

Immobilienbewertung

Mostackerstrasse 16, 4051 Basel

StWEP 934-1 mit Räumen im Erdgeschoss und Untergeschoss



Bild: Fassade

Erstellerin des Berichts:
Sandra Stöckli, Immobilienbewerterin mit eidg. FA
sandra.stoekli@liwa.ch
+41 61 321 11 52

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenfassung	3
Auftrag und Grundlagen	5
Stockwerkeigentümergeinschaft	7
Grundstücksdaten und -beschreibung	8
Grundstücksdaten	8
Grundstückbeschreibung	8
Makrolage	8
Mikrolage	9
Baugesetze und Potenzial	10
Gebäudedaten und -beschreibung	11
Gebäudedaten	11
Gebäudebeschreibung	11
Objektbeschreibung StWEP 934-1	14
Berechnungsgrundlagen	16
Reproduktionskosten Stammliegenschaft	16
Landwertanteil	16
Basiszinssatz	17
Technische Entwertung	17
Rückstellung und Erneuerungsfonds	17
Erläuterungen	18
Ermittlung Marktwert	19
Sachwert	19
Ertragswert	19
Mietwertermittlung	19
Kapitalisierungssatz	20
Berechnung Ertragswert	20
Marktwert	21
Schätzqualität	21
Sensitivitätsanalyse	21
Fazit	22
Schlussbemerkungen	23
Anhang I	24
Anhang II	33

Zusammenfassung

Objekt	STWEG Mostackerstrasse 16, 4051 Basel StWEP 934-1 mit Räumen im Erdgeschoss und Untergeschoss
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4001 Basel
Besichtigung / Stichtag	20. Mai 2022
Grundstück	Grundbuch Basel Sektion 3, Parzelle 934, haltend 308 m ² , Wohnhaus
Lage	Quartier am Ring in der Grosstadt Basel. Gute Wohnlage mit 4 / 5 Punkten gemäss Fahrländer Partner AG, ruhig und doch zentral gelegen. Abschlag aufgrund der dichten Bebauung und Defizit an günstiger Besonnung. Der Landwert wurde über die indirekte Lageklassenmethode ermittelt: Lageklasse: 6.5 Landwert: 68.4% vom Gebäudeneuwert m ² -Preis: CHF 5'381
Bauzone und Potenzial	W3, die Parzelle ist voll ausgenutzt.
Gebäude	Baujahr 1968, Massivbau Kubatur 2'573 m ³ gemäss Gebäudeversicherung Basel-Stadt Versicherungswert CHF 2'078'000 (Index 139.8, Basis 1988) Letzte Schätzung 2018 Untergeschoss: Technik, Keller, Waschküche, Gartenzugang Räume im Untergeschoss (Atelier, Büro) zugehörig der StWEP 934-1 Erdgeschoss: Hauseingang mit Treppenstufen, Briefkastenanlage, Eingang zu Räumen im Erdgeschoss (Wohnung, Büro, Praxis) zugehörig der StWEP 934-1 1.OG - 3.OG: Je eine 3.5- und eine 1.5-Zimmerwohnung DG: 4.5-Zimmerwohnung
Objekt StWEP 934-1	Sonderrecht an Räumen im Erdgeschoss (3.5-Zimmerwohnung, Büro oder Praxis mit 101.8 m ²) sowie Raum im Untergeschoss (Lager, Büro, Archiv mit 29.8 m ²). Dazugehörig ein Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Estrichabteil. Mitbenutzung von Waschküche und Garten. Gesamt 220 / 1'000 Miteigentumsanteil.

Zustand	<p>Das Gebäude ist in einem guten Zustand, die notwendigen Sanierungen sowie Unterhaltsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Es sind künftige Sanierungsarbeiten beim Dach sowie an der Fassade anzudenken.</p> <p>Die StWEP 934-1 wurde im Jahr 2005 zu einer Wohnung umgebaut und saniert.</p> <p>Sowohl beim Gebäude als auch bei der StWEP 934-1 muss ein rechnerischer Erneuerungsfonds berücksichtigt werden von rund CHF 100'000. Es sind Sofortinvestitionen in der StWEP 934-1 von CHF 20'000 zu kalkulieren für die Sanierung des Bodens sowie Reparaturarbeiten.</p>
Fazit	<p>Es handelt sich um eine 3.5-Zimmerwohnung mit separatem Büro- oder Hobbyraum, welche ursprünglich als Büro konzipiert war. Der Grundriss ist gelungen, jedoch ist die Lage im Erdgeschoss mit Fensterfronten der beiden Schlafzimmer direkt auf das Trottoir ungünstig. Zudem fehlt ein alleiniges Benutzungsrecht an einer Aussenfläche.</p> <p>Es sind Instandstellungen im Bereich des Bodens und der Wände sowie wenige Reparaturen umgehend fällig.</p> <p>Die Wohnung liegt an attraktiver Lage unweit der Altstadt entfernt.</p> <p>Als mögliche Käufergruppen wären sowohl Interessierte an einer Eigentumswohnung zu nennen, als auch Interessenten die ein zentrumnahes Büro oder eine Praxis suchen.</p>
Bewertungsmethoden	<p>Es wurde der Sachwert sowie der klassische Ertragswert ermittelt. Der Marktwert stellt sich auf den höheren der beiden Werte ab.</p>
Marktwert	<p>CHF 820'000</p>

Basel, 8. Juni 2022

Liwa Immobilien AG



Sandra Stöckli
Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis

Auftrag und Grundlagen

Auftrag	Die Liwa Immobilien AG wurde mit der Immobilienbewertung des Objektes StWEP 934-1 im Rahmen einer Grundpfandbetreibung beauftragt.
Auftraggeber	Betreibungs- und Konkursamt des Kantons Basel-Stadt Herr Rolf Gütlin 4001 Basel
Eigentümer	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft: Bossert, Brigitte und Paul, Mostackerstrasse 16, 4051 Basel
Objekt	STWEG Mostackerstrasse 16, 4051 Basel: StWEP 934-1 mit Sonderrecht an den drei Räumen im Erdgeschoss und dem Raum im Untergeschoss.
Besichtigung	Die unterzeichnende Immobilienbewerterin konnte die Räume der StWEP 934-1 am 20. Mai 2022 besichtigen, ebenso die Allgemeinräume und die Technik.
Stichtag der Bewertung	20. Mai 2022
Gültigkeit der Schätzung	Die Marktwertschätzung ist gültig für den aufgeführten Stichtag. Die ermittelten Werte haben Gültigkeit für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.
Bewertungsunterlagen	Folgende Unterlagen und Quellen wurden konsultiert:

Im Anhang	Datum
Bilddokumentation	20.05.22
Versicherungsausweis BS inkl. Massblatt	31.01.22
Grundbuchauszug Stammparzelle und STWE-Parzelle	09.05.22
Aufteilungspläne sowie Umbaupläne EG	1979/2013
ÖREB-Katastrerauszug	11.05.22
Richtwertangabe über Bodenwerte	2022
STWEG-Reglement	1979
Hausordnung	2014

Nicht im Anhang
STWEG-Abrechnungen der Jahre 1990, 2007, 2013, 2021
Protokoll der STWEG-Versammlung 2007
Mündliche Auskunft der Verwaltung über den STWEG-Erneuerungsfonds und über das Budget.

Quellen	
Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt	2019
Mietpreistraster Basel-Stadt, Statistisches Amt Basel-Stadt	2022
Lärmempfindlichkeitsstufen, BAFU Online	Mai 2022
Radonkarte der Schweiz, BAG Online	Mai 2022
Makro- und Mikrolage, IMBAS von FPRE	Mai 2022
Ermittlung Basiszinssatz, IMBAS von FPRE	Mai 2022
Hedonische Ermittlung Mietwert Wohnung, IMBAS von FPRE	Mai 2022

Angewendete Methoden

In der vorliegenden Marktwert-Bewertung gelangt ein Methodenpluralismus zur Anwendung:

Der Sachwert

Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Die Wertquote gibt den Anteil des Sachwertes der StWEP an der Liegenschaft wieder.

Der Ertragswert

Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Marktwert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietträge bzw. -mietwerte. Nach dem Bewertungsprinzip «Highest and Best Value», wird bei der StWEP 934-1 die Nutzung als Wohnung berücksichtigt. Dies aufgrund des niedrigsten Basiszinssatzes im Vergleich zu den anderen möglichen Nutzungen von Büro oder Praxis.

Stockwerkeigentümergeinschaft

Reglement

Die Stockwerkeigentumsgemeinschaft der Liegenschaft Mostackerstrasse 16 wurde im Jahr 1979 begründet. Folgende Aspekte sind im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen:

Sonderrecht	3 Zimmer im Erdgeschoss mit Küche, zwei WC / DU und ein Raum im Untergeschoss. Dazugehörig sind ein Kellerabteil sowie ein Estrichabteil. Die StWEP 934-1 darf zu Wohnzwecken, als Büro oder als Praxis, jedoch nicht zu Gewerbezwecken verwendet werden.
Sondernutzung	Nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Nutzung	Gartenanlage, Waschküche, Technik.
Wertquote	220 / 1'000
Kostenverteilung	Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit den Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäss Reglement nach Kubikmeter verteilt. Gemäss der STWEG-Abrechnung wird jedoch eine Kostenverteilung nach Quadratmeter vorgenommen. Die übrigen Kosten werden nach Wertquoten verteilt.
Erneuerungsfonds	Per 2021 beträgt der Stand des Erneuerungsfonds CHF 143'027. Dieser ist mit rund 7% des Gebäudeversicherungswertes gut dotiert in Anbetracht der bereits getätigten Investitionen. Es besteht zudem die Bereitschaft der Eigentümer diesen kurzfristig weiter zu erhöhen.

Wertquoten

Die Wertquoten aus dem Reglement wurden von der Bewerterin auf deren stimmigen Verhältnisse zueinander überprüft. Die Wertquoten haben sich gemäss Reglement nicht bewährt. Dies, da ausschliesslich die Hauptnutzfläche gemäss den Aufteilungsplänen als quantifizierbares Kriterium zur Bestimmung der Wertquoten herangezogen wurde. Nebenräume, Abstellflächen sowie nicht quantifizierbare Kriterien (insbesondere Lärm, Besonnung und Grundrissqualität) wurden nicht berücksichtigt.

Die Bewerterin hat eine Wertquotenüberprüfung vorgenommen (siehe Anhang I). Die Wertquote für die zu bewertende StWEP 934-1 wurde rechnerisch von 220 auf 200 herabgesetzt. Diese Abweichung beeinflusst die Marktwertermittlung insbesondere in Bezug auf die angewendete Methode der Sachwertermittlung sowie der Rückstellungen.

Grundstücksdaten und -beschreibung

Grundstücksdaten

Grundbuch Stammparzelle	Basel Sektion 3, Parzelle 934, haltend 308 m ² , Wohnhaus Anmerkung: 02.04.1979: Verpfändete Anteile 05.10.2021: Verfügungsbeschränkung auf der StWEP 934-1 aufgrund Pfändung + Zins und Pfändungsanschluss. Siehe Auszug im Anhang. Keine Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen.
Grundbuch Stockwerkeigentum	Grundstück-Nr 934-1, Wertquote 220/1'000, Sonderrecht Räume im EG, UG + Estrich laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen Anmerkung: 02.04.1979: Reglement 15.03.2022: Konkurs Keine Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen.

Grundstückbeschreibung

Makrolage

Basel-Stadt	Am Ring ist ein Quartier in Basel, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen grossen Agglomeration ist. Die Stadt Basel hat 172'942 Einwohner (2021), verteilt auf 87'524 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 827 Personen. Basel ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Olten (40 Min.), Delémont (40 Min.) und Zofingen (43 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten (42 Min.), Delémont (48 Min.) und Aarau (55 Min.).
Bestand an Wohnbauten	Die Stadt weist Ende 2020 einen Bestand von 101'372 Wohneinheiten auf, wovon 6'288 Einfamilienhäuser und 95'084 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 532 Wohnungen (2014 - 2019; das sind 0.55% des Bestandes 2014), ist die Leerstandsquote mit 1.14% im landesweiten Vergleich (1.54%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 1'158 Wohneinheiten, wovon 95% Altbauten und 99% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 638 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Stadt Basel von einer Zusatznachfrage von 4'747 Wohnungen (pro Jahr: 316) auszugehen.

Preisniveau

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2022) bei den EWG bei 13'700 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 255 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage für ein typisches MFH 6'070 - 8'340 CHF/m² (EWG) bzw. 4'130 - 7'425 CHF/m² (MWG).

Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt seit dem 1. Quartal 2000 bei 158.6% (Bauland für MFH mit EWG: 331.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 26.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 511%).

Mikrolage**Quartier und Bewohner**

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Mostackerstrasse 16 im Quartier Am Ring, in der Stadt Basel.



Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen. (4.0 von 5.0). Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage in der Mischzone.

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 39% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, junge Personen mit 19% und Kinder mit 15%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 66% (62% im Stadtquartier) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 25% folgt die Unterschicht und mit 9% die Mittelschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Dienstleistungen	Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 81 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.1 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 4 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 15 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in nächster Nähe.
Freizeit	Freizeiteinrichtungen befinden sich nur teilweise in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Das nächste Gewässer ist der Rhein, welcher rund 725 Meter entfernt ist.
Erschliessung	Die Lage bietet beste Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 131 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.7 Kilometer entfernt.
Lärm	Der Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 46 und bei Nacht mit 39 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor. Die Liegenschaft befindet sich rund 100 Meter von der Berufsfeuerwehr Basel-Stadt, in der näheren Umgebung befindet sich zudem die Universitätskliniken. Es muss daher mit regelmässigem Sirenenlärm gerechnet werden.
Negative Umstände	Negative Umstände liegen nicht vor. Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Gemäss dem Radon-Check des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) liegt die Wahrscheinlichkeit, dass der Referenzwert von 300 Bq / m ³ überschritten wird, bei 3% (bei einem hohen Vertrauensindex und Prognose). Eine Radonmessung ist empfohlen.

Baugesetze und Potenzial

Bauzone	Gemäss dem Zonenplan Basel-Stadt liegt die Liegenschaft in der Zone W3: Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird durch ein Vergleichsobjekt oder die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt, der höhere Wert ist massgebend. In der W3 beträgt die AZ 1.0.
Potenzial	Die jetzige Bebauung schöpft das Potenzial der Parzelle aus im Hinblick auf die Ausnützungsziffer.
Denkmalschutz	Kein Eintrag im Inventar.

Gebäudedaten und -beschreibung

Gebäudedaten

EGID	9621
Baujahr	1968
Kubatur m ³	2'573 m ³ gemäss Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung Basel-Stadt
Versicherungswert	CHF 2'078'000 (Index 139.8, Basis 1985), letzte Schätzung 2018
Versicherungsnummer	22001 16231 15407
Architekt	Walter Frey, Basel

Gebäudebeschreibung

Nutzung	Es handelt sich um ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen, wovon die Flächen im Erdgeschoss auch als Büro oder Praxis betrieben werden können.
Einteilung	<p>Untergeschoss: Technik, Kellerräume in Luftschutzkeller, Waschküche mit Gartenausgang, stillgelegter Tankraum, Treppenhaus, Personenaufzug, Raum im Sonderrecht der StWEP 934-1.</p> <p>Erdgeschoss: Hauseingang mit Treppenstufen, Briefkastenanlage, Treppenhaus, Personenaufzug, Räume im Sonderrecht der StWEP 934-1 (Wohnung, Büro oder Praxis).</p> <p>1. bis 3. Obergeschoss: Räume im Sonderrecht der StWEP 934-2 bis 4 (3.5-Zimmerwohnung und 1.5-Zimmerwohnung). Treppenhaus, Personenaufzug.</p> <p>4. Obergeschoss: Räume im Sonderrecht der StWEP 934-5 (3.5-Zimmerwohnung). Treppenhaus, Personenaufzug mit direktem Zugang zur Wohnung.</p> <p>Dachgeschoss: Estrichabteile, Lifttechnik sowie Lüftungsanlage.</p>

Konstruktion, Gebäudehülle

Die wichtigsten Elemente umfassen:

Konstruktion	Massivbau, 1-Schalen-Mauerwerk aus Beton. Innen wurden die Wände mit Aussenanstoß mit 3 cm Kork gedämmt, sowie eine zusätzliche Innendämmung in den Obergeschossen angebracht.
Dach	Satteldach mit Sparren, mit Ziegeln eingedeckt. Einzelne Dachfenster vorhanden. Dämmung nicht ersichtlich. Flachdach im Attikageschoss bei den Terrassen (Vorder- und Rückfassade).
Fassade	Vorder- und Rückfassade aus vorgefertigten Betonelementen sowie Betonstützen, nicht verputzt und isoliert, aus dem Baujahr.
Balkone, Terrassen	Balkone gedeckt, Brüstungen aus Betonelementen. Terrasse im DG wahrscheinlich mit Platten eingedeckt.
Fenster, Beschattung	Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 2007. Im Erdgeschoss und im 1. OG ist entspricht das Fensterglas der Sicherheitsstufe 2. Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedient. In der Dachwohnung Sonnenstoren aus Stoff.
Treppen	Treppenhaus aus Kunststein.

