

Auf dem hellen Hügel -  
Das Basler  
Stadtquartier  
Bruderholz\*



*Standort- und Objektbeschreibung.*

---

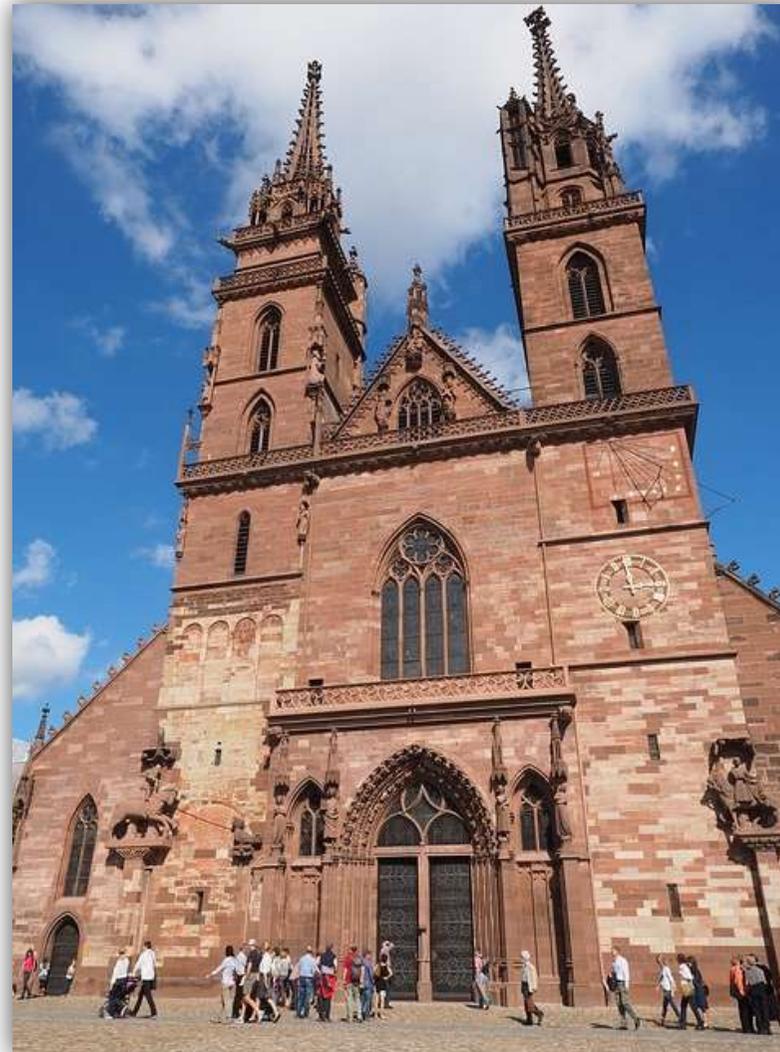
*Gundeldingerrain 189, 4059 Basel*

Basel – Die am Rheinknie gelegene Stadt, einst Hochburg des Humanismus, hat sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen Handels- und Forschungszentrum entwickelt. Zahlreiche historische Gebäude blieben bis heute erhalten.

Diese Stadt bietet viel Kultur wie Museen, Orchesterkonzerte, das Stadttheater und private Kleintheater, viele Angebote auf Sportplätzen und in Sporthallen, Garten- und Hallenbäder. Auch viele Anlässe im kulturellen wie auch im sportlichen Bereich bieten Abwechslung. Viele Restaurants, Bars, Clubs laden um verweilen und geniessen ein. Die Erschliessung durch den ÖV ist beispielhaft.

Prächtige Naturanlagen wie die der Park im Grünen in der Brüglinger Ebene (oder auch Grün 80 - Bezeichnung der 2. Schweizerischen Ausstellung für Garten- und Landschaftsbau 1980), grosse Quartierparks sowie der Zoologische Garten, liebevoll „Zolli“ genannt.

*Das Basler Münster*



*Standort- und Objektbeschreibung.*

---

*Gundeldingerrain 189, 4059 Basel*

Das Bruderholz ist Basels südlichstes Wohnviertel und ein bedeutendes Naherholungsgebiet. Ruhe und viel Grün bewirken eine Wohnqualität, die in Basel selten anzutreffen ist. Charakteristisch für das Bruderholz ist das verschlungene, kurvenreiche Strassennetz mit einer für städtische Verhältnisse lockeren Bebauungsstruktur. Ausserdem zeichnet sich das Wohnviertel durch eine attraktive Hang- und Hügellage aus, die das Quartier von der Stadt abtrennt.

Das 5½ Zimmer Reiheneinfamilien-Eckhaus befindet sich in der Nähe von der Tramhaltestelle 15/16. Von da aus gelangen Sie innert wenigen Minuten zum Stadtzentrum. Und auch ein gedeckter Velounterstand fehlt nicht.

Das Herzstück ist sicherlich das Erdgeschoss mit dem hellen Wohn- und Essbereich, dem schönen Buchenparkett sowie dem geräumigen Wintergarten.

*Aussicht vom Wasserturm Bruderholz*



*Standort- und Objektbeschreibung.*

---

*Gundeldingerrain 189, 4059 Basel*

Die Küche wurde in 2007 umgebaut respektive zur offen Küche umgestaltet und ist mit modernen, hochwertigen Geräte ausgestattet.

Im Obergeschoss finden Sie ein Zimmer und eine offene Bibliothek sowie ein Bad mit WC, Badewanne und einem Doppel Lavabo.

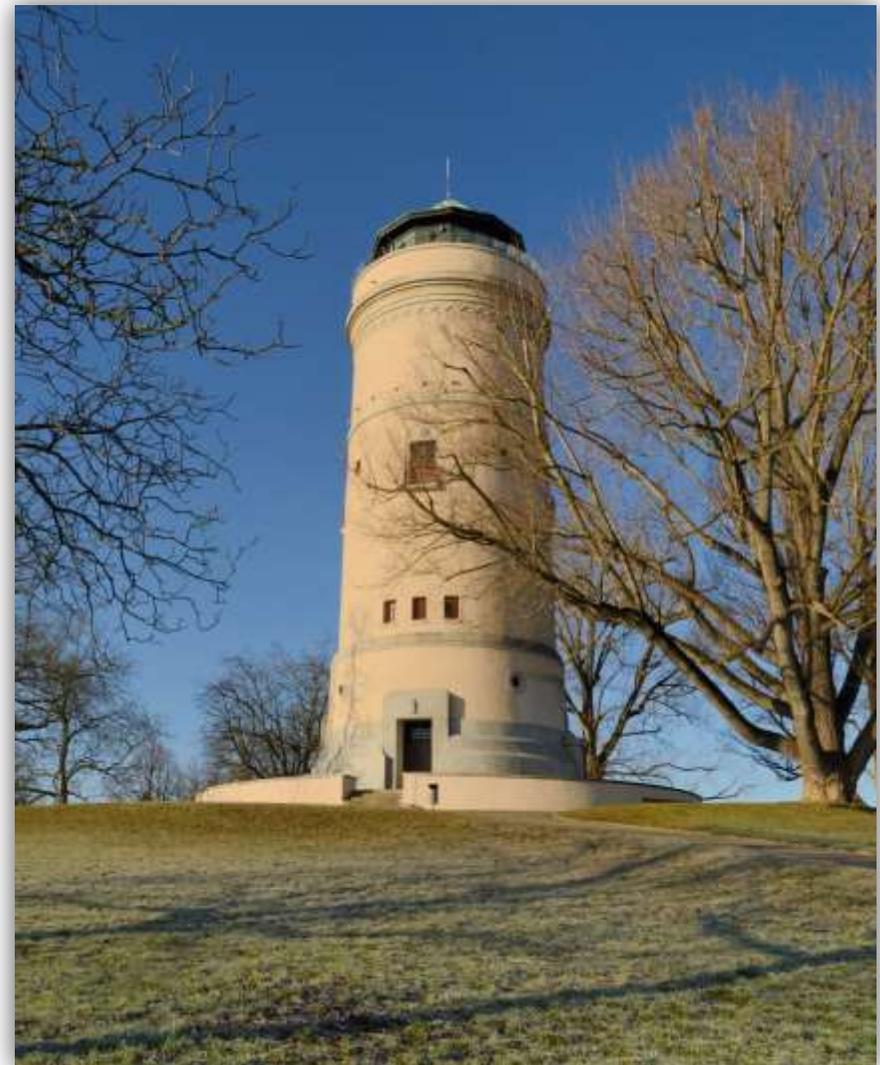
Im 2. Obergeschoss sind zwei grosse Zimmer, von einem davon führt eine Holzterasse ins Dachgeschoss, sowie ein zweites Bad mit WC, Dusche und Lavabo, zusätzlich ist ein Waschturm-Anschluss (Kaltwasser, Abwasser-Siphon und 2 x 380V Stromanschlüsse) angesiedelt.

Der perfekte Rückzugsort befindet sich im ausgebauten und isolierten Dachstock mit Parkettboden, Schrägdach und grossem Velux-Kippfenster.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum mit grobem Plattenboden.

Die Liegenschaft ist in eigenem gutem und nach Malerarbeiten in bezugsfertigem Zustand.

