

SCHÄTZUNGS-BERICHT

4.5-Zi.-Wohnung im 8. OG mit Dachterrasse
im 9.OG, Kellerraum im 3.UG und Autoeinstell-
hallenplatz im 2.UG, StWE-Parz. 5/626-74 und
Miteigentums-Parz. 5/626-98-82, Malzgasse 22

**Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22,
4052 Basel**

SCHÄTZUNGS-BERICHT

4.5-Zi.-Wohnung im 8. OG mit Dachterrasse
im 9.OG, Kellerraum im 3.UG und Autoeinstell-
hallenplatz im 2.UG, StWE-Parz. 5/626-74 und
Miteigentums-Parz. 5/626-98-82, Malzgasse 22

Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22,
4052 Basel



Mitglied der Schweizerischen
Bewertungsexperten-Kammer
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband
der Immobilien-Treuhänder

14. November 2023

Inhaltsverzeichnis

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

Beilagen

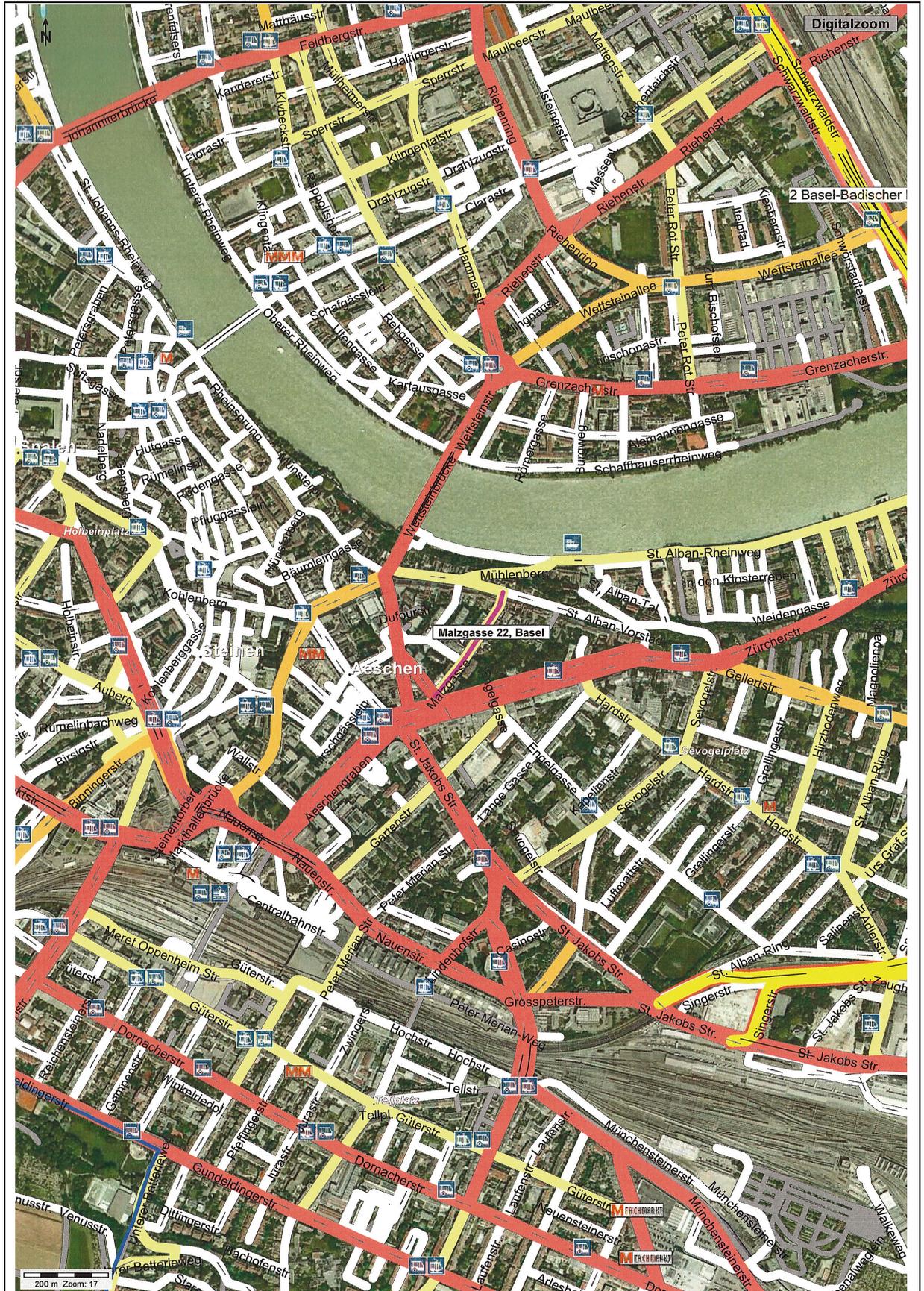
- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. November 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 21. August 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Lautengartenstrasse 11, 13, 15, Malzgasse 22 (GB Basel, Sektion 5, Liegenschaftsparzelle 626), vom 20. Dezember 2012/22. August 2023, fehlt
Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopie NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG der Gemeinschaft der Miteigentümer an der Stockwerkeigentumsparzelle 626-98 in Sektion 5, Autoeinstellhalle Lautengartenstr. 11 in Basel, vom 20. Juni 2011/22. August 2023, fehlt
Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich
- Kopien Architektenpläne StWE-Begründung, ohne Msst., vom 15. Juni 2011/22. August 2023

(Malzgasse 22)

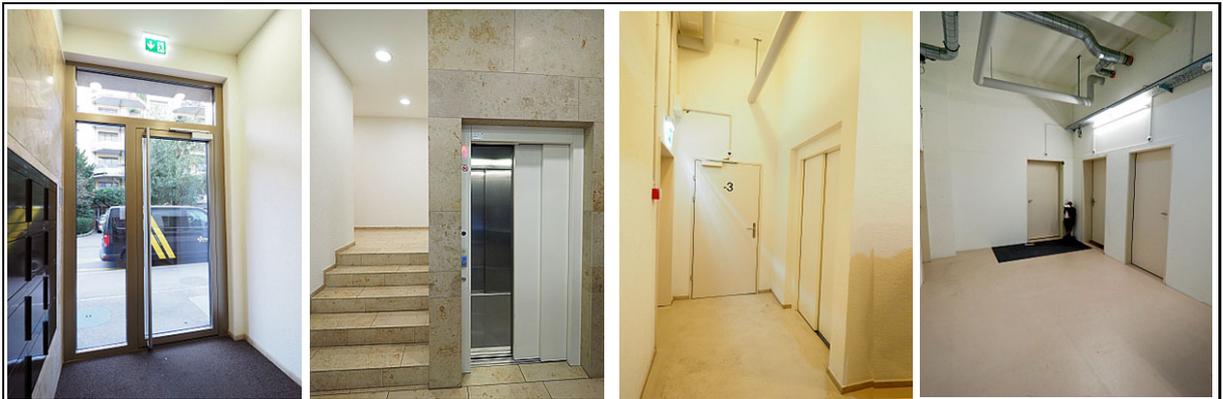
1. GRUNDLAGEN

- Auftrag** : Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt,
vom 23. August 2023
- Planunterlagen** : Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. November 2023
Architektenpläne, ohne Msst.,
vom 12. Juni 2011/22. August 2023
- Grundbuchauszug** : Grundbuchamt Basel-Stadt,
vom 21. August 2023
- Auskünfte** : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 13. November 2023
- Besichtigung** : 12. Oktober 2023