Technische Installationen

Die wichtigsten Elemente umfassen:

Heizung	Fernwärmeheizung, Baujahr 1990. Wärmeverteilung über Radiatoren, aus dem Baujahr.
Warmwasser	Boiler mit 140 Liter Fassungsvermögen, Umwälzpumpe mit Expansionsgefäß, Baujahr 2021. Wasserleitungen Guss, mit Kunststoff isoliert. Teilw. Ersatz.
Elektrisch	Schmelzsicherungen für die Hauptverteilung, neue Zweiphasenzähler der IWB.
Lüftung	Elektrisch, Ablüftung über das Dach.
Personenaufzug	Personenaufzug für 3 Personen aus dem Baujahr 1968, Sanierung 2013.
Gegensprechanlage	Vorhanden, wahrscheinlich aus dem Baujahr.
TV, Glasfaser	Ein TV-Anschluss ist vorhanden, Glasfaser wird bereitgestellt.

Gebäudezustand	<p>Seit dem Baujahr 1968 wurde das Gebäude stetig unterhalten. Die bekannten Sanierungen umfassen:</p> <p>1990: Einbau Fernwärmeanschluss (vormals Öl). 2007: Ersatz der Fenster sowie Lamellenstoren. 2013: Umfassende Sanierung des Personenaufzugs. 2021: Ersatz Boiler und Umwälzpumpe.</p> <p>Die Gebäudehülle befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Die Fassade ist sauber, es sind keine sanierungsbedürftigen Stellen auszumachen. Der Zustand des Dachs konnte nicht geprüft werden. Im Estrich sind einzelne Wasserflecke auszumachen, wahrscheinlich von früheren Schäden. Dies kann darauf hindeuten, dass eine umfassende Sanierung oder zumindest eine Reparatur kurzfristig sinnvoll wäre.</p> <p>Die Heizung und Warmwasserversorgung sind in einem guten, letztere sogar in einem neuwertigen Zustand. Das Haupttableau sollte von Schmelz- auf Kippsicherungen aufgerüstet werden. Dieses stammt aus dem Baujahr.</p> <p>Das Gebäude und die Allgemeinbereiche sind sehr gepflegt. Es sind bis auf die erwähnten Ausnahmen keine Erneuerungsrückstände auszumachen noch substanzielle Schäden an einem Bauteil festzustellen.</p>
Belastete Bausubstanz	<p>Anlässlich der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine belastete Bausubstanz. Aufgrund des Baujahres ist jedoch darauf hinzuweisen, dass asbesthaltige Materialien bei Bauteilen vorhanden sein können. Typischerweise wird Asbest bei Fensterfugen, im Kleber von Boden- und Wandbelägen sowie in alten Elektrotableaus gefunden.</p>
Aussenanlagen	<p>Westlich befindet sich die Gartenanlage. Diese besteht aus Rabatten, Pflanzen, Bäumen, Rasen sowie einem Sitzplatz. Zäune grenzen die Parzelle von den Nachbarn ab. Die Gartenanlage ist äusserst gepflegt.</p>
Parkierung	<p>Es besteht keine Parkierungsmöglichkeit auf der Parzelle.</p>
Spezielles	<p>Die Schlafräume der StWEP 934-1 im Erdgeschoss befinden sich hälftig unter der Strassenlinie, die Fenster sind unmittelbar auf das Trottoir gerichtet.</p>

Objektbeschreibung StWEP 934-1

Grundbuch STWE	<p>StWEP 934-1, Wertquote 220 / 1'000, Räume im EG, UG + Estrich, laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen.</p> <p>Anmerkung: 02.04.1979: Reglement 15.03.2022: Konkurs</p> <p>Keine Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen.</p>																																								
Zugang	Über Stufen hinunter bis zum Gebäudeeingang. Anschliessend über den Hauskorridor bis zur Wohnungstüre.																																								
Raumprogramm / Flächen	<p>Die Räume sind gemäss Bauplänen als Büro konzipiert worden. Im Jahr 2005 wurden diese zu einer Wohnung umgebaut. Die beiden DU / WC sowie die Küche sind eine Erstinstallation in diesem Jahr.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="text-align: left;">Raum</th> <th style="text-align: right;">Fläche ca. in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Entrée mit Einbauschränk</td><td style="text-align: right;">7.3</td></tr> <tr><td>Zimmer 1 (Plan: Kaufm. Büro) mit Einbauschränk</td><td style="text-align: right;">20.5</td></tr> <tr><td>Zimmer 2 (Plan: Büro)</td><td style="text-align: right;">10.1</td></tr> <tr><td>Vorplatz</td><td style="text-align: right;">4.5</td></tr> <tr><td>WC / DU 1</td><td style="text-align: right;">3.5</td></tr> <tr><td>WC / DU 2</td><td style="text-align: right;">3.8</td></tr> <tr><td>Wohnzimmer mit Einbauschränk</td><td style="text-align: right;">29.6</td></tr> <tr><td>Esszimmer</td><td style="text-align: right;">14.6</td></tr> <tr><td>Küche</td><td style="text-align: right;">6.9</td></tr> <tr style="background-color: #fce4d6;"><td>Total Hauptnutzfläche EG</td><td style="text-align: right;">100.8</td></tr> <tr><td colspan="2">Raumhöhen im Erdgeschoss: 2.50 m</td></tr> <tr><td colspan="2">Raum im Untergeschoss (Büro, Hobby, Lager)</td><td style="text-align: right;">29.8</td></tr> <tr><td colspan="2">Abzug als nicht vollwertige Wohnfläche, Faktor 0.4</td><td style="text-align: right;">-11.9</td></tr> <tr style="background-color: #fce4d6;"><td>Total Hauptnutzfläche UG</td><td style="text-align: right;">17.9</td></tr> <tr><td colspan="2">Raumhöhe im Untergeschoss. 2.2 m</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="text-align: left;">Nebenflächen</th> <th style="text-align: right;">Fläche in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kellerabteil</td><td style="text-align: right;">3.0</td></tr> <tr><td>Estrichabteil</td><td style="text-align: right;">4.0</td></tr> </tbody> </table>	Raum	Fläche ca. in m ²	Entrée mit Einbauschränk	7.3	Zimmer 1 (Plan: Kaufm. Büro) mit Einbauschränk	20.5	Zimmer 2 (Plan: Büro)	10.1	Vorplatz	4.5	WC / DU 1	3.5	WC / DU 2	3.8	Wohnzimmer mit Einbauschränk	29.6	Esszimmer	14.6	Küche	6.9	Total Hauptnutzfläche EG	100.8	Raumhöhen im Erdgeschoss: 2.50 m		Raum im Untergeschoss (Büro, Hobby, Lager)		29.8	Abzug als nicht vollwertige Wohnfläche, Faktor 0.4		-11.9	Total Hauptnutzfläche UG	17.9	Raumhöhe im Untergeschoss. 2.2 m		Nebenflächen	Fläche in m ²	Kellerabteil	3.0	Estrichabteil	4.0
Raum	Fläche ca. in m ²																																								
Entrée mit Einbauschränk	7.3																																								
Zimmer 1 (Plan: Kaufm. Büro) mit Einbauschränk	20.5																																								
Zimmer 2 (Plan: Büro)	10.1																																								
Vorplatz	4.5																																								
WC / DU 1	3.5																																								
WC / DU 2	3.8																																								
Wohnzimmer mit Einbauschränk	29.6																																								
Esszimmer	14.6																																								
Küche	6.9																																								
Total Hauptnutzfläche EG	100.8																																								
Raumhöhen im Erdgeschoss: 2.50 m																																									
Raum im Untergeschoss (Büro, Hobby, Lager)		29.8																																							
Abzug als nicht vollwertige Wohnfläche, Faktor 0.4		-11.9																																							
Total Hauptnutzfläche UG	17.9																																								
Raumhöhe im Untergeschoss. 2.2 m																																									
Nebenflächen	Fläche in m ²																																								
Kellerabteil	3.0																																								
Estrichabteil	4.0																																								
Zustand / Sanierungen	<p>Die Wohnung wurde im Jahr 2005 saniert.</p> <p>Der Zustand der Wohnung präsentiert sich als teils sanierungsbedürftig. Insbesondere der Parkettboden ist in einem stark abgenutzten Zustand.</p> <p>Die Küchenelemente sind intakt, so auch die Küchenablage. Das Glaskeramikkochfeld muss ersetzt werden.</p>																																								

Materialisierung

Der Innenausbau beschreibt sich wie folgt:

Bauteil	Materialisierung
Boden	Parkett in den Wohnräumen, Plattenboden in den Bädern sowie in der Küche. Spannteppich im Untergeschoss.
Wände	Verputz oder Tapete. Teilw. sind Fensterbretter aus Holz montiert.
WC / DU 1	Wand-WC aus Keramik. Einzellavabo aus Keramik. Spiegel. Dusche mit Duschwanne, Aufputz Armaturen. Keramische Platten an den Wänden bis ca. 1.80 m. Elektrische Lüftung und Heizung.
WC / DU 2	Wand-WC aus Keramik. Einzellavabo aus Keramik. Spiegel. Walk-In Dusche mit Glastrennwand, Aufputz Armaturen. Keramische Platten an den Wänden bis ca. 1.80 m. Elektrische Lüftung und Heizung.
Küche	Einbauküche mit Kochinsel. Fronten weiss aus Holz, Kühlschrank mit Gefrierfach, Glaskeramikkochfeld mit Abluft. Backofen auf Brusthöhe. Ablage aus Kunstharzbeschichtung, Spritzschutz aus keramischen Platten.
Zimmertüren	Aus Holz, gedrückt.
Elektrisch	Moderne Kippsicherungen.

Aussenfläche

Der StWEP 934-1 ist im Sonderrecht kein Aussenbereich zugewiesen. Der Garten ist in der Mitbenutzung und kann von jedem Eigentümer gemäss Hausordnung benutzt werden.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit als Wohnung ist mittel bis gut.

± Es handelt sich um einen ansprechenden Grundriss. Zwei Nasszellen für diese Wohnungsgrösse entsprechen einem überdurchschnittlichen Standard. Die offene Einbauküche mit Kochinsel und Esszimmer ist ebenfalls ansprechend.

– Die beiden Zimmer strassenseitig gelegen haben nicht den besten Lichteinfall. Zudem sind die Fenster der Schlafräume direkt auf das Trottoir gerichtet, wodurch die Privatsphäre eine Einbusse erleidet. Weiter fehlt der Wohnung ein Garten in der Sondernutzung.

Umnutzung

Gemäss Bauzone sowie Reglement ist ein Büro oder eine Praxis bewilligungsfähig. Bei einer Umnutzung zu einem Büro oder zu einer Praxis wäre es möglich den Grundriss durch die Teilung des Wohnzimmers um ein Zimmer zu erweitern.

Spezielles

Der Standard der Eigentumswohnungen in Bezug auf innere Lärmimmissionen (Trittschall, Abwasserschall) entspricht demjenigen aus dem Baujahr. Es kann entsprechend zu störenden Immissionen unter den einzelnen Wohnungen kommen.

Die Wohnung hat keinen hindernisfreien Grundriss.

Berechnungsgrundlagen

Reproduktionskosten Stammliegenschaft

Die Reproduktionskosten basieren auf Erfahrungs- und Vergleichswerten und lehnen sich bezüglich Kubikmeterkosten an den Versicherungswert der Gebäudeversicherung Basel-Stadt an.

	m ³ / m ²	CHF / %	Total in CHF
Wohnen in m ³ , mittlerer Ausbaustandard MFH	2'573	825	2'122'725
Umgebung in m ²	150	300	45'000
Nebenkosten in % der Erstellungskosten		12	254'727
Reproduktionskosten			2'422'452
Landwertanteil Wohnen 68.4%			1'657'467
Total Neuwert Stammparzelle			4'079'919
Landwert pro m ²			5'381

Landwertanteil

Der Landwert wird mithilfe der indirekten Lageklassenmethode¹ ermittelt.

Kriterien Wohnen	Lageklasse	Begründung
Standort	8.5	Stadtquartier unmittelbar an die Innenstadt angrenzend.
Nutzung	5.5	Gehobene Wohnzone W3, Ausnützung von 1.0.
Wohnlage	5.0	Gute Wohnlage bei schwachen Immissionen.
Erschliessung	6.0	Mehrere ÖV-Linien, gute Frequenzen, kurze Entfernung. Schulen, Behörden, Einkauf und Kultur sind in kurzer Distanz zu erreichen.
Marktverhältnisse	7.5	Aufgrund der Lage sowie der Wohnungsgrösse, ist von einer hohen Nachfrage auszugehen.
Durchschnitt	6.5	
Korrektur	-	
Landwertanteil in %	68.4	

Gemäss der Bodenpreissammlung des Grundbuch- und Vermessungsamtes des Kantons Basel-Stadt, beträgt die Spannweite des Richtwerts an dieser Lage von CHF 4'500 bis CHF 6'000. Der indirekt ermittelte Landwert pro m² von CHF 5'381 liegt in dieser Spannweite und wird als plausibel erachtet.²

¹ Lageklassenschlüssel, SVKG 2019, S. 402, Berechnung Landwertanteil Formel = $(\text{Lageklasse} \times 6.25) / (1 - (\text{Lageklasse} \times 6.25))$. Einordnung in Anhang I ersichtlich.

² Auf eine zusätzliche Plausibilisierungskontrolle über die direkte Methode auf Basis der Mietwerte wird verzichtet.

Basiszinssatz

Der Basiszinssatz wird mittels der Zuschlagsmethode ermittelt. Quelle zur Evaluierung der einzelnen Zuschlagssätze bildet das Bewertungstool IMBAS von Fahrländer Partner (FPRE). Die Werte wurden auf deren Tauglichkeit auf das konkrete Objekt hin geprüft und ggf. angepasst. Die Werte bezüglich des «Objekts» wurde um 0.1 Basispunkte erhöht aufgrund der Lage im Erdgeschoss sowie der fehlenden Aussenfläche in der Sondernutzung.

	Bestandteile Wohnen	Erläuterung
Basissatz	1.10	Potenzialwachstum des Schweizer BIP.
Zuschlag Liegenschaft	0.65	Immobilität.
Zu-, Abschlag Nutzung	-	Wohnen ohne Risikozuschlag.
Zu-, Abschlag Makrolage	0.20	Makrolage in der Grossstadt Basel.
Zu-, Abschlag Mikrolage	-0.10	Gute Wohnlage nahe Stadtzentrum.
Zu-, Abschlag Objekt	0.20	Ansprechender Grundriss, Lage Erdgeschoss.
Zu-, Abschlag Vermietung	-	-
Total Basiszinssatz	2.05	

Technische Entwertung

Rückstellung und Erneuerungsfonds

Der ermittelte Basiszinssatz wird für die Berechnung der rechnerischen Rückstellungen herangezogen.