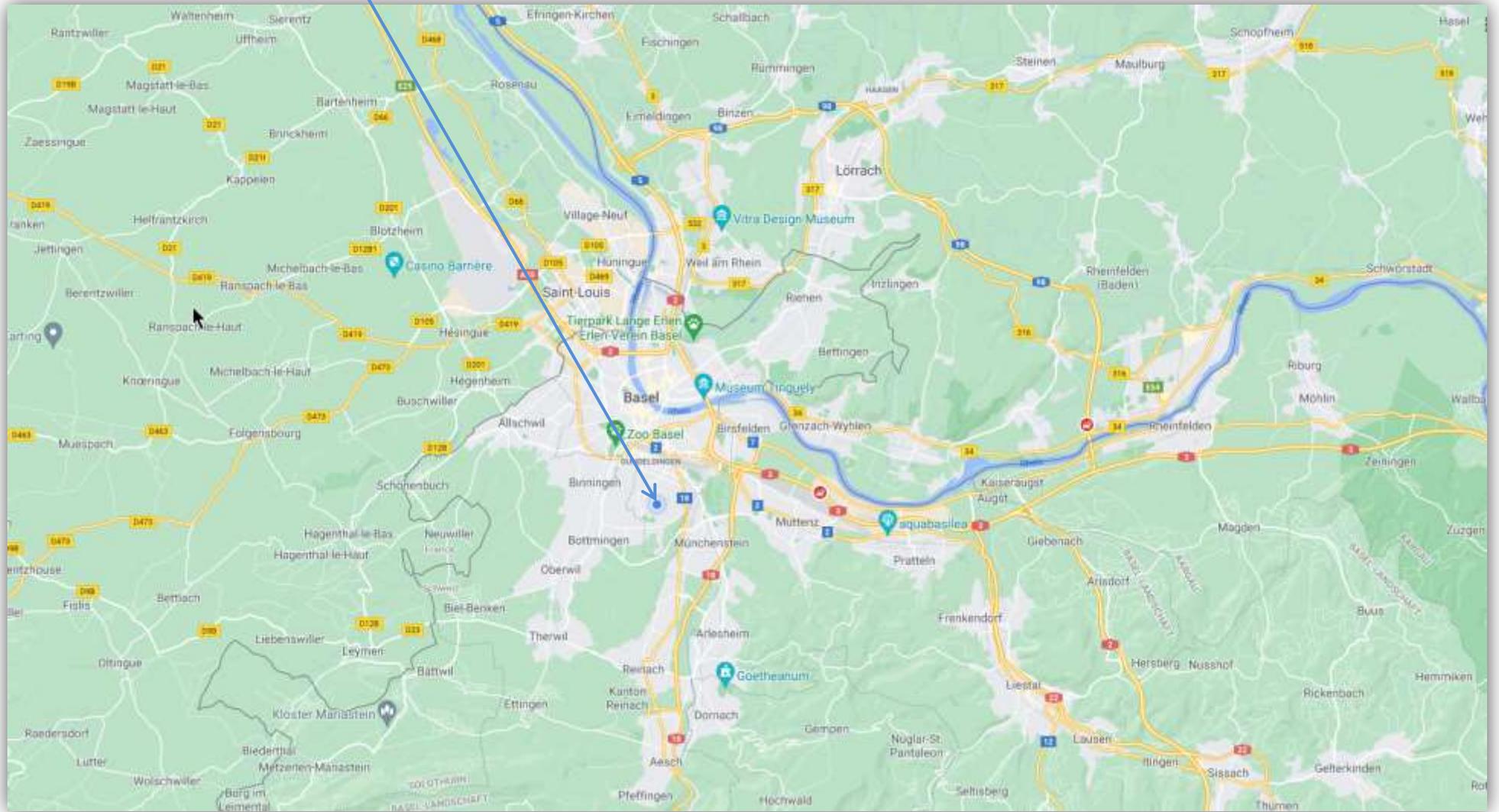
*Top of Bruderholz - Der Wasserturm*



Astrid & Jürg Walther

Makrolage – Beim kleinen *blauen* runden Kreis.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



*Mikrolage– Beim roten fast runden Kreis.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

Das 5½ Zimmer Reiheneinfamilien-Eckhaus befindet sich auf dem Bruderholz, einem der beliebtesten Stadtquartiere in Basel für Familien.

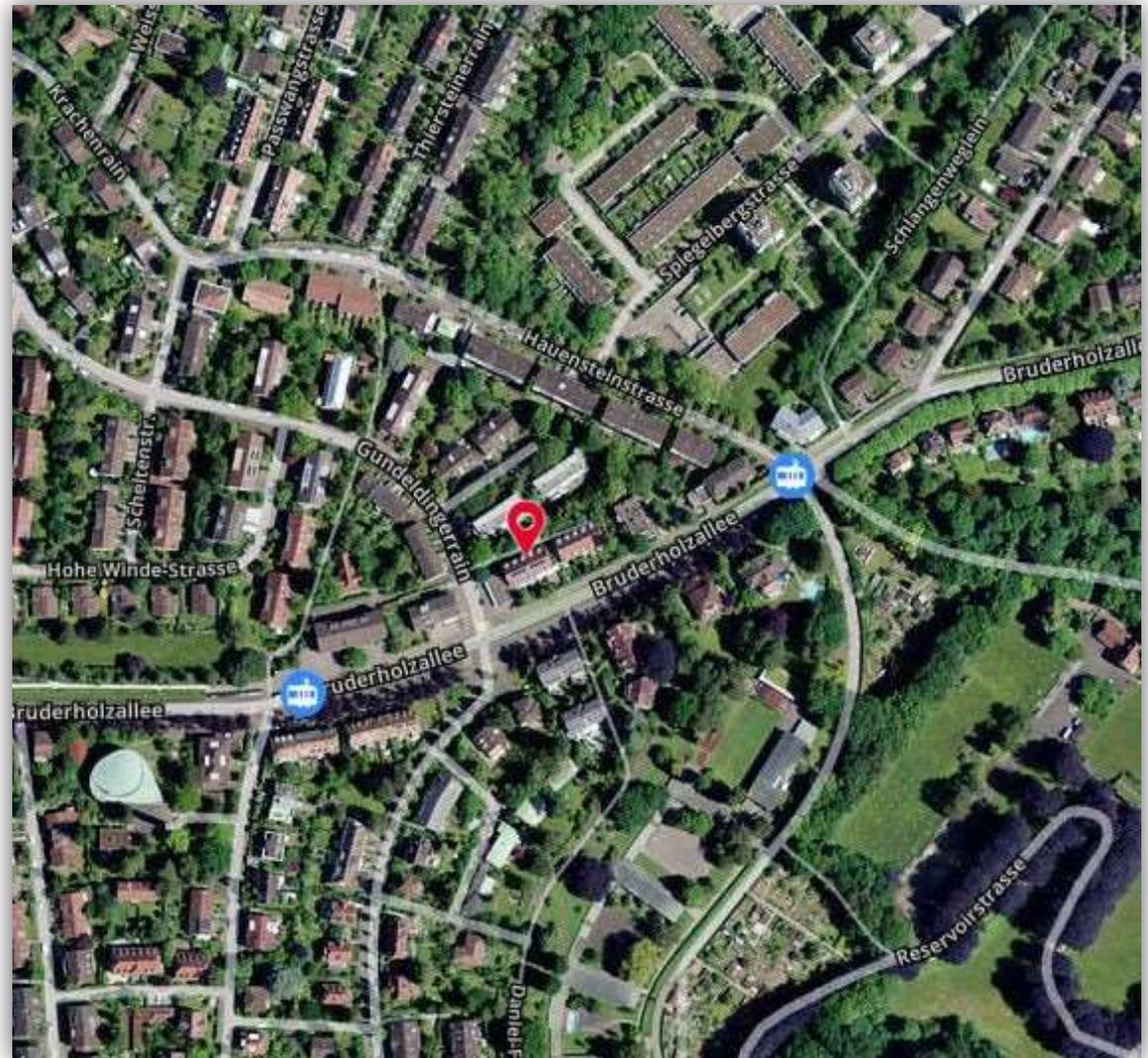
Zum Kindergarten und der Primarschule Bruderholz gelangen Sie in wenigen Gehminuten. Ebenso zur beliebten Rudolf Steiner Schule.

Zudem erreichen Sie das Kantonsspital Baselland ohne Stau in nur 5 Fahrminuten.

Diverse Einkaufsläden wie Coop, Bäckerei mit Café, der Bruderholz-Laden, Restaurants sowie eine Apotheke (angrenzend ans Haus) sind bequem zu Fuss erreichbar.

Die Tramlinien 15 und 16 in Richtung Stadtzentrum und Bahnhof SBB befinden sich praktisch vor Ihrer Haustüre.

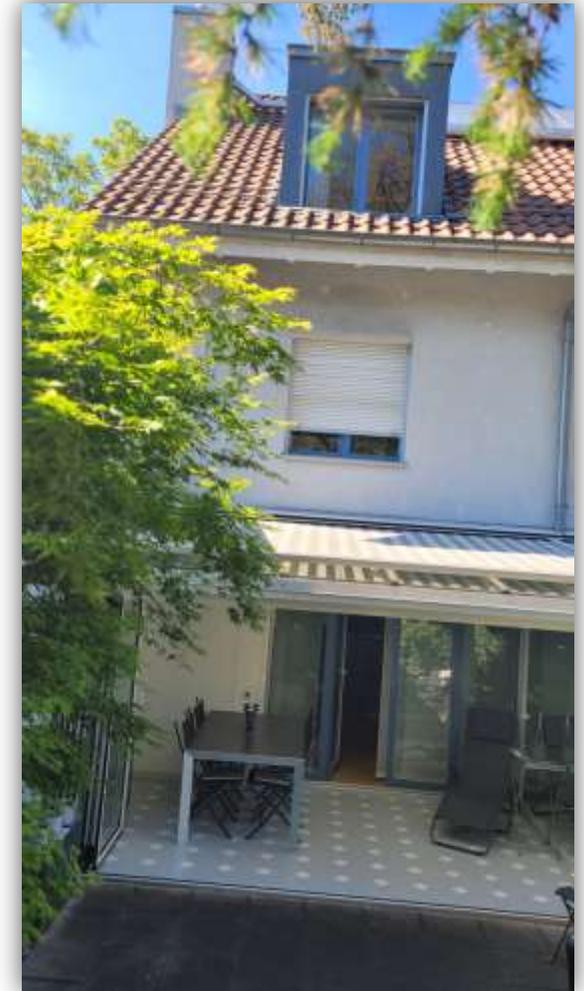
Öffentliche Verkehrsmittel	210 m
Primarschule	350 m
Gymnasium	350 m
Geschäfte	210 m
Post	210 m
Bank	1500 m



*Objektbilder – Die Sonnenseite des Hauses und der Garten.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Der Garten mit der Sicht zur Bruderholzallee – Der Grill steht auf der oberen Ebene*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Der Wintergarten mit Sonnenschein gesteuerten Marquise.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Offene Küche mit modernen, hochwertigen Geräten (Siemens, Miele, Bauknecht).