2. UEBERSICHTSPLAN



3. PHOTOS



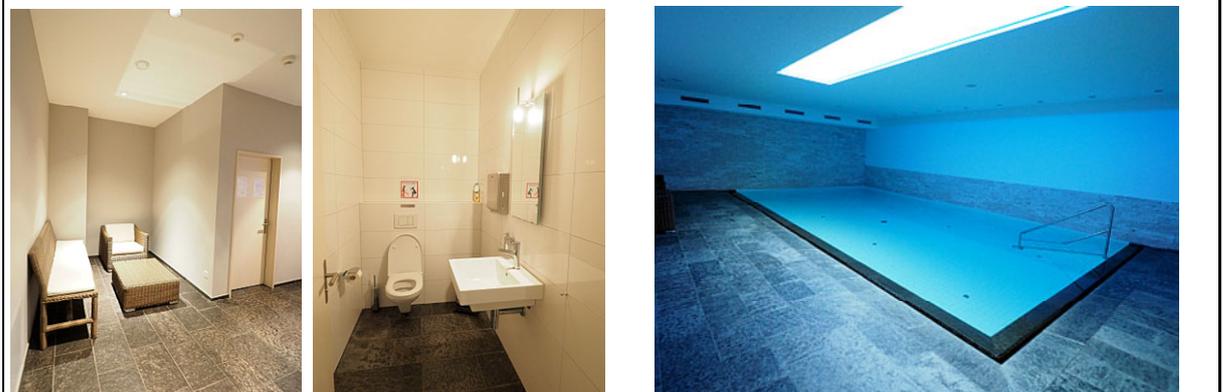
Hauseingang/Windfang und Treppenhaus mit Lift im EG Malzgasse 22

Vorplatz mit Lift im 3.UG Malzgasse 22



Gang und Abstellraum im 3.UG Malzgasse 22

Autoeinstellhallenplatz und Ausschnitt aus der Autoeinstellhalle im 2.UG



Garderoberraum und separates WC im 1.UG

Hallenschwimmbad im 1.UG



Entrée/Vorplatz 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG

Entrée/Vorplatz 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



WC/Dusche 1 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



weiterer Ausschnitt WC/Dusche 1 und Waschküche 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



Zimmer und WC/Dusche 2 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



weiteres Zimmer mit Einbauschränken 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



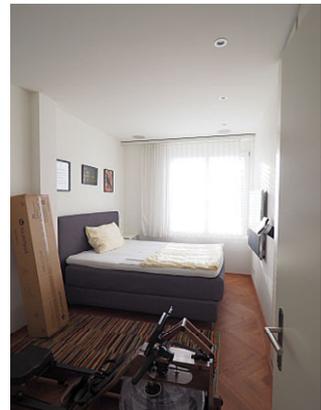
offene Einbauküche 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



Wohn-/Esszimmer 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



weiterer Ausschnitt Wohn-/Esszimmer 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



weiteres Zimmer mit Einbauschränken 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG





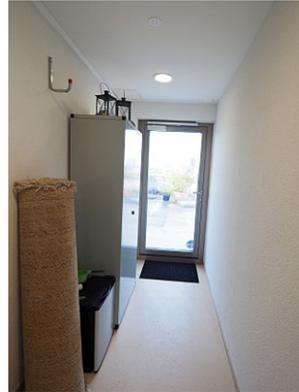
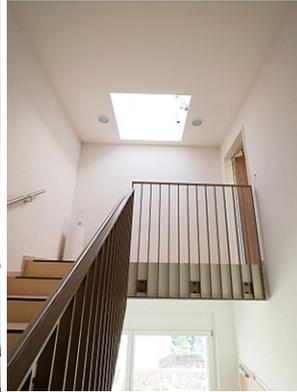
Loggia 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



Weitsicht von Loggia aus 4.5-Zi.-Whg. im 8.OG



Treppenhaus mit Galerie im 9.OG



Gang und Ausschnitt aus der Terrasse 5801 im 9.OG



Terrasse 5801 im 9.OG



Fernsicht von der Terrasse 5801 im 9.OG

4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

Parzelle

Gemeinde	:	Basel-Stadt, Sektion 5
GB Nummer	:	Stammparzelle 5/626, haltend 2'624.0 m ²
		Stockwerkeigentumsparzellen
		Stammgrundstück, LIG Basel Sektion 5/626 21.55/1000, Index: 0 Nr. 5801, dunkelgrün, Haus Nr. 22: Räume im 8.OG StWE- Parz. 5/626-74 (4.5-Zi.-Wohnung), Raum im 3.UG (Kellerraum)
		Stockwerkeigentumsparzelle
		Stammgrundstück, LIG Basel Sektion 5/626 28.5/1000, Index: 0 Nr. 9000, gelb, Raum im 1. und 2. UG (AEH) StWE- Parz. 5/626-98
		Miteigentumsanteil
		Grundstück-Nr. 626-98-82 Stammgrundstück, STW Basel Sektion 5/626-98 1/114, Index: 0 Autoeinstellhallenplatz

Eigentümer

Alleineigentum : Marescalchi Andrea

Grundbucheintragungen

Anmerkungen : *Stammparzelle 5/626:*
 10.02.2011 2011/395/0 Beseitigung der Einrichtung
 gem. Allmendgesetz ID.2011/000264
 30.06.2011 2011/1552/0 Anteil(e) verpfändet
 ID.2011/000517
 30.06.2011 2011/1552/0 Stockwerkbegründung vor
 Gebäudeerstellung ID.2011/000520
 11.07.2022 2022/1955/0 Auf Anteil(en): Verfügungs-
 beschränkung (StWEP 626-74, MEP 626-98-82)
 ID.2022/001321

Stockwerkeigentumsparzelle 5/626-74:

30.06.2011 2013/207/0/2 Reglement,
ID.2011/000518

30.06.2011 2011/1552/0 Stockwerkbegründung
vor Gebäudeerstellung ID.2011/000520

Stockwerkeigentumsparzelle 5/626-98:

30.06.2011 2013/207/02 Reglement,
ID.2011/000518

30.06.2011 2011/1552/0 Anteil(e) verpfändet
ID.2011/000517

30.06.2011 2011/1552/0 Nutzungs- und Verwal-
tungsordnung ID.2011/000519

30.06.2011 2011/1552/0 Stockwerkbegründung
vor Gebäudeerstellung ID.2011/000520

30.01.2023 2023/248/0 Auf Anteil(en): Verfügungs-
beschränkung (MEP 626-98-82) ID.2023/000081

Miteigentumsanteil 5/626-98-82:

30.06.2011 2011/1552/0 Nutzungs- und Verwal-
tungsordnung ID.2011/000519

Dienstbarkeiten

: *Stammparzelle 5/626:*

03.01.1973 237/383f (L) Benützungs-, Durchgangs-,
Durchfahrts- und Durchleitungsrecht ID.2001/000145
z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel (UID: CHE-
29.06.2015 2015/1356/0 108.955.038)

28.01.2011 2012/607/0/1 (L) Benützungsrecht (Ve-
lo- und Mofaabstellraum) ID.2011/000228

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Überbaurecht (unterir-
disch) und Fluchtweg ID.2011/000224

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Durchbruch (Brand-
mauer) ID.2011/000225

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (R) Durchbruch (Brand-
mauer) ID.2011/000225

z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Überbaurecht (unterir-
disch, Schwimmhalle) ID.2011/000226

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (R) Benützungsrecht (Mit-
benützung der Schwimmhalle) ID.2011/000227

z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Benützungsrecht (Schutz-
raum) ID.2011/000229

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Wegrecht und Mitbe-
nützungsrecht (Garten) ID.2011/000230

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Fensterrecht (Duldung
von Fenstern und Fassadenelementen)

ID.2011/000231

z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

28.01.2011 2011/270/0 (L) Überbaurecht (oberirdisch) ID.2011/000232
 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486
 06.11.2012 2012/2608/0 (L) Benützungsrecht (Mitbenützung der Fernheizungszentrale) ID.2013/000001
 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5/1486

Stockwerkeigentumsparzelle 5/626-74 und 5/626-98 und Miteigentumsanteil 5/626-98-82:
 Keine

Vormerkungen

: *Stammparzelle 5/626:*
 Keine

Stockwerkeigentumsparzelle 5/626-74:
 24.01.2023 2023/219/0 Pfändung (Nr. 22029673, Gr. Nr. 2300745) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.3'504'405.35 ID.2023/000049

Stockwerkeigentumsparzelle 5/626-98:
 Keine

Miteigentumsanteil 5/626-98-82:
 30.06.2011 2011/1552/0 Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts der Miteigentümer ID.2011/000515
 30.06.2011 2011/1552/0 Aufhebung des Teilungsanspruchs, bis 29.06.2041 ID.2011/000516
 24.01.2023 2023/219/0 Pfändung (Nr. 22029673, Gr. Nr. 2300745) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.3'504'405.35 ID.2023/000049

Grundlasten

: *Stammparzelle 5/626, Stockwerkeigentumspartzel-
 len 5/626-74, 5/626-98 und Miteigentumsanteil
 5/626-98-82:*
 Keine

*wörtliche Fassungen obiger Eintragungen: gemäss
 Grundbuchauszug, vom 21. August 2023, in der
 Beilage*

Zone

: Zone 5 / Bebauungsplan
 Schutz des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz)

Gebäude

: Zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus (4-teilig in L-Form), bestehend aus drei Unter-, einem Erd-, und neun Obergeschossen. UG's mit Autoeinstellhalle.

- Lage** : **Allgemein :**
- Die Liegenschaft befindet sich im "Vorstädte-Quartier", Nähe des Aeschenplatzes, der St. Alban-Vorstadt und des Rheinufer in der Stadt Basel, an einer angenehmen und ruhigen Wohnlage in Basel, angrenzend an die Grossbasler Altstadt.
- Die Malzgasse ist eine schwach befahrene Quartierstrasse.
- Verkehrerschliessung / Einkauf / Schulen :**
- Oeffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Im Quartier stehen eher wenig Autoparkplätze in der blauen und weissen Zone zur Verfügung und der Autobahnanschluss ist innerhalb ca. 5 - 10 Fahrminuten erreichbar.
- Erholungszone :**
- Als Grün- und Erholungszone dienen die St. Alban-Anlage und das Rheinufer.
- Besonnung :**
- Die Strassenfassade (Malzgasse) ist in Richtung Südwesten, die Gartenfassade in Richtung Nordosten positioniert und die zu bewertende 4.5-Zi.-Wohnung im 8. Obergeschoss ist gut besonnt.
- Baujahr** : 2012
- Gebäudeversicherungswert** : Mehrfamilienhaus (4-teilig): CHF 48'157'000.--
Index 2023, 149.2 Punkte
- Einteilung**
3. Untergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser, vier Vorplätze mit Lift, Abstellräume, Kellerabteile, Trockenräume, Technikräume, Luftschutzraum, Schleusen

2. Untergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
fünf Treppenhäuser, drei Vorplätze, davon zwei mit Lift, zwei Treppenhäuser mit Lift, Autoeinstellhalle, Veloräume, Technikräume, Rampe
1. Untergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
fünf Treppenhäuser, drei Vorplätze, davon zwei mit Lift, zwei Treppenhäuser mit Lift, Autoeinstellhalle, Veloräume, Technikräume, Rampe, Hallenschwimmbad
- Erdgeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Hauseingänge/Windfang, vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 3 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-1, 626-39 und 626-58, je mit Kellerraum im 3.UG
- 2 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-20 und 626-38, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-21 626-56 und 626-57, je mit Kellerraum im 3.UG
1. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 2 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-2 und 626-41, je mit Kellerraum im 3.UG
- 5 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-3, 626-23, 626-40, 626-59 und 626-61, je mit Kellerraum im 3.UG
- 2 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-22, und 626-60, je mit Kellerraum im 3.UG
2. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 2 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-4 und 626-43, je mit Kellerraum im 3.UG
- 5 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-5 626-25, 626-42, 626-62 und 626-64, je mit Kellerraum im 3.UG
- 2 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-24 und 626-63, je mit Kellerraum im 3.UG
3. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 2 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-6 und 626-45, je mit Kellerraum im 3.UG
- 5 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-7 626-27, 262-44, 626-65 und 626-67, je mit Kellerraum im 3.UG
- 2 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-26 und 626-66, je mit Kellerraum im 3.UG

4. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 2 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-8
und 626-47, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-9
626-29 und 626-46, je mit Kellerraum im
3.UG
- 3 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-28
und 626-68 und 626-69, je mit Kellerraum im 3.UG
5. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 2 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-10
und 626-49, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-11
626-31 und 626-48, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **2.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-30
626-70 und 626-71, je mit Kellerraum im 3.UG
6. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 3 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-12
626-51 und 626-72, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-13
626-33 und 626-50, je mit Kellerraum im 3.UG
- 1 x **2.5-Zi.-Wohnung**, StWE-Parz. Nr. 626-32,
mit Kellerraum im 3.UG
7. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 3 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-14
626-53 und 626-73, je mit Kellerraum im 3.UG
- 3 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-15
626-35 und 626-52, je mit Kellerraum im 3.UG
- 1 x **2.5-Zi.-Wohnung**, StWE-Parz. Nr. 626-34,
mit Kellerraum im 3.UG
8. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
- 3 x **4.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-16
626-55 und 626-74, je mit Kellerraum im 3.UG
- 2 x **3.5-Zi.-Wohnungen**, StWE-Parz. Nrn. 626-17
und 626-54, je mit Kellerraum im 3.UG
- **Räume im 8.OG** samt Treppenhaus vom
7. - 9. OG und Raum (Keller) im 3.UG, StWE-
Parz. Nr. 626-36¹

9. Obergeschoss : **Lautengartenstr. 11, 13, 15, Malzgasse 22:**
 vier Treppenhäuser mit Lift und Zugang zu:
 - 1 x **4.5-Zi.-Wohnung**, StWE-Parz. Nr. 626-18, mit
 Kellerraum im 3.UG
 - 1 x **3.5-Zi.-Wohnung**, StWE-Parz. Nr. 626-19, mit
 Kellerraum im 3.UG
 - drei Dachterrassen

Die Objektaufteilung wurde vom Experten mit Hilfe des Reglementes durchgeführt.