Bauteilgruppe	Anteil am Sachwert		Erneuerungsfonds			
	In %	In CHF	GLD	RND	RS pro Jahr	Entwertung
Rohbau nicht erneuerbar	43.0%	912'772				-
Rohbau erneuerbar	2.0%	42'455	100	46	132	12'794
Fenster, Rollläden	7.5%	159'204	40	25	2'607	45'252
Dächer	2.5%	53'068	40	5	869	43'857
Fassade	2.0%	42'455	40	5	695	35'086
Heizung	3.0%	63'682	40	8	1'043	46'516
Elektrik, Lüftung	3.5%	74'295	30	10	1'817	44'371
Personenaufzug	4.0%	84'909	25	16	2'634	25'746
<i>Ausbau Sonderrecht</i>	30.0%	636'818	-	-	-	-
Sonstige Kosten	2.5%	53'068	20	20	2'173	-
Baukosten [BKP 2]	100.0%	2'122'726			11'970	253'622
Umgebung [BKP 4]	80.0%	36'000	40	40	590	-
Nebenkosten [BKP 5]	5.0%	2'158'726				107'936
Total Instandsetzung					12'560	361'558
WQ 200 / 1'000					2'512	72'312
Sonderrecht [BKP 2]	100%	75'000	25	14	2'327	28'384
Total RS sowie EF					4'839	100'696

GLD: Gesamtlebensdauer, RND: Restnutzungsdauer, RS: Rückstellung, EF: Erneuerungsfonds

Die rechnerische Rückstellung von CHF 12'560 für den STWE-Fonds beträgt rund 0.6% der Gebäudeversicherungssumme und übersteigt die gängige Empfehlung von 0.4% leicht. Die errechnete Rückstellung wird als plausibel qualifiziert.

Erläuterungen

Gebäudehülle	<p>Die Fenster inkl. Beschattung wurden im Jahr 2007 komplett saniert.</p> <p>Eine Dämmung der Fassade lässt sich aussenseitig nicht umsetzen. In den Obergeschossen sind allenfalls innenseitige Dämmungen unter den Fenstern anzubringen um Kältebrücken zu vermeiden.</p> <p>Bezüglich des Dachs wird eine Kontrolle der Dachziegel empfohlen da einige undichte Stellen auszumachen sind.</p>
Technik	<p>Eine Sanierung der elektrischen Installationen an die heutigen Bedürfnisse ist zu empfehlen. Dies ist eine mittelfristige Massnahme. Die Heizung wird rechnerisch in acht Jahren ersetzt, nach Ablauf der gängigen Gesamtlebensdauer. Boiler und Umwälzpumpe wurden erst kürzlich ersetzt.</p> <p>Der Personenaufzug wurde im Jahr 2017 umfassend saniert. Im nächsten Sanierungszyklus wäre ein kompletter Ersatz anzudenken.</p>
Umgebung	<p>Die Gartenanlage befindet sich in einem sehr guten Zustand. Ein regelmässiger Unterhalt ist in den Betriebskosten berücksichtigt und eine Erneuerung des Aussenbereichs muss erst langfristig wieder erfolgen.</p>
Ausbau Sonderrecht	<p>In der StWEP 934-1 sind insbesondere die Boden- und Wandbeläge umgehend zu erneuern (im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss). Weiter sind einzelne defekte Bauteile zu ersetzen, z.B. das Glaskeramikkochfeld und einige Armaturen.</p>

Ermittlung Marktwert

Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjektes berechnet sich anhand der Reproduktionskosten addiert zum Landwert abzüglich des aufgelaufenen Erneuerungsfonds und der sofort notwendigen Instandstellungen. Mehr- bzw. Minderwerte und der Anteil am Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümerschaft werden berücksichtigt. Der Sachwert der StWEP 934-1 entspricht dem Ist-Zustand der Wohnung.

Neuwert Liegenschaft	1'000 WQ	CHF	4'079'919
Technische Entwertung Liegenschaft ohne Ausbau	1'000 WQ	CHF	-361'558
Total Zeitwert Liegenschaft	1'000 WQ	CHF	3'718'361
Davon StWEP 934-1	200 WQ	CHF	743'672
Technische Entwertung StWEP 934-1		CHF	-28'384
Sofortmassnahmen: Böden, Streichen, Reparaturen		CHF	-20'000
Mehr- oder Minderwert nicht vorhanden		CHF	-
Anteil am Erneuerungsfonds	220 / 1'000 WQ	CHF	31'466
Total Sachwert StWEP 934-1		CHF	726'754
Sachwert gerundet		CHF	725'000
	m ² -Preis ³	CHF	5'943

Ertragswert

Mietwertermittlung

Auf dem Objekt StWEP 934-1 besteht kein Mietverhältnis. Zur Ermittlung der Marktmieten werden durch das hedonische Bewertungsmodell zur Ermittlung von Eigentumswohnungen von Fahrländer Partner AG (FPRE) eine Vielzahl von Parametern abgefragt. Diese Parameter haben Einfluss auf das Mietwertmodell und auf die zu ermittelnde Marktmiete.

Parameter	Beschrieb	Werte	Stufen / Beurteilung
P1	Ausbauart	1 bis 4	Von voll ausgebaut (1) bis Rohbau (4)
P2	Zustand Ausbau	1 bis 5	Von akut sanierungsbedürftig (1) bis neuwertig (5)
P3	Ausbaustandard	1 bis 5	Von bescheiden (1) bis luxuriös ausgebaut (5)
P4	Nutzbarkeit	1 bis 5	Sehr schlecht (1) bis sehr gut (5)
P5	Aussennutzfläche	-	Je höher die Aussennutzfläche, desto höher der m ² -Preis. ⁴

Die Bewertung der 3.5-Zimmerwohnung wurde mit diesen Parametern hinterlegt. Es zeigt sich bezüglich der statistisch ermittelten Marktmiete folgendes Bild:

Objekt	Zimmer	Grösse in m ²	P1	P2	P3	P4	P5	Miete CHF Markt	CHF / m ² p.a
Wohnung	3.5	101	1.0	3.0	3.5	4.0	0	23'000	226

Die statistische Beurteilung des Mietwerts ist als sehr gut zu bezeichnen. Trotzdem muss ein Abschlag beim Mietwert getätigt werden, da die Vermietbarkeit nicht den optimalen Bedingungen entspricht. Der Mietwert wird reduziert auf CHF 22'200 / Jahr bzw. CHF 220 / m²a.

³ Der m²-Preis errechnet sich über die HNF der Wohnung mit 101 m² sowie 70% der HNF des Nebenraumes von 30 m².

⁴ Es gibt bei der Höhe der Aussennutzfläche einen abnehmenden Grenznutzen.

Der Mietwert für den Raum im Untergeschoss wird auf CHF 350 / Monat festgelegt, was CHF 140 / m²a entspricht.

Folgende Mietwerte werden gemäss den Erläuterungen für die Ertragswertberechnung angenommen⁵:

	Lage	Fläche in m ²	CHF / m ² p.a.	Netto-Mietzins p.M. in CHF	Netto-Mietzins p.a. in CHF
StWEP 934-1, Wohnung	EG	100.8	220	1'850	22'200
StWEP 934-1, Raum im UG	UG	29.8	140	350	4'200
Total Mietwert Vermietung				2'200	26'400
Konsumtiver Nutzenszuschlag				-	-
Total Mietwert Eigennutzung				2'200	26'400

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz wird mit der Zuschlagsmethode ermittelt und mit Richtwerten sowie den Mietwertanteilen auf dessen Tauglichkeit überprüft.

Die Betriebskosten entsprechen den durchschnittlichen Werten der STWEG-Abrechnungen der Jahre 2021 sowie 2013. Das Verwaltungshonorar wird auf nachhaltige CHF 4'500 festgelegt. Die Unterhaltskosten variieren stark, hier werden CHF 7'500 / Abrechnungsjahr angenommen. Aufgrund der Eigennutzung wird kein Mietzinsrisiko gerechnet. Die Rückstellungen leiten sich näherungsweise aus den Entwertungsrechnungen ab.

	Zinsanteil	Prozentanteil	Zuschläge in CHF
Basiszinssatz	2.05%	70.7%	18'662
Betriebskosten	0.04%	1.4%	364
Verwaltungskosten	0.10%	3.4%	910
Unterhaltskosten	0.17%	5.9%	1'548
Mietzinsrisiko	0.00%	0.0%	-
Rückstellungen	0.54%	18.6%	4'916
Kapitalisierungssatz	2.90%	100.0%	26'400

Berechnung Ertragswert

Ertragswert	26'400 / 2.9%	CHF	910'345
Technische Entwertung Liegenschaft, Anteil StWEP		CHF	-72'312
Technische Entwertung StWEP		CHF	-28'384
Sofortmassnahmen: Böden, Streichen, Reparaturen		CHF	-20'000
Mehr- oder Minderwert nicht vorhanden		CHF	-
Anteil am Erneuerungsfonds	220 / 1'000 WQ	CHF	31'466
Total Ertragswert StWEP 934-1		CHF	821'115
Ertragswert gerundet		CHF	820'000
	m ² -Preis ⁶	CHF	6'721

⁵ Im vorliegenden Fall wird der Mietwert nicht mit einem konsumtiven Nutzenszuschlag multipliziert. Ein solcher besteht vor allem bei Einfamilienhäusern oder Villen. Bei Stockwerkeigentumseinheiten sind vor allem Attikawohnungen oder Wohnungen mit besonderen Eigenschaften einem solchen Zuschlag zu unterstellen, was bei der vorliegenden StWEP 934-1 jedoch nicht der Fall ist.

⁶ Der m²-Preis errechnet sich über die HNF der Wohnung mit 101 m² sowie 70% der HNF des Nebenraumes von 30 m².

Marktwert

Schätzqualität

Die ermittelten Werte sind folgend aufgeführt:

Bewertungs- methode	Wert in CHF	Schätzqualität
Sachwert	725'000	<p>Die Schätzqualität ist «Mittel - Gut»:</p> <p>± Die Reproduktionskosten sind gut zu schätzen, eine Basis bildet die Gebäudeversicherung, welche den Baukostenindex berücksichtigt. Auch der Landwert kann mit der indirekten Lageklassenmethode berechnet sowie mit den Angaben der Richtwertangabe plausibilisiert werden.</p> <p>– Bei dieser Methode wird die Marktentwicklung nur bedingt mitberücksichtigt (statische Beurteilung). Die Wertquote für die StWEP 934-1 wurde gemäss den Erläuterungen reduziert. Trotz des umfassenden Ansatzes können hier subjektive Kriterien die Höhe der Wertquote bestimmen.</p>
Ertragswert	820'000	<p>Die Schätzqualität ist «Gut - Sehr gut»:</p> <p>± Der ermittelte Basiszinssatz wird regelmässig von der Firma Fahrländer Partner AG im Bewertungstool IMBAS aufgrund der Marktentwicklungen aktualisiert. Die Ermittlung des Kapitalisierungssatzes basiert auf den Werten der STWEG-Abrechnungen, dem Budget 2022, der telefonischen Auskunft eines Eigentümers sowie dem Anteil an Rückstellungen. Der Erneuerungsfonds konnte aufgrund der bekannten Informationen gut abgebildet werden.</p> <p>– Der Mietwert muss aufgrund der Eigennutzung geschätzt werden. Das hedonische Bewertungsmodell von Fahrländer Partner AG, das Mietpreistraster Basel-Stadt sowie die Erfahrung der Bewerterin im Vermietungsmarkt geben hier jedoch eine gute Indikation.</p>

Sensitivitätsanalyse

Bei der Anwendung der Ertragswertmethode beeinflussen letztendlich zwei Parameter das Resultat: Der Mietwert sowie der Kapitalisierungssatz. Die Sensitivitätsanalyse zeigt auf, in welcher Spanne sich je nach gewähltem Parameter der Ertragswert (vor Abzug der technischen Entwertung sowie weiterer wertrelevanter Zu- oder Abschläge) bewegt.

Mietwert	Kapitalisierungssatz									
	2.80%	2.85%	2.90%	2.95%	3.00%					
-7.5%	872'143	96%	856'842	94%	842'069	93%	827'797	91%	814'000	89%
-2.5%	919'286	101%	903'158	99%	887'586	98%	872'542	96%	858'000	94%
0%	942'857	104%	926'316	102%	910'345	100%	894'915	98%	880'000	97%
2.5%	966'429	106%	949'474	104%	933'103	103%	917'288	101%	902'000	99%
7.5%	1'013'571	111%	995'789	109%	978'621	108%	962'034	106%	946'000	104%

Fazit

Die StWEP 934-1 wurde ursprünglich als Büro konzipiert und im Jahr 2005 zu einer Wohnung umgebaut. Es sind entsprechend Eigenschaften vorhanden die untypisch sind für eine Wohnung. Hier sind insbesondere die Ausrichtung der Schlafzimmer direkt auf das Trottoir hervorzuheben sowie die fehlende Aussenfläche im alleinigen Benutzungsrecht.

Nichtsdestotrotz handelt es sich bei der Wohnung um eine charmante Stadtwohnung an zentraler Lage, unweit des Geschäftszentrums von Basel entfernt. Der dazugehörige Raum im Untergeschoss mit ausreichend Tageslicht rundet das Angebot ab, z.B. als Möglichkeit für Arbeiten und Wohnen an derselben Adresse.

Der Erneuerungsfonds der STWE-Gemeinschaft hat mit 7% des Gebäudeversicherungssumme eine angemessene Höhe in Anbetracht der bereits sanierten Gebäudeteile sowie des Gebäudezustandes. Die rechnerisch ermittelten Rückstellungen für den STWE-Fonds betragen rund 0.6% der Gebäudeversicherungssumme was die gängigen Empfehlungen von 0.4% leicht übersteigt.

Als mögliche Käufergruppen wären sowohl Interessierte an einem Eigenheim zu nennen, als auch Interessenten die ein zentrumnahes Büro oder eine Praxis suchen. Der Grundriss könnte über eine Unterteilung des Wohnzimmers angepasst werden, so dass dieser für den Zweck als Büro oder Praxis optimiert wird (zusätzliches Büro oder Behandlungszimmer).

Aufgrund des aktuell vorherrschenden Käufermarktes im Raum Basel, kann der ermittelte Marktwert auch überboten werden.

Marktwert der StWEP 934-1: CHF 820'000

Schlussbemerkungen

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

Anhang I

- Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen
- Lageklassenbestimmung
- Überprüfung der Wertquoten
- Bilddokumentation

Bewertungsmethodik und Begriffserklärungen

Wertermittlung	Die vorliegende Bewertung wurde nach den Grundsätzen der aufgelisteten Schweizer Fachliteratur und der Schweizer Bewertungspraxis erstellt.										
Fachliteratur	<p>SVKG (2019): Das Schweizerische Schätzerhandbuch.</p> <p>Fierz, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften.</p> <p>SVIT/SEK, RICS-CH, SIV et al. (2017). Swiss Valuation Standard (SVS).</p> <p>Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (CCRS) (2011): Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien. Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL).</p> <p>Fahrländer Partner AG (2018): Immobilien Almanach Schweiz.</p>										
Methodenwahl	<p>Je nach Art des zu bewertenden bebauten oder unbebauten Grundstücks kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Sachwert</td> <td>Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Ertragswerte</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen. </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Vergleichswert</td> <td>Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Lageklasse</td> <td>Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Residualwert</td> <td>Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.</td> </tr> </table>	Sachwert	Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.	Ertragswerte	<ul style="list-style-type: none"> - Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen. 	Vergleichswert	Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.	Lageklasse	Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).	Residualwert	Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.
Sachwert	Dieser setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neubaukosten abzüglich der Entwertung) der baulichen Anlagen, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.										
Ertragswerte	<ul style="list-style-type: none"> - Beim klassischen Ertragswert ergibt sich der Wert durch die Kapitalisierung der Brutto- oder Nettomietträge bzw. -mietwerte. - Bei der Barwertmethode ergibt sich der Wert aus einzelnen Barwerten über eine bestimmte Zeitdauer anfallenden Erträgen und Aufwendungen. 										
Vergleichswert	Mittels eines Regressionsmodells wird der beobachtbare Preis (Kauf oder Miete) einer Liegenschaft, eines Mietobjekts oder die Renditeerwartung einer Renditeliegenschaft durch Qualitätseigenschaften erklärt. Das Bewertungstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner AG dient hier als Datengrundlage.										
Lageklasse	Der Landwert steht in lageabhängiger Relation zum neuwertigen Sachwert (indirekte Methode) oder Ertragswert (direkte Methode).										
Residualwert	Der Wert bestimmt sich aus dem Verkaufserlös oder Ertragswert abzüglich der getätigten Investitionen unter Einbezug von Projektrisiken.										
Schätzqualität	Wann immer möglich wird der ermittelte Marktwert über eine zweite Methode plausibilisiert, um die Schätzqualität zu erhöhen. Wird vom Auftraggeber die Anwendung einer spezifischen Methode gewünscht, wird dies, sofern möglich und zielführend, berücksichtigt.										