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Ausblick auf den mit einer Spiegelwand verschÖnerten Wintergarten.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Schauen wir mal in die offen Küche rein.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



659q

Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Schauen wir noch näher in die offen Küche rein.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Zimmer im 1. Stock.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Bad / WC / 2er Lavabo im 1. Stock.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Die „Bibliothek“ im 1. Stock.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – Dusche / WC / Lavabo im 2. Stock.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Astrid & Jürg Walther

Objektbilder – erstes und zweites Zimmer im 2. Stock.

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

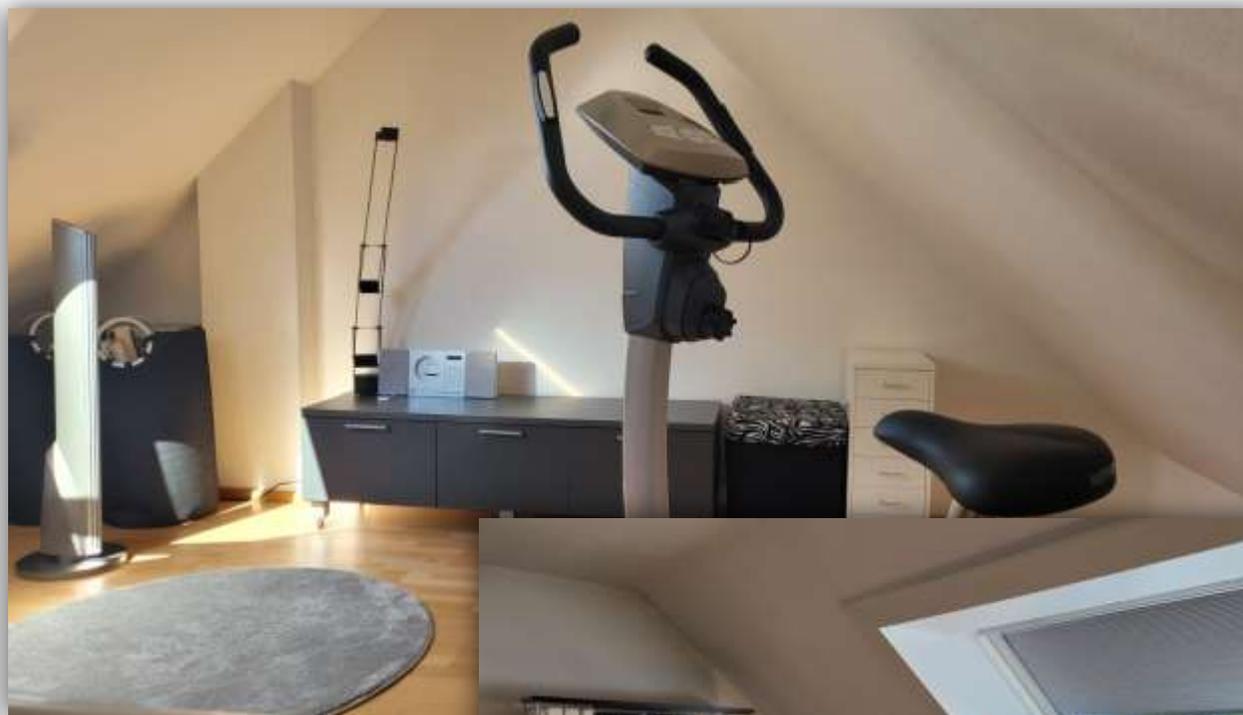


Astrid & Jürg Walther

*Objektbilder – Auch das Dachgeschoss macht was her.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Exposé Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

Juli 23

(Vertraulich - Alle Angaben ohne Gewähr) Seite 20

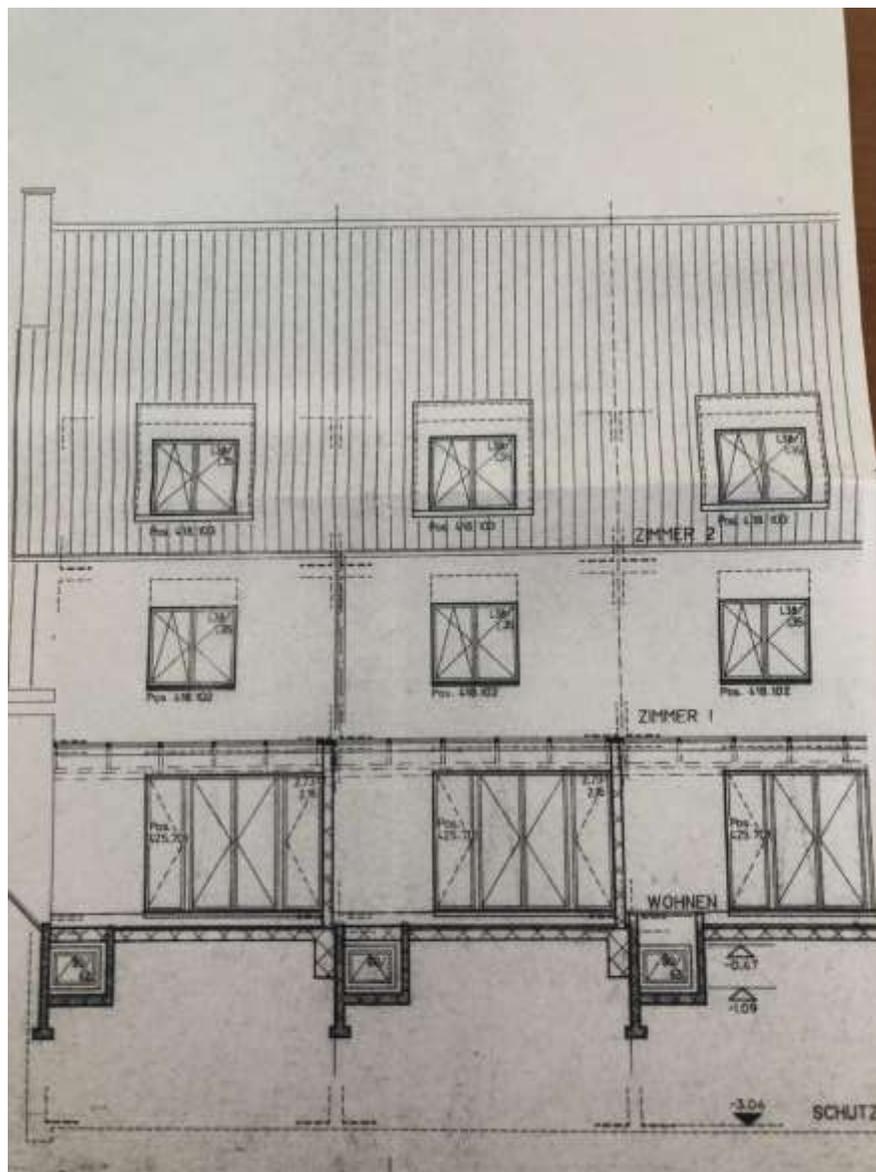
*Objektbilder – Der Keller.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Baupläne – Links Fassade Richtung Bruderholzallee– Rechts Fassade Hauseingang.