4.5-Zi.-Wohnung im 8. Obergeschoss, StWE-Parzellen Nr. 626-74:

8. Obergeschoss : **4.5-Zi.-Wohnung** StWE-Parz. Nr. 626-74 bestehend aus : Entrée / Vorplatz, Gang mit Einbauschränken, Waschküche, Wohn-/Esszimmer mit Balkon, drei Zimmer, davon ein Zimmer mit Einbauschränken, offene Einbauküche, zwei WC/Duschen
9. Obergeschoss : Vorplatz/Treppe mit Galerie, Gang, Dachterrasse

Raumgrössen

	Räume	Wohnflächen	Nebenflächen
8. Obergeschoss	4.5-Zi.-Whg., im 8. Obergeschoss		
	Entrée / Vorplatz	4.8 m ²	
	Gang	26.4 m ²	
	Waschküche	2.6 m ²	
	Wohn- / Esszimmer	26.4 m ²	
	Zimmer 1	16.3 m ²	
	Zimmer 2	10.7 m ²	
	Zimmer 3	17.8 m ²	
	offene Einbauküche	9.0 m ²	
	Reduit	1.6 m ²	
	WC/Dusche	4.0 m ²	
	WC/Dusche	5.4 m ²	
	Loggia 10.0 m ² ½ Ant.	5.0 m ²	
9. Obergeschoss	Dachterrasse	70.0 m ²	
	½ Anteil	<u>35.0 m²</u>	
	Total	165.0 m²	

Dem Experten standen für die Berechnung der Wohnflächen keine massstäblichen Architektenpläne zur Verfügung, weshalb Ungenauigkeiten bezüglich der Flächenangaben bestehen können.

Konstruktion

- Fassade : Massivbauweise in Sichtbeton-/Backsteinmauerwerk, mit Aussenwärmedämmung, verputzt und gestrichen, EG mit Natursteinplatten verkleidet

Innere Trag- und Trennwände	: Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	: Betontreppe, mit Natursteinplattenbelag
Decken	: Beton
Dach	: Flachdach isoliert, mit entsprechendem Schutzbelag, Kiesschutz und extensiver Begrünung
Fenster / äussere Abschlüsse	: Holz-/Metallfenster, mit 3-fach-Isolierverglasung, Aluminium-Rafflamellenstoren, mit elektrischem Antrieb, Balkone mit Sonnenstoren mit elektrischem Antrieb
Spenglerarbeiten	: Chromstahl

Ausbau

Böden	: <i>4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:</i> Fischgratparkett, keramische Platten <i>Hauseingang/Treppenhaus :</i> Natursteinplatten <i>Kellerräume :</i> Zementüberzug, gestrichen
Wände	: <i>4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:</i> Abrieb, gestrichen, keramische Platten <i>Hauseingang/Treppenhaus :</i> Abrieb gestrichen, z. Teil mit Natursteinplatten verkleidet <i>Kellerräume :</i> Beton / Kalksandstein, gestrichen
Decken	: <i>4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:</i> Weissputz, gestrichen

Einrichtungen / Installationen

Heizung	: Fernwärme-Zentralheizung mit apaco-Umformer (Baujahr: ca. 2012), Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler (apaco, Baujahr: ca. 2012), sämtliche Räume mit Bodenheizung
---------	---

- Elektrisch** : zweckdienlich, TV-Anlage mit GGA-Anschluss, Sonnerie mit Gegensprechanlage und Kamera, in der Wohnung eingebaute Musikanlage B & O. In der Wohnung integrierte digitale und elektronische Automatisierung
- Lift** : 4 x 8-Personen-Lifтанlagen 625 kg (Schindler)
- Sanitäre-Anlagen** : *Einbauküche*
4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:
 Einbauküche bestehend aus Unterbauten mit Natursteinabdeckung, Chromstahl-Spülbecken, Induktionsherd 4 Platten, Geschirrspülmaschine. Chromstahl-Dampabzug, Hochschränke mit integriertem Backofen, Mikrowellengerät, Weinschrank, Kühlschrank und Tiefkühlschrank
- WC/Dusche 1 4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:*
 begehbare Einbaudusche (ebenerdig), 2.5 Elemente Unterbau mit Chromstahlabdeckung und 2 integrierten Lavabos, Wandklosett, 2.5 Elemente Spiegelschrank
- WC/Dusche 2 4.5-Zi.-Wohnung, StWE-Parz. 626-74:*
 begehbare Einbaudusche (ebenerdig), 1.5 Element Unterbau mit Corianabdeckung und integriertem Lavabo, Wandklosett, grosser Spiegelschrank
- Waschküche:*
 Waschmaschine und Tumbler (Miele), Kunststoff-Waschtrog
- Umgebung** : Auf der Seite der Malzgasse besteht ein schmaler Vorplatz in Hartbelag. Gartenanlage mit Hauszugang und Garagenzufahrt in Hartbelag, Brüstungsmauer in Natursteinplatten verkleidet, begrünt und bekiesten Rabatten, Rasen, Ziergehölz und teilweise Lebhag.
- Bauzustand** : Der bauliche Zustand entspricht dem Alter der einzelnen Gebäudeteile und Einrichtungen. Die gesamte Liegenschaft weist einen gut unterhaltenen Zustand aus.
- Aufgestauter Unterhalt 4.5-Zi.-Whg., StWE-Parz. Nr. 626-74:***
- Bei einem Eigentümerwechsel sind sanfte Sanierungsarbeiten (Malerarbeiten) erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren, soweit sichtbar, nebst normaler Abnutzung und voran erwähntem aufgestauten Unterhalt, weder grösserer aufgestauter Unterhalt, noch bauliche Schäden feststellbar.

**Beurteilung der 4.5-Zi.-Wohnung
im 8. Obergeschoss, StWE-
Parz. Nr. 626-74**

: Lage-, Nutzungs- und Raumgestaltung :

Lage :

Das Gebäude befindet sich an einer sehr angenehmen und ruhigen Wohnlage innerhalb der Stadt Basel.

Nutzung :

In vorliegendem Fall handelt es sich beim zu schätzenden Objekt um eine 4 ½-Zimmerwohnung im Stockwerkeigentum, welche sich zur Nutzung für Wohneigentum sehr gut eignet. Beim Ausbaustandard des Gebäudes und der Wohnräume kann von einer ansprechenden und sehr gut unterhaltenen und sehr hochwertigen Bauweise gesprochen werden. Den erforderlichen Trittschall-, Schallisolationen und der Wärmedämmung wurde, den allgemeinen Baukenntnissen aus dem Jahre 2012 entsprechende, Beachtung geschenkt.

Die Materialien des Wohnungsausbaus liegen in einem absolut hochwertigen Preissegment. Die Vermietbarkeit der 4 ½-Zimmerwohnung ist zu einem marktkonformen Mietzins sehr gut möglich.

Raumgestaltung :

Das Raumkonzept der 4 ½-Zimmerwohnung ist praktisch angeordnet und verfügt über eine ansprechende Raumaufteilung. Die Loggia steigert die Attraktivität der Wohnung.

Die Dachterrasse ist nicht direkt mit der Wohnung verbunden und die Nutzung mit entsprechendem Aufwand verbunden.

5. KUBISCHE BERECHNUNG

Total umbauter Raum gemäss Angaben Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Mehrfamilienaus (4-teilig):

56'500.0 m³

6. REALWERT-BERECHNUNG

6.1. Realwert Liegenschaft

Gebäude

56'500.0 m³ à Fr. 850.00 ≈ CHF 48'025'000.--

./ wirtschaftliche und technische Alterung
für 11 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Umbau- Renovations- und Sanierungsarbeiten in den vergangenen Jahren:

Arbeitsgattungen	NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP			
21 Rohbau 1	32.5%	5%	1.6%
22 Rohbau 2	14.2%	5%	0.7%
23 Elektroinstal.	4.6%	6%	0.3%
24 Heizungsanl.	5.0%	6%	0.3%
25 Sanitäranlagen	8.3%	9%	0.7%
27 + 28 Ausbau 1 + 2	20.4%	6%	1.2%
29 Honorare	15.0%	8%	1.2%
			6.0%

Kostenschätzung für tech. Alterung aufgeteilt in BKP

BKP		CHF		
21 Rohbau 1		CHF	768'400.--	
22 Rohbau 2		CHF	336'200.--	
23 Elektroinstal.		CHF	144'050.--	
24 Heizungsanl.		CHF	144'050.--	
25 Sanitäranlagen		CHF	336'200.--	
27 + 28 Ausbau 1 + 2		CHF	576'300.--	
29 Honorare		CHF	576'300.--	CHF 2'881'500.-- CHF 45'143'500.--

Umgebungsarbeiten

Grosszügige
Gartenanlage mit Begrünung CHF 550'000.--

Baunebenkosten

ca. 20 % von CHF 45'693'500.-- CHF 9'138'700.--

Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **7.0**

= ca. 77.78% von

CHF 58'290'000.-- oder

2'624.0 m² à CHF 17'278.20

CHF 45'338'000.--

Total Realwert	CHF 100'170'200.--
-----------------------	---------------------------

Lageklassenschlüssel Landwertanteil für Wohnbauten (SVKG SEK/SVIT)

A Standort	7.0	CH-Grossstadt / Aussenquartier
B Nutzung	6.0	gehobene Wohnzone / sehr hohe Ausnützung
C Wohnlage	6.0	gute Wohnlage / schwache Immissionen
C Erschliessung	6.0	mehrere öffentliche Verkehrsmittel / kurze Entfernung
D Marktverhältnisse	<u>10.0</u>	mittlere Nachfrage, erhöhtes Angebot

Total Punkte 35.0

Divisor	5.0
im Durchschnitt	7.0
Steigerungsfaktor	-. -
Reduktionsfaktor	<u>-. -</u>

Lageklasse festgelegt 7.0 = 77.78 %

Anmerkungen zu BKP-Positionen (SVKG SEK/SVIT)

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

6.2. Realwert StWE-Einheit

4.5-Zi.-Wohnung im 8. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 626-74:

mit Sonderrecht an Räume im 8. Obergeschoss, mit Kellerraum im 3.UG
21.55/1000 von CHF 100'170'200.--

≈ CHF 2'158'700.--

Autoeinstellhallenplatz im 2. Untergeschoss, Miteigentumsanteil Nr. 626-98-82:

mit Sonderrecht an Räume im 2. Untergeschoss, Autoeinstellhalle
28.5/1000 von CHF 100'170'200.-- = CHF 2'854'850.--
davon 1/114

≈ CHF 25'000.--

**Total Realwert, ohne Berücksichtigung sofort
notwendiger Investitionen für Instandstellungsarbeiten**

≈ CHF 2'183'700. --

oder

165.0 m² Netto-Nutzfläche,
à CHF 13'083.03, inkl. Kellerraum ≈ CHF 2'158'700.--

Autoeinstellhallenplatz ≈ CHF 25'000.--

./. **Sofort notwendige Investitionen
für Instandstellungsarbeiten**

BKP

28 Boden-, Wand- u. Deckenbeläge (Annahme) CHF 3'700.--

Marktzuschlag 5.5 % von CHF 2'180'000.-- ≈ CHF 120'000.--

Total Realwert StWE-Parz. Nr. 626-74 + Miteigentumsanteil 626-98-82	≈	CHF 2'300'000.--
--	----------	-------------------------

Der Verkehrswert, verzinst mit 4.25% (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von ≈ CHF 97'750.-- p.a., oder einer Wohnungsmiete von ca. 8'145.83 pro Monat. Die Nebenkosten für die Wohnung betragen ca. CHF 736.-- pro Monat.

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 4.5-Zi-Wohnung im 8.Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 626-74 angenehm weiter genutzt werden kann. Diese Investitionen sind zu einem Anteil bereits innerhalb der Altersabzüge "technische Altersentwertung" berücksichtigt.

Bemerkungen zum Erneuerungsfonds

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft (Carabelli Immobilien AG) besteht zur Zeit ein Erneuerungsfonds für die Liegenschaft, per 30. Juni 2023, in Höhe von **CHF 239'699.15** und für die 4.5-Zi.-Wohnung in Höhe von **CHF 5'165.52** und von CHF 39'000. für die gesamte Autoeinstellhalle.

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. In vorliegendem Fall bleibt zur Ermittlung des Verkehrswertes als einziger Wert der Realwert, der in Berücksichtigung der heutigen Marktsituation und Wirtschaftslage, Lage der Liegenschaft, Konzept Bau- und Ausbaustandard bei ca. **Fr. 2'300'000.--** liegen dürfte.

9. BEMERKUNGEN DES EXPERTEN

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen überwiegend objektiven Erfahrungswerten.

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

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

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

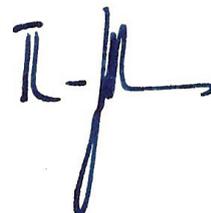
Der genaue **Verkaufspreis** lässt sich nicht mit Sicherheit im Voraus beziffern und muss durch objekt- und marktspezifische Verhandlungen ermittelt werden.

Die uns von der 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, 14. November 2023 **von Gunten & Partner GmbH :**



Th. von Gunten

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

Beilagen:

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 12. November 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 21. August 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopie Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Lautengartenstrasse 11, 13, 15, Malzgasse 22 (GB Basel, Sektion 5, Liegenschaftsparzelle 626), vom 20. Dezember 2012/22. August 2023, fehlt
Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt
Basel-Stadt möglich
- Kopie NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORD-
NUNG der Gemeinschaft der Miteigentümer an der
Stockwerkeigentumsparzelle 626-98 in Sektion 5,
Autoeinstellhalle Lautengartenstr. 11 in Basel,
vom 20. Juni 2011/22. August 2023, fehlt
Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt
Basel-Stadt möglich
- Kopien Architektenpläne StWE-Begründung, ohne
Msst., vom 15. Juni 2011 / 22. August 2023



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 12. November 2023 13:25 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'611'914 / N 1'266'941
Massstab 1:500



STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-51 zu 15.4/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-52 zu 12.55/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-53 zu 15.75/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-54 zu 15.7/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-55 zu 19.75/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-56 zu 10/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-57 zu 11.75/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-58 zu 15/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-59 zu 13.5/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-60 zu 11.05/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-61 zu 14.3/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-62 zu 13.8/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-63 zu 11.3/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-64 zu 14.6/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-65 zu 14.1/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-66 zu 11.55/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-67 zu 14.9/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-68 zu 11.9/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-69 zu 11.8/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-70 zu 12.15/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-71 zu 12.05/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-72 zu 21.2/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-73 zu 17.1/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-74 zu 21.55/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-75 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-76 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-77 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-78 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-79 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-80 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-81 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-82 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-83 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-84 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-85 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-86 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-87 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-88 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-89 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-90 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-91 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-92 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-93 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-94 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-95 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-96 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-97 zu 0.25/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum
STW Basel Sektion 5 2701.5 /626-98 zu 28.5/1'000 Index: 0	30.06.2011 2011/1552/0 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen

10.02.2011 2011/395/0	Beseitigung der Einrichtung gem. Allmendgesetz ID.2011/000264
30.06.2011 2011/1552/0	Anteil(e) verpfändet ID.2011/000517
30.06.2011 2011/1552/0	Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung ID.2011/000520
11.07.2022 2022/1955/0	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (StWEP 626-74, MEP 626-98-82) ID.2022/001321

Dienstbarkeiten

03.01.1973 237/383f	(L) Benützungs-, Durchgangs-, Durchfahrts- und Durchleitungsrecht ID.2001/000145 z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel (UID: CHE- 29.06.2015 2015/1356/0 108.955.038)
28.01.2011 2012/607/0/1	(L) Benützungsrecht (Velo- und Mofaabstellraum) ID.2011/000228 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486
28.01.2011 2011/270/0	(L) Überbaurecht (unterirdisch) und Fluchtweg ID.2011/000224 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486
28.01.2011 2011/270/0	(L) Durchbruch (Brandmauer) ID.2011/000225 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486
28.01.2011 2011/270/0	(R) Durchbruch (Brandmauer) ID.2011/000225 z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486
28.01.2011 2011/270/0	(L) Überbaurecht (unterirdisch, Schwimmhalle) ID.2011/000226

28.01.2011 2011/270/0	z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (R) Benützungsrecht (Mitbenützung der Schwimmhalle) ID.2011/000227
28.01.2011 2011/270/0	z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (L) Benützungsrecht (Schutzraum) ID.2011/000229
28.01.2011 2011/270/0	z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (L) Wegrecht und Mitbenützungsrecht (Garten) ID.2011/000230
28.01.2011 2011/270/0	z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (L) Fensterrecht (Duldung von Fenstern und Fassadenelementen) ID.2011/000231
28.01.2011 2011/270/0	z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (L) Überbaurecht (oberirdisch) ID.2011/000232
06.11.2012 2012/2608/0	z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486 (L) Benützungsrecht (Mitbenützung der Fernheizungszentrale) ID.2013/000001 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /1486

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Benützungs-, Durchgangs-, Durchfahrts- und Durchleitungsrecht, ID.2001/000145	"Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel erhält das Recht, den unterirdisch angelegten, kostenlos schlüsselfertig zur Verfügung gestellten Raum, welcher auf dem im Servitutplan Nr. 1887 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 4. Oktober 1972 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f bezeichneten Abschnitt gelegen ist, frei und ausschliesslich zu benützen, darin eine unterirdische Transformatorstation von 2.50 m lichter Höhe mit den notwendigen Lüftungskanälen einzurichten und zu betreiben. Zudem wird der Berechtigten ein Durchgangsrecht eingeräumt, welches das Personal des Elektrizitätswerks und Begleitpersonen ermächtigt, die Transformatorstation durch den Eingang Malzgasse über die Treppe via das 3. Kellergeschoss zu betreten. Um dieses Recht jederzeit uneingeschränkt ausüben zu können, sind alle notwendigen Türschlüssel in einem ausserhalb des Gebäudes in der Fassade eingelassenen, mit Spezialschloss des Elektrizitätswerks versehenen Schlüsselkästchen zu deponieren. Sodann wird der Berechtigten ein Durchfahrtsrecht eingeräumt, welches unter Zuhilfenahme eines Kranwagens oder von Brettern und Rollen jederzeit gestattet, durch die in der Stationsdecke angebrachte Schachttöffnung Transformatoren und Apparate in die Station hinunterzulassen. Ferner wird der Berechtigten auf dem im erwähnten Servitutplan mit den Buchstaben f, g, h, a bezeichneten Abschnitt ein Durchleitungsrecht für die Erstellung von Kabelleitungen zugestanden, deren Eingrabetiefe ca. 1.0 m beträgt. Über diesen Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Einwohnergemeinde Basel (Elektrizitätswerk Basel) übernimmt sämtliche Kosten, welche durch das Verlegen der Kabel oder allfällige spätere Unterhaltsarbeiten anfallen. Sollte das nach den heutigen Plänen erbaute Haus abgebrochen und der jetzige Stationsraum für einen allfälligen Neubau benötigt werden, so hat der Eigentümer der belasteten Parzelle wiederum einen geeigneten Raum zur Verfügung zu stellen. Die Verlegungskosten für die neue Transformatorstation würden durch das Elektrizitätswerk übernommen. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Sanitätsdepartements (Elektrizitätswerk Basel) nicht gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Überbaurecht (unterirdisch) und Fluchtweg, ID.2011/000224	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet den Bestand eines unterirdischen Ganges in dem auf dem Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 braun schraffierten Bereich im ersten Untergeschoss der berechtigten Parzelle sowie dessen Nutzung als Durchgang und jederzeit zugänglichen Fluchtweg durch diejenigen Personen, die in dem auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäude wohnen, sowie durch die persönlichen Gäste dieser Personen. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für diesen Durchgang gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der berechtigten Parzelle. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Durchbruch (Brandmauer), ID.2011/000225	"In dem auf dem Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 braun schraffierten Bereich besteht im ersten Untergeschoss ein unterirdischer Durchgang, der als Überbau von der Parzelle 1486 auf die Parzelle 626 hinüberraagt. Zur Sicherstellung der Passierbarkeit dieses Durchgangs dulden die jeweiligen Eigentümer der gegenseitig belasteten Parzellen einen Brandmauerdurchbruch an dem Ort, wo der unterirdische Durchgang an die Gebäudehülle der auf der Parzelle 626 befindlichen Autoeinstellhalle anstösst. Sofern die Baubewilligungsbehörde verlangt, dass am Ort des Brandmauerdurchbruchs eine Brandschutztür oder eine andere Vorrichtung anzubringen ist, gehen die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten für diese Tür oder Vorrichtung zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 626. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."
Dienstbarkeit, Überbaurecht (unterirdisch, Schwimmhalle), ID.2011/000226	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet den Bestand einer von der berechtigten Parzelle auf die belastete Parzelle überragenden unterirdischen Schwimmhalle in dem im Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 grün schraffierten Bereich der belasteten Parzelle."
Dienstbarkeit, Benützungsrecht	"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet die Mitbenützung der im beigehefteten Situationsplan Nr. 3 braun gefärbten unterirdischen Schwimmhalle und der dazu gehörenden, im genannten Plan ebenfalls

(Mitbenützung der Schwimmhalle), ID.2011/000227

braun gefärbten Neberräume, namentlich der sanitären Anlagen, der Garderobenräume und des unterirdischen Durchgangs zur berechtigten Parzelle. Die Mitbenützung steht allen Personen zu, die in dem auf der berechtigten Parzelle bestehenden Gebäude wohnen. Der Zugang zur Schwimmhalle erfolgt ausschliesslich über den im vorgenannten Plan braun gefärbten unterirdischen Durchgang. Die Bestimmungen dieses Absatzes dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht noch in ihrem Gehalt eingeschränkt werden. Die Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Schwimmhalle und der dazugehörenden Einrichtungen tragen zu 78 % der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle und zu 22 % der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle. Die Verwaltung der Schwimmhalle und der dazugehörenden Einrichtungen obliegt alleine dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle. Er entscheidet alleine über die zur Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlichen Massnahmen (Reinigung, Hauswartung etc.), über die Durchführung des Unterhalts und - unter dem Vorbehalt des nachfolgenden Absatzes - über die Durchführung von Erneuerungsarbeiten. Er rechnet gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle jährlich über die damit verbundenen Kosten ab und ist berechtigt, quartalsweise à-Konto-Beiträge in Rechnung zu stellen. Die Benützungseinschränkungen, die sich wegen Reinigungs-, Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten etc. ergeben, müssen vom jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle respektiert werden. Sofern wesentliche Teile der Schwimmhalle oder der dazu gehörenden Neberräume oder der Technik erneuert werden müssen und die damit verbundenen Kosten voraussichtlich den gemäss der unten stehenden Regelung zu berechnenden Schwellenwert übersteigen werden, hat der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle das Recht, die Beteiligung an diesen Kosten zu verweigern und stattdessen auf die künftige Mitbenützung der Schwimmhalle zu verzichten. Sofern er von diesem Recht Gebrauch macht, ist er dazu verpflichtet, unverzüglich in gehöriger Form die Zustimmung zur Löschung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch abzugeben. Der für dieses Recht zur Verweigerung der Kostenbeteiligung massgebliche Schwellenwert beträgt CHF 50'000.--, wobei dieser Betrag zum gegebenen Zeitpunkt an die seitherige Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen ist; der hier festgelegte Wert von CHF 50'000.-- entspricht dem Indexstand vom Oktober 2008 von 104,6 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100,0 Punkte). Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle ist befugt, eine Schwimmhallenordnung zu erlassen, in der er insbesondere Öffnungszeiten, Aufsichtspflichten gegenüber Kindern, eine Kleiderordnung, Hygienevorschriften und andere Verhaltensregeln festsetzen kann."

