

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG



Liegenschaft:

In den Hagenbuchen 8
CH-4144 Arlesheim

Objekt:

Mehrfamilienhaus freistehend
mit Parkplatz

Auftraggeberin:

Frau
Käti Eidenbenz
21 Sandford Park
Charlbury
Chipping Norton

OX7 3TH

Grossbritannien



Basel, 16. Januar 2018

Schätzung Nr. 4573

Mitglied der Schätzungsexperten-Kammer SEK des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFTRAG

2. VERKEHRSWERT

3. ALLGEMEINES

- 3.1 Bewertungsgrundlagen
- 3.2 Grundbuchdaten
- 3.3 Liegenschaftsdaten
- 3.4 Lage / Infrastruktur
- 3.5 Liegenschafts-Kurzbeschrieb

4. BERECHNUNGEN

- 4.1 Allgemeine Erläuterungen
 - 4.1.1 Erläuterungen DCF-Methode
- 4.2 Parameter DCF-Bewertung
 - 4.2.1 Mietertrag / Mietwert
 - 4.2.2 Basiszinssatz
 - 4.2.3 Bewirtschaftung / Unterhalt
 - 4.2.4 Investitionen

5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

- 5.1 Verkehrswert
- 5.2 Allgemeine Bemerkungen

BEILAGEN

- I. Übersichtsplan
- II. Situationsplan
- III. Grundbuchauszug
- IV. Gebäudeversicherungsauszug
- V. Mieterspiegel
- VI. Fotos

1. AUFTRAG

Auftraggeberin	Frau Käti Eidenbenz 21 Sandford Park Charlbury Chipping Norton OX7 3TH Grossbritannien
Auftrag	Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes nach markt- und liegenschafts-spezifischen Gesichtspunkten gemäss Auftrag vom 21. November 2017.
Bewertungsstichtag	8. Januar 2018
Schätzungsobjekt	Mehrfamilienhaus freistehend mit Parkplatz
Adresse	In den Hagenbuchen 8 CH-4144 Arlesheim

2.	VERKEHRSWERT	am 8. Januar 2018	CHF 4'980'000.-
----	--------------	-------------------	-----------------

3. ALLGEMEINES

3.1	Bewertungsgrundlagen	Unterlagen und Abklärungen: • Begehung der Liegenschaft am 08.01.2018 • Grundbuchauszug terintra vom 09.01.2018 • Situationsplan GIS Massstab 1:500 vom 22.11.2017 • Gebäudeversicherungsauszug vom 15.11.2017 • Mieterspiegel vom 01.12.2017 • Erfolgsrechnung / Bilanz 2015 • Erfolgsrechnung / Bilanz 2016 • Kopie Mietverträge • Zonenplan Siedlung Gemeinde Arlesheim vom 04.07.2017 • Zonenreglement Siedlung Gemeinde Arlesheim vom 04.07.2017
-----	----------------------	---

3.2 Grundbuchdaten

Grundbuch	Arlesheim
Parzelle Nr.	2515
Parzellenfläche	1'843 m2
Eigentümer	Eidenbenz Chamberlain Katrin 7/48 Miteigentum Eidenbenz-Tschudin Ruth selig 19/48 Blanc Thierry Guy Frédéric 22/48
Anmerkungen	74/147 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2517
Vormerkungen	gemäss Grundbuch
Dienstbarkeiten und Grundlasten	gemäss Grundbuch
Grundpfandrechte	gemäss Grundbuch
Beschrieb des Grundstückes	Mehrfamilienhaus, In den Hagenbuchen 8 (428 m2) Strasse, Weg (259 m2) übrige befestigte Flächen (100 m2) Gartenanlage (1'044 m2) übrige humusierte Flächen (12 m2)

3.3 Liegenschaftsdaten

Schätzungsobjekt	Mehrfamilienhaus freistehend mit Parkplatz
Baujahr	1972 (gemäss Gebäudeversicherung)
Erneuerungen	gemäss Angabe Futuro Immobilien AG (Bewirtschaftung): 2013 Teilsanierung Dach (Wärmedämmung) 2009 / 2011 Ersatz Fenster + Lamellenstoren 2002 Sanierung Flachdach 1996 Sanierung Heizung
Kubatur	gemäss Gebäudeversicherung Basel-Landschaft
Mehrfamilienhaus Nr. 8	m3 4'918
Versicherungswert	Neuwert 2017 Index 137 Punkte
Mehrfamilienhaus Nr. 8	CHF 3'538'000.-
Bauzone	Wohn- und Geschäftszone WG3
Hauptadresse	In den Hagenbuchen 8 CH-4144 Arlesheim
Nebenadresse	keine

3.4 Lage / Infrastruktur

Gemeinde	Arlesheim ist der Hauptort des gleichnamigen basellandschaftlichen Bezirks und zählt rund 9'250 Einwohner. Dank seiner verkehrstechnisch günstigen Lage und der tiefen Steuern ist Arlesheim ein äusserst attraktiver Wohnort. Die Gemeinde ist mit der Stadt Basel durch die SBB und durch die BLT verbunden. Die Fahrzeit mit dem Tram Nr. 10 ab Arlesheim Dorf bis Basel Bahnhof SBB beträgt 19 Minuten, die Fahrt mit der S3 ab Bahnhof Dornach-Arlesheim beträgt 10 Minuten.
Standort in der Gemeinde	Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet Unter Tal, ca. 500 m nordwestlich des Ortszentrums. Die Haltestelle Stollenrain der Tramlinie Nr. 10 ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.
Wohnlage / Immissionen	Gut erschlossene und ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse.
Besonnung, Aussicht	Das freistehende Mehrfamilienhaus ist gut besonnt. Die Aussicht in die nähere und in den oberen Geschossen in die weitere Umgebung ist gewährleistet.