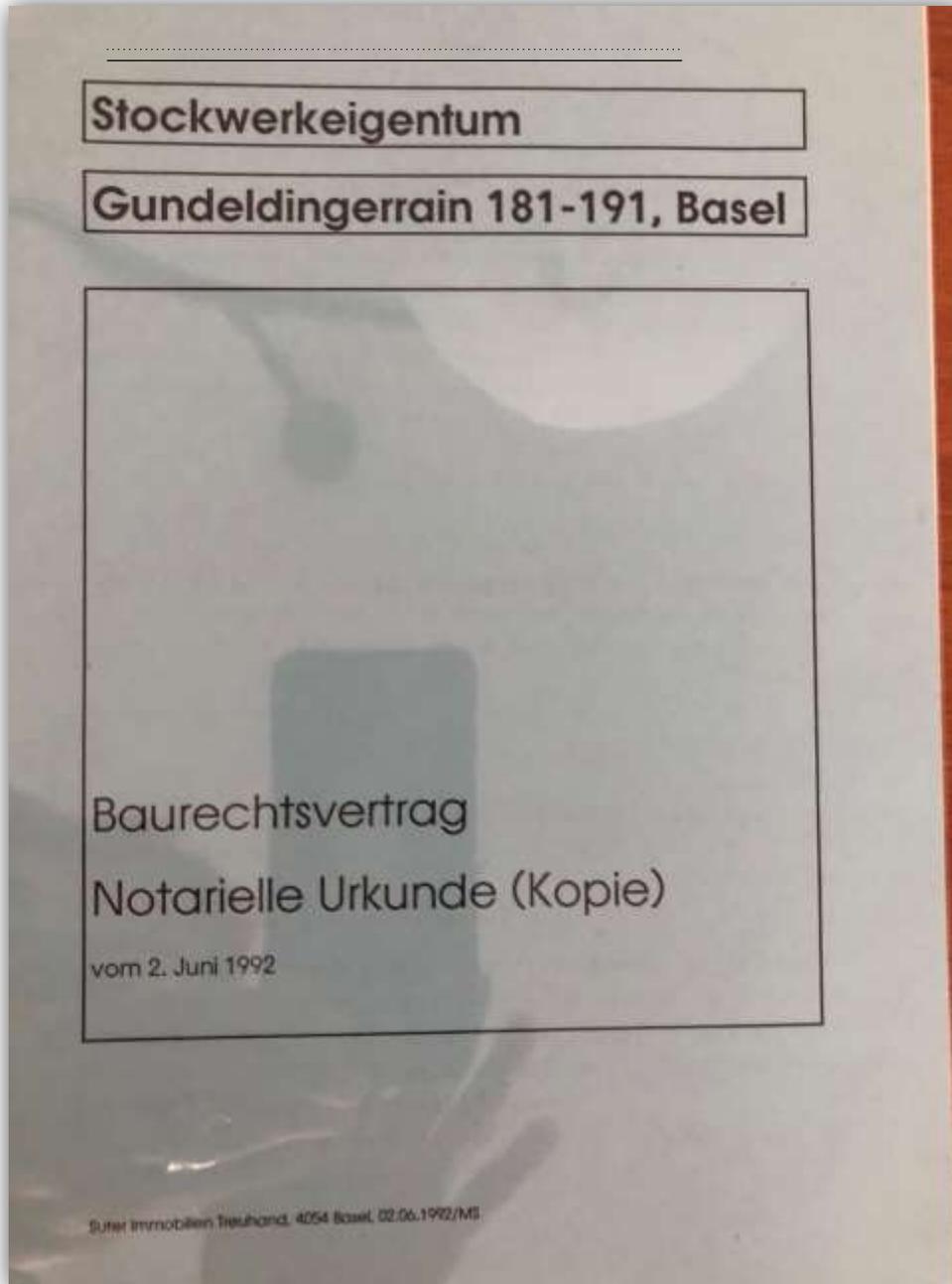


Exposé Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

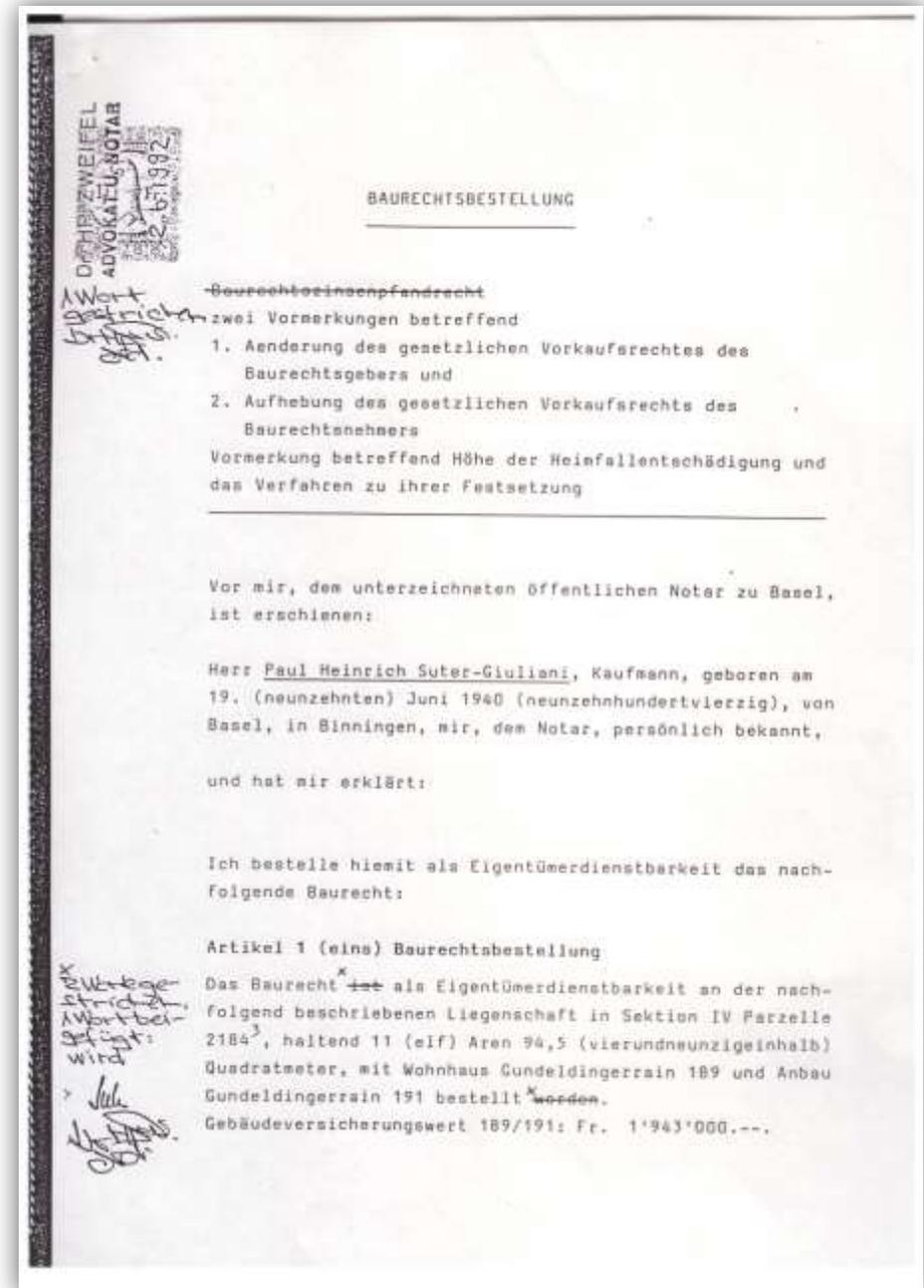
Juli 23



(Vertraulich - Alle Angaben ohne Gewähr) Seite 22



Exposé Gundeldingerrain 189, 4059 Basel



Juli 23

(Vertraulich - Alle Angaben ohne Gewähr) Seite 23 von 46

Sektion: IV	2184 <sup>2</sup> 2184 <sup>3</sup>	21	0,5	als 4178	Erwerbsart	Datum	Beschreibung Lage: Gundeldingerrain 189, 189, 191 Bruderholzsallee Anwänder: v+ Strasse, 4171, 560, 5035-4178 h+ 560	Plan Nr. 68	
Parzelle:		9	6,0						
		11	94,5						
Blatt zu Parzelle									
EIGENTUM							DIENSTBARKEITEN UND GRUNDLASTEN		
Name	Erwerbsart	Beleg	Datum						
Immobilien-Gesellschaft-Basilinova-A.G. Suter-Giuliani Paul	Kauf	1581	15. Apr. 1991	R	9. Dez. 1947	207/282	würtl. Fass'g 76/490	Dauerbeschränkung gegen IV 1734	
				R	9. Dez. 1947	207/282	würtl. Fass'g 75/560	Dauerbeschränkung gegen IV 1735, 1736	
				R	9. Dez. 1947	207/282	würtl. Fass'g 79/54	Dauerbeschränkung gegen IV 1737	
				R	15. Mai 1954	228/34	Hausbeschränkung z.G. IV 560, 434, 212. Pfandrecht d. geistl. nach 4171		

ARBEITSKOPIE

Verprüfung: 2. 11. 91  
u. l. siehe Skizze

ANMERKUNGEN	VORMERKUNGEN	PFANDRECHTE												
		EINTRAGUNG				LÖSCHUNG								
		Bemerkungen	Prot.	Art/Zins- vorbehalt	Datum	Rang Zins	Nr.	Summe Franken	Rp.	Datum	Prot./ Beleg	Nr.	Summe Franken	Rp.
	22. Mrs. 1956 228/287 Miete s. G. Marianne Gehrig 16. Dez. 1976 6882 21. Jul. 1956 227/361 ad 2: Nachrücken		<del>270/43</del> 267/469 <del>244/103</del> 259/522 268/323	Schb.	15. Mai 1954	1-7	1	---440'000	00					
	16. Jun. 1975 237/525 Miete s. G. Elisabeth Yon- tisch 16. Dez. 1976 6883 16. Dez. 1976 239/302 Miete s. G. Niklaus H. Hoeriger 15. Apr. 1991 1581 27. Feb. 1991 269/185 ad 3: Nachrücken  27. Feb. 1991 269/185 ad 4: Nachrücken  20. Jan. 1992 267/469 ad 5: Nachrücken	G 270/43 307/1992 T 260/323 2914/1991 G 270/43 307/1992 T 260/323 2914/1991 G 270/43 307/1992 T 260/323 2914/1991 G 266/115	244/82 268/323-267/469 269/185 268/323-267/469 269/185 268/323-267/469 267/469	Schb. Schb. Schb. Schb. Schb.	21. Jul. 1956 27. Feb. 1991 27. Feb. 1991 20. Jan. 1992	1-7 1-7 10-10 10-10 1-10	2 3 4 5	---75'000 -1'500'000 ---500'000 ---200'000	00 00 00 00					

ARBEITS-  
KOPPIE

Bezüglich des Grundbuchbeschriebs wird auf die beigeheftete Kopie des Hauptbuchs verwiesen.

Das Baurecht ist selbständig und dauernd im Sinne von Artikel 779 (siebenhundertneunundsiebzig) Absatz 3 (drei) des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Es ist gemäss Artikel 943 (neunhundertdreissig) des gleichen Gesetzes und Grundbuchverordnung Artikel 7 (sieben) als Grundstück mit einem eigenen Grundbuchblatt in das Grundbuch aufgenommen.

Das Baurecht ist bezeichnet als Baurechtsparzelle Nummer 4184.

#### Artikel 2 (zwei) Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, die bestehende Baute samt Anlagen beizubehalten. Er ist ferner berechtigt, die bestehende Baute in Stockwerkeigentum aufzuteilen und anschliessend die einzelnen Stockwerkeigentumsparzellen zu verkaufen.

#### Artikel 3 (drei) Dauer des Baurechts

Dieses Baurecht wird auf die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren fest begründet; es beginnt am 1. (ersten) April 1992 (neunzehnhundertzweiundneunzig) und erlischt durch Zeitablauf, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf der festgesetzten Dauer über eine Verlängerung des Baurechts verständigt haben und diese vor Ablauf im Grundbuch eingetragen worden ist.

Das Begehren um solche Verlängerung des Baurechts ist spätestens ein Jahr vor Ablauf des Baurechts dem Baurechtsgeber schriftlich einzureichen.

#### Artikel 4 (vier) Vorzeitiger Heimfall des Baurechts

Der Baurechtsgeber ist berechtigt, die Uebertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber

zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benützung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses).

Dieses Begehren des Baurechtsgebers setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem den Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenen Briefes mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

#### Artikel 5 (fünf) Wirkungen des Heimfalls

Bei ordentlichem Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs (Artikel drei hievor) oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, so ist der Baurechtsgeber verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in bar zu entrichten.

Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Uebertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber.

Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet; ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden.

Bei vorzeitigem Heimfall des Baurechts (Artikel vier hievor) gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779 g (siebenhundertneunundsiebzig) des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung

erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Uebertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber zuhanden des Grundbuchamtes.

Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung bei ordentlichem und vorzeitigem Heimfall gilt folgende Regelung: Der Baurechtsgeber schuldet dem Baurechtsnehmer eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % (achtzig Prozent) des Verkehrswertes der Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Die Ermittlung des Verkehrswertes soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgt die allenfalls notwendige Bewertung durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Präsident des Zivilgerichts Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Artikel 11 (elf) hienach (Schiedsgericht) beschreitet.

Diese Bestimmungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung bei ordentlichem und vorzeitigem Heimfall sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Eigentumsparzelle vorzumerken.

In gleicher Weise sind vorzumerken die Bestimmungen betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.

#### Artikel 6 (sechs) Verfügungen über das Baurecht

Das Baurecht ist veräusserlich; es kann von den Baurechtsnehmern mit Hypotheken und anderen Lasten beschwert werden.

Bei Veräusserung des Baurechts sind dem Erwerber alle Pflichten aus dieser Baurechtsbestellung, insbesondere die Pflichten zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu überbinden.

#### Artikel 7 (sieben) Vorkaufsrecht

Dem Baurechtsgeber steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu.

Entgeltliche Uebertragungen an Ehefrau oder Ehemann und/oder Nachkommen gelten nicht als Vorkaufsfälle. Diese Aenderung ist im Grundbuch vorzumerken.

Dagegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Grundstück des Baurechtsgebers, welches mit dem Baurecht belastet ist, wegbedungen. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.

#### Artikel 8 (acht) Tragung der Kosten und Abgaben

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und Strassenreinigungssteuern, die Kanalisationsgebühren etcetera, die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

Der Baurechtsnehmer haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Er ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte der Baurechtsgeber für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihm der Baurechtsnehmer hierfür vollen Ersatz zu leisten.

#### Artikel 9 (neun) Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat der Baurechtsnehmer einen Baurechtszins zu entrichten. Dieser ist jeweils halb-

jährlich im voraus auf den 31. (einunddreissigsten) Mai und 30. (dreissigsten) November zu bezahlen. Erstmals pro rata temporis.

Der Wert des Bodens wird zum Zweck der Berechnung des Baurechtszinseszinses zu Beginn des Baurechts mit einem relativen Landwert von Fr. 650.-- (Franken sechshundertfünfzig) pro Quadratmeter, für die Baurechtsfläche von insgesamt 1'194,5 m<sup>2</sup> (eintausendeinhundervierundneunzigundeinhalb Quadratmeter) somit auf Fr. 776'425.-- (Franken siebenhundertsechundsiebzigtausendvierhundertfünfundzwanzig) festgesetzt. Dieser relative Bodenwert gilt als Basiswert und darf bei einer Anpassung des Baurechtszinseszinses beziehungsweise Bodenbewertung nicht unterschritten werden.

Als Zinsfuss gilt bis 31. (einunddreissigsten) Dezember 1996 (neunzehnhundertsechundneunzig) ein Zins von 5,5 % (fünf Komma fünf Prozent). Nachher gilt jeweils ein um 0,5 % (null Komma fünf Prozent) tieferer Zins als der jeweils gültige Zinsfuss der Basler Kantonalbank für alte erste Hypotheken auf Wohnbauten. Als unterste Basis des Baurechtszinseszinses wird ein Zinsfuss von 5,5 % (fünf Komma fünf Prozent) festgelegt, welcher in keinem Falle unterschritten werden darf.

Der Baurechtszins wird jeweils jährlich den Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA angepasst. Er erhöht oder vermindert sich an diesem Zeitpunkt und in der Folge jährlich um 80 % (achtzig Prozent) der Bewegung des der Anpassung zu Grunde zu legenden Indexes der Konsumentenpreise des BIGA. Als Basis gilt der geltende Indexstand - Basis Dezember 1982 (neunzehnhundertzweilundachtzig) = 100 (einhundert) per 1. (ersten) April 1992 (neunzehnhundertzweiundneunzig) von 133,3 (einhundertdreissig Komma drei) Punkten, welcher in keinem Falle unterschritten werden darf.

Die Anpassung an den Hypothekenzinsfuss und die Indexierung des Baurechtszinseszinses erfolgen jeweils auf den 1. (ersten)

Januar eines Jahres, erstmals auf den 1. (ersten) Januar 1997 (neunzehnhundertsechundneunzig), wobei für die Anpassungen jeweils auf den Indexstand des BIGA und den Hypothekenzinsfuss der BKB vom 1. (ersten) Juli des Vorjahres abgestellt wird.

Die Anpassung erfolgt nach der Formel

$$\frac{\text{alter Baurechtszins} \times \text{neuer Indexstand} \times \text{neuer Zinsfuss}}{\text{alter Indexstand} \times \text{alter Zinsfuss}} = \text{neuer Baurechtszins.}$$

Unabhängig von der Indexanpassung des Baurechtszinseszinses wird per 1. (ersten) Januar 2002 (zweitsausendundzwei) der heutige Bodenwert dem dannzeitigen Verkehrswert für Bauland neu angepasst. Der ermittelte Verkehrswert soll jedoch nur mit 75 % (fünfundsechzig) Prozent als relativer Landwert zur Anpassung des Baurechtszinseszinses herangezogen werden. Danach wird der Bodenwert alle zehn Jahre der dannzeitigen Bodenwertesituation nach dieser Berechnungsweise neu angepasst. Der Basiswert von Fr. 650.-- (Franken sechshundertfünfzig) pro Quadratmeter darf jedoch in keinem Falle unterschritten werden. Können sich die Parteien über die Höhe des Bodenwertes nicht einigen, so entscheidet darüber das in Artikel 11 (elf) hienach vorgesehene Schiedsgericht.

#### Artikel 10 (zehn) Sicherung des Baurechtszinseszinses

Der Baurechtsnehmer bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechtes als Maximalpfandhypothek auf der Baurechtsparzelle in Höhe von Fr. 125'000.-- (Franken einhundertfünfundzwanzigttausend). Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine andern Pfandrechte im Rang vorgehen. Die Eintragung im Grundbuch kann vom Grundeigentümer jederzeit verlangt werden.

- 8 -

**Artikel 11 (elf) Schiedsgericht**

Ueber allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Dreier-Schiedsgericht entscheiden. Dabei bezeichnet jede Partei einen Schiedsrichter, die gemeinsam den Obmann bestimmen.

Kommt eine Partei der Aufforderung der anderen, ihren Schiedsrichter zu bezeichnen, innert 30 (dreissig) Tagen nicht nach, oder können sich die ernannten Schiedsrichter innert derselben Frist über die Person des Obmannes nicht verständigen, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichts durch den vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt bezeichnet.

Das Schiedsgericht bestimmt über sein Verfahren. Im Zweifelsfall sind die Bestimmungen der Zivilprozessordnung des Kantons Basel-Stadt massgebend.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig und befindet auch über seine eigene Zuständigkeit sowie über die Kosten.

Die zwingenden Bestimmungen des interkantonalen Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit bleiben vorbehalten.

Die Schiedsgerichtsabrede bildet einen Bestandteil der Vereinbarung betreffend die Höhe und das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung, geregelt in Ziffer 5 (fünf) dieses Vertrages.

**Artikel 12 (zwölf) Kosten der Baurechtsbestellung**

Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Baurechtsbestellung anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten des Baurechtsgebers.

**Artikel 13 (dreizehn) Weitere schuldrechtliche Abreden**

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, auf dem im Baurecht

- 9 -

Übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, Hypothekendarlehen so zurückzuerstatten, dass spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer sämtliche Hypotheken auf der Baurechtsparzelle gelöscht sind.

**Artikel 14 (vierzehn)**

Die Fertigung im Grundbuch erfolgt sofort.