Dienstbarkeit, Benützungsrecht (Velo- und Mofaabstellraum), ID.2011/000228

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet, dass der auf dem beigehefteten Plan Nr. 4 vom 9. Februar 2012 gelb markierte Bereich zweier Velo- und Mofaabstellräume ausschliesslich durch diejenigen Personen benützt wird, die in dem auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäude wohnen. Der Zugang zu den Abstellräumen erfolgt durch die unterirdische Autoeinstellhalle und über die zu dieser Autoeinstellhalle gehörende Einfahrtsrampe; ferner dürfen die Nutzungsberechtigten Personen die Abstellräume zu Fuss über alle nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Zugänge, Treppen, Lift etc. des auf der belasteten Parzelle befindlichen Gebäudes sowie des Aussenbereichs dieser Parzelle betreten und verlassen. Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle ist nicht verpflichtet, sich an Unterhalts-, Reparatur- oder Erneuerungskosten zu beteiligen. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle behält das Recht, den gelb markierten Bereich zum Zwecke der Erschliessung der dahinter liegenden Räume zu begehen. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Benützungsrecht (Schutzraum), ID.2011/000229

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet, dass der auf dem beigehefteten Situationsplan Nr. 5 blau markierte Raum im 3. Untergeschoss des auf der belasteten Parzelle befindlichen Gebäudes im Katastrophenfall ausschliesslich durch diejenigen Personen als Schutzraum benützt wird, die in dem auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäude wohnen. Die Einrichtung und Ausstattung dieses Raums muss stets so gehalten werden, dass der Raum innerhalb von 24 Stunden frei gemacht und von den Berechtigten als Schutzraum bezogen werden kann. Der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle ist nicht verpflichtet, sich an Unterhalts-, Reparatur- oder Erneuerungskosten zu beteiligen. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Wegrecht und Mitbenützungsrecht (Garten), ID.2011/000230

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet auf dem im Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 gelb markierten Bereich den Durchgang zu Fuss zum Zwecke der Erschliessung des auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäudes sowie die Mitbenützung des Gartenbereichs durch den jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle. Das Weg- und Mitbenützungsrecht steht allen Personen zu, die in dem auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäude wohnen, sowie den persönlichen Gästen dieser Personen. Der Gartenbereich ist so zu nutzen, dass die Anwohner nicht gestört werden. Jede lärmintensive Nutzung ist untersagt (so insbesondere die Durchführung von Veranstaltungen mit Verköstigung von Gästen, das Grillieren, das Picknick, die Wiedergabe von Film und Ton etc.). Die Kosten für den Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerung der Wege, des Gartenbereichs und der dazugehörenden Einrichtungen auf dem im Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 gelb markierten Bereich tragen zu 22 % der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle und zu 78 % der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle. Die Verwaltung und die Gestaltung der Wege, des Gartenbereichs und der dazugehörenden Einrichtungen obliegen alleine dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle. Er entscheidet alleine über die erforderlichen Pflege- und Gestaltungsarbeiten (Pflanzung, Gärtnerarbeiten, Reinigung etc.), über die Durchführung des Unterhalts und über die Durchführung von Erneuerungsarbeiten. Er rechnet gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle jährlich über die damit verbundenen Kosten ab und ist berechtigt, quartalsweise à-Konto-Beiträge in Rechnung zu stellen."

Dienstbarkeit, Fensterrecht (Duldung von Fenstern und erstellte Fassadenelementen), ID.2011/000231

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet, dass auf der berechtigten Parzelle ein Gebäude (Duldung von Fenstern und erstellte Fassadenelementen) stehen kommt. Ferner duldet der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle die von dieser Fassade auf die die belastete Parzelle überragenden Fassadenelemente wie insbesondere Storen, Fensterläden, Zierelemente etc. Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Überbaurecht (oberirdisch), ID.2011/000232

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet das Überragen von Balkonen in allen Stockwerken der berechtigten Parzelle in den auf dem Plan des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt Nr. 2192 vom 13. August 2010 rot schraffierten Bereich der belasteten Parzelle. Diese Dienstbarkeit darf ohne

Dienstbarkeit,
Benützungsrecht
(Mitbenützung der
Fernheizungszentrale),
ID.2013/000001

Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden."

"Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle dulden die Mitbenützung der im beigehefteten Plan violett gefärbten Fernheizungszentrale und der dazu gehörenden, im genannten Plan violett schraffierten Leitungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser durch die Eigentümer und Bewohner der berechtigten Parzelle.

Die Bestimmungen dieses Absatzes dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch gelöscht werden.

Die Kosten für den Bezug von Wärme und Wasser werden entsprechend den technischen Möglichkeiten nach dem effektiven Verbrauch auf die beteiligten Eigentümer aufgeteilt.

Die Kosten für den Unterhalt und die spätere Erneuerung der Fernheizungszentrale (des Wärmetauschers, des Boilers und aller dazu gehörenden technischen Geräte für die Heizung, für die Warmwasseraufbereitung und für das Kaltwasser) tragen zu 78% die Eigentümer der belasteten Parzelle und zu 22% die Eigentümer der berechtigten Parzelle. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen ab der Heizungszentrale trägt jeder Eigentümer selbst."

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.08.2023

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 20.08.2023

Keine

Legende:

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

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 5 / 626-74

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 2701.5 Basel Sektion 5
Grundbuch-Typ Eidgenössisch
Grundstück-Nr 626-74
Form der Führung Eidgenössisch
E-GRID CH 84678 97134 39
Stammgrundstück LIG Basel Sektion 5 / 626
Wertquote 21.55/1000, Index: 0
Sonderrecht Nr. 5801, dunkelgrün, Haus Nr. 22: Räume im 8.30.06.2011 2011/1552/0
OG, Raum im 3. UG, lt. Begründungserklärung
und Aufteilungsplänen

Bemerkungen Grundbuch
Dominierte Grundstücke
Aktueller Ertragswert CHF

Keine

Eigentum

Alleineigentum
Marescalchi Andrea, 30.08.1966, 25.07.2014 2014/1640/0 Kauf
04.07.2022 2022/1893/0 Übertragung

Anmerkungen

30.06.2011 2013/207/0/2 Reglement ID.2011/000518
30.06.2011 2011/1552/0 Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung
ID.2011/000520

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
24.01.2023 2023/219/0 Pfändung (Nr. 22029673, Gr. Nr. 2300745) + Zins und
Pfändungsanschluss, Fr.3'504'405.35 ID.2023/000049