Mietwert	Die Mietwerte entsprechen dem geschätzten, nachhaltig erzielbaren Mietertrag einer unmoblierten Immobilie. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Marktes, der baulichen Eigenschaften einer Immobilie und orientiert sich an den bestehenden Mietverträgen und der Nutzungsart. Abweichungen zu den aktuellen Mieterträgen sind zu analysieren und in der Rechnung als temporären Mehr- oder Minderertrag zu berücksichtigen.														
Konsumtiver Nutzwert	Der konsumtive Nutzwert ist ein rechnerischer Mietwert infolge einer Selbstnutzung der Immobilie oder der Wohnung, den der einzelne Eigentümer individuell höher bewertet als den möglichen Mietwert im normalen Vermietungsfall. Der Wert beinhaltet sowohl objektive als auch subjektive Aspekte. Der konsumtive Nutzwert kommt bei einer Ertragswertmethode zum Tragen bei der Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Villen, Eigentumswohnungen).														
Diskontierungsmodell	Zur Bestimmung des Basiszinssatzes wird das analytische Zinssatz- bzw. Zuschlagsmodell gemäss Fahrländer Partner (FPRE) angewendet. Der Basiszinssatz teilt sich dabei wie folgt auf: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Basissatz</td> <td>Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Liegenschaften-zuschlag</td> <td>Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Nutzungszuschlag</td> <td>Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Makrolage</td> <td>Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE. Meist Zuschlag.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Mikrolage</td> <td>Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Objekt</td> <td>Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Weiteres</td> <td>Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.</td> </tr> </table>	Basissatz	Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.	Liegenschaften-zuschlag	Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.	Nutzungszuschlag	Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.	Makrolage	Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE. Meist Zuschlag.	Mikrolage	Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.	Objekt	Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.	Weiteres	Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.
Basissatz	Langfristiger, realer und risikoloser Zins. Dieser entspricht der Trend-Wachstumserwartung einer Volkswirtschaft (Potenzialwachstum). Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.														
Liegenschaften-zuschlag	Genereller Zuschlag. Entspricht der Differenz zwischen einer Top-Liegenschaft und dem Basissatz. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE.														
Nutzungszuschlag	Berücksichtigung des Risikos aufgrund der Nutzungsarten eines Objektes bzw. einer Immobilie.														
Makrolage	Faktoren sind: Lage der Stadt / Gemeinde, Image, Steuerfuss, Erschliessung, Demographie, Arbeitsplatz-angebot, Distanzen etc. Empirische, vierteljährliche Herleitung durch FPRE. Meist Zuschlag.														
Mikrolage	Faktoren sind: Quartier, Nachbarschaft, Umgebung, Topographie, Immissionen u.a. Kein Zu- bzw. Abschlag bei durchschnittlichen Lagen.														
Objekt	Einschätzung des Objektrisikos in Bezug auf Ausbaustandard und Zustand.														
Weiteres	Bspw. Mietvertragssituation bei Gewerbeobjekten, Vermietbarkeit, besondere Umstände, welche im Basiszinssatz abgebildet werden müssen.														

Kapitalisierungssatz

Zum Basiszinssatz werden weitere Zuschläge addiert. Es wird zwischen folgenden Zuschlägen unterschieden:

Betriebskosten	Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen. Bspw. Versicherungskosten, öffentliche Abgaben, Nebenkosten, die nicht überwält werden können.
Verwaltungskosten	Honorare für die Immobilienbewirtschaftung.
Instandhaltungskosten	Kosten für Reparaturen, Ersatz von Einrichtungen, Erneuerung von abgenutzten Bauteilen.
Risiko für Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle bei Mieterwechseln oder bei Insolvenzen und Ausweisungen.
Rückstellungen	Zukünftige, grosszyklische Erneuerungen. Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden.

Entwertungstrilogie

Die Entwertung einer Liegenschaft kann unterschiedliche Ursachen haben. Die Entwertungstrilogie unterscheidet zwischen drei Arten:

Entwertung 1. Art	Wirtschaftliche Abschreibung (dauerhaft). Entwertung infolge nachhaltiger Veränderung der wirtschaftlichen Nutzung oder dem Verlust an Nutzenpotenzial (Demodierung).
Entwertung 2. Art	Altersbedingte, technische Abschreibung (zukünftig behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung, welche zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt behoben wird. Für die Berechnung wird der finanzmathematische Ansatz der Entwertungstheorie angewendet. Die Bauteilgruppen haben eine unterschiedliche Gesamtlebensdauer (GLD). Aufgrund des geschätzten Zustandes der jeweiligen Bauteilgruppe werden die verbleibenden Jahre bis zum nächsten Ersatz abgeschätzt (RND). So wird die jährliche Rückstellung (RS) in den Erneuerungsfonds berechnet sowie der Stand des Fonds zum Bewertungszeitpunkt (latenter Instandsetzungsbedarf). Dieser Stand ist als Wertminderung vom Neuwert zu subtrahieren.
Entwertung 3. Art	Altersbedingte Abschreibung (sofort behebbar). Entwertung infolge der natürlichen Alterung und Abnutzung, welche zum unmittelbaren Zeitpunkt behoben wird.

Nachhaltigkeit

Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale eines Bewertungsobjekts werden gemäss dem Leitfaden NUWEL mitberücksichtigt.

Standort	Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, die Entfernung zu relevanten Einrichtungen, die Immissions- und Lärmsituation sowie die Lage bezüglich Naturgefahren werden innerhalb der Lageklassenmethode berücksichtigt. Diese Standortmerkmale spiegeln sich wertrelevant in der evaluierten Lageklasse wider zur Berechnung des Landwerts.
Grundstück	Berücksichtigung von bekannten oder verdächtigen Schadstoffen im Boden (Kataster der belasteten Standorte) Radonbelastung (Radonkarte Schweiz) sowie Belastung durch Antennenstandorte (gemäss ÖREB Auszug). Eine Freiflächengestaltung wird ebenfalls berücksichtigt. Falls vorhanden wird ein Abschlag in Form eines Minderwerts getätigt.
Gebäude	Es werden an verschiedenen Stellen im Bericht folgende Themen aufgegriffen: Umnutzbarkeit, Funktionalität, Flächeneffizienz, energetische Eigenschaften, bauphysikalische Eigenschaften sowie Barrierefreiheit. Die wertrelevanten Auswirkungen betreffen die Rückstellungen sowie der Einfluss auf die Mietwerte.

Lageklassenbestimmung

Einordnung der Lageklasse für das Bewertungsobjekt. Die Beurteilung erfolgt immer auf das konkrete Objekt. Es werden pro Hauptkriterium nur eine Note gesetzt. Die Lageklasse entspricht dem Durchschnitt der 5 Hauptkriterien.

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	Dorfnähe	Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen	Dorfrand	Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittलगrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadttrand	Stadttrand		
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exklusive Ferienorte			
B Nutzung										
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		Wertmindernde Mischzonen		Wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen		Einfache Wohnzonen		Gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Ausnutzung 0.2-0.39	Ausnutzung 0.4-0.59	Ausnutzung 0.6-0.79	Ausnutzung 0.8-0.99	Ausnutzung 1.0 und höher				
C Wohnlage										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage: Fernsicht, Seesicht, gute Besonnung		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	Schwache Immissionen			Keine Immissionen			
D Erschliessung										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Frequenzen, weite Entfernung	Mittlere Frequenzen und Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel, gute Frequenzen, kurze Entfernung	Knotenpunkt öffentlicher Verkehr: unmittelbar erreichbar	Optimale Verkehrslage und Passantenfrequenz in Städten			
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	Schulen und Einkauf in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				
E Marktverhältnisse										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage, kleines Angebot	Sehr grosse Nachfrage					

Überprüfung der Wertquoten

Aufgrund der Wertquotenüberprüfung wird die rechnerische Wertquote der StWEP 934-1 auf 200 festgelegt (gemäss Reglement 220).

Quantifizierbares Kriterium	Fläche		StWEP										
	Gewichtung (G) als Faktor	934-1		934-2		934-3		934-4		934-5			
		Fläche (F)	G * F	Fläche (F)	G * F	Fläche (F)	G * F	Fläche (F)	G * F	Fläche (F)	G * F		
Wohnen	1.0	101.0	101.0	118.0	118.0	118.0	118.0	118.0	118.0	118.0	97.0	97.0	
Nebenraum	0.7	30.0	21.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aussenfläche	0.5	-	-	9.0	4.5	9.0	4.5	9.0	4.5	9.0	4.5	25.5	12.8
Abstellen Keller	0.3	2.9	0.9	7.8	2.3	6.2	1.9	5.6	1.7	2.7	0.8	0.8	
Abstellen Estrich	0.2	7.4	1.5	6.4	1.3	7.6	1.5	5.9	1.2	7.2	1.4	1.4	
Zwischentotal ideale Fläche			124.3		126.1		125.9		125.4		112.0		
Gewicht quantifizierbares Kriterium 50%			62.17		63.05		62.95		62.68		56.00		
Nicht quantifizierbare Kriterien	Gewichtung (G)		StWEP										
	in %, Total 100%	934-1		934-2		934-3		934-4		934-5			
		Punkte	G * F	Punkte	G * F	Punkte	G * F	Punkte	G * F	Punkte	G * F		
Besonnung	30.0	1.0	30.0	2.0	-	3.0	-	4.0	-	5.0	-	-	
Lärmimmissionen	30.0	2.0	60.0	3.0	90.0	3.0	90.0	3.0	90.0	4.0	120.0	120.0	
Grundrissqualität	40.0	4.0	160.0	4.0	160.0	4.0	160.0	4.0	160.0	4.0	160.0	160.0	
Zwischentotal ideale Fläche			250.0		250.0		250.0		250.0		280.0		
Gewicht nicht quantifizierbare Kriterien 50%			125.0		125.0		125.0		125.0		140.0		
Total ideale Fläche		947	187	188	188	188	188	188	188	196			
Total Wertquoten		1'000	198	199	198	198	198	198	198	207			
Total Wertquoten Gerundet		1'000	200	200	200	200	200	200	200	200			

Punkte für nicht quantifizierbare Kriterien

1 = am Ungünstigsten bis 5 = am Besten

Bilddokumentation

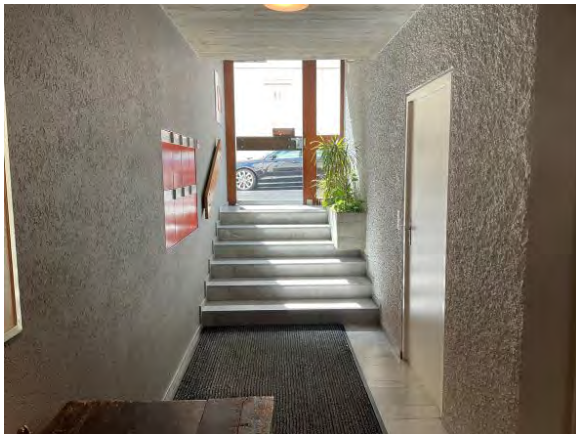
Allgemein



Vorderfassade Ost



Hinterfassade West



Hauseingang



Treppenhaus



Heizung und Boiler



Elektrotabelleau



Waschküche



Garten zur Mitbenutzung

Räume im Sonderrecht StWEP 934-1



Wohnzimmer



Küche mit Esszimmer



Schlafzimmer



Raum im Untergeschoss

Anhang II

- Versicherungsausweis mit Schätzungsprotokoll und Massblatt
- Grundbuchauszug
- Pläne – Original und Umbaupläne
- Richtwertangabe über Bodenwerte
- ÖREB-Katasterauszug
- STWEG-Reglement
- Hausordnung

Versicherungsausweis mit Schätzungsprotokoll und Massblatt



Basel, 31.01.2022

StWEG Mostackerstrasse 16
 p.A.Hans Schwendener
 Mostackerstr. 16
 4051 Basel

Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

KOPIE

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

StWEG
 Mostackerstrasse 16

Unsere Referenznummer
 22001 16231 15407

Ihre Referenz

Liegenschaftsort
 Mostackerstr. 16

116581

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus mit Büros Baujahr: 1968 Kubatur M3: 2'573 Jahresprämie 2022 ----- Neuwert	2,078,000	1	25			520.00
Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:							
	Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)				155.80	31.0%	
	Prämie Feuer- und Elementarversicherung				346.85	69.0%	
	Eidgenössische Stempelabgabe				17.35	5.0%	
	Index 2021 Index 2022 138.200 139.800						
	gesamter Versicherungswert	2,078,000					
	Zahlbar innert 30 Tagen						520.00

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

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Liegenschaftsort Mostackerstr. 16 **KNR 16231 INR 0000**
Standort Mostackerstr. 16 **Schätzungsdatum 11.04.2018**

Schatzer Erich Scherrer

Ueli Baumann

Nutzung	Zweck	Aussenhaut / Dach
-3		Betonfassade <input checked="" type="checkbox"/> Glasfassade <input checked="" type="checkbox"/>
-2		Holzfassade <input type="checkbox"/> Metallfassade <input type="checkbox"/>
-1	Büro	Eternitfassade <input type="checkbox"/> Putzfassade <input type="checkbox"/>
SG		Natursteinfassade <input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk <input type="checkbox"/>
EG	3'Zi-Whg	Stilfassade <input type="checkbox"/>
+1	3'Zi-Whg, 1'Zi-Whg	Steildach <input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input checked="" type="checkbox"/>
+2	3'Zi-Whg, 1'Zi-Whg	Dachflächenfenster <input type="checkbox"/> Sonnenstoren <input type="checkbox"/>
+3	3'Zi-Whg, 1'Zi-Whg	
+4		
+5		
+6		
DG	4'Zi-Whg	
Brandschutz		
Feuerlöscher		Einfach <input type="checkbox"/> Standard <input checked="" type="checkbox"/>
Wasserlöschposten		Gehoben <input type="checkbox"/> Luxuriös <input type="checkbox"/>
BMA	VS <input type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/>	Einbauten 1 <input type="checkbox"/> 10 Wandschränke
Sprinkler	VS <input type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/>	Einbauten 2 <input type="checkbox"/> 7 Wandschrankfronten
Gaswarnanlage	<input type="checkbox"/>	Einbauten 3 <input type="checkbox"/>
Löschanlage		Einbauten 4 <input type="checkbox"/>
Versicherungsklasse	1	Einbauten 5 <input type="checkbox"/>
Grund Wohnen		Einbauten 6 <input type="checkbox"/>
		Einbauten 7 <input type="checkbox"/>
		Einbauten 8 <input type="checkbox"/>
		Einbauten 9 <input type="checkbox"/>



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Liegenschaftsort Mostackerstr. 16
Standort Mostackerstr. 16