Das Grundbuchamt wird zu den nötigen Eintragungen ermächtigt. Dabei gilt folgende Rangfolge:

1. Vormerkungen
2. Gesetzliches Baurechtsindepfandrecht
3. Vertragliche Pfandrechte.

Der instrumentierende Notar wird mit der Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt beauftragt und ermächtigt, dem Erschienenen eine beglaubigte und vom Grundbuchamt visierte Kopie des Vertrages auszuhändigen.

U r k u n d l i c h d e s s e n ist dieser Baurechtsvertrag nach Lesung und Genehmigung vom Erschienenen und von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines amtlichen Siegels hienach unterzeichnet worden.

Basel, den 2. (zweiten) Juni 1992 (neunzehnhundertzwei-  
undneunzig)

Valk  
LK  
Jürg Walther

Allg. Prot. 1992/154

*Eckdaten und Eckwerte.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

---

<b>Adresse</b>	Gundeldingerrain 189, 4059 Basel
<b>Gemeinde</b>	Basel ist mit seinen über 40 Museen, vor der Pandemie mit der Art Basel sowie der Basel World nicht nur die Kulturhauptstadt der Schweiz, sondern auch eine der führenden Life Sciences Regionen in ganz Europa und der treibende Wirtschaftsmotor im Dreiländereck.
<b>Lage</b>	Familienfreundliches Wohnviertel auf dem Bruderholz mit sehr guter ÖV-Anbindung
<b>Immobilie</b>	Reiheneinfamilienhaus (Eckhaus)
<b>Baujahr/Renovation</b>	1956 / 1993 Ursprüngliches 1-stöckiges Flachdachgebäude um 2. Stock und Dachstock (Schrägdach) aufgestockt sowie laufende Renovationen
<b>Besonderheiten</b>	Das Reiheneinfamilien-Eckhaus steht im <b>Baurecht</b> und befindet sich im <b>Stockwerkeigentum</b> .
<b>Heizsystem</b>	Sonnenkollektoren (Solarthermie) auf den Dächern der Häuser Gundeldingerrain 181 – 189 zur Warmwasseraufbereitung, Ergänzende Warmwasseraufbereitung mit der Gasheizung für alle 11 Stockwerkeinheiten. Kubikmeter basierende Heizkostenabrechnung, was in Basel bei diesem Volumen gesetzlich erlaubt ist. Eine schriftliche Bestätigung vom Kanton Basel-Stadt ist vorhanden.

---

*Eckdaten und Eckwerte.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

**Wohnfläche**

Nettowohnfläche: ~139 m<sup>2</sup>

<u>Ungefähre Quadratmeter</u>		<u>Deckenhöhe</u>
<b>Bezeichnung</b>	<b>~m<sup>2</sup></b>	<b>~m</b>
Küche	9.18	2.44
Wohnzimmer	24.19	2.44
Entree	5.83	2.44
Wintergarten	9.94	Schräges Glasdach
Zimmer 1 1. Stock	17.13	2.49
Bibliothek inkl. Vorplatz	15.29	2.49
Bad - 1 Stock	4.15	2.49
Zimmer 1 - 2. Stock	15.67	2.38
Zimmer 2 - 2. Stock	10.65	2.38
Vorplatz - 2. Stock	3.28	2.38
Bad - 2. Stock	3.96	2.38
Gibeldachstock ausgebaut	19.75	In der Mitte: 2.23
<b>Total ~m<sup>2</sup></b>	<b>139.04</b>	

*Keller*

18.49

2.05

**Anzahl Zimmer**

5½

*Eckdaten und Eckwerte.*

---

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

---

<b>Elektroinstallation</b>	Beim Umbau 1992/1993 mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCDs oder FI-Schutz, Umgangssprachlich auch Fehlstrom-Schutz genannt) ausgerüstet.	
<b>Sanitär</b>	Beim Umbau 1992/1993 sind alle alten Abwasserleitungen aus dem Jahre 1956 mit Leitungen aus Polyethylen ersetzt worden.	
<b>Telekommunikation</b>	Glasfaseranschluss ist verlegt und aktiv - Internet Bandbreite am Standort zurzeit technisch bis 10 Gbit/s möglich (laut Swisscom-Verfügbarkeitscheck <i>Max. 10 Gbit/s Download und Upload symmetrisch verfügbar.</i> ).	
<b>Kabelfernsehen</b>	Kabelfernsehanschluss von UPC (vormalig Cablecom, ursprünglich BalCab).	
<b>Telefonie</b>	SIP Telefonie blue Festnetz (Produktname bei Swisscom) oder jegliche andere SIP-Telefonie Anbieter (wie Sunrise, Quickline, Salt usw.) sowohl über den Glasfaser- wie auch den Kabelfernseh-Anschluss verfügbar.	
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Vereinbarung	
<b>Preis</b>	CHF 1'050'000.00	Baurechtszins CHF 14'200.00 p.A.

---

Veränderungen im/am Haus und Garten im Gundeldingerrain 189 in den letzten 26 Jahren:

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

- Neugestaltung des Gartens zu einem Steingarten, fast alle grossen Steine wurden nach und nach in Eigenleistung im Fluss Maggia gesammelt und auf der Gartenfläche platziert. Steinplatten vor dem Wintergarten zu einem Aussensitzplatz ausgebaut.
- Alle Teppichböden wurden in Etappen entfernt und durch Parkett ersetzt, der Keller mit Steinplatten belegt.).
- Treppenstufen wurden auch vom Teppich befreit, das darunterliegende Holz freigelegt, abgebeizt, geschliffen und lackiert, auch die Treppen in den Keller.
- Die mit Öl betriebene Zentralheizung wurde durch Sonnenkollektoren (Solarthermie) und Gasheizung ersetzt, die Sonnenkollektoren sind oberhalb der Dachgauben vom 2. Stock auf dem südsüdwestlich gerichteten Dächern der Häuser 181-189 platziert. Das Warmwasser wird durch die Sonnenkollektoren aufgeheizt, bei fehlender Sonne wird die benötigte Energie von der Gasheizung bezogen.
- Die ursprüngliche Küche, vom Wohn/Essbereich getrennt (wie auf den Plänen noch ersichtlich ist), wurde zu einer offenen Küche umgebaut, die mit einer gemütlichen Bar-Theke einlädt zum mit der Köchin und dem Koch zu plaudern und auch den Morgenkaffe einzunehmen. Ausgestattet mit modernen Geräten (Induktionsherd und Geschirrspüler von Siemens, Backofen, Steamer und Wärmeschublade von Miele, und der Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach von Bauknecht. Einbau von zusätzlich neuen Wasser- und Elektroleitungen, neuer Fliesenboden im Küchenbereich, neue Lüftung (Miele) mit nach aussen geführter Abluft und viel Stauraum.

Veränderungen im/am Haus und Garten im Gundeldingerrain 189 in den letzten 26 Jahren:

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

- 
- - Ersetzen des Sonnenstoren auf dem Wintergarten, mit elektrischer Steuerung und automatisch mittels der Sonnenlicht-Einstrahlung gesteuert, mit Fernbedienung.
  - Wintergarten Schwenktüren neu einstellen und justieren lassen.
  - Streichen im Innenbereich des gesamten Hauses, mehrmals
  - Austausch der Mischbatterien in den Nasszellen
  - Teile des Gartens mit zusätzlichen Steinplatten ausgelegt

Investitionen am Gundeldingerrain 189 in den letzten 26 Jahren:

Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

Investitionen Gundeldingerrain 189 4059 Basel		
Jahr	Was	CHF
1997-2005	In 3 Etappen alle Teppich in den allen Zimmern und im und Dachstock entfernt (auch auf den Treppenstufen; im Parterre war immer Parkett) und Parkett verlegt	19'000.00
1998	Umbau Garten(im alleinigen Benutzungsrecht)	12'000.00
2002	Reparatur/Komplettrenovierung der beiden Dachgauben	6'000.00
2003	Malerarbeiten ganzen Haus Innen	14'000.00
2007	Küchenumbau zu einer offenen Küche mit hochwertiger Einbauküche der Küchenmöbel Firma Rational und Granit Arbeitsplatten, Erdgeschoss Innen neu gestrichen.	60'000.00
2007	Teppiche auf den Treppen und den Vorplätzen entfernt und Parkett verlegt	6'000.00
2009	Malerarbeiten ganzen Haus Innen ohne Erdgeschoss	10'000.00
2010	Sonnenkollektoren für Warmwasseraufbereitung und neue Gasheizung	12'000.00
2010	Wintergargenbeschattung ersetzt	4'000.00
2013	Wintergarten Faltwand S60 renoviert.	2'000.00
2014	Kühlschrank in der Küche wegen neue Bedürfnissen ersetzt	1'000.00
2016	Geschirrspüler ersetzt	1'000.00
2018	Induktionsherd ersetzt	1'500.00
2018	Keller Ausgebaut und neue Waschmaschine	7'000.00
2018	Kippdachfenster ersetzt	5'000.00
<b>Total</b>		<b>160'500.00</b>



Basel, 25.01.2021

Peter Stalder Immobilien AG  
Claragraben 83  
Postfach 543  
4005 Basel

**Versicherungsausweis**  
Feuer und Elementar

**KOPIE**

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch  
StWEG  
Gundeldingerrain 171-179

Unsere Referenznummer  
21001 15611 14866

Ihre Referenz

Liegenschaftsort  
Gundeldingerrain 171

136252 117094

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 572 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	502,000	1	25			126.00
* Gundeldingerrain 173							
1	Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 535 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	459,000	1	25			115.00
* Gundeldingerrain 175							
2	Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 592 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	547,000	1	25			137.00

Seite 1 \*\*\*\*\*

**Rechtsmittelbelehrung**

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



Basel, 25.01.2021

Peter Stalder Immobilien AG  
Claragraben 83  
Postfach 543  
4005 Basel

**Versicherungsausweis**  
Feuer und Elementar

**KOPIE**

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch  
StWEG  
Gundeldingerrain 171-179

