASSER:	HERR MARIO SCAIOLI / SCAIOLI IMMOBILIEN		AHORNSTRASSE 5	4132 MUTTENZ

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

MST. 1:100

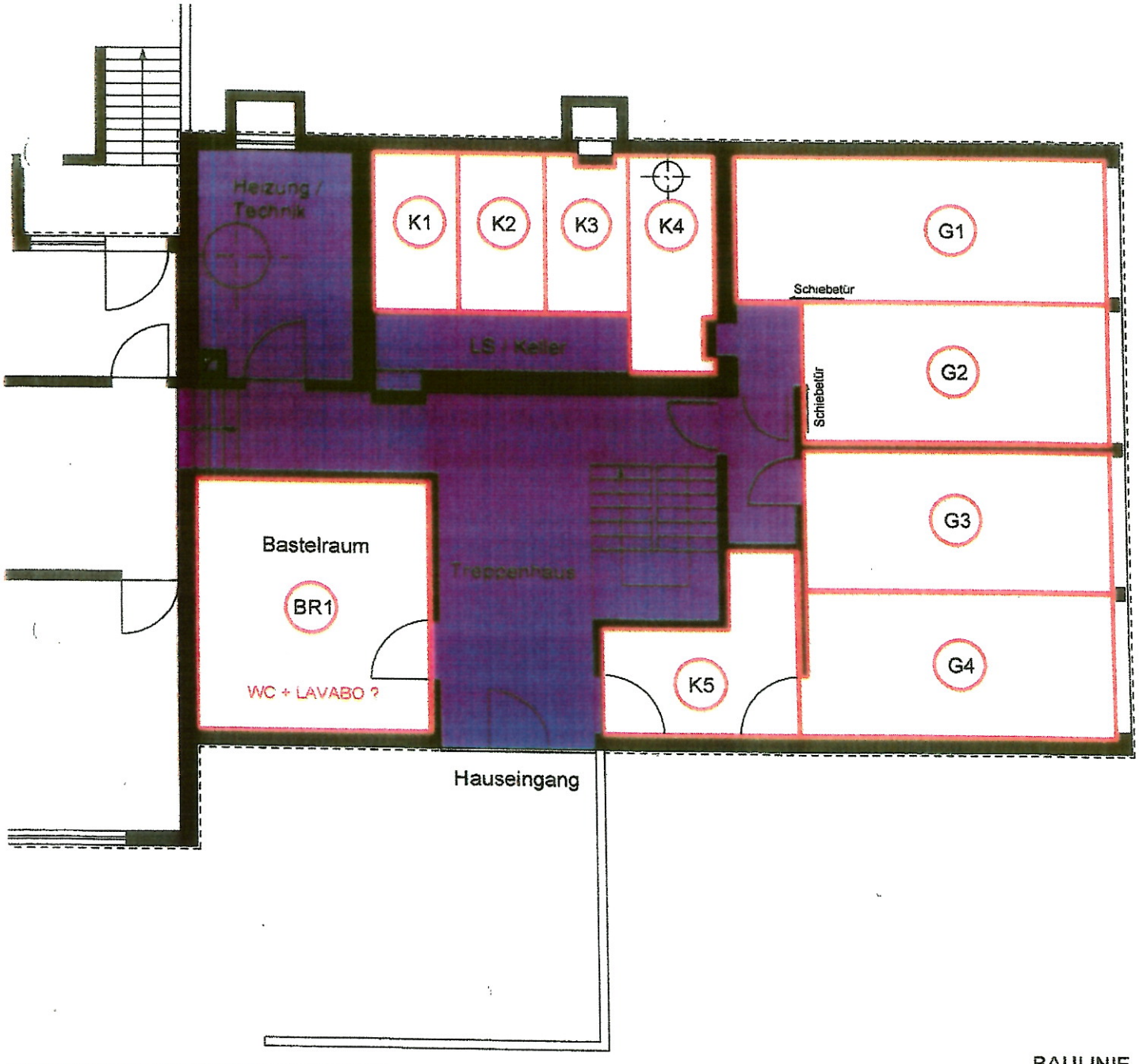
Himmelsbach Architekten GmbH
Wartenbergstrasse 45 4020 Basel
Tel. 061 / 311 35 32 Fax 061 / 311 35 52

Pl.Nr. : 2
letzte Revision
Datum:

Gez : RC
Datum : 08.12.2010
Planformat : A4

Eigentümer:

Projektverfasser:



BAULINIE

STRASSENLINIE

OBJEKT:	MEHRFAMILIENHAUS	PARZELLE NR. 6573	LANDSKRONSTRASSE 2	4106 THERWIL
EIGENTÜMER:	MAXPEC AG		PETER MERIAN-STR. 21	4002 BASEL
PROJEKTVERFASSER:	HERR MARIO SCAIOLI / SCAIOLI IMMOBILIEN		AHORNSTRASSE 5	4132 MUTTENZ

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

MST. 1:100

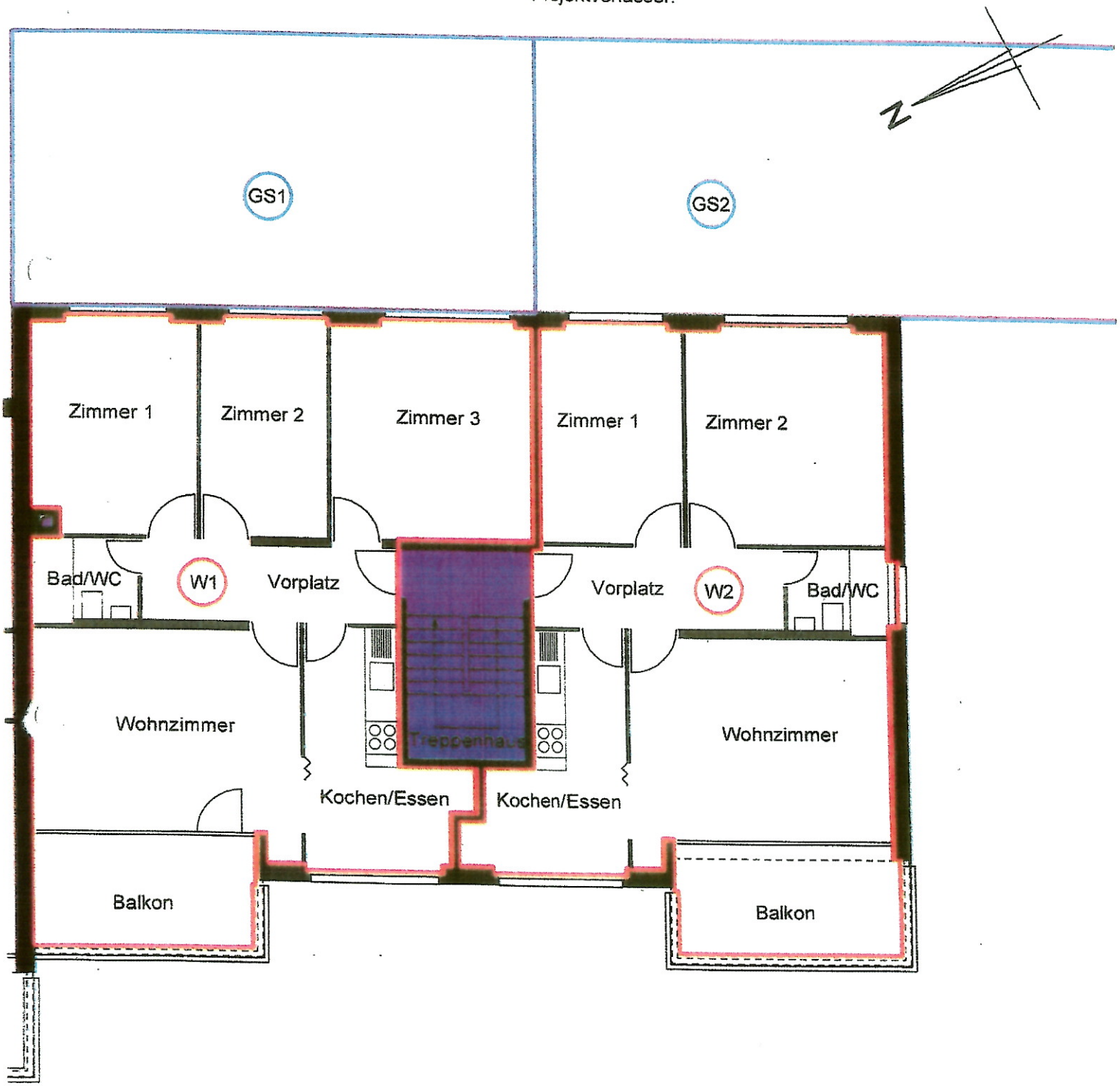
Himmelsbach Architekten GmbH
Wartenbergstrasse 45 4020 Basel
Tel. 061 / 311 35 32 Fax 061 / 311 35 52

Pl.Nr. : 3
letzte Revision
Datum:

Gez : RC
Datum : 08.12.2010
Planformat : A4

Eigentümer:

Projektverfasser:



OBJEKT:	MEHRFAMILIENHAUS	PARZELLE NR. 6573	LANDSKRONSTRASSE 2	4106 THERWIL
EIGENTÜMER:	MAXPEC AG		PETER MERIAN-STR. 21	4002 BASEL
PROJEKTVERFASSER:	HERR MARIO SCAIOLI / SCAIOLI IMMOBILIEN		AHORNSTRASSE 5	4132 MUTTENZ

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

MST. 1:100

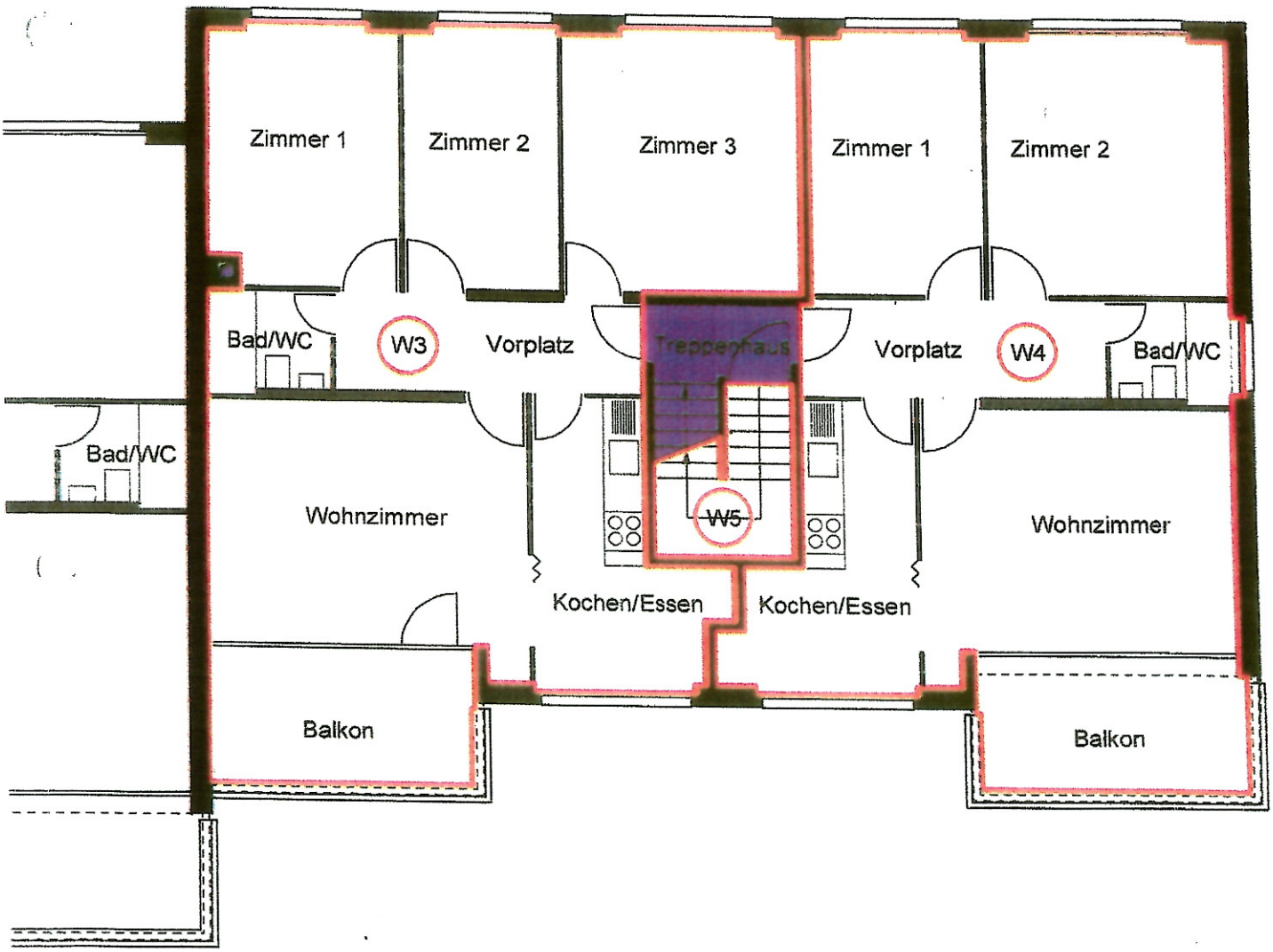
Himmelsbach Architekten GmbH
Wartenbergstrasse 45 4020 Basel
Tel. 061 / 311 35 32 Fax 061 / 311 35 52

Pl.Nr. : 4
letzte Revision
Datum:

Gez : RC
Datum : 08.12.2010
Planformat : A4

Eigentümer:

Projektverfasser:



OBJEKT:	MEHRFAMILIENHAUS	PARZELLE NR. 6573	LANDSKRONSTRASSE 2	4106 THERWIL
EIGENTÜMER:	MAXPEC AG		PETER MERIAN-STR. 21	4002 BASEL
PROJEKTVERFASSER:	HERR MARIO SCAIOLI / SCAIOLI IMMOBILIEN		AHORNSTRASSE 5	4132 MUTTENZ

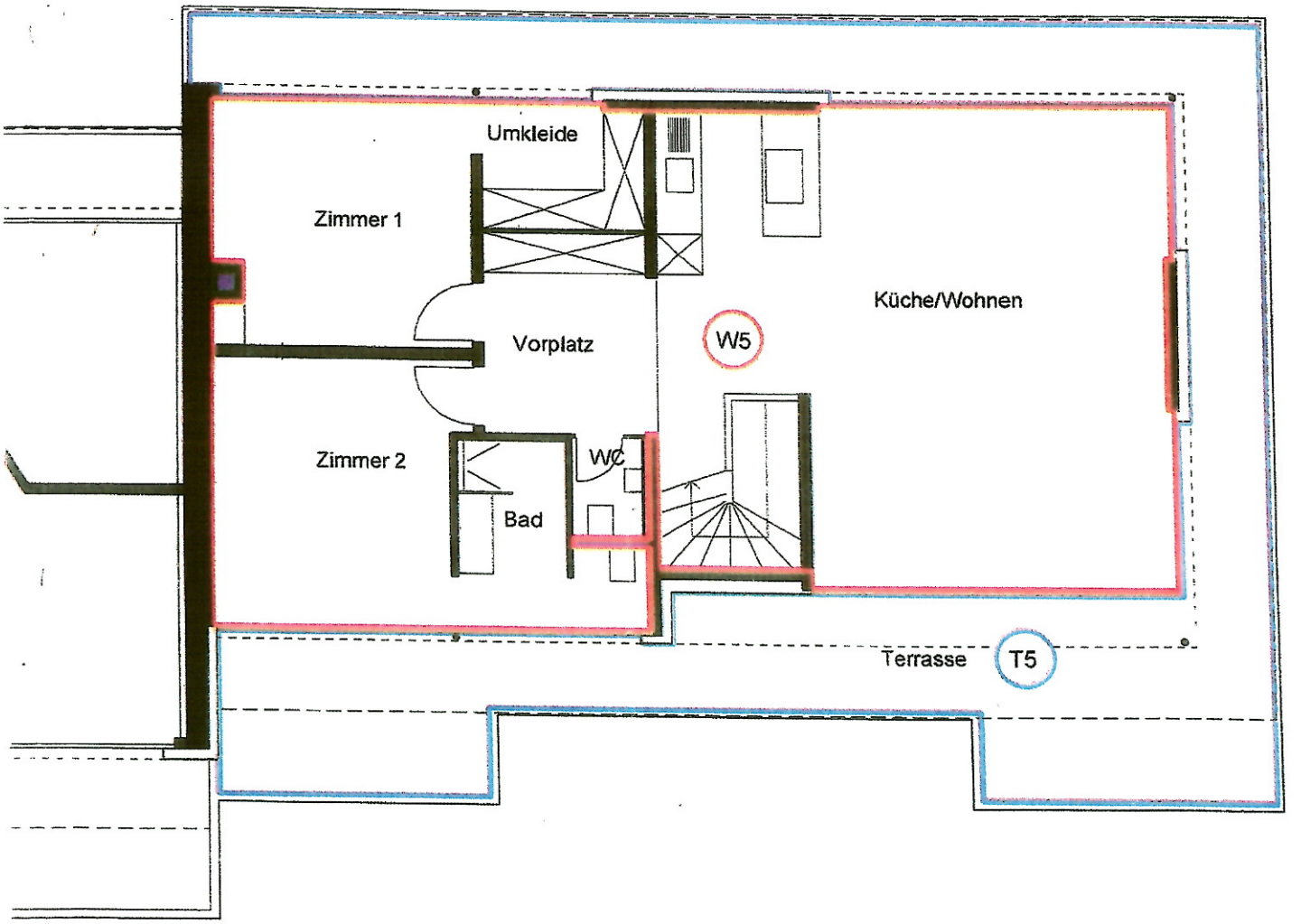
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

MST. 1:100

Himmelsbach Architekten GmbH
Wartenbergstrasse 45 4020 Basel
Tel. 061 / 311 35 32 Fax 061 / 311 35 52

Pl.Nr. : 5
letzte Revision
Datum:

Gez : RC
Datum : 08.12.2010
Planformat.: A4

Eigentümer:

Projektverfasser: