

## SCHÄTZUNGS-BERICHT

3.5-Zimmerwohnung im 4.OG  
mit Keller im 1.UG, im StWE,  
im Gebäude Nr. 248

**Lehenmattstrasse 242, 244, 248,  
4051 Basel**

# SCHÄTZUNGS-BERICHT

3.5-Zimmerwohnung im 4.OG  
mit Keller im 1.UG, im StWE,  
im Gebäude Nr. 248

Lehenmattstrasse 242, 244, 248,  
4051 Basel



Mitglied der Schweizerischen  
Schätzungsexperten-Kammer  
SEK/SVIT



Mitglied Schweizerischer Verband  
der Immobilien-Treuhänder

**27. Dezember 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

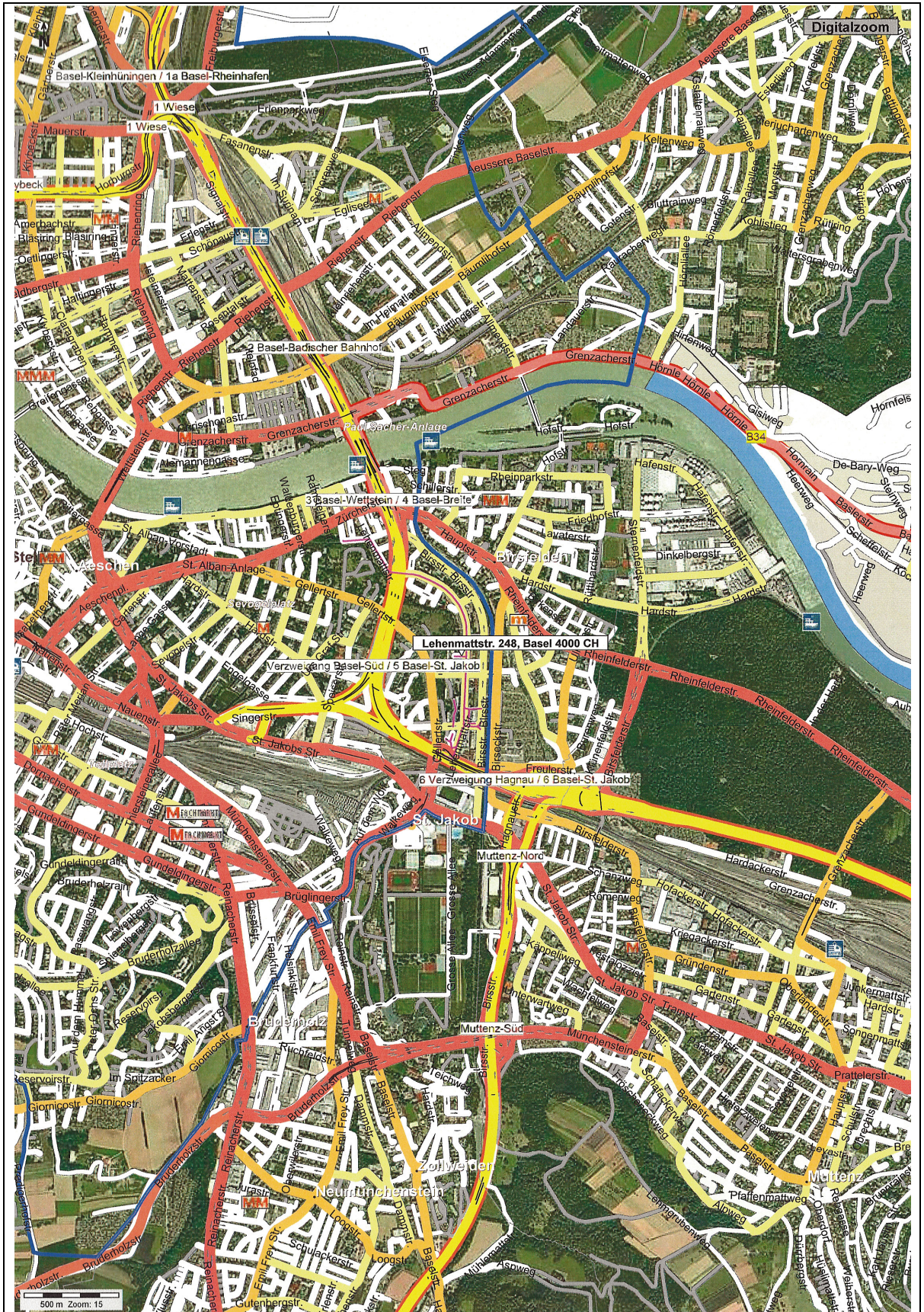
## Beilagen

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 22. Dezember 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 27. Oktober 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopien Architektenpläne ohne Msst. und Msst. 1 : 100, vom 20. Oktober 1959
- Kopie Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft, Lehenmattstrasse 242, 244, 248, Basel, vom Januar 2000, fehlt (Einsicht auf dem Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)
- Kopie Investitionen für die 4-Zi.-Wohnung im 4.OG, ohne Datum

## 1. GRUNDLAGEN

- Auftrag** : Am 27. Oktober 2023 beauftragt das Betriebs- und Konkursamt Basel-Stadt den Experten mit Erstellung einer Schätzung.
- Planunterlagen** : Situationsplan Msst. 1 : 500,  
vom 22. Dezember 2023  
Architektenpläne, ohne Msst. und Msst. 1 : 100,  
vom 20. Oktober 1959
- Grundbuchauszug** : Grundbuchamt Basel-Stadt,  
vom 27. Oktober 2023
- Auskünfte** : Hochbauamt Basel-Stadt, vom 22. Dezember 2023
- Besichtigung** : 14. November / 19. Dezember 2023

## 2. UEBERSICHTSPLAN



## 3. PHOTOS



Hausvorplatz im EG



Hauseingang/Windfang im EG



Vorplatz/Treppe mit Lift im 4.OG



Laubengang im 4.OG



Entrée/Gang und Zimmer 3.5-Zi.-Whg. im 4.OG



Balkon und weiterer Ausschnitt Zimmer 3.5-Zi.-Whg. im 4.OG



weiterer Ausschnitt Zimmer u. weiteres Zimmer 3.5-Zi.-Whg. im 4.OG



WC/Dusche 3.5-Zi.-Whg. im 4.OG



Einbauküche 3.5-Zi.-Whg. im 4.OG



weiterer Ausschnitt Hauseingang/Windfang u. Elektro-Hauptverteilung im EG



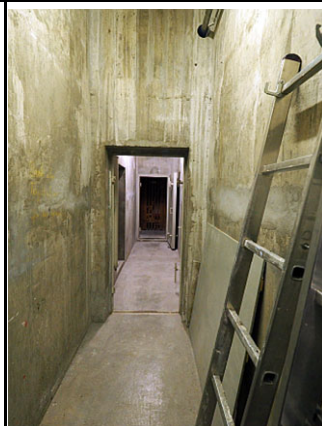
Ausschnitt aus der Waschküche im EG



weiterer Ausschnitt aus der Waschküche im EG Zentralheizung im UG



Warmwasserboiler im UG



Kellerraum mit Kellerabteil Nr. 50 im UG



## 4. GRUNDSTÜCK UND LIEGENSCHAFT

### Parzelle

Gemeinde	:	Basel, Sektion 5
<b>Stammparzelle</b>		1067, haltend 3'376.0 m <sup>2</sup>
<b>Stockwerkeigen- tumsparzelle</b>		1067-50; 19/1000 Miteigen- tum an der Liegenschaft Parz. 1067, mit Sonderrecht Nr. 50, rot, Haus Nr. 248: 4-Zimmerwohnung im 4.OG, Ost, lt. Begründungserklä- rung und Aufteilungsplan

### Eigentümer

Alleineigentum	:	Schuwey Irene, sel.
----------------	---	---------------------

### Grundbucheintragungen

Anmerkungen	:	<p><i>Stammparzelle 5 / 1067:</i> 13.02.1975 // Anteil(e) verpfändet ID.2000/002945 11.01.2021 2021/109/0 Mehrwertabgabe Zonen- planrevision ID.2021/001019 12.05.2021 2021/1123/1 Erschliessungsbeiträge (Strasse) ID.2021/002080</p> <p><i>Stockwerkeigentumsparzelle 3 / 1067-50:</i> 13.02.1975 2001/1835/0/1 Reglement ID.2000/002949</p>
Dienstbarkeiten	:	<p><i>Stammparzelle 5 / 1067:</i> 03.07.1959 247/12 (L) Baubeschränkung ID.2000/002937 z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel 03.07.1959 247/13 (L) Leitungsrecht ID.1955/007955 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /568 03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G. 1715(2) z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300 03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G. 2300(1) 03.07.1959 247/13 (R) Leitungsrecht (Durchlei- tungsrecht von Abwasser) ID.1955/007956 z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300</p>



03.07.1959 247/13 Last: nur auf 2300(1)  
 03.07.1959 247/13 (L) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser) ID.1955/007956 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /568  
 03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G. 1715(2) z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300  
 03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G. 2300(1)  
 03.07.1959 247/13 (R) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser) ID.1955/007956 z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300  
 03.07.1959 247/13 Last: nur auf 2300(1)  
 08.09.1961 243/296f (L) Benützungsrecht, Durchgangs-, Durchfahrts- und Durchleitungsrecht ID.2000/002944 z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel (UID: CHE-108.955.038)  
 29.06.2015 2015/1355/0  
 06.07.1962 243/355f (L) Fuss- und Fahrwegrecht (Weg- und Fahrrecht) ID.1955/007958 z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /566

*Stockwerkeigentumsparzelle 5 / 1067-50:*  
 keine

Vormerkungen : *Stammparzelle 5 / 1067 und Stockwerkeigentumsparzelle 5 / 1067-50:*  
 keine

Grundlasten : *Stammparzelle 5 / 1067 und Stockwerkeigentumsparzelle 5 / 1067-50:*  
 keine

Grundpfandrechte : *Stammparzelle 5 / 1067:*  
 keine

*Stockwerkeigentumsparzelle 5 / 1067-50:*  
 01.07.1982 261/404 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., ID.2000/004795, Einzelpfandrecht, Grundpfandgläubiger Basler Kantonalbank, Basel (UID: CHE-108.954.493)  
 Schuldner: Schuwey Irene, 27.08.1932

**Zone** : 2'842.0 m<sup>2</sup>: Zone 5a  
 534.0 m<sup>2</sup> Zone 6  
 Schutz des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz)

**Gebäude**: **Gesamtüberbauung**

Wohnüberbauung im StWE, bestehend aus einseitig angebautem Mehrfamilienhaus (2-teilig) bestehend aus einem Unter-, einem Erd-, fünf Obergeschossen und freistehendem Mehrfamilienhaus mit einem Unter-, einem Erdgeschoss mit Restaurant, fünf Ober- und einem Attikageschoss.

**Aufteilung sämtl. StWE-Einheiten  
innerhalb der Gesamtüberbauung**

Lehenmattstr. 242: 16 x 3.5-Zi.-Wohnungen

Lehenmattstr. 244: 1 x 5.5-Zi.-Wohnung  
14 x 3.5-Zi.-Wohnungen  
1 x 1.5-Zi.-Wohnung

Lehenmattstr. 248: Restaurant  
10 x 4-Zi.-Wohnungen  
10 x 3-Zi.-Wohnungen  
5 x 2-Zi.-Wohnungen

**Lage**

: Die Ueberbauung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Birsufers, des Rheinuferes und des Birs-kopfes, in der Stadt Basel.

Die Liegenschaft befindet sich im "Breite-Quartier" neben dem St. Alban Teich mit St. Alban Teich-Pro-menade und des Bethesda-Spitals, an angenehmer Wohnlage.

Oeffentliche Verkehrsmittel (Bus BVB Nrn. 36 und 40), Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Als Grün- und Erholungszone dienen die Gartenan-lage des Bethesda-Spitals, der Birskopf und das Rheinufer.

**Baujahr**

: 1961

**Gebäudeversicherungswert**

MFH mit Res- taurant Nr. 248:	Fr.	6'936'000.--
MFH (2-teilig)		
Nrn. 242/244:	Fr.	7'581'000.--
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>14'517'000.--</b>

Index 2023, 149.2 Punkte

## Einteilung

### **Mehrfamilienhaus Nr. 248, im StWE :**

- Untergeschoss : Zugang über Treppe zum Luftschutzraum mit Kellerabteilen, Heizraum
- Erdgeschoss : Hauseingang/Windfang, Treppenhaus mit Lift, Gang mit Elektro-Hauptverteilung, Waschküche  
Hauseingang/**Restaurant**
1. - 5. Obergeschoss : *je Geschoss:*  
Treppenhaus mit Lift, zwei Laubengänge mit Zugang zu:  
- **4-Zimmerwohnung** ost  
- **3-Zimmerwohnung** ost  
- **2-Zimmerwohnung** Zentrum  
- **3-Zimmerwohnung** west  
- **4-Zimmerwohnung** west

### **3.5-Zimmerwohnung im 4.Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:**

4. Obergeschoss : *je Geschoss:*  
Treppenhaus mit Lift, zwei Laubengänge mit Zugang zu:  
- **3.5-Zimmerwohnung** ost (76.5 m,2) bestehend aus: Entée/Gang mit Einbauschränk, Wohn-/Esszimmer, Balkon, zwei Zimmer, Einbauküche, WC/Dusche  
- **3-Zimmerwohnung** ost  
- **2-Zimmerwohnung** Zentrum  
- **3-Zimmerwohnung** west  
- **4-Zimmerwohnung** west

### **Raumgrössen 3.5-Zi.-Whg. Nr. 50 im 4. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 1067-50**

	<b>Räume</b>	<b>Wohnflächen</b>	<b>Nebenflächen</b>
4. Obergeschoss	:	Entrée/Gang	7.0 m <sup>2</sup>
		Wohn-/Esszimmer	27.0 m <sup>2</sup>
		Zimmer	12.0 m <sup>2</sup>
		Zimmer	16.0 m <sup>2</sup>
		Einbauküche	8.0 m <sup>2</sup>
		WC/Dusche	4.0 m <sup>2</sup>
		½ Anteil Balkon	<u>2.5 m<sup>2</sup></u>
			<b><u>76.5 m<sup>2</sup></u></b>

*Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 4-Zi.-Wohnung, in welcher eine Leichtbauwand entfernt und dadurch zwei Zimmer zusammengelegt wurden.*

## Konstruktion

Fassade	:	Massivbauweise in Beton- / Backsteinmauerwerk, teilweise 39 cm stark, verputzt und gestrichen, Sockelgeschoss und Balkonbrüstungen; Sichtbeton, gestrichen
Innere Trag- und Trennwände	:	Beton, Kalksandstein, Backsteinmauerwerk, Leichtbauwände
Treppenhaus	:	Betontreppe, mit Inlaidbelag, KG; Betontreppe mit Zementüberzug, roh, Laubengänge; keramische Platten
Decken	:	Beton
Dach	:	Beton-Flachdach mit Schwarzdachhaut und Kies-schutzbelag, Terrassenbereich mit Zementplattenbelag
Fenster / äussere Abschlüsse	:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, UG mit EV-Holzfenster, Aluminium-Rollläden einbrenn-lackiert, Balkon; Alu-Rafflamellenstoren
Spenglerarbeiten	:	Kupferblech

## Ausbau

Böden	:	<p><i>Kellerräume:</i> Zementüberzug roh</p> <p><i>Wohnräume 3.5-Zi.-Wohnung 4.OG, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:</i> Parkett, Teppich, keramische Platten</p>
Wände	:	<p><i>Kellerräume :</i> Beton / Kalksandstein / Abrieb, z. Teil gestrichen</p> <p><i>Wohnräume 3.5-Zi.-Wohnung 4.OG, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:</i> Abrieb / Rauhfasertapete, gestrichen, keramische Platten</p>
Decken	:	<p><i>Wohnräume 3.5-Zi.-Wohnung 4.OG, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:</i> Weissputz gestrichen</p>

## Einrichtungen / Installationen

- Heizung : Gas-Zentralheizung mit Vaillant-Heizkessel, -Brenner (Baujahr: 2017), 2 x apaco-Warmwasserboiler 8300 Liter (Baujahr: 1993 und 2016). Sämtliche Heizkörper mit Danfosventilen und Siemens-Messgeräten für individuelle Heizverbrauchsmessung
- Elektrisch : zweckdienlich, TV-Anlage mit Gemeinschaftsantennen-Anschluss
- Lift : 4-Personen-Liftnanlagen (320 kg, Schindler)
- Küche : *3.5-Zi.-Wohnung im 4. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:*  
Einbauküche bestehend aus Unterbauten, mit Kunstharz- und Chromstahl-Abdeckung, Chromstahlspülbecken, -Abtropfteil, Glaskeramikherd (therma), mit integriertem Backofen, Oberschränke mit integriertem Dampfabzug (Gaggenau). Hochschrank, freistehender Kühlschrank
- Sanitäre-Anlagen : *3.5-Zi.-Wohnung im 4. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:*  
Einbauduschwanne, 1.5 Elemente Unterbau mit integriertem Lavabo, 1/2-Element Hochschrank, 1.5 Elemente Spiegelschrank, Standklosett
- Waschküche :*  
Waschmaschinen, Tumbler, Kunststoff-Waschtrog

## Umgebung

- : Vorgarten mit Hauszugangswegen in Zementplatten, begrünten Rabatten, Ziergehölz und altem Baumbestand.
- Gartenanlage bestehend aus Durchgangswegen in Zementplatten, Gartensitzplatz mit Natursteintisch und -Bänken und Sonnenstoren, begrünten Rabatten, Ziergehölz und altem Baumbestand.
- Öff. Parkierungsmöglichkeiten stehen im Quartier vereinzelt in der blauen und weissen Zone zur Verfügung.

**Bauzustand**

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

***Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den vergangenen Jahren allgemein :***

1993/2016 - neue Warmwasserboiler

2001 - Montage neuer Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

***Ausgeführte Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in der 3.5-Zi.- Whg. im 4.OG, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:***

Die Wohnung befindet sich in einem angemessen unterhaltenen Zustand.

2001 - Montage neuer Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

2005 - Malerarbeiten innerhalb der ganzen Wohnung

2012 - Umbau WC/Dusche  
- neue Parkettbodenbeläge

2021 - Ersatz Wandbatterie WC/Dusche  
Austausch der Küchenarmaturen

2022 - Ersatz Kühl-/Gefrierschrank  
- neuer Schliesszylinder Wohnungstür

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

## **5. KUBISCHE BERECHNUNG**

Total umbauter Raum gemäss Angaben Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Angaben gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt :

Total umbauter Raum :

**18'249.0 m<sup>3</sup>**

## 6. REALWERT-BERECHNUNG

### 6.1 Gebäude

**18'249.0** m<sup>3</sup> à Fr. 795.00

Fr. 14'508'000.--

./. wirtschaftliche und technische Alterung für 62 Jahre, in Berücksichtigung ausgeführter Unterhaltsarbeiten in den vergangenen Jahren:

Arbeitsgattungen		NW-Anteil		Technische Alterung pro BKP-Pos.
BKP				
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	32.5%	32%	10.4%
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	14.2%	42%	6.0%
<b>23</b>	<b>Elektroinstall.</b>	4.6%	42%	1.9%
<b>24</b>	<b>Heizungsanl.</b>	5.0%	42%	2.1%
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	8.3%	36%	3.0%
<b>27 + 28</b>	<b>Ausbau 1 + 2</b>	20.4%	26%	5.3%
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	15.0%	22%	<u>3.3%</u>
				<b>32.0%</b>

Kostenschätzung für tech. Alterung aufgeteilt in BKP

BKP

<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	Fr. 1'508'800.--	
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	Fr. 870'500.--	
<b>23</b>	<b>Elektroinstall.</b>	Fr. 275'700.--	
<b>24</b>	<b>Heizungsanl.</b>	Fr. 304'700.--	
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	Fr. 435'200.--	
<b>27 + 28</b>	<b>Ausbau 1 + 2</b>	Fr. 768'900.--	
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	Fr. 478'800.--	Fr. 4'642'600.--
			Fr. 9'865'400.--

### Umgebungsarbeiten

Anpassarbeiten an die Allmend und Gartenanlage mit Begrünung

Fr. 600'000.--

### Baunebenkosten

ca. 8% von Fr. 10'465'400.--

Fr. 837'200.--

### Relativer Landwert

Nach Lageklassenschlüssel

SVKG + SEK / SVIT **6.0**

= ca. 60.0% von

Fr. 16'316'640.-- oder

3'376.0 m<sup>2</sup> à Fr. 2'899.90

Fr. 9'790'000.--

**Total Realwert gesamte Liegenschaft, im StWE**

**Fr. 21'092'600.--**

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

Standort	8.0	CH-Grossstadt / Stadtquartier
Nutzung	6.0	gehobene Wohnzone / hohe Ausnutzung
Wohnlage	5.0	gute Wohnlage / schwache Immissionen
Erschliessung	6.0	mehrere öff. Verkehrsmittel / Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe
Marktverhältnisse	<u>5.0</u>	ausgeglichene Marktverhältnisse
<b>Total Punkte</b>	<b>30.0</b>	
Divisor	5.0	
im Durchschnitt	6.0	
Steigerungsfaktor	-.-	
Reduktionsfaktor	<u>-.-</u>	
<b>Lageklasse festgelegt</b>	<b>6.0 =</b>	<b>60.0%</b>

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

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

## 6.2 Realwert 3.5-Zi.-Wohnung im 4. Obergeschoss, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:

### 3.5-Zi.- Whg. im 4.OG, StWE-Parzelle Nr. 1067-50:

mit Sonderrecht an der 3.5-Zi-Wohnung  
im 4.OG (4-Zi.- Whg. Nr. 50, inkl.  
Keller, Haus Nr. 248)  
19 / 1000 von Fr.21'092'600.--  
oder 76.5 m<sup>2</sup> à Fr. 5'239.22

≈ Fr. 400'800.--

**Realwert StWE-Parz. 1067-50**

**Fr. 400'800.--**



## 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 3.5-Zi.-Whg. 4. OG, StWE-Parz. Nr. 1067-50:

76.5 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche,  
à Fr. 5'239.22, inkl. Keller ≈ Fr. 400'800. --

**Marktzuschlag (ca. 28.0%)** ≈ Fr. 112'200. --

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

##### **BKP**

**27 + 28** Ausbau 1 und 2 (Annahme) ca. Fr. 13'000.-- Fr. 13'000. --

<b>Verkehrswert</b> (gerundet)	<b>Fr. 500'000 .--</b>
--------------------------------	------------------------

Der Verkehrswert der 3.5-Zi.-Wohnung, verzinst mit 4.25 % (Bruttorendite), entspricht einem Mietwert von Fr. 21'250.-- p.a., oder einer Wohnungsmiete von Fr. 1'770.83 pro Monat.

Gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung der StWE-Gemeinschaft betragen die Nebenkosten Fr. 230.17 pro Monat, resp. Fr. 2'762.-- p.a., inklusiv Erneuerungsfonds.

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

Wie im Beschrieb "Bauzustand" bereits erwähnt, muss ein Teil des oben erwähnten finanziellen Aufwandes für Instandstellungsarbeiten sofort geleistet werden, damit die 3.5-Zimmerwohnung 4. OG (StWE-Parzelle Nr. 1067-50) 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 besteht ein Erneuerungsfonds für die 3.5-Zimmerwohnung 4. OG (StWE-Parzelle Nr. 1067-50) in Höhe von **Fr. 5'391.44** und für die gesamte Liegenschaft von **Fr. 283'760** per 31. Dezember 2023.

## 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.

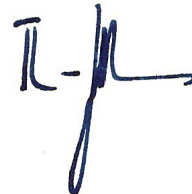
Der genaue **Verkaufspreis** lässt sich nicht mit Sicherheit im Voraus beziffern und muss durch objekt- und marktspezifische Verhandlungen ermittelt werden.

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, 22. Dezember 2023 **von Gunten & Partner GmbH :**



Th. von Gunten

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

**Beilagen:**

- Situationsplan Msst. 1 : 500, vom 22. Dezember 2023
- Kopien Grundbuchauszüge, vom 27. Oktober 2023
- Kopie Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, vom 16. Januar 2023
- Kopien Architektenpläne ohne Msst. und Msst. 1 : 100, vom 20. Oktober 1959
- Kopie Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft, Lehenmattstrasse 242, 244, 248, Basel, vom Januar 2000, fehlt (Einsicht auf dem Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt möglich)
- Kopie Investitionen für die 4-Zi.-Wohnung im 4.OG, ohne Datum



Zentrumskoordinaten LV95:  
E 2'613'675 / N 1'266'386  
Massstab 1:500

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch  
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb  
Ausdruck vom 22. Dezember 2023 07:02 Uhr

**Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 5 / 1067****Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	2701.5 Basel Sektion 5	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1067	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 65678 97167 90	
Fläche	3'376 m <sup>2</sup> , , Index: 3	
Plan-Nr.	Keine	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Lehenmattstrasse 242, Basel
		Lehenmattstrasse 244, Basel
	Wohn- und Geschäftshaus	Lehenmattstrasse 248, Basel
	Transformatorstation	Lehenmattstrasse 248a, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

**Eigentum**

STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-1 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-2 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-3 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-4 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-5 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-6 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-7 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-8 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-9 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-10 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-11 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-12 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-13 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-14 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-15 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-16 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-17 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-18 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-19 zu 15/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-20 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-21 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-22 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-23 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-24 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-25 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-26 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-27 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-28 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-29 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-30 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-31 zu 10/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-32 zu 24/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-33 zu 52/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-34 zu 4/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-35 zu 20/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-36 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-37 zu 13/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-38 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-39 zu 18/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-40 zu 19/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-41 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-42 zu 13/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-43 zu 16/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-44 zu 18/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-45 zu 22/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-46 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-47 zu 13/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-48 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-49 zu 18/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-50 zu 19/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-51 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-52 zu 13/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-53 zu 17/1'000 Index: 0  
 STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-54 zu 19/1'000 Index: 0

STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-55 zu 22/1'000 Index: 0  
STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-56 zu 17/1'000 Index: 0  
STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-57 zu 14/1'000 Index: 0  
STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-58 zu 17/1'000 Index: 0  
STW Basel Sektion 5 2701.5 /1067-59 zu 19/1'000 Index: 0

## Anmerkungen

13.02.1975 //  
11.01.2021 2021/109/0  
12.05.2021 2021/1123/1

Anteil(e) verpfändet ID.2000/002945  
Mehrwertabgabe Zonenplanrevision ID.2021/001019  
Erschliessungsbeiträge (Strasse) ID.2021/002080

## Dienstbarkeiten

03.07.1959 247/12

(L) Baubeschränkung ID.2000/002937  
z.G. Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Basel

03.07.1959 247/13

(L) Leitungsrecht ID.1955/007955  
z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /568  
  
z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300

03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G.  
1715(2)  
03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G.  
2300(1)

03.07.1959 247/13

(R) Leitungsrecht ID.1955/007955  
z.L. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300

03.07.1959 247/13 Last: nur auf 2300(1)

03.07.1959 247/13

(L) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser)  
ID.1955/007956  
z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /568  
  
z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /2300

03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G.  
1715(2)  
03.07.1959 247/13 Recht: nur z.G.  
2300(1)

03.07.1959 247/13

(R) Leitungsrecht (Durchleitung von Abwasser)  
ID.1955/007956

03.07.1959 247/13 Last: nur auf 2300(1)

08.09.1961 243/296f

(L) Benützungsberechtigt, Durchgangs-, Durchfahrts- und  
Durchleitungsrecht ID.2000/002944  
z.G. IWB Industrielle Werke Basel, Basel (UID:  
CHE-108.955.038)

29.06.2015 2015/1355/0

06.07.1962 243/355f

(L) Fuss- und Fahrwegrecht (Weg- und Fahrrecht)  
ID.1955/007958  
z.G. LIG Basel Sektion 5 2701.5 /566

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit,  
Leitungsrecht,  
ID.1955/007955

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle muss jederzeit die Durchleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon zu der berechtigten Parzelle, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen etc. dulden. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reparaturen für gemeinsam benützte Leitungen, soweit sie nicht von den betreffenden öffentlichen Werken getragen werden, werden von den Eigentümern der berechtigten und belasteten Parzellen im Verhältnis der Ausnützungsziffern beider Parzellen getragen, wobei die Ausnützungsziffer der Parzelle 1067 (Lehenmattstrasse 242, 244 und 248) 5430 und die Ausnützungsziffer der Parzelle 2300 (Lehenmattstrasse 238 und 240) 3015 beträgt."

Dienstbarkeit,  
Leitungsrecht (Durchleitung  
von Abwasser),  
ID.1955/007956

"Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft muss jederzeit die Durchleitung der Abwasser aus der berechtigten Liegenschaft, sowie den Zutritt zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen etc. dulden. Unterhalts- und Reparaturkosten für gemeinsam benützte Ableitungen werden von den Eigentümern der berechtigten und belasteten Parzellen im Verhältnis der Ausnützungsziffern beider Parzellen getragen, wobei die Ausnützungsziffer der Parzelle 1067(3) (Lehenmattstrasse 242, 244 und 248) 5430 und die Ausnützungsziffer der Parzelle 2300 (Lehenmattstrasse 238 und 249) 3015 beträgt. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes Basel-Stadt weder im Wortlaut geändert noch gelöscht werden."

Dienstbarkeit, Fuss- und  
Fahrwegrecht (Weg- und  
Fahrrecht), ID.1955/007958

"Die Eigentümer der Parzelle 566(5) sowie die Eigentümer und Benützer der Bauten auf der Baurechtsparzelle 2328 haben das Recht, einen 3.70 m breiten Abschnitt der belasteten Parzelle längs deren südlichen Parzellengrenze auf einer Länge von 109 m, von der heutigen Strassenlinie der Lehenmattstrasse an gerechnet, zu begehen und befahren.  
Die Kosten der Erstellung, des Unterhalts und der Beleuchtung dieses Fuss- und Fahrweges tragen die an der Baurechtsparzelle 2328 Baurechtsberechtigten.

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle haben Anspruch auf Löschung dieser Dienstbarkeit, auch soweit sie die Eigentumsparzelle 566(5) berechtigt, wenn der Baurechtsvertrag, der am 7. Juni 1962 zwischen der Korporation der Lehen- und Gewerbs-Interessenten des St. Alban-Teichs in Basel und Herrn Hans Leugger-Madison abgeschlossen worden ist, aufgehoben wird oder erlischt und die Baurechtsparzelle 2328 im Grundbuch gestrichen wird."

Dienstbarkeit,  
Baubeschränkung,  
ID.2000/002937

"Auf der im Servitut- und Mutationsplan Nr. 1641 des Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 23. Mai 1959 mit gelber Farbe bezeichneten Fläche der belasteten Parzelle dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden, mit Ausnahme eines erdgeschossigen Kindergartengebäudes im südwestlichen Teil der belasteten Parzelle. Diese Servitut darf ohne Einwilligung des Baudepartementes Basel-Stadt weder im Wortlaut geändert noch im Grundbuch gelöscht werden."

Dienstbarkeit,  
Benützungsberechtigt ,

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel erhält das Recht, in einem unterirdisch angelegten Raum, welcher auf dem im Servitutplan Nr. 1695 vom 18. November 1959 mit den Buchstaben a, b, c, d, e, f, g, h

Durchgangs-, Durchfahrts- und Durchleitungsrecht, ID.2000/002944

bezeichneten Abschnitt gelegen ist, eine unterirdische Transformatorstation von 2,40 m lichter Höhe mit den notwendigen über Terrain geführten Lüftungskanälen zu errichten und zu betreiben.  
Zudem wird er Berechtigten ein Durchgangsrecht eingeräumt, welches das Personal des Elektrizitätswerks und Begleitpersonen jederzeit berechtigt, die Transformatorstation über die äussere Stationstreppe zu betreten.  
Sodann wird der Berechtigten das Recht eingeräumt, von der Allmend aus unter Zuhilfenahme eines Kranwagens jederzeit durch die in der Stationsdecke angebrachte Schachtöffnung Transformatoren und Apparate in die Station hinunterzulassen.  
Ferner wird der Berechtigten auf dem im erwähnten Servitutplan mit den Buchstaben l, a, i, k bezeichneten Abschnitt ein Durchleitungsrecht zugestanden, welches gestattet, die zur Speisung der Transformatorstation notwendigen Hochspannungskabelleitungen und die zur Sicherstellung der Stromversorgung notwendigen Niederspannungskabelleitungen einzulegen.  
Sollte das nach den heutigen Plänen erbaute Haus abgebrochen und der jetzige Stationsraum für den Neubau benötigt werden, so hat der Eigentümer der belasteten Parzelle wiederum einen geeigneten Platz für die Unterbringung einer gleich grossen Transformatorstation zur Verfügung zu stellen.  
Die Bau- und Verlegungskosten für die neue Transformatorstation würden durch das Elektrizitätswerk übernommen.  
Diese Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung des Sanitätsdepartements (Elektrizitätswerk Basel) nicht gelöscht werden."

## Grundpfandrechte

Keine

### Legende:

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

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

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

nicht anzeigen  
nicht anzeigen  
nicht anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen  
anzeigen

# Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Basel Sektion 5 / 1067-50

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.5 Basel Sektion 5
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1067-50
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 95338 97967 09
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 5 / 1067
Wertquote	19/1000, Index: 0
Sonderrecht	Nr. 50, rot, Haus Nr. 248: 4-Zimmerwohnung im 13.02.1975 748.9 4. OG Ost, lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplan

Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

## Eigentum

Alleineigentum	
Schuwey Irene, 27.08.1932,	01.07.1982 //

## Anmerkungen

13.02.1975 2001/1835/0/1	Reglement ID.2000/002949
--------------------------	--------------------------

## Dienstbarkeiten

Keine

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

## Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

## Grundpfandrechte

01.07.1982 261/404	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., ID.2000/004795, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Basler Kantonalbank, Basel (UID: CHE-108.954.493) Schuldner: Schuwey Irene, 27.08.1932
--------------------	---

## 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

VT Immobilien GmbH  
Pelikanweg 2  
4054 Basel

Basel, 16.01.2023

KOPIE

Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch

StWEG

Lehenmattstrasse 248

<b>Liegenschaftsort</b> Lehenmattstr. 248	<b>RG-Lauf</b> 23.00	<b>Kontroll-Nr</b> 11521	<b>Faktura-Nr</b> 2023010921	<b>Eigentümer:in</b> 116792	<b>Verwaltung</b> 124918
--	-------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus mit Restaurant Baujahr: 1961 Kubatur M3: 8380 Jahresprämie 2023 Neuwert	6'936'000	1	25			1'734.00

Gesamter Versicherungswert **6'936'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	519.60
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	1'156.55
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	57.85

Index 2022	Index 2023
139.800	149.200

Zahlbar innert 30 Tagen **1'734.00**

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.

**Versicherungsausweis**

Feuer und Elementar

Bächtiger Liwoba  
Immobilien AG  
St. Alban-Anlage 46  
Postfach  
4010 Basel

Basel, 16.01.2023

**Versicherungsnehmende gemäss Grundbuch**

StWEG

Lehenmattstrasse 242/244

Liegenschaftsort	RG-Lauf	Kontroll-Nr	Faktura-Nr	Eigentümer:in	Verwaltung
Lehenmattstr. 242	23.00	02996	2023002839	116791	100109

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert CHF	Klasse	Ansatz Rp.	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus (2-teilig) Weitere Hausnummern: Lehenmattstr. 244 Baujahr: 1961 Kubatur M3: 9869 Jahresprämie 2023 Neuwert	7'581'000	1	25			1'896.00

Gesamter Versicherungswert **7'581'000**

Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:

Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)	31.0 %	568.15
Prämie Feuer- und Elementarversicherung	69.0 %	1'264.60
Eidgenössische Stempelabgabe	5.0 %	63.25

Index 2022	Index 2023	Zahlbar innert 30 Tagen	<b>1'896.00</b>
139.800	149.200		

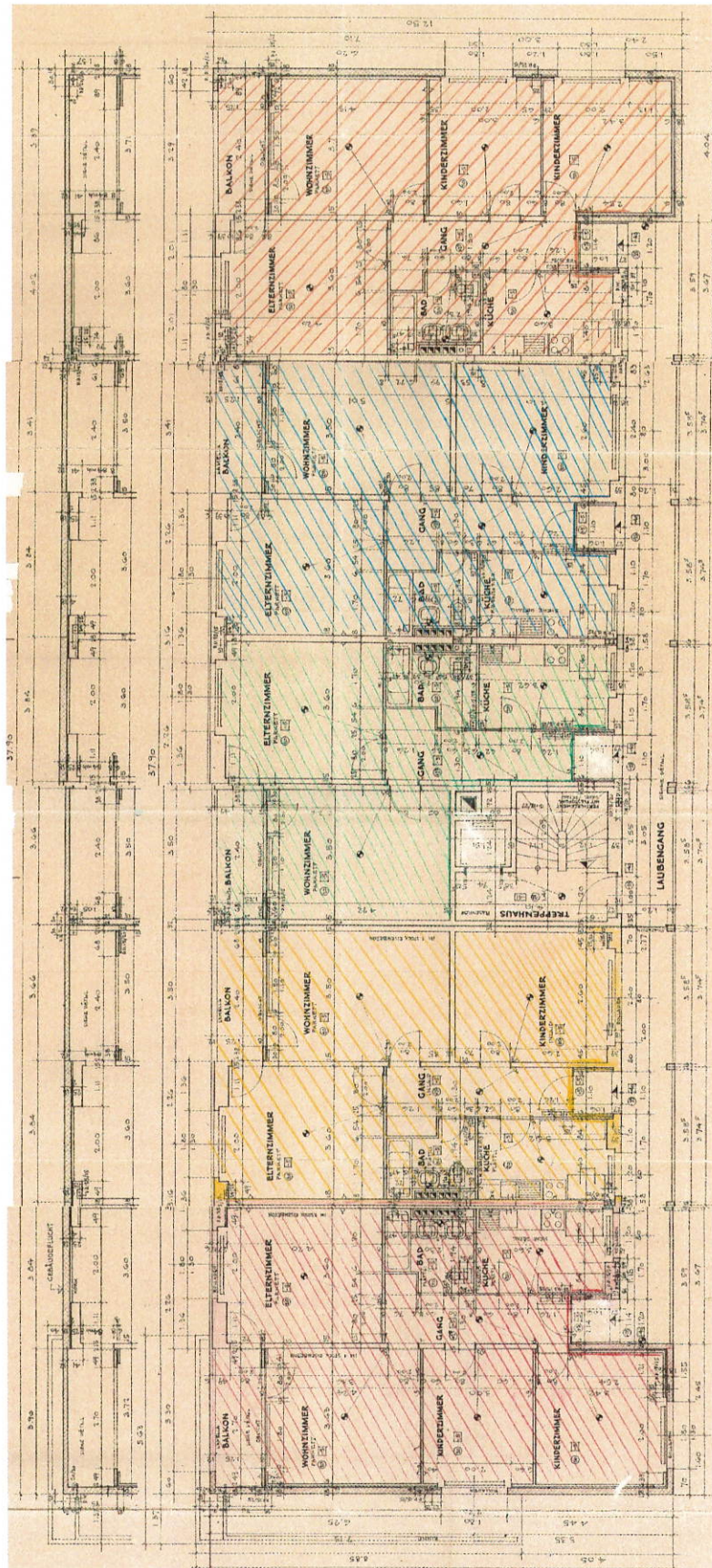
Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**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.