Schatzer Erich Scherrer Ueli Baumann

KNR 16231 INR 0000
Schätzungsdatum 11.04.2018

Küchen	Bodenbeläge	Ausschlüsse	INR
Küchen einfach	Boden UG	Aktenlift	100
Küchen standard		Parabolantenne	1001
Küchen gehoben	Boden EG	Pergola	1002
Küchen luxuriös		Praxiseinrichtung	1003
Bäder		Provisorien	1004
Bäder einfach	Boden OG	Reklame	1100
Bäder standard		Schopf	1200
Bäder gehoben		Tank aussen	1300
Bäder luxuriös		Velounterstand	1400
		Autounterstand	1401
		Wandgemälde	1500
		Warenlift	1501
		Betriebseinrichtungen	201
		Compactus-Anlage	300
		Funkantenne	501
		Gartenhaus	600
		Gerätehaus	601
		Kunstverglasung	700
		Kunstwerte	701
		Ladeneinrichtungen	800
		Lagereinrichtungen	801
		Mieter-Einrichtungen	900
		Gewerbliche Küche	203
		Sonnenkollektoren	502
WC-Anlagen	Waschküche		
Separate WCs	Waschmaschine		
Bemerkungen	Tumbler		
	Raumtrockner		
Zusatzblätter			



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Eigentümer: StWEG
 Mostackerstrasse 16
 IO: 0395 Mostackerstr.
 SO: 0395 Mostackerstr.
 KTR.NR.: 16
 K-REF.: 16
 16231.0000

Gebäude- : 2110 Mehrfamilienhaus mit Zusatz-:
 Zeichnung: Büros Infos :

Baujahr: 1968 Sektion: 3 Versicherungscode: 10
 Umbau: 0 Parzelle: 934 A & A: 25
 Revisionsjahr: 2018 Abgabencode: 0 Volumen m3: 2,573

43 Revisions-schatzung TC: 43 Revisions-schatzung HC: 50 Fernwärme IWB

AL T	NE U	AL T	NE U
-----	-----	-----	-----
1		2	
5		1	
Lage:		Schätzer 1: 100056	
Konstruktion:		Erich Scherrer	
Visum:		Schätzer 2: 100005	
11.04.2018		Ueli Baumann	

SICHERUNGSWERTE (Stabilisiert 100 %)
 Ordentlich: 1,485,880
 Bau: 0
 Kunstwert absolut: 0
 Neuwertzusatz absolut: 0
 al Versicherungswert: 1,485,880
 ANSATZ RABATT

 0.25

zugehörige Hausnummern:

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00, Fax 061 205 30 10

Kontigent: StWEG
Mostackerstrasse 16

LO: 0395 Mostackerstr.
SO: 0395 Mostackerstr.

16 KTR.NR.: 16231.0000
16 Seite : 2

Vertiefung Tankkeller	2.70	5.03	1.000	1.00	1	14	560
Stützvertiefung	1.52	1.65	1.000	1.00	1	3	
- 3.OG	9.94	15.00	1.000	13.40	1	1998	
	9.94	12.00	1.000	2.75	1	328	
Rollerabgang	1.50	3.50	1.000	2.10	1	11	
Rechtschacht	8.30	1.10	1.000	1.20	1	11	
Alkone	7.57	1.30	1.000	1.50	4	59	
A-Zuschläge	9.94	15.00	1.000	1.00	1	149	
Personenaufzug					1		
						2573	1440880
						45000	45000
						2573	1485880





Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00

Objekt: StWEG
Objektstrasse: Mostackerstrasse 16
Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16

Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16
Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16

Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16
Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16

Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16
Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16

Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16
Objekt-Nr.: 16231.0000
Objekt-Ref.: 16

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel, Tel 061 205 30 00



Schatzungs-Auszug	Eigentümer (Grundbuch)	Basel, den	7.04.2022
Sektion 3	StWEG	Taxe Fr.	20.00
Parzelle 934	Mostackerstrasse 16	Index	139.8
Strasse Mostackerstr. 16		Referenz	1.01.2022
Kt-Nr. 16231		P. Allemann	
		GVBS-Ref.	1
Gebäude-Nr. Verwendung		Klasse Ansatz	Summe

0	Mehrfamilienhaus mit Büros	01	0.25
		Neuwert	2,078,000

			2,078,000

			=====

Anzeige ohne Unterschrift

Liwa Immobilien AG

Basel, 8. Juni 2022

Bewertung Mostackerstr. 16, 4051 Basel

StWEP 934-1

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 3 / 934

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	934	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 76708 96759 11	
Fläche	308 m ² , Lagebezugsrahmen LV95, Index: 0	
Plan-Nr.	25	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Mostackerstrasse 16, Basel
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

Eigentum

STW Basel Sektion 3 2701.3 /934-1 zu 220/1'000 Index: 0
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /934-2 zu 185/1'000 Index: 0
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /934-3 zu 193/1'000 Index: 0
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /934-4 zu 199/1'000 Index: 0
 STW Basel Sektion 3 2701.3 /934-5 zu 203/1'000 Index: 0

Anmerkungen

02.04.1979 //	Anteil(e) verpfändet ID.2001/000700
05.10.2021 2021/2325/0	Auf Anteil(en): Verfügungsbeschränkung (StWEP 934-1) ID.2021/002275

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

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:	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 3 / 934-1

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.3 Basel Sektion 3
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	934-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 66708 96784 20
Stammgrundstück	LIG Basel Sektion 3 / 934
Wertquote	220/1000, Index: 0
Sonderrecht	rot, Räume im EG, UG + Estrich, lt. 02.04.1979 2322 Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine
Aktueller Ertragswert CHF	

Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,

Bossert Brigitte, 10.02.1948,

05.08.2013 2013/1682/0 Kauf

Bossert Paul, 05.05.1938,

05.08.2013 2013/1682/0 Kauf

Nicht-öffentliche Bemerkung:
27. August 2021 2021/2007/0

Pfändung (Nr. 21028936 ff; Gr. Nr. 2109419) + Zins und
Pfändungsanschluss, CHF 10'689.10 lastend auf Liquidationsanteil
der Anteilshaberin Brigitte Bossert (BA BS)

05. Oktober 2021 2021/2325/0:

Pfändung (Nr. 21035950; Gr. Nr. 2111294) + Zins und
Pfändungsanschluss, CHF 19'500.00 lastend auf Liquidationsanteil
der Anteilshaberin Brigitte Bossert (BA BS)

Anmerkungen

02.04.1979 2322

Reglement ID.2001/000701

15.03.2022 2022/690/0

Konkurs ID.2022/000174

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Keine

Grundpfandrechte

14.10.2016 2016/2253/0

Namen-Register-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 12%,
ID.2004/000279, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten

28.07.2017 2017/1750/0

Solidarschuldner: Bossert Brigitte, 10.02.1948

05.08.2013 2013/1682/0

Solidarschuldner: Bossert Paul, 05.05.1938

05.08.2013 2013/1682/0

06.01.2020 2020/3006/0

Namen-Grundpfandverschreibung, Fr. 10'384.90, 2. Pfandstelle,
Beitragsforderung, + 5% Zins seit 11. Oktober 2019, ID.2021/000073,
Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Stweg Mostackerstr. 16, Basel

Legende:

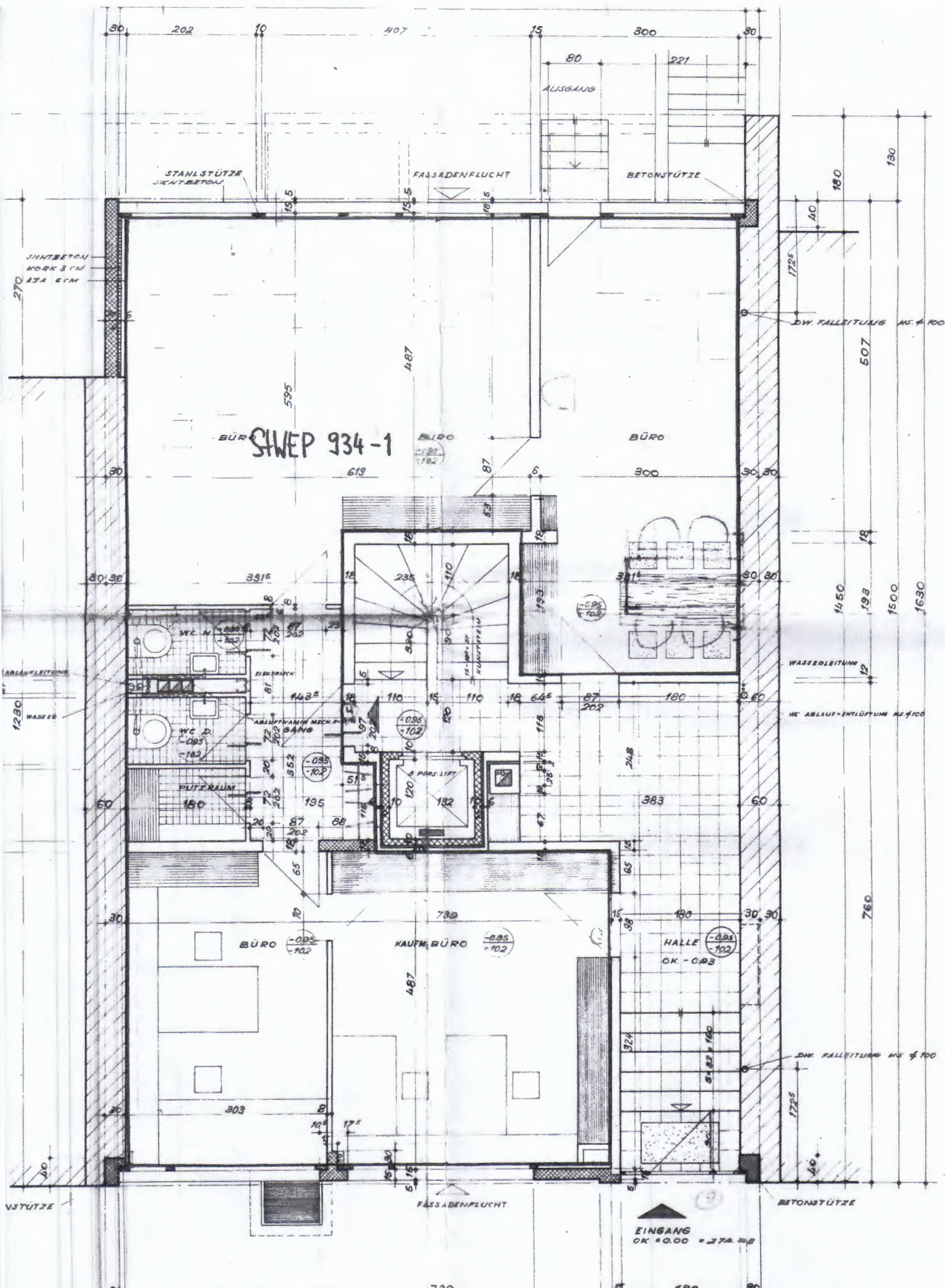
1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last;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

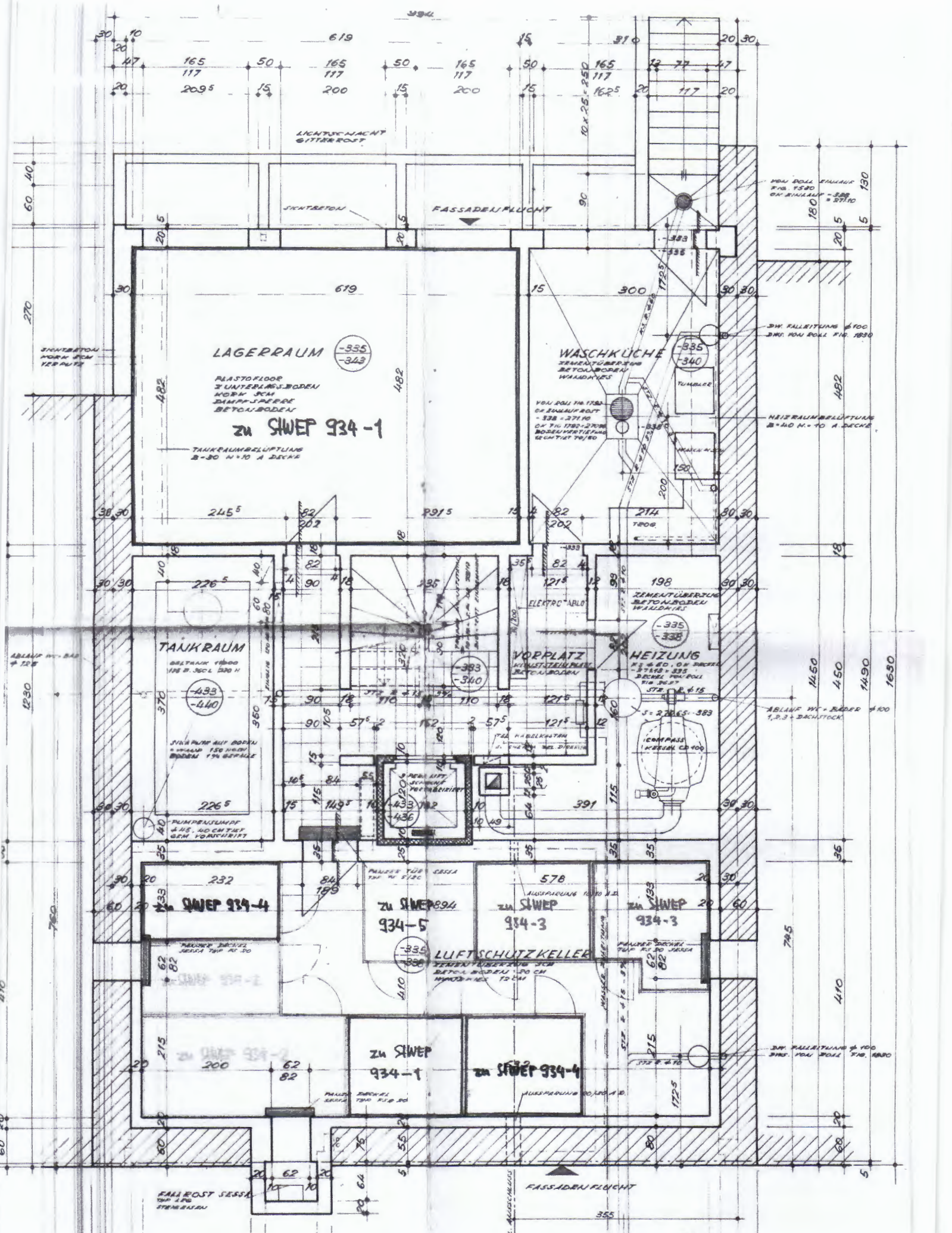
Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