3.5 Liegenschafts-Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung	Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1972 hat 2 Vollgeschosse (1.+ 2.OG) und ein ausgebauten Dachgeschoss (3.OG). Das Erdgeschoss beinhaltet im östlichen Teil die Kellerräume und tritt auf der Westseite als Sockelgeschoss in Erscheinung. Der Zugang zum Haupteingang Sockelgeschoss erfolgt entweder vom Parkplatz her oder von der Birseckstrasse her über den Fussweg (via Anmerkungsparzelle Nr. 2517). Die beiden Gebäudehälften West und Ost sind intern je durch ein Treppenhaus vertikal erschlossen und beinhalten je 5 Wohnungen. Dazu kommen im Sockelgeschoss West eine 2.5 Zimmer-Gartenwohnung mit Sitzplatz und ein Bastelraum mit separatem WC, welcher als Praxis genutzt wird.
Baukonstruktion	Massivbauweise in Stahlbeton und Backstein Fassadenmauerwerk in Backstein, verputzt Balkone in Sichtbeton Satteldach mit Ziegeleindeckung Dachwohnungen mit Dachterrasse Spenglerbleche in Kupfer Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster mit Isolierverglasung Lamellenstoren mit Handkurbel (bei Wohnung EG elektrisch) Sonnenstoren bei den Balkonen
Ausbau (Fotos Beilage VI)	Einbauküchen mit Plattenrechaud (teilweise Keramikkochfelder) und Geschirrspüler Sanitärzellen mit Badewanne, WC und Lavabo (bei 4 Zi-Wohnungen WC separat) Bodenbeläge mit Teppich, teilweise Laminat, in den Sanitärzellen und Küchen keramische Platten, teilweise mit Novilon belegt Bastelraum EG (Praxis) mit separatem WC
Installationen	Zentralheizung Öl (Kessel 1996) Wärmeverteilung über Heizkörper Zentrale Warmwasseraufbereitung, Boiler 500 l (1995) Öltank ca. 20'000 l Elektrotabelau mit Drehsicherungen Gegensprechanlage Waschküche mit Waschautomat + Tumbler

Zustand / Erneuerungsbedarf Der Zustand der Liegenschaft ist mit Ausnahme der Fenster mittelmässig bis schlecht. Es besteht ein sehr grosser Erneuerungsbedarf, welcher sowohl den Innenausbau inklusive Installationen als auch die Gebäudehülle (exklusive Fenster) betrifft. Zudem müssen die Balkone saniert werden (Abplatzungen beim Sichtbeton).

Bei obigen Aufzählungen (Baukonstruktion, Ausbau, Installationen) handelt es sich um einen stichwortartigen Kurzbeschreibung ohne Gewähr auf Vollständigkeit.

Allgemeine Hinweise Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden und bleiben im ausgewiesenen Verkehrswert vorbehalten. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Umgebung Parkplatz, Aussentreppen, Fussweg, Gartenanlage.

Altlasten Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Innere Einteilung / Nutzflächen Die Nutzflächen stammen vom Mieterspiegel und können nicht verifiziert werden, da keine Grundrisspläne zur Verfügung stehen. Die beiden fehlenden Flächen im Mieterspiegel (*) sind grob geschätzt.

EG Sockelgeschoss:
Haupteingang, Vorplatz / Korridor, Treppenhaus West, Treppenhaus Ost, Heizung, Tankraum, Waschküche, Schutzraum mit Kellerabteilen, Korridor und direktem Ausgang, Technikraum mit Elektro-Hauptverteilung.

Teil West: (im Mieterspiegel "links" und "mitte links" bezeichnet)

EG	2.5 Zimmer-Gartenwohnung (*)	ca.	70 m2
EG	Bastelraum (Praxis)	ca.	46 m2

1.OG	4.5 Zimmerwohnung links (*)	ca.	90 m2
	4.5 Zimmerwohnung mitte links	ca.	90 m2

2.OG	4.5 Zimmerwohnung links	ca.	90 m2
	4.5 Zimmerwohnung mitte links	ca.	80 m2

3.OG	Dachgeschoss:		
	3.5 Zimmerwohnung links	ca.	120 m2

Teil Ost: (im Mieterspiegel "rechts" und "mitte rechts" bezeichnet)

1.OG	4.5 Zimmerwohnung mitte rechts	ca.	90 m2
	3.5 Zimmerwohnung rechts	ca.	60 m2

2.OG	4.5 Zimmerwohnung mitte rechts	ca.	90 m2
	3.5 Zimmerwohnung rechts	ca.	80 m2