Unsere Referenznummer  
21001 15611 14866

Ihre Referenz

Liegenschaftsort  
Gundeldingerrain 171

136252 117094

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
* Gundeldingerrain 177							
3	Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 535 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	459,000	1	25			115.00
* Gundeldingerrain 179							
4	Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 698 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	600,000	1	25			150.00
5	Velounterstand Baujahr: 1993 Kubatur M3: 698 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	21,000	2	37			8.00

Seite 2 \*\*\*\*\*

**Rechtsmittelbelehrung**

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



Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Postkonto 40-000155-0



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

www.gvbs.ch

Basel, 25.01.2021

Peter Stalder Immobilien AG  
Claragraben 83  
Postfach 543  
4005 Basel

**Versicherungsausweis**  
Feuer und Elementar

**KOPIE**

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch  
StWEG  
Gundeldingerrain 181-191

Unsere Referenznummer  
21001 15697 14947

Ihre Referenz

Liegenschaftsort  
Gundeldingerrain 181

136252 117094

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
* 3	Gundeldingerrain 187 Einfamilienhaus Baujahr: 1956 Kubatur M3: 615 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	537,000	1	25			135.00
* 4	Gundeldingerrain 189 Einfamilienhaus mit Heissentrale Baujahr: 1956 Kubatur M3: 657 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	639,000	1	25			160.00
* 5	Gundeldingerrain 191 Apotheke mit Autohoxen Baujahr: 1956 Kubatur M3: 833 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert Gutschrift Prämienrabatt	609,000	3	55	5		335.00 17.00-

Seite 2 \*\*\*\*\*

**Rechtsmittelbelehrung**

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

Gebäudeversicherung Basel-Stadt

Postkonto 40-000155-0



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

www.gvbs.ch

Basel, 25.01.2021

Peter Stalder Immobilien AG  
Claragraben 83  
Postfach 543  
4005 Basel

**Versicherungsausweis**  
Feuer und Elementar

**KOPIE**

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch  
StWEG  
Gundeldingerrain 181-191

Unsere Referenznummer  
21001 15697 14947

Ihre Referenz

Liegenschaftsort  
Gundeldingerrain 181

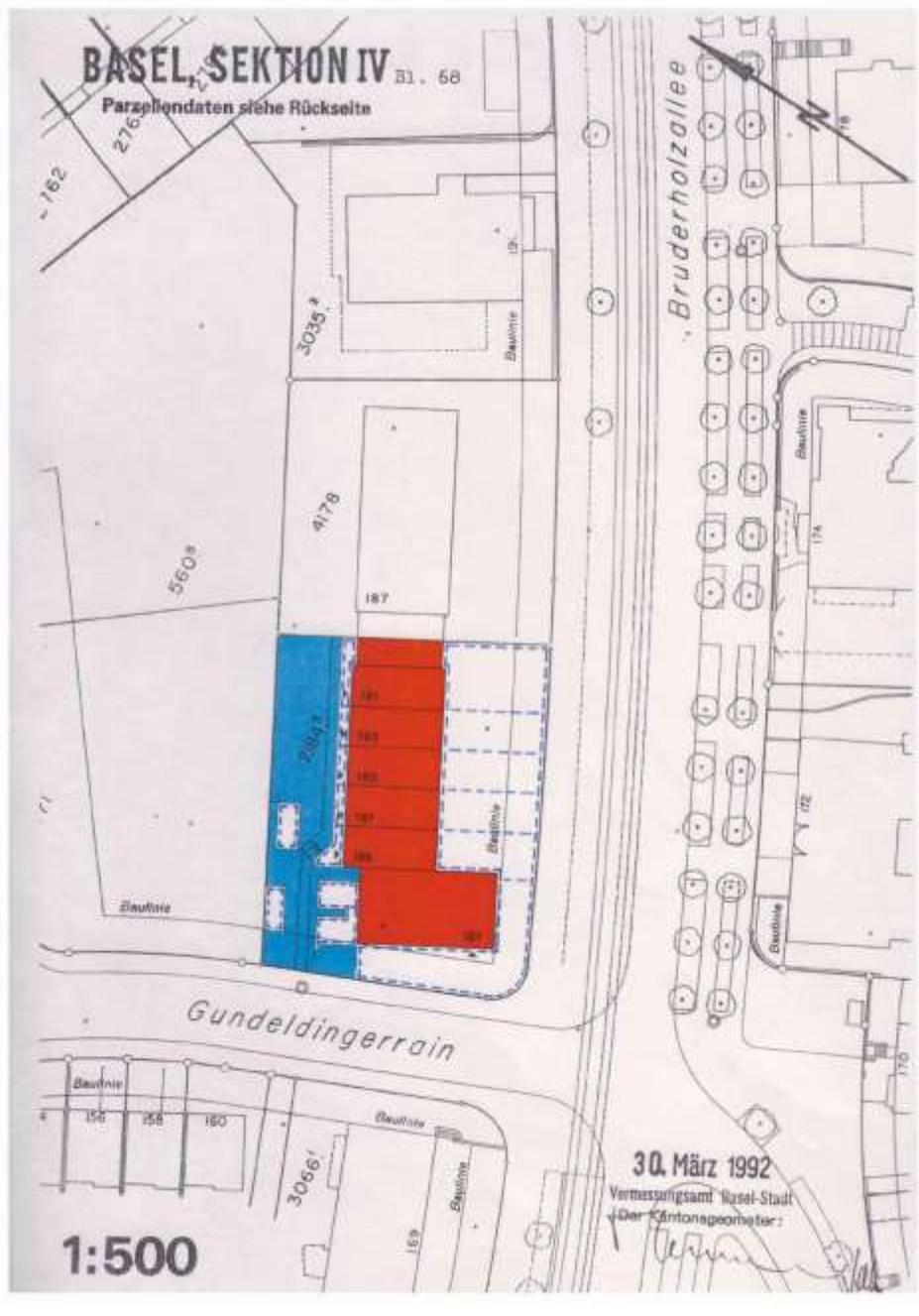
136252 117094

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
6	Velounterstand Baujahr: 1993 Kubatur M3: 39 Jahresprämie 2021 ----- Neuwert	21,000	2	37			8.00
<b>Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:</b>							
Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)							323.95 31.0%
Prämie Feuer- und Elementarversicherung							721.00 69.0%
Eidgenössische Stempelabgabe							36.05 5.0%
Index 2020		Index 2021					
138.300		138.200					
gesamter Versicherungswert		3,641,000					
Zahlbar innert 30 Tagen				1,081.00			

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

**Rechtsmittelbelehrung**

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



Exposé Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

Juli 23

### Legende zu den Aufteilungsplänen

Parzelle: BR 4184, Grundbuch Basel, S IV, 1194,5 m<sup>2</sup>

Objekt: Gundeldingerrain 189/191, 4059 Basel in StWE

Gebäude: mit 5 Wohnungen (Typ Einfamilienhaus) und 1 Ladengeschäft/Apotheke

Signaturen:

- Gemeinschaftliche Teile
- Sonderrecht (StWE)
- alleiniges Benützungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen

Grundstückseigentümer: Herr Paul Suter  
Im Kugelfang 58  
4102 Binningen

Basel, 4. Juni 1992

Der Baurechtsgeber: *[Signature]*

BRUDERHOLZALLEE



GUNDELDINGERRAIN 181-191

M=1:200 SITUATIONSPLAN

Format A3 Datum 26.3.92 Zeichner UM Bauwerks-Nr. 1531/91

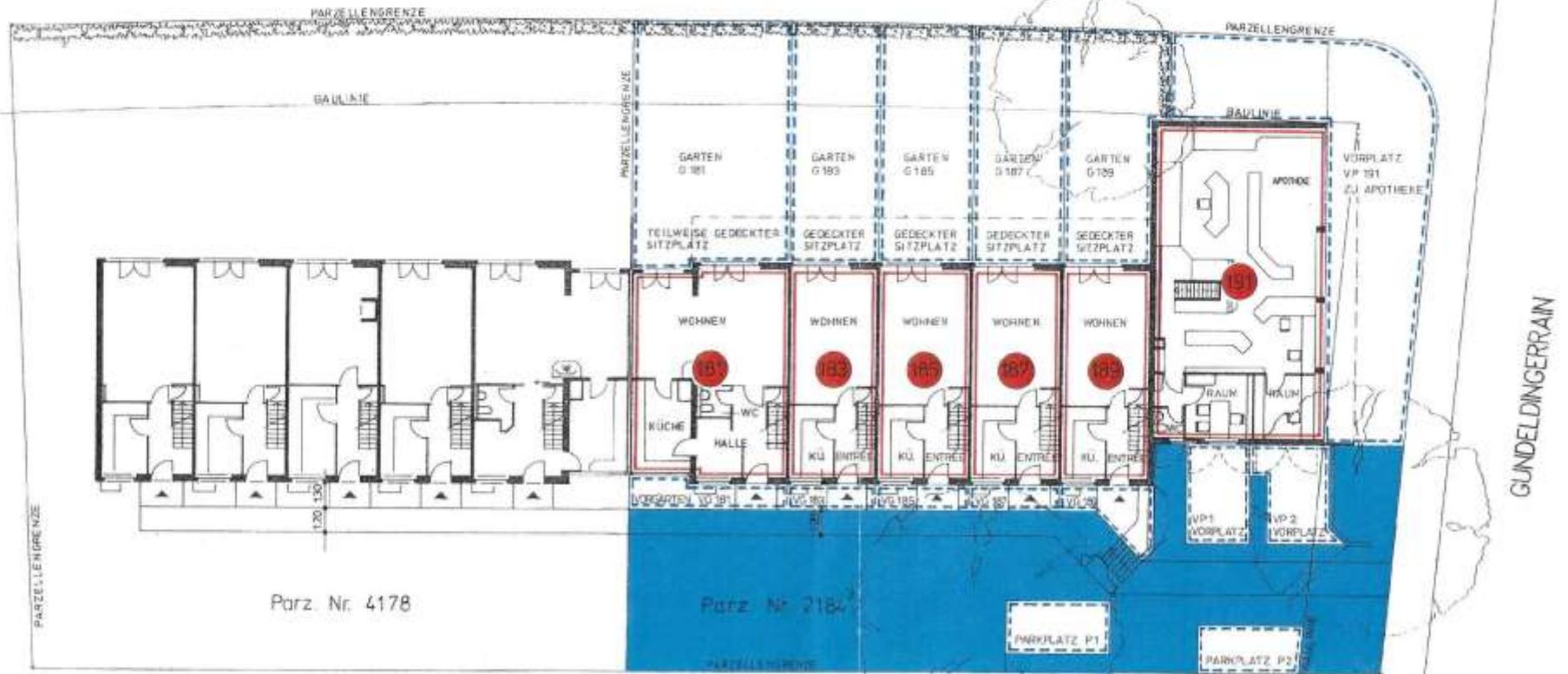


Suter Immobilien Treuhand

Mattenstrasse 5 · 4054 Basel · Tel. 061/302 0799 · Fax 061/302 2924

TRAM-TRASSE

TRAM-TRASSE



*Handwritten signature or initials.*

GUNDELINGERRAIN 181-191	
M=1:100	UNTERGESCHOSS
<small>Format A 3</small>	<small>Datum 20.5.92 Zeichner UH Messstab 1:50,791</small>
<b>Suter Immobilien Treuhand</b>	
<small>Neuchâtelstrasse 3 - 4054 Basel - Tel. 061/302.099 - Fax 061/302.2924</small>	



*Jak*



GUNDELINGERRAIN 181-191

Maß: 1:100 OBERGESCHOSS

Format: A3 Datum: 26.05.92 Zeichner: UN Technisch: H. 1534/91



Suter Immobilien Treuhand

Neuchâtelstrasse 3 - 4054 Basel - Tel. 061/302.10.99 - Fax 061/302.29.24



*Handwritten signature or initials.*

GUNDELDINGERRAIN 181 191

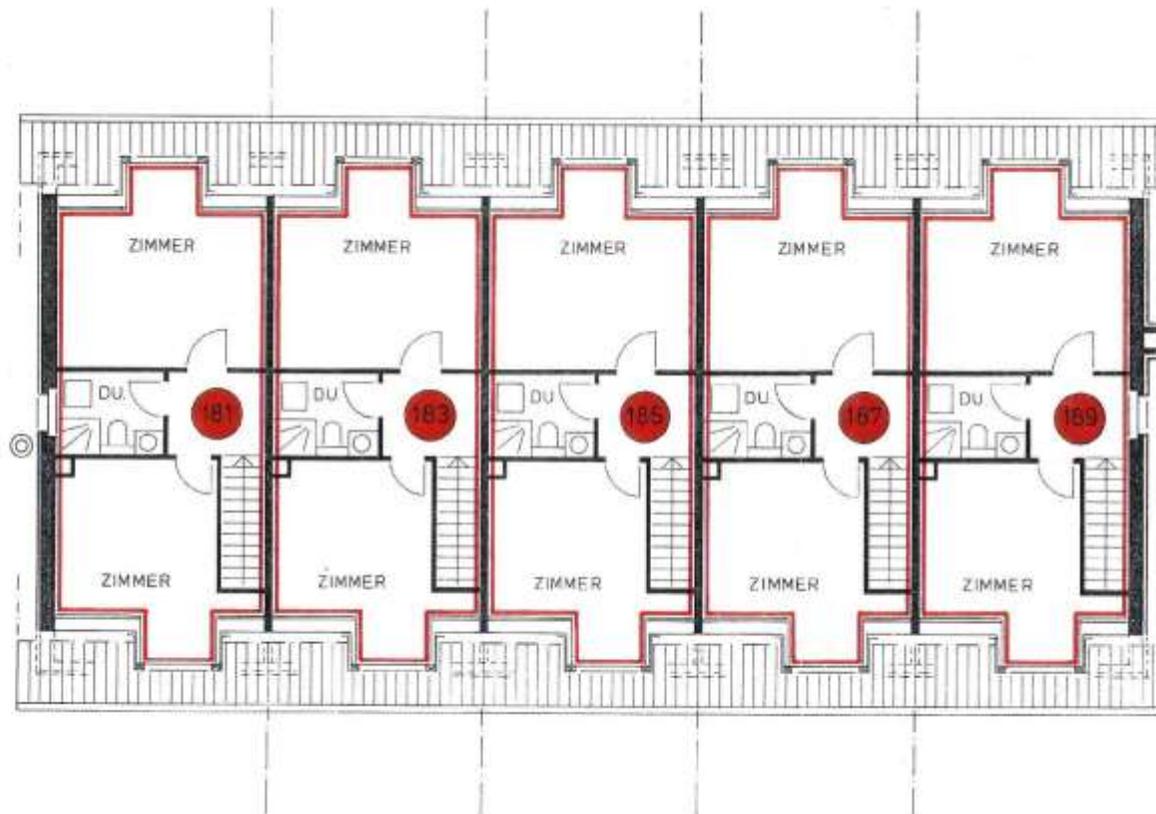
Maß 1:100 DACHGESCHOSS

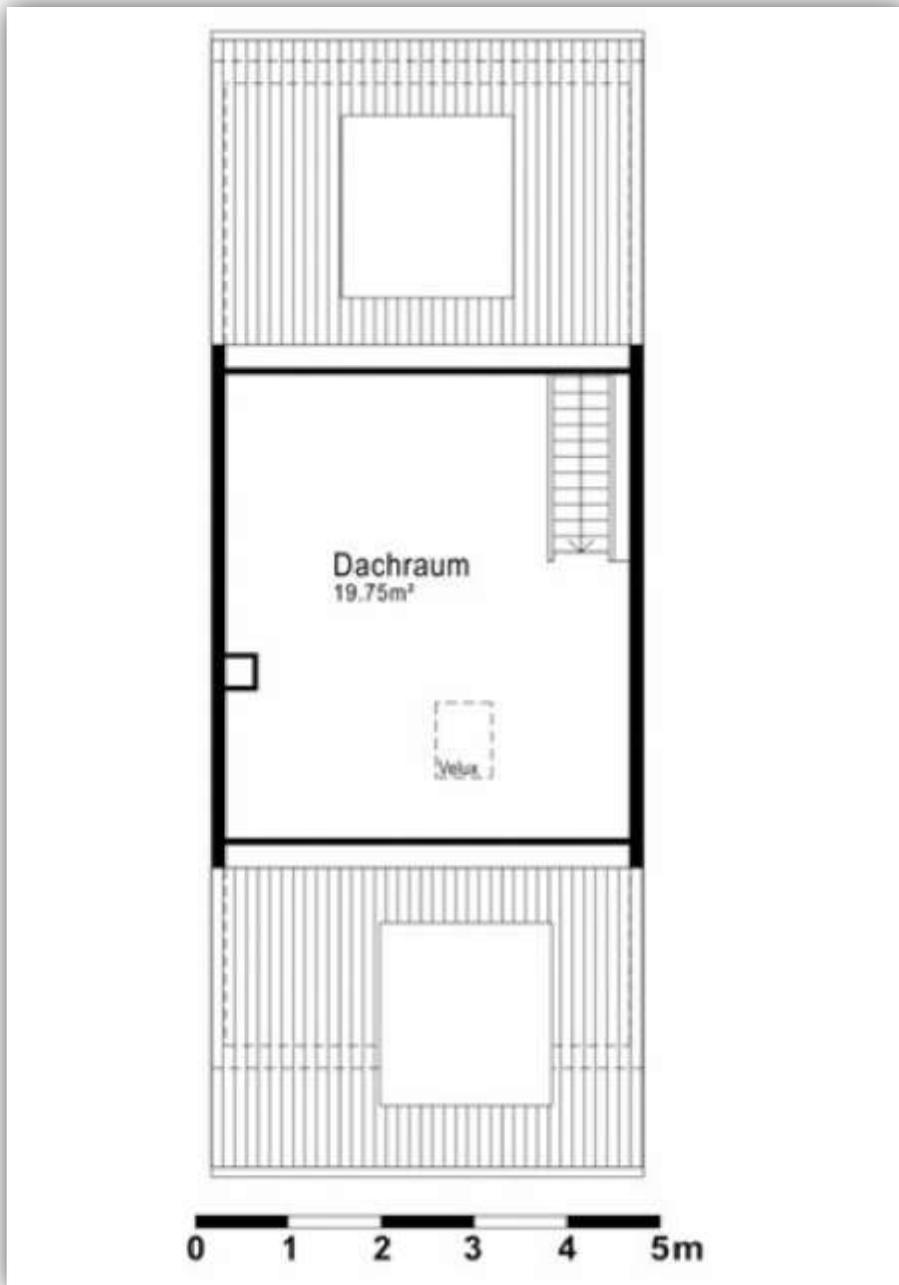
Formel - A.3 Datum 26.5.92 Zeichner UN Anmerkungen B34/91



Suter Immobilien Treuhand

Neuwiesenstrasse 7 - 4054 Basel - TEL. 051 / 302 10 99 - FAX 051 / 302 29 24





Exposé Gundeldingerrain 189, 4059 Basel

Juli 23



(Vertraulich - Alle Angaben ohne Gewähr) Seite 45