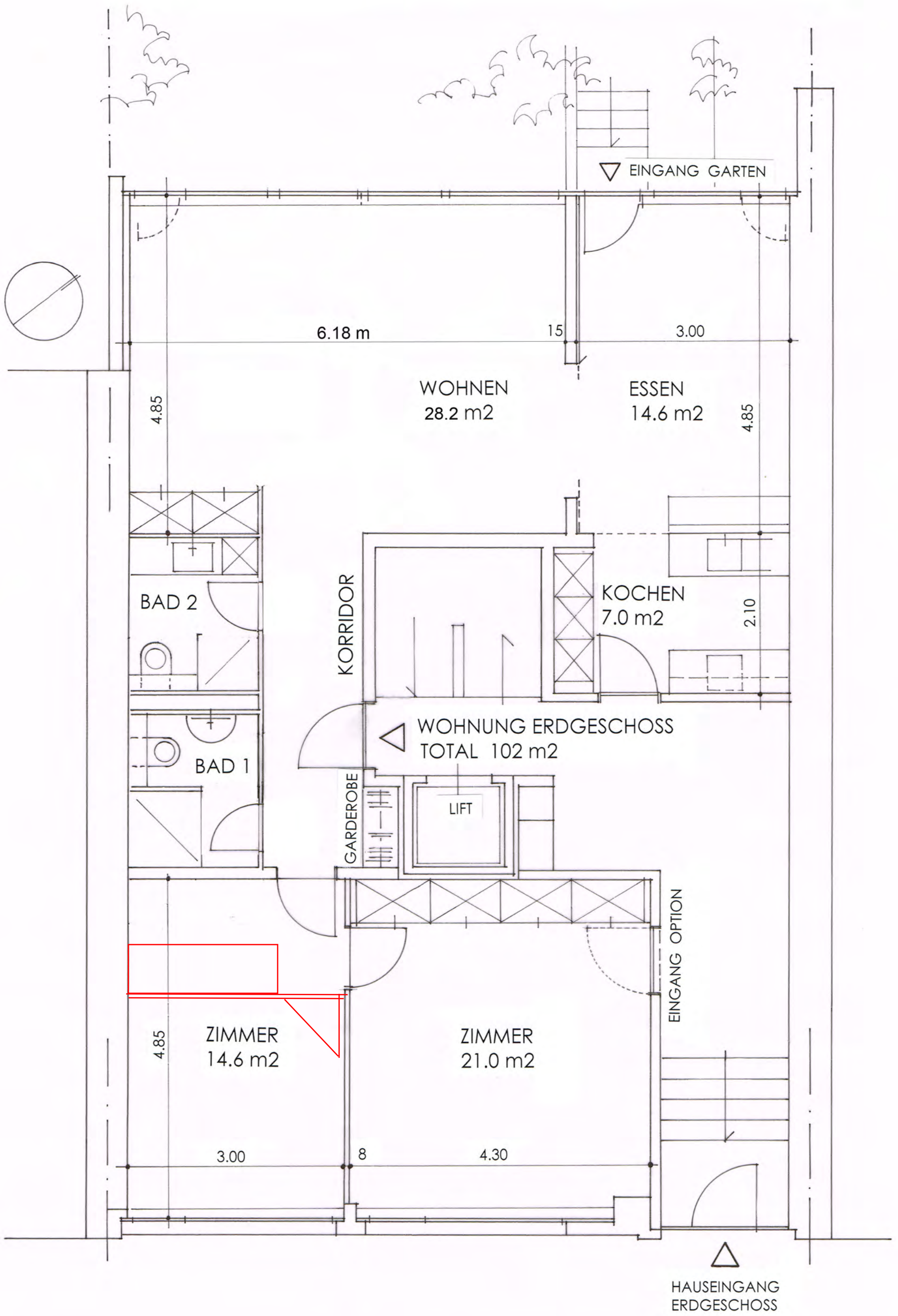
Historische Daten:
Löschgeschäfte:
Erweitertes Eigentum:
Servitut-ID's:

nicht anzeigen
nicht anzeigen
nicht anzeigen
anzeigen

Pläne – Original und Umbaupläne







Richtwertangabe über Bodenwerte



Beatrice Alther
Dufourstrasse 40/50
Postfach
CH-4001 Basel

Telefon +41 (0)61 267 92 18
E-Mail beatrice.alther@bs.ch
Internet www.gva.bs.ch

Liwa Immobilien AG
Frau Sandra Stöckli
Blotzheimerstrasse 68
4009 Basel

Basel, 16. Mai 2022

G/GVA/09-05-07/3_rwa22_mostacker16

Richtwertangabe über Bodenwerte

Sehr geehrte Frau Stöckli

Gemäss Ihrer Anfrage per E-Mail-Bestellformular vom 10. Mai 2022 berichten wir wie folgt:

Ort:	Basel
Strasse:	Mostackerstrasse und Umgebung
Zone:	3, hinten Schutz des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz)
Richtwert:	ca. Fr. 4'500.-- - 6'000.-- / m ²
Bemerkungen:	Für eine individuelle Landwertermittlung bedarf es einer Grundstücksbewertung durch einen Bewertungsexperten.

Die vorliegende Richtwertangabe kann gegebenenfalls als Ausgangswert zur Bewertung eines Grundstückes herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück individuell, unter Berücksichtigung der Zonenzugehörigkeit, von gesetzlichen Auflagen, von Lasten und Rechten, von effektiver und möglicher Nutzung, von Grösse und Besonderheiten des Grundstückes u.a.m. zu bewerten ist.

Der angeführte Richtwert entspricht dem absoluten Landwert, gilt für eingezontes, erschlossenes und unbebautes Bauland bei zonenkonformer Nutzung.

Für überbaute Parzellen ist für die Bewertung der parzellenbezogene und fallweise zu ermittelnde relative Landwert massgebend.

Mit freundlichen Grüssen



Beatrice Alther

Rechnung folgt (Fr. 50.--)

Liwa Immobilien AG

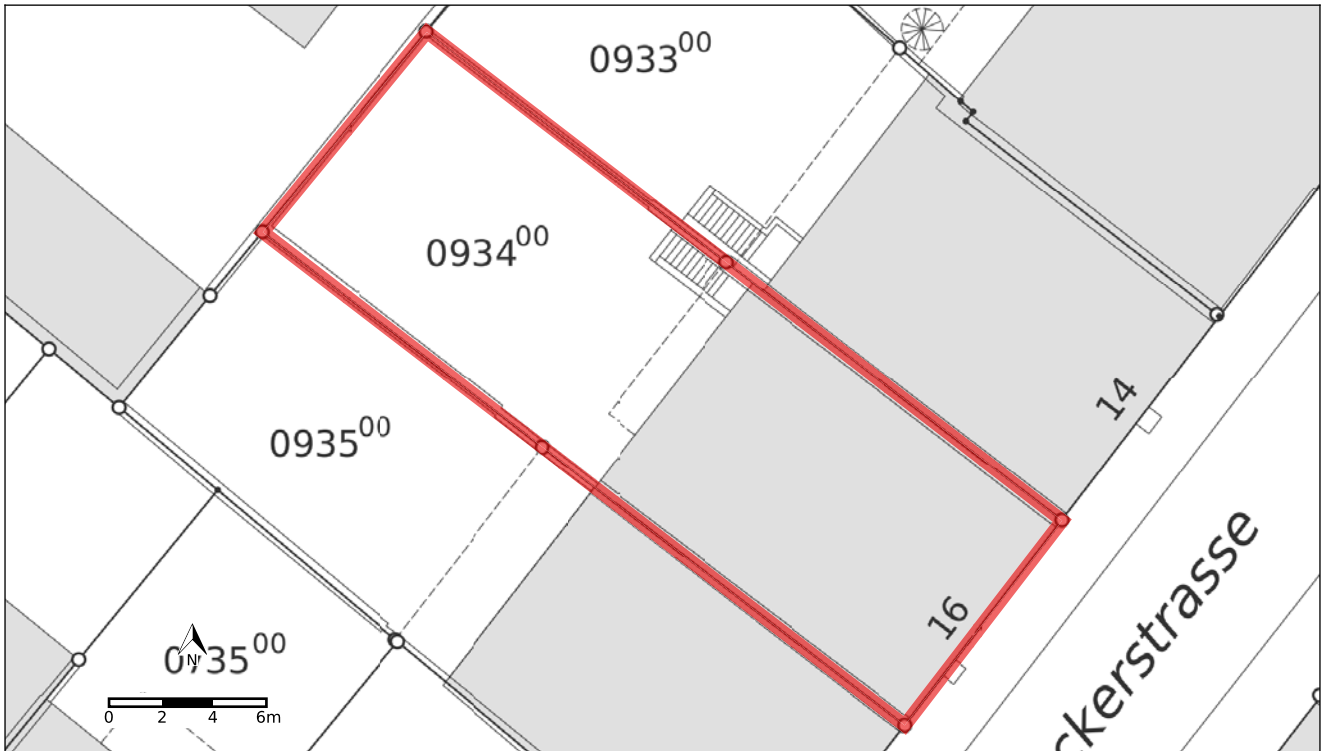
Basel, 8. Juni 2022

Bewertung Mostackerstr. 16, 4051 Basel

StWEP 934-1

ÖREB-Katastrerauszug

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



Grundstück-Nr	0934
E-GRID	CH767089675911
Gemeinde (BFS-Nr.)	Basel (2701)
Sektion	3
Fläche	308 m ²

Auszugsnummer	74af1914-6a92-4414-9045-2821bbb5fef0
Erstellungsdatum des Auszugs	11.05.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40 4001 Basel

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 0934 in Basel, 3 betreffen

Seite

- | | |
|---|-----------------------------------------------|
| 4 | Nutzungsplanung: Zonenplan |
| 5 | Nutzungsplanung: Wohnanteilplan |
| 6 | Sicherheitszonenplan |
| 7 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |
-

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Nutzungsplanung: Zonenplan (laufende Änderungen)
Nutzungsplanung: Wohnanteilplan (laufende Änderungen)
Planungszonen
Planungszonen (laufende Änderungen)
Denkmalverzeichnis
Denkmalverzeichnis (laufende Änderungen)
Inventar der geschützten Naturobjekte
Inventar der geschützten Naturobjekte (laufende Änderungen)
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen (laufende Änderungen)
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (laufende Änderungen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (laufende Änderungen)
Statische Waldgrenzen
Statische Waldgrenzen (laufende Änderungen)
Waldabstandslinien
Baulinien Starkstromanlagen
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien
Baulinien (laufende Änderungen)
Strassen- und Weglinien
Strassen- und Weglinien (laufende Änderungen)
Gewässerraum
Waldreservate

Allgemeine Informationen

Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter:
<https://www.gva.bs.ch/oereb-kataster> oder <https://www.cadastre.ch>

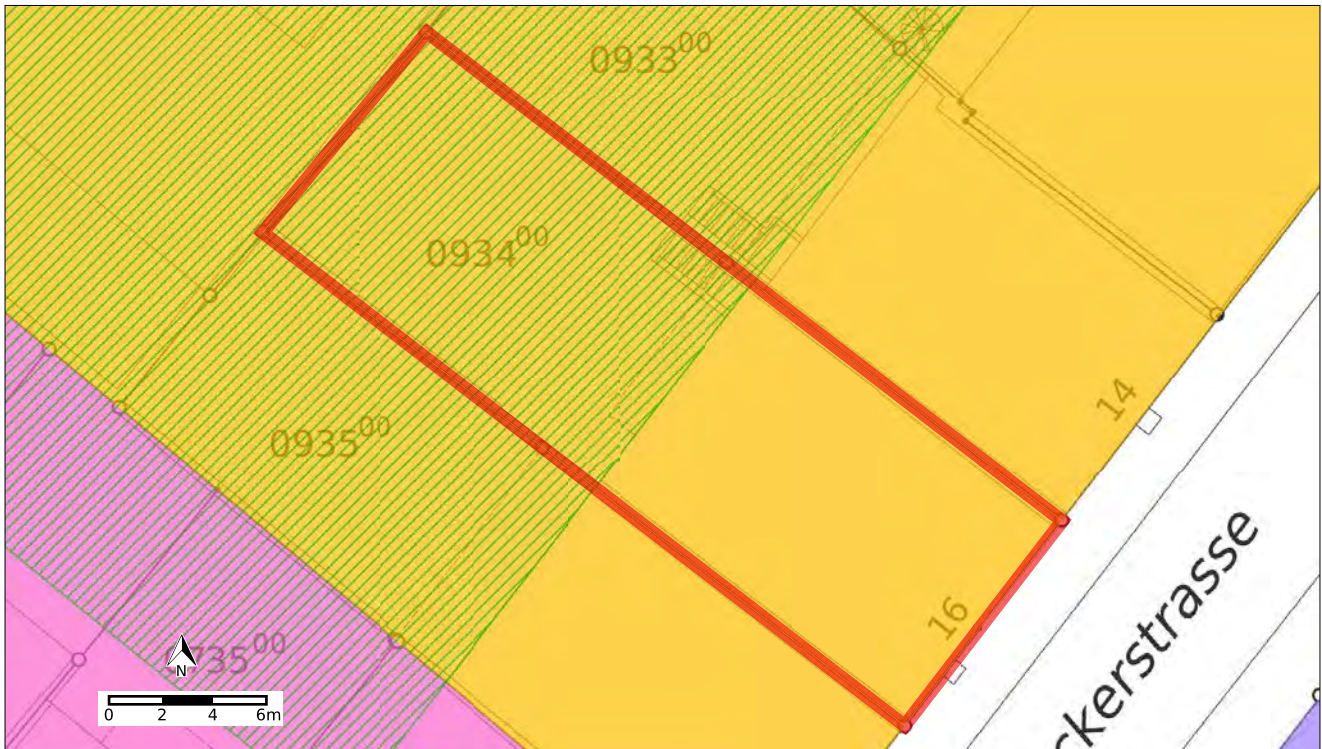
Grundlagendaten

Daten der amtlichen Vermessung, Stand 10.05.2022.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt und Energie (<https://www.aue.bs.ch>)

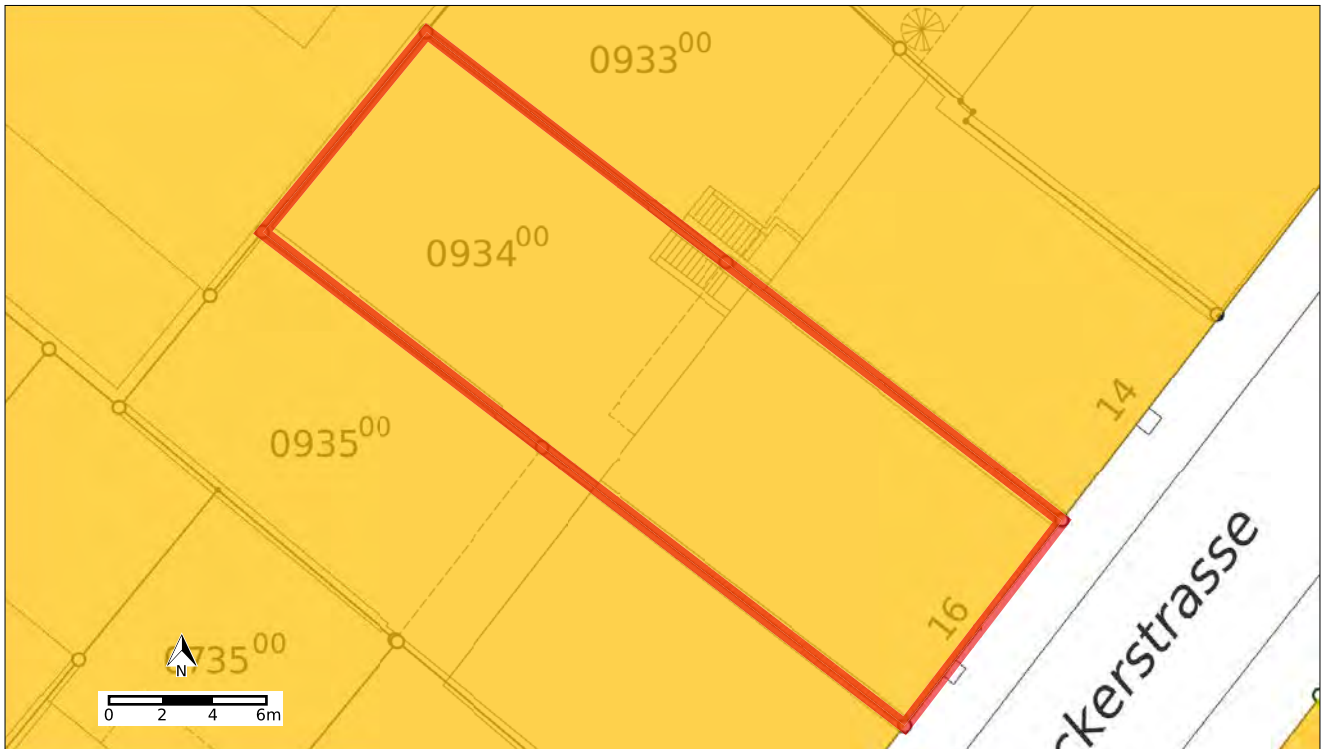
Nutzungsplanung: Zonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Zone 3	308 m ²	100.0%
	Schutz des Baumbestandes	159 m ²	51.6%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Stadt- und Dorfbild-Schonzone		
	Stadt- und Dorfbild-Schutzzone		
Vollständige Legende	https://wms.oereb.bs.ch?version=1.3.0&SERVICE=WMS&SLD_VERSION=1.1.0&FORMAT=image/png&STYLE=default&REQUEST=GetLegendGraphic&LAYER=OEREB_NP_Nutzungsplanung		

Rechtsvorschriften	ZP Gesamtrevision 1. Ratschlag und ältere Beschlüsse (Beschlussstext) https://oereblex.bs.ch/api/attachments/983
Gesetzliche Grundlagen	Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5211?locale=de Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110 https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de
Weitere Informationen und Hinweise	Erläuterung https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2466
Zuständige Stelle	Planungsamt http://www.planungsamt.bs.ch/

Nutzungsplanung: Wohnanteilplan



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	max. 1 Arbeitsgeschoss	308 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

Vollständige Legende

https://wms.oereb.bs.ch?version=1.3.0&SERVICE=WMS&SLD_VERSION=1.1.0&FORMAT=image/png&STYLE=default&REQUEST=GetLegendGraphic&LAYER=OEREB_WA_Wohnanteilplan

Rechtsvorschriften

WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (RRB_19950620_Wohnanteilplan.pdf)

<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/991>

WAP diverse Beschlüsse vor der Gesamtrevision 2. Ratschlag (Wohnanteilplan_erläuterndesDokument_20190410.pdf)

<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/893>

Gesetzliche Grundlagen

Bau- und Planungsgesetz (BPG), 730.100

https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5211?locale=de

Bau- und Planungsverordnung (BPV), 730.110

https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5271?locale=de

Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil, 861.250

https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4571?locale=de

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Erläuterung

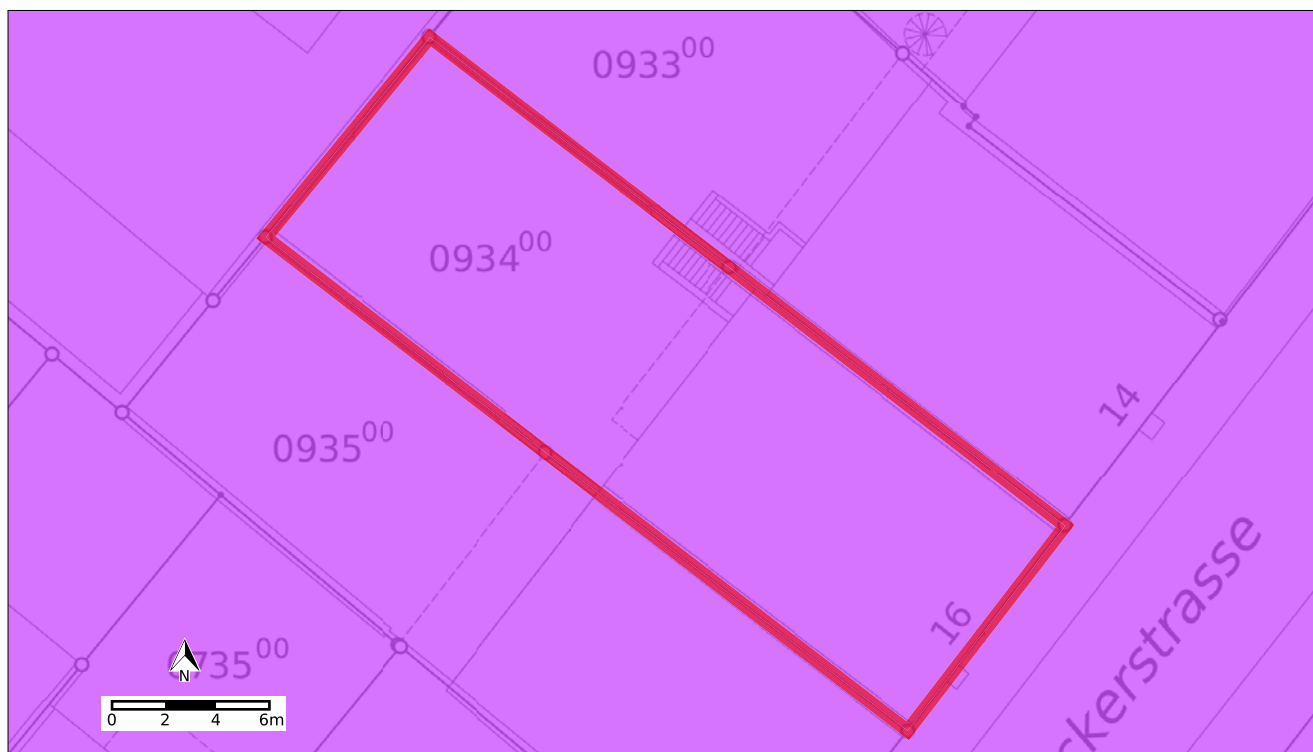
<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2467>


Zuständige Stelle

Planungsamt

<http://www.planungsamt.bs.ch/>

Sicherheitszonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Höhenbeschränkung für Bauten und andere Hindernisse	308 m ² 100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

Rechtsvorschriften

Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:10000 Basel

<https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0064.pdf>

Gesetzliche Grundlagen

Luftfahrtgesetz (LFG), SR 748.0

https://www.admin.ch/ch/d/sr/c748_0.html

Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL), SR 748.131.1

https://www.admin.ch/ch/d/sr/c748_131_1.html

Weitere Informationen und Hinweise

Sicherheitszonenplan "Flughafen Basel-Mulhouse" 1:25000 Übersicht

<https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0065.pdf>

Verfügung "Sicherheitszonenplan für den Flughafen Basel-Mülhausen"

<https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0066.pdf>

Wichtige Hinweise

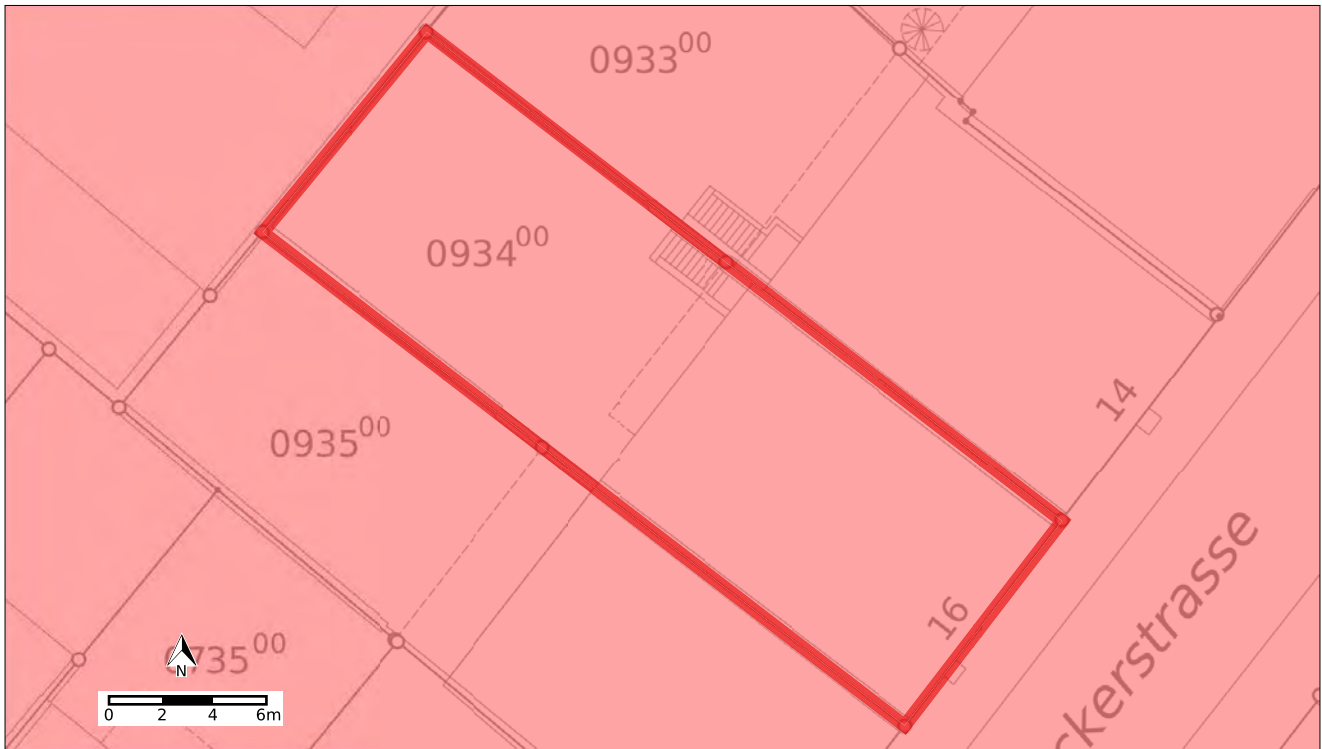
<https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan.oereb/Rechtsvorschriften/108-INFO-D.pdf>

Zuständige Stelle

Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL

<https://www.bazl.admin.ch>

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe III	308 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

Vollständige Legende

https://wms.oereb.bs.ch?version=1.3.0&SERVICE=WMS&SLD_VERSION=1.1.0&FORMAT=image/png&STYLE=default&REQUEST=GetLegendGraphic&LAYER=OEREB_LP_Lesp

Rechtsvorschriften

LESP Stadt Basel (Beschlusstext)

<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/598>

Gesetzliche Grundlagen

Umweltschutzgesetz Basel-Stadt (USG BS), 780.100

https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/5344?locale=de

Lärmschutzverordnung Basel-Stadt (LSV BS), 782.100

https://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/4019?locale=de

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41

<https://www.lexfind.ch/tolv/208515/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Erläuterungen GRB LESP 2003

<https://oereblex.bs.ch/api/attachments/2444>

Zuständige Stelle

Planungsamt

<http://www.planungsamt.bs.ch/>

Abkürzungen

AltIV: Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

EBG: Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)

GSchG: Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

LFG: Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

LSV: Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

NSG: Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)

NSV: Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (SR 725.111)

ÖREB: öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

ÖREBKV: Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

RPG: Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

USG: Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

VIL: Verordnung vom 23. November 1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (RS 748.131.1)

WaG: Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

WaV: Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung) (SR 921.01)

Anhang A: Zusatzinformationen für Baubegehren

Grundstück

Sektion / Parzellennummer	3 / 934
Parzellenart	Liegenschaft
Adressen	Mostackerstrasse 16, 4051 Basel
Bodenbedeckungsflächen	Gartenanlage, 159 m ² Gebäude, 149 m ²

Übersicht der zusätzlichen Themen

• Denkmal- & Inventarverzeichnis	nicht betroffen
• Rechtlicher Wald	nicht betroffen
• Naturgefahren	nicht betroffen
• Mobil- und Rundfunkantennen	nicht betroffen
• Konsultationsbereich Störfallvorsorge	nicht betroffen
• Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen	nicht betroffen

Hinweis:

Die Flächenangaben sind gerundet auf 1 m² Parzellenflächen und Angaben zum Eigentum können in der Eigentumsauskunft in MapBS (<https://map.geo.bs.ch>) eingesehen werden.

Perimeter Mobil- und Rundfunkantennen



Legende

■ Perimeter Mobil- und Rundfunkantennen

Zuständige Stelle

Lufthygieneamt beider Basel

<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/lufthygiene>

Liwa Immobilien AG

Basel, 8. Juni 2022

Bewertung Mostackerstr. 16, 4051 Basel

StWEP 934-1

STWEG-Reglement

R E G L E M E N T

für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft der Liegenschaft
Mostackerstrasse 16

A. Die Aufteilung des Eigentums.1. Die Liegenschaft.

An der Liegenschaft Sektion III Parzelle 934 des Grundbuchs Basel mit dem Gebäude Mostackerstrasse 16 besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

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

Stockwerkeigentums- parzelle (StWEP)	Objekt	Miteigentums- anteile in Tausend stel
934-1	Zusammenhängende Räume im Erdgeschoss mit separatem Archivraum und Kellerabteil im Kellergeschoss sowie mit Estrichraum (im Plan rot)	220
934-2	Zusammenhängende Räume im ersten Obergeschoss mit Balkon auf Norwestseite, mit separater Einzimmerwohnung im ersten Obergeschoss, zwei Kellerabteilen im Kellergeschoss und zwei Estrichräumen (im Plan grün)	185

Stockwerkeigentums- parzelle (StWEP)	Objekt	Miteigentums- anteile in Tausend stel
	Uebertrag	405
934-3	Zusammenhängende Räume im zweiten Obergeschoss mit Balkon auf Nordwestseite, zwei Kellerabteilen im Kellergeschoss und zwei Estrichabteilen (im Plan blau)	193
934-4	Zusammenhängende Räume im dritten Obergeschoss mit Balkon auf Nordwestseite, separater Einzimmerwohnung im dritten Obergeschoss, zwei Kellerabteilen im Kellergeschoss und zwei Estrichabteilen (im Plan dunkelgrün)	199
934-5	Zusammenhängende Räume im Dachgeschoss mit zwei Terrassen (Nordwest und Südost), einem Kellerabteil im Kellergeschoss und Estrichraum (im Plan gelb)	203
	Total	1'000
		=====

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteile des Begründungsaktes und des vorliegenden Reglements darstellen und mit diesen zusammen beim Grundbuchamt Basel-Stadt angemeldet worden sind.

2. Die Aenderung der Wertquoten

Aenderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht sowie für die Aufteilung und Zusammenlegung von Stockwerkseinheiten.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

3. Teile, an denen Sonderrecht besteht.

Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers umfasst die zur betreffenden Wohnung gehörenden Räume und Einrichtungen.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden;
- die Fussbodenbeläge und der Deckenputz;
- die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrechte stehenden Räume;
- die Türen (ausschliesslich der Wohnungstüren);
- die Innenverkleidung der Wohnungstüren;
- die eingebauten Schränke;
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen sowie die Wasch- und Trockeneinrichtungen, soweit sie sich in den Räumen der betreffenden Stockwerkseinheit befinden;
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von gemeinschaftlichen Leitungen an;
- allfällige Cheminée-Einrichtungen (ohne Abzugskamine und Zuluftkanäle).

4. Die gemeinschaftlichen Teile

Gemeinschaftlich sind alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

Dazu gehören insbesondere:

- der Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden.

Folgende Räume und Einrichtungen sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- Liftanlage
- Oeltank
- Heizungs- und Warmwasseranlage
- Waschküche und deren Einrichtung
- Gartenanlage
- Gemeinschaftsantenne
- mechanische Ventilation der Bäder und WC.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds), die zur Reinigung und zum Unterhalt benötigten Gerätschaften sowie das durch den Verwalter angeschaffte Heiz- und Putzmaterial.

B. Die Benützung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile

5. Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb der Stockwerkseinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

6. Beschränkungen des Nutzungsrechtes

Die Stockwerkeinheiten StWEP 934-2, 934-3, 934-4 und 934-5 dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Die Stockwerkeinheit StWEP 934-1 darf zu Wohnzwecken, als Büro oder als Praxis, nicht jedoch zu Gewerbezwecken verwendet werden. Diese Reglementsbestimmung kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit Zustimmung sämtlicher abgegebenen Stimmen aufgehoben oder abgeändert werden.

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder bauliche Veränderung, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleiden oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Im besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- a) die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
- b) in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;
- c) Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken könnten;
- d) den zur Stockwerkeinheit gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen;
- e) ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zur Stockwerkeinheit gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen;
- f) Lärm und Erschütterungen zu verursachen, die andere Stockwerkeigentümer schädigen oder belästigen.

Im übrigen bleiben die Bestimmungen der Hausordnung vorbehalten.

7. Pflicht zum Unterhalt der Stockwerke

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Räumlichkeiten und Einrichtungen auf eigene Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung folgender Gegenstände und Einrichtungen:

- der zur betreffenden Wohnung gehörenden Rolladen, Lamellen- und Sonnenstoren, sowie die dazu gehörenden Bedienungsvorrichtungen;
- der zu seiner Wohnung gehörenden Fensterscheiben.

Sofern der Stockwerkeigentümer die Behebung von Mängeln unterlässt, die sich für das Aussehen des ganzen Gebäudes nachteilig auswirken, so ist der Verwalter befugt, nach vorangegangener Anzeige die betreffenden Arbeiten auf Kosten des Stockwerkeigentümers zu veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen.

8. Benutzung des Zivilschutzraumes und Zutrittsrecht zu den Wohnungen

Der Stockwerkeigentümer hat sein im Zivilschutzraum gelegenes Kellerabteil unverzüglich von allen Gegenständen zu räumen und allen Berechtigten den Zutritt zu gestatten, sobald dieser Raum infolge behördlicher Anordnung als gemeinschaftlicher Schutzraum zu dienen hat oder sobald Ereignisse die tatsächliche Verwendung als gemeinschaftlichen Schutzraum notwendig machen.

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden sowie zu Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude zu gestatten. Die Inanspruchnahme seiner Räume zu diesem Vorkehren soll mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit erfolgen.

Ist ein Stockwerkeigentümer längere Zeit abwesend, so hat er beim Verwalter oder bei einer gut erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel zu deponieren und die Depotstelle dem Verwalter zu melden.

9. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerks

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die diesen durch Personen verursacht werden, die

zu seinem Haushalt gehören oder denen er sonstwie den Aufenthalt in seiner Wohnung oder deren Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursacht hat, kann, wenn wiederholt Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung innerhalb von drei Monaten oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse.

Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt. Ziffer 7 letzter Absatz, findet analoge Anwendung.

C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes.

10. Benutzung im allgemeinen

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und soweit diese nicht vermietet sind.

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

Nicht gestattet ist ihm namentlich:

- a) irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen;

- b) in Ausgängen, auf Treppen und anderswo irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen oder Zierstücke aufzustellen und Dekorationen anzubringen, die den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes sonstwie abträglich sind;
- c) Namen- und Firmenschilder am Hauseingang oder anderswo an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen.

11. Hausordnung.

Nähere Vorschriften über die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Diese kann durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit erlassen und abgeändert werden.

D. Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Teile

12. Aufzählung der gemeinschaftlichen Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Auslagen für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen die Reinigung), Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, einschliesslich des Gartens;

- b) die Kosten des Betriebes und des Unterhalts der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise der Lift-, Heizungs- und Warmwasseranlage;
- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten;
- d) öffentlich-rechtliche Beiträge an die Kosten von Strassen-, Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen, Grundsteuern, Kehrichtabfuhr, Beleuchtung und Mehrwasserverbrauch;
- e) Prämien der staatlichen Brandversicherung sowie der Versicherung gegen Gebäude-, Wasser- und Glasschaden im Bereiche der allgemein benützten Räume und Einrichtungen und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- g) Kosten für den Unterhalt und Betrieb von Klingel-, Türöffnungs- und Antennen-Anlagen;
- h) Kosten für die Beleuchtung gemeinschaftlicher Teile;
- i) Einlagen in den Erneuerungsfonds.

13. Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Sämtliche gemeinschaftlichen Kosten, mit Ausnahme der in Absatz 2 hiernach genannten Kosten, werden auf die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verteilt.

Die Kosten von Betrieb, Unterhalt, Reparatur, Aenderung und Erneuerung der Heizungs- und Warmwasseranlage werden nach Massgabe des Kubikinhalts der einzelnen Stockwerkeinheiten (ohne ungeheizte Nebenräume wie Kellerabteile und Estrichräume) verteilt.

Weicht das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen dauernd und erheblich von der Wertquote resp. vom Kubikinhalt der

betreffenden Stockwerkeinheit ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlich zu tragenden Kosten verlangen. Können sich die Stockwerkeigentümer über eine Aenderung der Kostenverteilung nicht verständigen, so entscheidet der Richter.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. Im Streitfall entscheidet hierüber der Richter.

Jeder Stockwerkeigentümer haftet nur im Umfang seiner Wertquote für die Bezahlung der gemeinschaftlichen Kosten (Verwaltungshonorar eingeschlossen). Sind an einer Stockwerkeigentumsparzelle mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

14. Erneuerungsfonds

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer gemäss ihren Wertquoten treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet, der durch jährliche Beiträge geäufnet wird. Deren Höhe wird auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit nach Köpfen festgelegt; sie sollen in der Regel insgesamt jährlich 1/2% der Brandversicherungssumme nicht übersteigen. Die Beiträge werden im Verhältnis der Wertquoten aufgebracht.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Vorbehalten

bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung andere Mittel dem Verwalter nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

15. Vorschüsse für die gemeinschaftlichen Kosten

Die Stockwerkeigentümer zahlen vierteljährlich je zum voraus auf den Quartalersten angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten und an die Einlage in den Erneuerungsfonds.

Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nach Antrag des Verwalters zusammen mit dem Voranschlag jeweils für ein Kalenderjahr bestimmt. Solange die Festsetzung nicht erfolgt ist, bleiben die Vorschüsse unverändert.

Die Abrechnung über die Anteile an den gemeinschaftlichen Kosten und die Verrechnung mit den geleisteten Vorschüssen erfolgt für ein Kalenderjahr jeweils nach Jahresende.

Gläubiger bzw. Schuldner der zuviel bzw. zu wenig bezahlten Beiträge ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

16. Die Versicherung des Gebäudes

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeiten mit ausserordentlichem Aufwand baulich ausgestaltet hat, ist zur Bezahlung desjenigen Prämienanteils verpflichtet, der auf die entsprechende zusätzliche Versicherungssumme entfällt.

E. Die Verwaltung

17. Die Träger der Verwaltung

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter.

a) die Versammlung der Stockwerkeigentümer

18. Allgemeine Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zustehen.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl, Abberufung und Beaufsichtigung des Verwalters sowie Abschluss eines entsprechenden Vertrages zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter;
- Entlastung des Verwalters;
- Bezeichnung eines allfälligen Stellvertreters des Verwalters;
- Erlass eines Reglementes für den Verwalter;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der Vorschüsse auf die Kostenanteile;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Entscheidungen über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
- Erlass einer Hausordnung;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

19. Die Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet und wenn es einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

20. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn Stockwerkeigentümer, die mehr als zwei Drittel aller Miteigentumsanteile auf sich vereinigen, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn Stockwerkeigentümer, die mehr als einen Drittel aller Miteigentumsanteile auf sich vereinigen, anwesend oder vertreten sind.

21. Bemessung der Stimmkraft

Jedem Stockwerkeigentümer steht pro Tausendstel Miteigentumsanteil der in seinem Eigentum befindlichen Stockwerkeigentumsparzelle(n) eine Stimme zu.

22. Ausübung der Stimmrechte

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeigentumsparzelle gemeinschaftlich zusteht, haben ihre Stimmen einheitlich durch einen Vertreter abzugeben.

Besteht an einer Stockwerkeigentumsparzelle eine Nutzniessung, so stehen die Stimmrechte in der Versammlung dem Nutzniesser zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist. Handelt es sich jedoch um Massnahmen, die der Ansehnlichkeit, der Verschönerung oder Bequemlichkeit des Gebrauches des Gebäudes dienen, so ist, unter Vorbehalt einer anderen Vereinbarung, der Eigentümer stimmberechtigt.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

23. Die Beschlussfassung im allgemeinen

Soweit nicht im Reglement oder durch zwingende Gesetzesbestimmung etwas anderes vorgeschrieben ist, entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Im Falle von Stimmgleichheit steht dem Verwalter, sofern er nicht gleichzeitig Stockwerkeigentümer, Mieter, Wohn- oder Nutzniessungsberechtigter oder unter anderem Titel Bewohner einer Stockwerkeigentumsparzelle ist, der Stichentscheid zu.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann ersetzt werden durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

24. Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedürfen:

- Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- Erlass und Abänderung dieses Reglementes (vgl. jedoch unten Ziffer 39 Absatz 3).

25. Notwendige und dringende Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

Lehnt es die Versammlung der Stockwerkeigentümer ab, Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten zu beschliessen, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft nötig sind, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder zu ihrer Anordnung und Durchführung einen Vertreter der Gemeinschaft bestelle.

Für Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, ist in erster Linie der Verwalter zuständig. Nötigenfalls kann sie jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen. Die Stockwerkeigentümer haben sich nach Massgabe ihrer Anteile an der daraus erwachsenden Kosten zu beteiligen.

26. Nützliche Aufwendungen

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit

bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benützung seiner Sache zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm, weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen oder aus einem anderen Grunde nicht zumutbar sind, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil übernehmen.

27. Arbeiten, die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Aenderung mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers durchgeführt werden, sofern die übrigen ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

28. Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

b) der Verwalter

29. Wahl und Abberufung des Verwalters

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen.

Wählbar ist auch eine juristische Person. Der Verwalter soll womöglich seinen Wohnsitz oder eine Geschäftsniederlassung im Kanton Basel-Stadt haben.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben seine vertraglichen Ansprüche.

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

30. Vereinbarungen mit dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, der insbesondere Dauer und Tätigkeit, Kündigung sowie die Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung regelt.

31. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sondernutzungsrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer teil. Ein Stimmrecht steht ihm nicht zu.

32. Einzelne Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über die Geschäftsführung und Jahresrechnung abzulegen;
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;

- den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher, Pläne und Akten zu gewähren und diese Akten zu verwahren;
- die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Glasbruch, Wasser- und Feuerschäden sowie für die gesetzliche Haftpflicht des Grundeigentümers;
- der Abschluss von Verträgen über Service und Unterhalt, der Heizungs- und Warmwasser-Anlagen, der Gartenanlage und ähnlicher Einrichtungen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem Verwalter abgeschlossenen Verwaltungsvertrages.

33. Vertretung nach aussen

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

34. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

F. Änderungen im Bestande der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

35. Veräusserung und Belastung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeigentumsparzelle beliebig zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.

Die Stockwerkeigentümer haben gemäss Art. 712 Abs. 1 ZGB gegenseitig kein Vorkaufsrecht.

36. Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), die von ihnen abgeschlossenen Verträge (Verwaltungsvertrag) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist im eigenen Interesse gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Veräusserer einer Stockwerkeigentumsparzelle hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang Kenntnis zu geben.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerber einer Stockwerkeigentumsparzelle oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehende Verwaltungs- und Nutzungsordnung umfassend und vollständig zu unterrichten.

37. Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Mangels anderweitiger Abrede teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös aus der Veräusserung der ganzen Liegenschaft im Verhältnis ihrer Wertquoten.

G. Verschiedenes

38. Anmerkung des Reglementes

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung wird im Grundbuch angemerkt.

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Aenderungen am Reglement besorgt zu sein.

39. Abänderung des Reglementes

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Es bedarf hierzu der Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller oder bestimmter einzelner Stockwerkeigentümer, wo diese durch das Reglement oder durch das Gesetz vorgeschrieben ist, insbesondere für die Aenderung von Reglementsbestimmungen, die sich auf die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer beziehen.

40. Gerichtsstandsklausel

Für alle Streitigkeiten, die sich aus dem Stockwerkeigentumsverhältnis ergeben können, besteht ein Gerichtsstand in Basel.

41. Vertretung und Domizilerwählung

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der anderen Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Versammlungen

der Stockwerkeigentümer und anderen Beschlussfassungen zu vertreten.

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben im weitern für allfällige Betreibungen Domizil in Basel zu erwählen; tun sie dies nicht, so besteht ein solches Domizil an der Adresse des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt am hiesigen Sitz des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer vom Inhalte dieser Zustellungen wo notwendig innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

42. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff).

Basel, den 26. März 1979.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'H. P. ...', written in a cursive script.



Beglaubigung:

B in G.U. gem. Begr. akt

Der unterzeichnete öffentliche Notar zu Basel beglaubigt hiermit die Echtheit der vorstehenden vor ihm abgegebenen Unterschrift von Herrn Walter Adolf Frey-Selhofer, Architekt, von und in Basel, persönlich bekannt.

Basel, den 30. (dreissigsten) März 1979 (neunzehnhundert-neunundsiebzig).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Walter Adolf Frey-Selhofer', written over a faint circular stamp.

Leg. t. 1 652

Liwa Immobilien AG

Basel, 8. Juni 2022

Bewertung Mostackerstr. 16, 4051 Basel

StWEP 934-1

Hausordnung

Kopie

Hausordnung

Angenehmes Zusammenleben unter gemeinsamem Dach lässt sich nicht verordnen. Offene Fragen sollten grundsätzlich im gemeinsamen Gespräch gelöst werden. Die vorliegende Hausordnung dient dazu als Handlungsrahmen und in Konfliktfällen als Verhaltensregel.

1. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind erste Voraussetzung.
2. Haustüre ist ständig geschlossen zu halten. Türe zum Garten soll ebenfalls ständig geschlossen sein, ausser jemand ist im Garten. Bei Wasch- und Tumblerbetrieb ist das Fenster resp. die Türe gegen den Garten zu öffnen und dafür die Zwischentüre zur Waschküche abzuschliessen.

3. Der Garten steht allen Bewohnern zur stillen Benützung zur Verfügung.

Der Rasen ist schonend zu behandeln.

Beim Grillen auf Balkonen (nur Gas- oder Elektrogrill) ist auf die übrigen Hausbewohner/Innen besonders Rücksicht zu nehmen.

Tisch, Stühle und Sonnenschirm im Garten werden von der Stockwerkeigentümergeinschaft gestellt. Individuelle Gartenmöbel müssen über Nacht in den Räumlichkeiten des entsprechenden Bewohners gelagert werden. **Ausnahme** ist der Gartengasgrill von Stw.E. Paul Bossert, der jeweils nach dem grillen wieder an den dafür bestimmten Platz zurück gestellt werden muss.

Individuelle Bepflanzungen im Garten sind untersagt.

4. Die Benützung von Waschküche und Trockenräumen erfolgt zurzeit ohne Nutzungsplan. Die Benutzer tragen die Verantwortung für den sachgemässen Gebrauch. Die Maschinen und die Waschküche sind gereinigt zu hinterlassen. Defekte und Beschädigungen sind unverzüglich dem Hauswart resp. der Verwaltung zu melden.
5. Hauseingang, Treppen und Flure sind als Fluchtwege freizuhalten. Aus diesem Grund ist im Treppenhaus das Abstellen von Gegenständen (wie Kehrriechtsäcke, Schuhe etc.) untersagt.

Velos sind sofern Platz vorhanden in dem dafür vorgesehenen Teil im Heizraum abzustellen.

Montagen aller Art (Parabolspiegel, Fahnen, Beschilderungen etc.) in den Allgemeinräumen, Fassade und Balkonen sind untersagt.

In den Allgemein- und Nebenräumen besteht Rauchverbot.

Schäden am Haus sind sofort der Verwaltung zu melden.

Ausserordentliche Verunreinigungen und Schäden sind vom Verursacher selbst zu beheben.

Der Lift ist gemäss den Bestimmungen im Innern des Aufzuges zu benützen. Betriebsstörungen sind umgehend der Verwaltung zu melden.

6. In den Zeiten zwischen 21.00 bis 07.00 Uhr und 12.00 bis 13.30 Uhr ist besondere Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen. Staubsaugen und andere lärmige Tätigkeiten sind während dieser Zeit zu unterlassen. Radio Stereoanlagen und Fernseher sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittags- und Nachtruhe untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

7. Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Giessen von Blumen ist darauf zu achten, dass wenn möglich das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mitbewohner tropft.
8. Sämtliche Erneuerungen resp. Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Verwaltung.

Weitergehende Weisungen der Verwaltung bzw. der Eigentümer sind zu beachten. Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), gegebenenfalls auf lokale Lärmschutzreglemente, sowie auf die geltende Polizeiverordnung hingewiesen.

Basel, 1. Mai 2014

Der Verwalter
Stw. E. Gemeinschaft
Mostackerstrasse 16, 4051 Basel