3.OG	Dachgeschoss:		
	3.5 Zimmerwohnung rechts	ca.	98 m2

Total Nutzfläche Wohnungen (exklusive Bastelraum) ca. 958 m2

Parkierung Auf der Parzelle Nr. 2515 befindet sich ein Parkplatz für 10 Personenwagen.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert	Der Verkehrswert stellt den eigentlichen Marktwert einer Liegenschaft dar, wie er unter "normalen" Voraussetzungen bei einem Freihandverkauf realisiert werden kann.
Marktwert	Definition gemäss Swiss Valuation Standards (SVS): <i>„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“</i> Bei den Begriffen Marktwert und Verkehrswert handelt es sich um übereinstimmende Begriffe.
Bewertungsmethoden	Zur Bewertung von Immobilien steht eine Vielzahl von Bewertungsmethoden zur Verfügung. In der Praxis werden die folgenden drei Basismethoden angewendet: • Vergleichswertmethode • Ertragswertmethode • Sachwertmethode Die Wahl der geeigneten Bewertungsmethode ist objektabhängig. Anlageobjekte werden grundsätzlich mit der Ertragswertmethode bewertet.
Ertragswert-Methode	Der Ertragswert entspricht in der Regel den kapitalisierten, effektiven, jährlichen Nettomietzinseinnahmen. Im Falle von Leerständen, Eigenbedarf etc. basiert der Ertragswert auf einem marktkonformen und nachhaltigen Mietwert, welcher vom Experten geschätzt wird.
DCF-Methode	Im Gegensatz zur statischen Ertragswertmethode ist die Discounted Cash-Flow-Methode eine dynamische Bewertungsmethode. Sie beruht darauf, die zukünftigen Zahlungsströme (cash flows) mit maximal möglicher Genauigkeit abzubilden.

4.1.1 Erläuterungen DCF-Methode

Prognosehorizont / Restnutzung	Zur Abbildung der zukünftigen Zahlungsströme wird beim DCF-Ansatz die Zukunft in einen sogenannten Prognosehorizont (Jahre 1 - 10) und in eine Restnutzungsphase (ab Jahr 11) unterteilt.
Erträge Prognosehorizont	Ausgehend von den Soll-Mieterträgen bei Vollvermietung resp. vom nachhaltigen Mietwert werden die geschätzten Leerstände abgezogen. Das Leerstands- und Vermietungsrisiko wird objektbezogen beurteilt.
Bewirtschaftung / Unterhalt	Diese Position beinhaltet alle laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten, die dem Vermieter anfallen und nicht an die Mieter weiterverrechnet werden können (Eigentümerlasten). Auch die laufenden Unterhalts- und Instandhaltungskosten fallen darunter, nicht jedoch die Kosten für Ersatzinvestitionen, Renovationen und Erneuerungen. Die Abgrenzung zwischen Unterhalt und Instandhaltung einerseits und Renovationen und Erneuerungen andererseits ist oft unscharf. Wartungs- und Reparaturarbeiten gehören zum Unterhalt, der Ersatz von Anlagen und Bauteilen hingegen zu den Renovationen und Erneuerungen. Für die DCF-Bewertung werden die Beträge geschätzt. Bei Liegenschaften mit hohem Erneuerungsbedarf sind die Bewirtschaftungskosten höher als bei solchen, welche praktisch neuwertig sind.
Investitionen Prognosehorizont	Die Beträge der vorgesehenen Investitionen im Prognosehorizont (Investitionen 1 - 10) werden ebenfalls diskontiert.
Wertbeiträge 1 - 10	Die Summe aller Cash-Flows innerhalb der Jahre eins bis zehn entspricht dem Wertbeitrag im Prognosehorizont.
Erträge Restnutzungsphase	Für die Restnutzungsphase ab dem elften Jahr wird der nachhaltige Nettomiettertrag kapitalisiert und abgezinst.
Investitionen Restnutzungsphase	Die Summe der Investitionen für grosszyklische Renovationen in der Restnutzungsphase ist direkt von der Summe der Investitionen im Prognosehorizont abhängig. Basis für die Berechnung bildet die Annahme, dass der Renovationszyklus bei Mehrfamilienhäusern ca. 25 bis 35 Jahre beträgt und dabei rund 30 bis 50 % des Gebäudeneuwertes investiert werden müssen.
Teuerung	Die Teuerung spielt bei der Wertfeststellung von Immobilien eine untergeordnete Rolle und wird in der vorliegenden DCF-Bewertung nicht berücksichtigt.

4.2 Parameter DCF-Bewertung

4.2.1 Mietertrag / Mietwert

Grundlage für die Mietwertschätzung bildet der aktuelle Mieterspiegel mit den Mietzinsen ohne Nebenkosten (Beilage V).

Hinweis zum Mieterspiegel

Gemäss Auskunft von der Verwaltung handelt es sich bei den 2 Garagen und bei 2 Parkplätzen um Objekte, welche sich nicht auf dem Grundstück Nr. 2515 befinden. Mietertrag effektiv siehe Tabelle Beilage V.

Soll-Mietertrag, gerundet

CHF 179'000.- p.a.

Durchschnitt Soll-Mietertrag

CHF 180.- / m2 p.a. (nur Wohnungen)

Bandbreite Mietzinse

Die aktuellen Mietzinse sind sehr unterschiedlich, was auf zum Teil lang-jährige Mietverhältnisse zurückzuführen ist.

Basis Mietverträge

Die bestehenden Mietverträge basieren auf einem Hypothekenzinssatz von 1.50 bis 2.50 % (Referenzzinssatz aktuell 1.50 %).

Mietverhältnisse

Wohnungsmietverträge unbefristet, Kündigungsfrist 3 Monate.

Bastelraum EG (Praxis):

Geschäftsmietvertrag fest bis 30.09.2022 mit einseitigem Recht für den Mieter, den Vertrag bereits vorzeitig, per 30. September 2020 aufzulösen.

Leerstand / Mietzinsrisiko

Für den „normalen“ Betrieb rechnen wir mit einem Leerstand / Mietzinsrisiko von ca. 1 % des Soll-Mietertrags respektive des Mietwertes.

Mietwert nachhaltig, geschätzt

CHF 260'000.- p.a.

Ansatz im Durchschnitt, ca.

CHF 260.- / m2 p.a. (nur Wohnungen)

Der nachhaltige Mietwert wird geschätzt und gilt für die Wohnungen im erneuerten Zustand. Entscheidend für den zukünftigen Wert wird sein, in welchem Masse die Mietzinse nach der Sanierung angepasst werden können.

4.2.2 Basiszinssatz

In allen ertragsorientierten Bewertungen hat der Zinssatz der Rechnung die Aufgabe, das Kapital zu verzinsen. Als Referenzzinssatz definieren wir den Satz für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 bis 30 Jahren und rechnen einen Risikozuschlag für Immobilien auf.

Basiszinssatz aktuell 3.5 %

4.2.3 Bewirtschaftung / Unterhalt

Die Kosten für die Bewirtschaftung und den laufenden Unterhalt sind unter anderem abhängig vom Zustand der Liegenschaft und werden für die DCF-Bewertung geschätzt.

4.2.4 Investitionen

Prognosehorizont

CHF 1'050'000.-

Für die Bewertung wird im Jahr 2019 eine Totalrenovation (exklusive Fenster) budgetiert. Die Summe ist grob geschätzt:

10 Wohnungen à CHF 80'000.-	CHF	800'000.-
Gebäudehülle, Balkone, Bastelraum	CHF	200'000.-
Heizung	CHF	50'000.-

Restnutzungsphase

CHF 414'000.-

Der Barwert resultiert aus der Summe sämtlicher Folgerenovationen von Ausbau, Installationen und Gebäudehülle.

5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

5.1 Verkehrswert

Gemäss vorliegenden Ausführungen beträgt der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft

Mehrfamilienhaus freistehend mit Parkplatz

In den Hagenbuchen 8 in CH-4144 Arlesheim

per Stichtag 8. Januar 2018

CHF 4'980'000.-

5.2 Allgemeine Bemerkungen

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1972 hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss beinhaltet im östlichen Teil die Kellerräume und tritt auf der Westseite als Sockelgeschoss in Erscheinung. Der Zugang zum Haupteingang Sockelgeschoss erfolgt entweder vom Parkplatz her oder von der Birseckstrasse her über den Fussweg (via Anmerkungsparzelle Nr. 2517). Die beiden Gebäudehälften West und Ost sind intern je durch ein Treppenhaus vertikal erschlossen und beinhalten je 5 Wohnungen. Dazu kommen im Sockelgeschoss West eine 2.5 Zimmer-Gartenwohnung mit Sitzplatz und ein Bastelraum mit separatem WC, welcher als Praxis genutzt wird.

Der Zustand der Liegenschaft ist mit Ausnahme der Fenster mittelmässig bis schlecht. Es besteht ein sehr grosser Erneuerungsbedarf, welcher sowohl den Innenausbau inklusive Installationen als auch die Gebäudehülle (exklusive Fenster) betrifft. Zudem müssen die Balkone saniert werden.

Zu den Vorzügen des Objektes gehören die ruhige Wohnlage im Grünen in einer attraktiven Wohngemeinde unweit der Stadt Basel und die guten Parkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Eher nachteilig sind der Zugang über die Aussentreppe und der sehr grosse Erneuerungsbedarf.

In den letzten Jahren haben Stockwerkeigentumswohnungen enorm an Bedeutung gewonnen. Der geschätzte Wert ist auch unter diesem Aspekt angemessen.

Dieser Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Einflussnahme Dritter, erstellt.

Der Schätzungsexperte
Walter Läderach

GRIBI Vermarktung AG

Soll-Mietertrag	CHF/J	179'000	Gebäude neuwert	CHF	3'538'000	Baujahr	1972
Mietertrag nachhaltig	CHF/J	260'000	Rohbauanteil		70%		
Basiszinssatz		3.50%	Renovationszyklus, ca. J		30		

PROGNOSEHORIZONT			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Jahre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Erträge												
Soll-Mietertrag / Mietertrag	179'000	179'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000	260'000
Leerstand	2'000	50'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Anteil in %	1	28	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kosten												
Bewirtschaftung	30'000	30'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000
Anteil in %	17	17	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Mietertrag	147'000	99'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000	230'000
Diskontierungsfaktor	0.9662	0.9335	0.9019	0.8714	0.8420	0.8135	0.7860	0.7594	0.7337	0.7089		
Barwert	142'029	92'418	207'447	200'432	193'654	187'105	180'778	174'665	168'758	163'051		
Investitionen 1 - 10	-	1'050'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Barwert	-	980'186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wertbeiträge 1 - 10	142'029	-887'769	207'447	200'432	193'654	187'105	180'778	174'665	168'758	163'051		
Total Wertbeiträge 1 - 10	730'000											

Approximative Berechnung der Investitionen für Renovationen in der Restnutzungsphase:			Barwert der Investitionen ab 11			Folgerenovationen nach dem Prognosehorizont, ca.		
Anteil Gebäudesubstanz, welche periodisch erneuert wird, ca.			30.00%			CHF 1'061'400		
entspricht Summe von Gebäudeneuwert			CHF			CHF 1'050'000		
davon sind im Prognosehorizont berücksichtigt			CHF			CHF 11'400		
auf die Restnutzungsphase fallen somit			CHF			CHF 21'000		
Einlage in den Erneuerungs-Fonds pro Jahr, ca.			CHF			CHF 21'000		

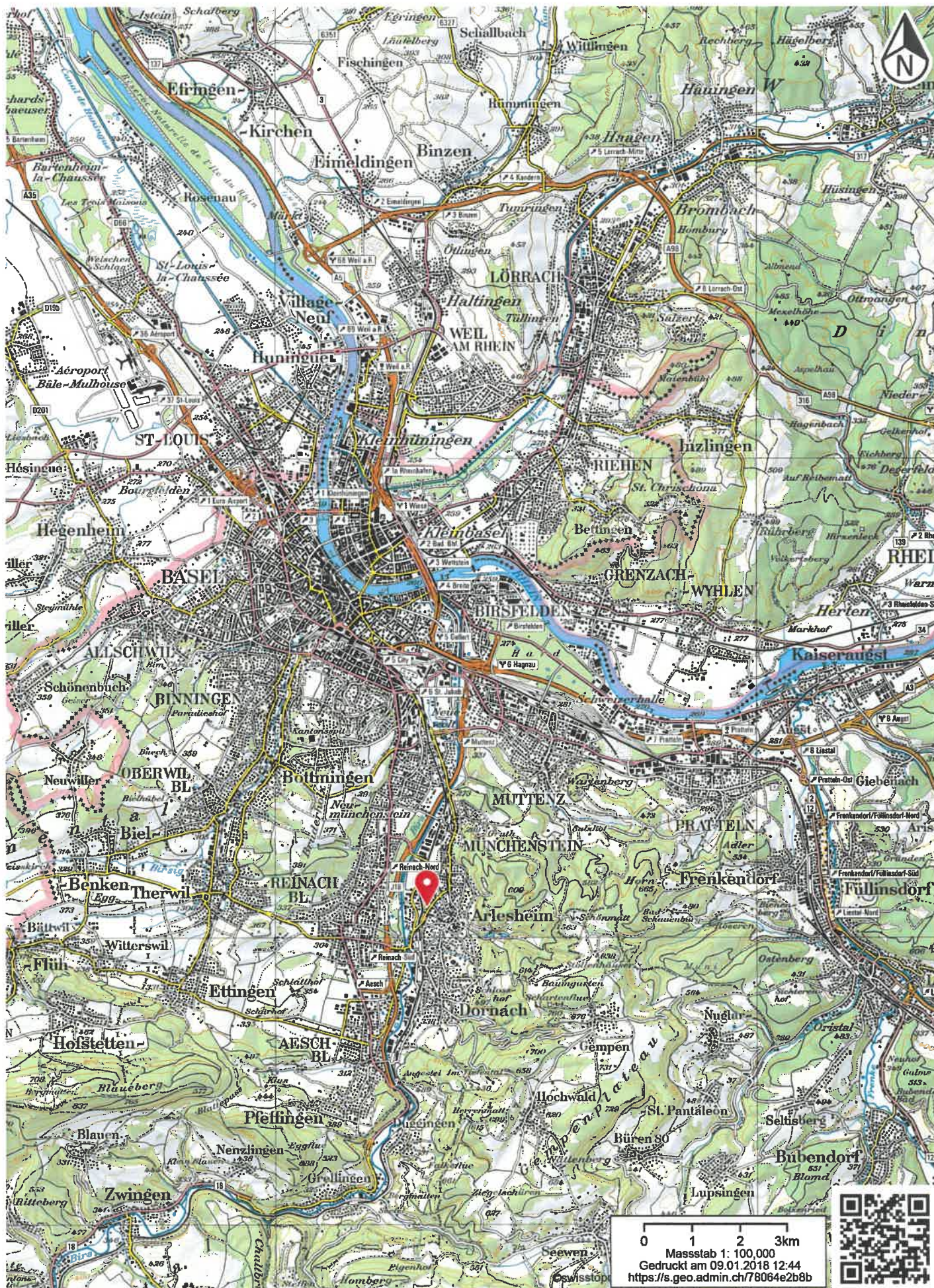
Kommentar: Für die Bewertung wird im Jahr 2019 eine Totalrenovation (exklusive Fenster) budgetiert.