# 1. - 5. Obergeschoss, ohne Msst.

Grundriss- und Massänderungen sind vorbehalten



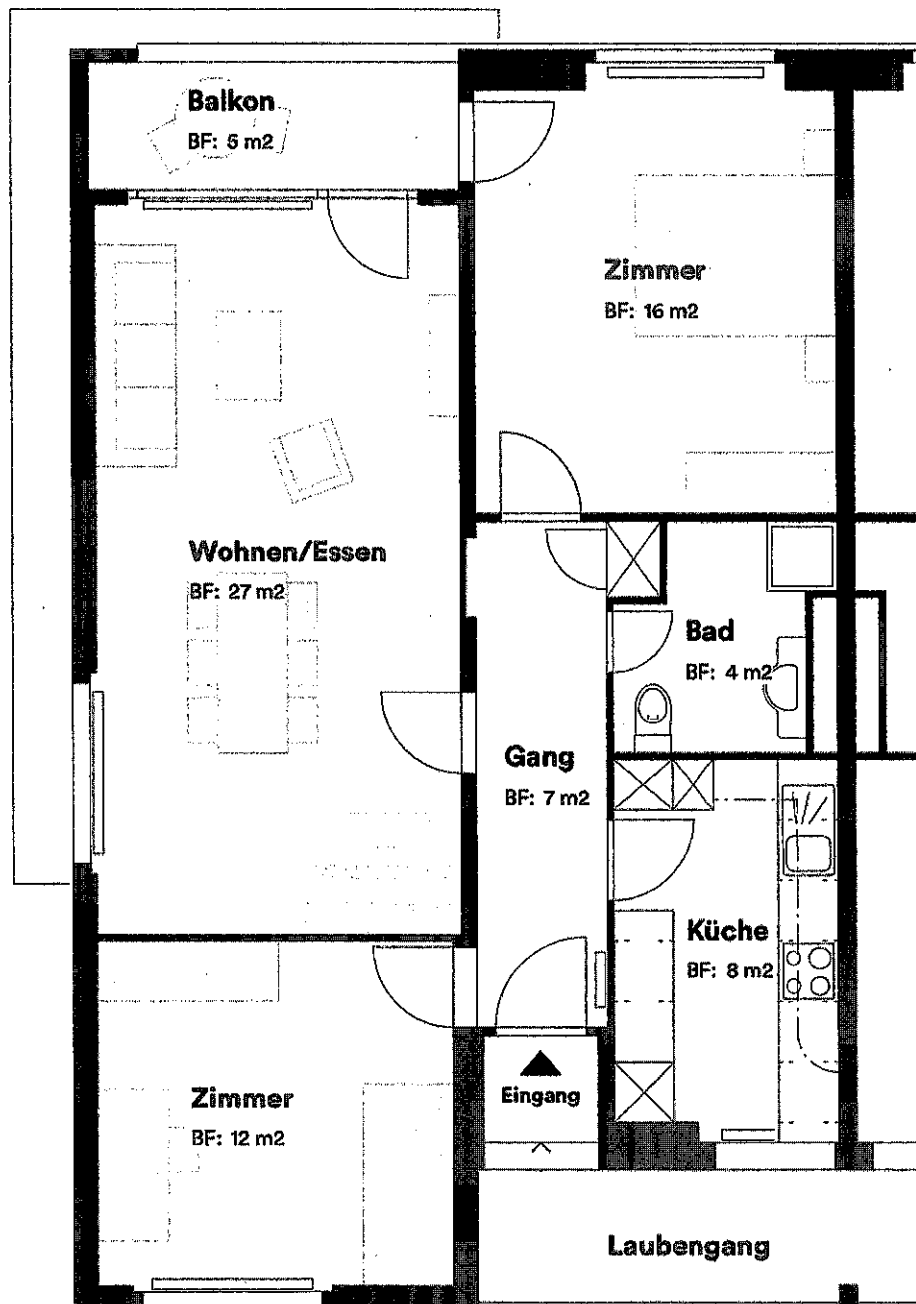
(Lehenmattstrasse 248)

# 3 Zimmer Wohnung

79 m<sup>2</sup>

Lehenmattstrasse 248, 4052 Basel

Mst: 1:100



**Irene Schuwey Pelluch**  
**Lehenmattstrasse 248**  
**4052 Basel**

Phone	001 311 87 19
-------	---------------

STWEG-Gemeinschaft Lehenmattstrasse 242, 244 und 248, Basel  
 Objekt: 4-Zimmer-Wohnung, 4. Stock

### Investitionen

2001	Ersatz der Fenster: von Holz- zu Kunststoffrahmen, mit Doppelverglasung	CHF	15'000.00
2005	Malerarbeiten: ganze Wohnung neu gestrichen, inkl. Türzargen	CHF	7'000.00
2012	Umbau Dusche/WC: Dusche, Waschtisch, Unterbau, Armaturen  Ersatz Parkettboden: Gang, Ess- und Wohnzimmer, Elternschlafzimmer	CHF	16'000.00  Versicherung
2021	Ersatz Wandbatterie Bad Austausch Küchenarmaturen	CHF	1'000.00
2022	Ersatz Kühl-/Gefrierschrank  Neuer Schliesszylinder Wohnungstür	CH CH	1'700.00  600.00