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

25.07.2014 2014/1640/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 1'900'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.2014/000445, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 5 /626-98-82 Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE- 166.233.400) 19.12.2016 2016/2744/0 Schuldner: Marescalchi Andrea, 30.08.1966 04.07.2022 2022/1893/0
25.07.2014 2014/1640/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 280'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.2014/000446, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 5 /626-98-82, Vormerkung: Nachrückungsrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE- 166.233.400) 19.12.2016 2016/2744/0 Schuldner: Marescalchi Andrea, 30.08.1966 04.07.2022 2022/1893/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.08.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 20.08.2023 Keine

Legende:

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

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.08.2023

Keine

Grundbuchgeschäfte bis 20.08.2023

Keine

Legende:

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

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:

nicht anzeigen

Löschgeschäfte:

nicht anzeigen

Erweitertes Eigentum:

nicht anzeigen

Servitut-ID's:

anzeigen

Pfandrecht-ID's:

anzeigen

Weitere Rechtsgründe:

anzeigen

Gegeneinträge von Lasten/Rechten:

anzeigen

Gegeneinträge von Pfandrechten:

anzeigen

Grundbuchauszug Miteigentum Basel Sektion 5 / 626-98-82

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.5 Basel Sektion 5
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	626-98-82
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 64678 97971 46
Stammgrundstück	STW Basel Sektion 5 / 626-98
Wertquote	1/114, Index: 0
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Alleineigentum	
Marescalchi Andrea, 30.08.1966,	25.07.2014 2014/1640/0 Kauf
	04.07.2022 2022/1893/0 Übertragung

Anmerkungen

30.06.2011 2011/1552/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.2011/000519
------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

30.06.2011 2011/1552/0	Aufhebung des gesetzl. Vorkaufsrechts der Miteigentümer ID.2011/000515
30.06.2011 2011/1552/0	Aufhebung des Teilungsanspruchs, bis 29.06.2041 ID.2011/000516
24.01.2023 2023/219/0	Pfändung (Nr. 22029673, Gr. Nr. 2300745) + Zins und Pfändungsanschluss, Fr.3'504'405.35 ID.2023/000049

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

25.07.2014 2014/1640/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 1'900'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.2014/000445, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 5 /626-74 Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	19.12.2016 2016/2744/0
	Schuldner: Marescalchi Andrea, 30.08.1966	04.07.2022 2022/1893/0
25.07.2014 2014/1640/0	Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 280'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.2014/000446, Gesamtpfandrecht, mit Basel Sektion 5 /626-74, Vormerkung: Nachrückungsrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (UID: CHE-166.233.400)	19.12.2016 2016/2744/0
	Schuldner: Marescalchi Andrea, 30.08.1966	04.07.2022 2022/1893/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.08.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 20.08.2023	Keine

Legende:

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

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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


Versicherungsausweis
Feuer und Elementar

 Carabelli Immobilien AG
 Lautengartenstr. 7
 4052 Basel

Basel, 16.01.2023

KOPIE
Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch
 StWEG

 Lautengartenstrasse 11-15,
 Malzgasse 22

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Lautengartenstr. 11	23.00	50237	2023023484	134899	100209

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	* Malzgasse 22 Mehrfamilienhaus (4-teilig) Baujahr: 2012 Kubatur M3: 45510 Jahresprämie 2023 Neuwert Grossrisiko	41'299'000	1	25			10'325.00 1'033.00
1	Autoeinstellhalle Baujahr: 2012 Kubatur M3: 10990 Jahresprämie 2023 Neuwert	6'858'000	2	37			2'538.00

 Gesamter Versicherungswert **48'157'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	4'164.10
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	9'268.50
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	463.40

Index 2022 139.800 Index 2023 149.200

 Zahlbar innert 30 Tagen **13'896.00**

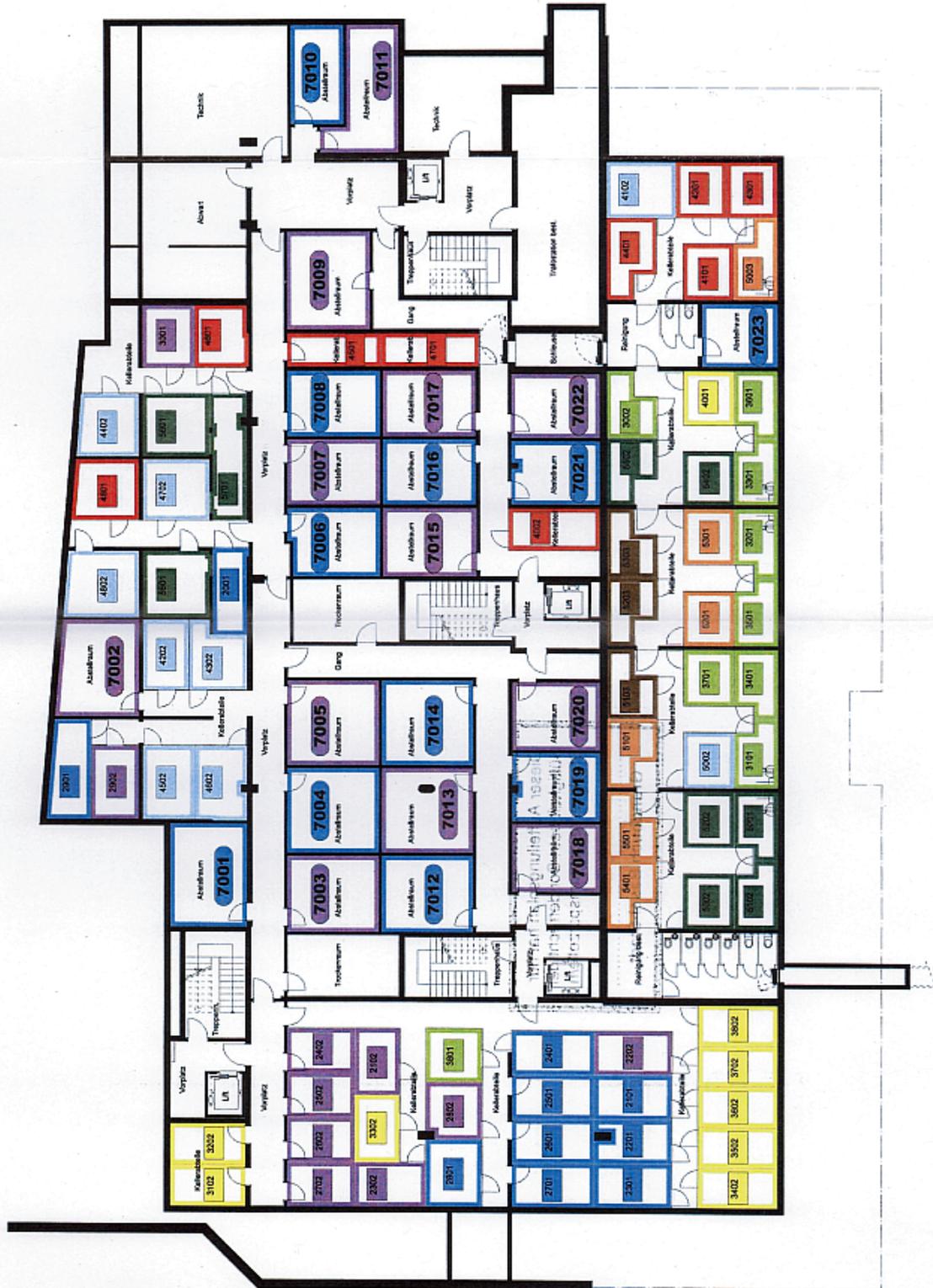
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

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.

3. Untergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



8. Obergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



9. Obergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten