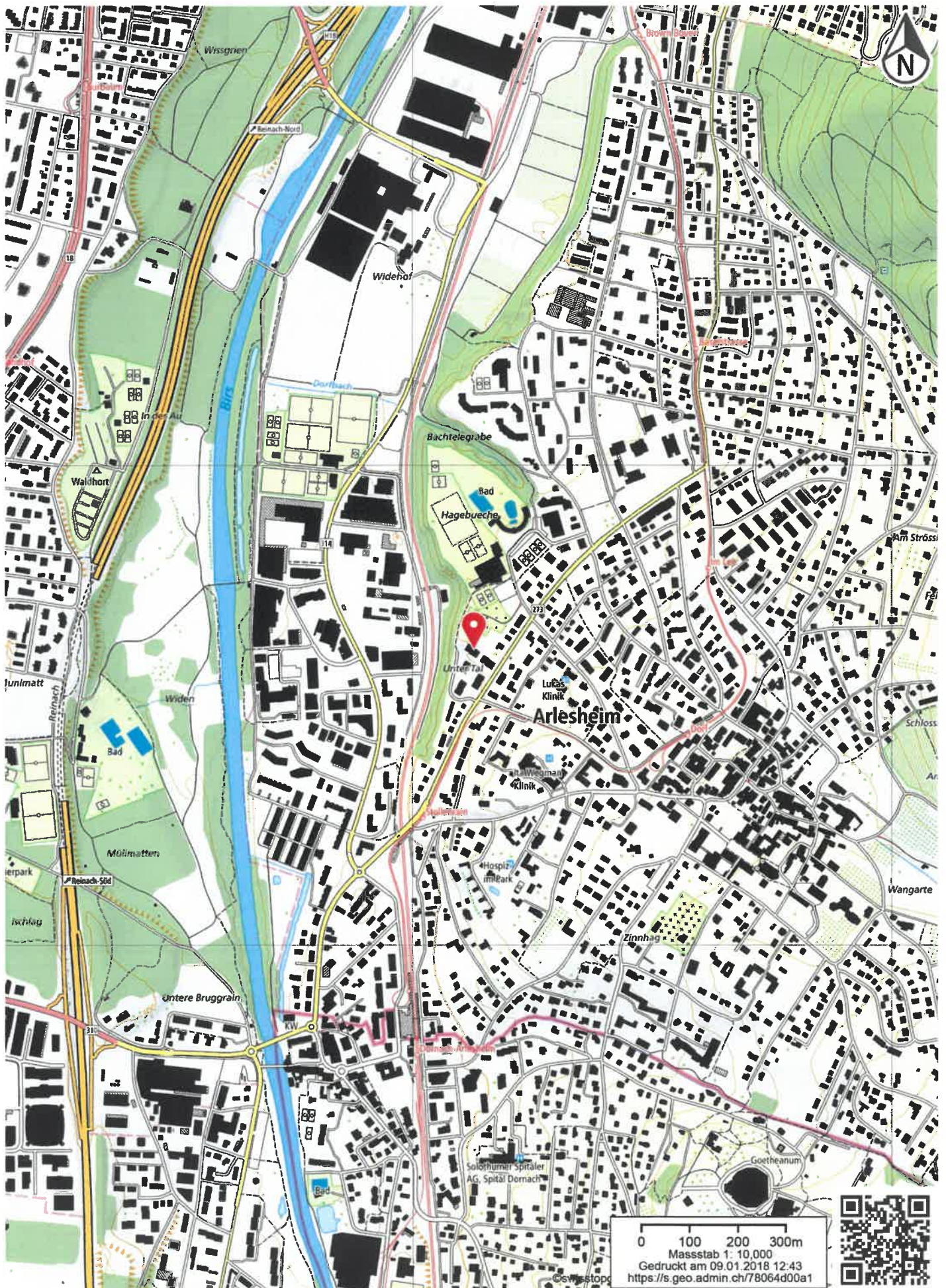
Die Summe ist grob geschätzt und ersetzt nicht den Kostenvoranschlag auf der Basis eines Sanierungskonzepts.

Anzahl Wohnungen	11
Hobbyraum (Praxis)	1
Parkplätze	10
Bruttorendite nach Sanierung	5.22%

ANHANG BEILAGEN

Beilage I
Übersichtsplan

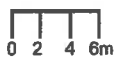




Beilage II Situationsplan



Massstab 1: 500



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

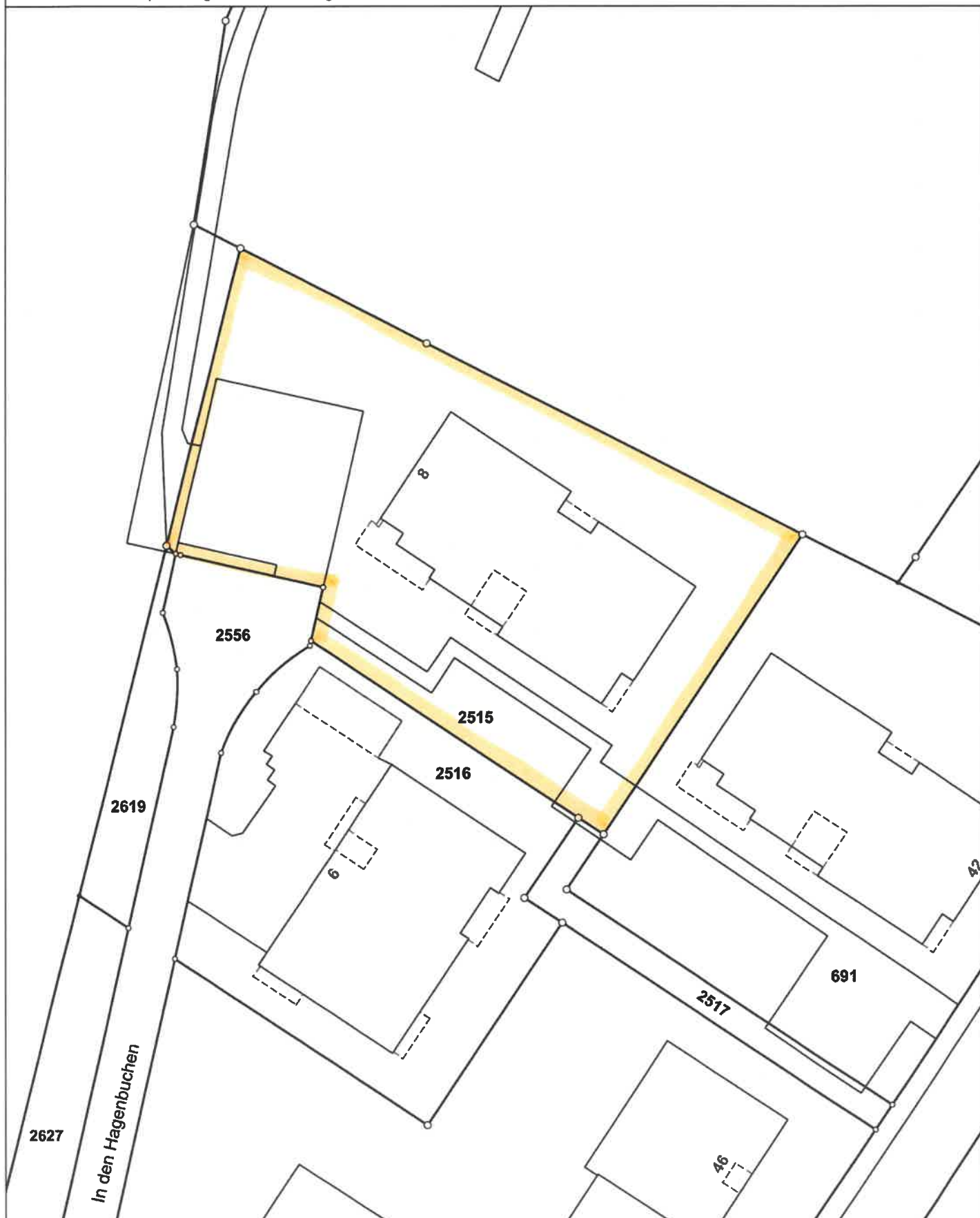
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 22.11.2017 08:16 Uhr

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



Beilage III
Grundbuchauszug

Eigentümer

- Lit.A: **Eidenbenz Chamberlain Katrin**, weiblich, geboren 17.03.1947, 21 Sandford Park, GB-OX7 3TH
Charlbury Chipping Norton (GBA) / Grossbritannien
7/48 Miteigentum
- Lit.B: **Eidenbenz-Tschudin Ruth**, weiblich, geboren 10.08.1921, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim
(GBA)
19/48 Miteigentum
- Lit.C: **Blanc Thierry Guy Frédéric**, männlich, geboren 18.07.1973, In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim
(GBA)
22/48 Miteigentum

Grundbuch Arlesheim**Liegenschaft Nr. 2515**

Plan Nr. 125, Unter Tal

1'843 m² Mehrfamilienhaus, In den Hagenbuchen 8 (428 m²)

Strasse, Weg (259 m²), übrige befestigte Flächen (100 m²), Gartenanlage (1'044 m²), übrige humusierte Flächen (12 m²)

Mutationsnr. 5424, 17.03.2015 Beleg 2758

Erwerbstitel

Erbgang 12.10.1987 Beleg A4557, Erbgang 18.07.1988 Beleg A3318, Erbgang 03.02.2000 Beleg A669,
Erbteilung 21.03.2000 Beleg A1320, Erbgang 16.07.2004 Beleg A2144,
Erbteilung 28.12.2009 Beleg A3568, Berichtigung 12.10.2017 Beleg 10324

Anmerkungen (nur öffentlich einsehbare)

- 74/147 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2517 (2515, 2516)

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20000517.A105 Last: Näherbaurecht für Carport BD
Zugunsten Grundstück Nr. 2516

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Arlesheim, 09.01.2018

GRUNDBUCHAMT BASEL-LANDSCHAFT

Personendaten wurden teilweise unterdrückt

Nicht öffentliche Anmerkungen wurden unterdrückt

(GBA) = Grundbuchamt

Diese Personendaten stammen aus dem EDV-Grundbuch Terris. Für die Aktualität dieser Daten, insbesondere der Adresse wird keine Gewähr geleistet.

(ARB) = ARBO-Personendatenverzeichnis

Diese Angaben stammen aus dem Personendatenverzeichnis ARBO, welches laufend mit Daten der Einwohnergemeinden, des Zivilstandsamtes sowie der Kant. Steuerverwaltung aktualisiert wird.

Beilage IV
Gebäudeversicherungsauszug


Police

gültig ab

Referenznummer

132678

12. Oktober 2017

1059840

Futuro Immobilien AG

Postplatz 1

Postfach 312

4144 Arlesheim

Eigentümer/in

EIGG In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

Feuer- und Elementarschadenversicherung

In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim

Letzte Schätzung: 1992

Parzelle 2515.2763

	Versicherungswert CHF (Index 137 Punkte per 01.2013)	Baujahr	Kubatur m³	Gebäudeklasse	Betriebsklasse
Wohnhaus	3'538'000	1972	4'918	1	1
Total	3'538'000		4'918		

Wasserschadenversicherung (gültige Versicherungsbedingungen Januar 2010)

Wohnhaus

Basisdeckung ja

 Wasser *Plus* ja

Jahresrechnung

Grundprämie Feuer- und Elementarschadenversicherung (F/E)	CHF	672.20
Zuschlagsprämie F/E (Betriebsklasse)	CHF	0.00
Brandschutzabgaben	CHF	247.65
Prämie Wasserschadenversicherung	CHF	880.10
Totalbetrag (exkl. 5% Eidg. Stempelabgabe)	CHF	1'799.95

Grundstückschäden sind obligatorisch mitversichert. Die Prämie wird mit der Jahresrechnung erhoben. Weitere wichtige Informationen und Hinweise finden Sie auf der Rückseite und in den Beilagen.

Ausstelldatum: 15.11.2017

Beilage V
Mieterspiegel

Mieterspiegel vom 01.12.2017

15200 In den Hagenbuchten 8, 4144 Arlesheim											
Objekt	Bezeichnung	Mieter	Name	Gültig ab	fällig/Jahr	Nettomiete	Akonto HK/NK	Total	m2		
1001	2,5-ZWG EG links	100101	Aeby Kurt	01.10.2017	12	CHF 652.00	CHF 160.00	CHF	812.00	keine Angaben	
1011	4,5-ZWG 1.St links	101101	Lerch Anton	01.10.2017	12	CHF 1'135.50	CHF 190.00	CHF	1'325.50	keine Angaben	
1012	4,5-ZWG 1.St mitte links	101203	Zaugg-Mennel Werner + Irmine	16.12.2015	12	CHF 1'600.00	CHF 200.00	CHF	1'800.00	90 m2	
1013	4,5-ZWG 1.St mitte rechts	101303	Beyeler Jonas & Bähler Patrick	01.06.2017	12	CHF 1'600.00	CHF 250.00	CHF	1'850.00	90 m2	
1014	3,5-ZWG 1.St rechts	101401	Baldinger Monique	01.08.2012	12	CHF 1'033.00	CHF 70.00	CHF	1'103.00	60 m2	
1021	4,5-ZWG 2.St links	102101	Bilger-Aebi Anna	01.08.2012	12	CHF 1'586.00	CHF 110.00	CHF	1'696.00	90 m2	
1022	4,5-ZWG 2.St mitte links	102201	Buttschardt Doris	01.08.2012	12	CHF 1'153.00	CHF 140.00	CHF	1'293.00	80 m2	
1023	4,5-ZWG 2.St mitte rechts	102302	Herri-Vögtli Madeleine	01.11.2017	12	CHF 1'554.00	CHF 200.00	CHF	1'754.00	90 m2	
1024	3,5-ZWG 2.St rechts	102401	Wyss Tina	01.08.2012	12	CHF 1'160.00	CHF 120.00	CHF	1'280.00	80 m2	
1031	3,5-ZWG 3.St links	103102	Kühn Caroline	01.03.2017	12	CHF 1'745.00	CHF 355.00	CHF	2'100.00	120 m2	
1032	3,5-ZWG 3.St rechts	103201	Langendorf Manfred	01.10.2017	12	CHF 1'276.00	CHF 250.00	CHF	1'526.00	98 m2	
40001	Parkplatz	9999999	LEERSTAND	01.12.2017	12	CHF 50.00	CHF -	CHF	50.00		
40002	Parkplatz	9999999	LEERSTAND	01.12.2017	12	CHF 50.00	CHF -	CHF	50.00		
40003	Parkplatz	101203	Zaugg-Mennel Werner + Irmine	16.12.2015	12	CHF 50.00	CHF -	CHF	50.00		
40004	Parkplatz	101303	Beyeler Jonas & Bähler Patrick	01.06.2017	12	CHF 50.00	CHF -	CHF	50.00		
40005	Parkplatz	101401	Baldinger Monique	01.08.1991	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40006	Parkplatz	102101	Bilger-Aebi Anna	01.11.1989	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40007	Parkplatz	102201	Buttschardt Doris	01.08.1984	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40008	Parkplatz	9999999	LEERSTAND	01.08.2015	12	CHF 50.00	CHF -	CHF	50.00		
40009	Parkplatz	102401	Wyss Tina	01.10.2004	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40010	Parkplatz	103201	Langendorf Manfred	01.06.2009	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40011	Parkplatz	4001101	Ringier Robert	01.01.2010	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
40012	Parkplatz	4001201	Schneider Paul	01.01.2010	12	CHF 30.00	CHF -	CHF	30.00		
45001	Garage	101101	Lerch Anton	01.09.2011	12	CHF 150.00	CHF -	CHF	150.00		
45002	Garage	103201	Langendorf Manfred	01.06.2009	12	CHF 90.00	CHF -	CHF	90.00		
70001	Bastelraum EG rechts	7000103	Patti Patrik	01.10.2017	12	CHF 450.00	CHF 100.00	CHF	550.00	46 m2	
Total Monat									CHF 15'644.50	CHF 2'145.00	CHF 17'789.50
Total Jahr									CHF 187'734.00	CHF 25'740.00	CHF 213'474.00
Total Vermietet/Monat									CHF 15'494.50	CHF 2'145.00	CHF 17'639.50
Total Vermietet/Jahr									CHF 185'934.00	CHF 25'740.00	CHF 211'674.00

[illegible]

Beilage VI
Fotos













