

Begründung von Stockwerkeigentum

Neubau MFH Benkenstrasse 9 in Oberwil



Grundbuch: Oberwil

Parzelle: 3749

Grundeigentümer: EFS Immobilien GmbH
Mühlenmattstrasse 9
4104 Oberwil

Unterschrift: _____

Projektverfasser: LG Architekten AG
Hauptstrasse 32
4144 Arlesheim

Unterschrift: _____

Verantwortlich für
die Aufteilung: EFS Immobilien GmbH
Mühlenmattstrasse 9
4104 Oberwil

Unterschrift: _____

Aufteilungsbeschreibung

Legende:  Gemeinschaftliches Eigentum

 Sonderrecht

 Alleiniges Benützungsrecht

 W Wohnungen

 K Keller

 G Gärten

 H Hobbyraum

 T Terrassen/Balkon

 P Parkplätze

 BP Besucherparkplätze

Detaillierte Beschreibung

Umgebung:

Gemeinschaftlich:		Allg. Aussenbereich Spielplatz, Rampe Eingang, Rampe zu Autoeinstellhalle
	BP1	Besucherparkplatz
Alleiniges Benützungsrecht:	G1	Garten zu Wohnung W1
	G2	Garten zu Wohnung W2

Untergeschoss:

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Gang, Technikraum + HLK, Lift, WC, Veloabstellraum, Waschraum, Abstellraum, Rampe zu Autoeinstellhalle

Sonderrecht:

AEH Autoeinstellhalle bestehend aus:

Gemeinschaftlich: Lichtschacht, Wendebereich

Alleiniges Benützungsrecht:

P1	Autoeinstellplatz
P2	Autoeinstellplatz
P3	Autoeinstellplatz
P4	Autoeinstellplatz
P5	Autoeinstellplatz
P6	Autoeinstellplatz
P7	Autoeinstellplatz

K1 Keller zu Wohnung 1
K2 Keller zu Wohnung 2
K3 Keller zu Wohnung 3
K4 Keller zu Wohnung 4
K5 Keller zu Wohnung 5

H1 Hobbyraum
H2 Hobbyraum
H3 Hobbyraum
H4 Hobbyraum
H5 Hobbyraum

Sockelgeschoss:

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Lift

Sonderrecht:

W1 4.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Eingang, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Bad und Ankleide,
Du/WC, Treppe, WC

W2 5.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Eingang, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Bad 1,
Bad 2, Du/WC, Treppe, Reduit

Alleiniges Benützungsrecht:

G1	Lichtschacht zu W1
G2	Lichtschacht zu W2

Erdgeschoss:

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Lift, Rampe Eingang

Sonderrecht: W1 4.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Eingang, WC, Reduit, Wohnküche, Wintergarten
unbeheizt

W2 5.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Eingang, WC, Wohnküche, Wintergarten unbeheizt

Alleiniges Benützungsrecht: G1 Garten zu W1
G2 Garten zu W2
T1 Terrasse zu W1
T2 Terrasse zu W2

Obergeschoss:

Gemeinschaftlich: Treppenhaus, Lift

Sonderrecht: W3 3.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, Du/WC, Eingang mit Vorplatz,
Wohnküche, Wintergarten unbeheizt

W4 3.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, Du/WC, Eingang mit Vorplatz,
Wohnküche, Reduit, Wintergarten unbeheizt

Dachgeschoss / Attika:

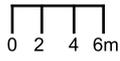
Gemeinschaftlich: Lift

Sonderrecht: W5 3.5 Zimmerwohnung bestehend aus:
Zimmer 1, Zimmer 2, DU/WC, Bad, Gang mit Garderobe,
Eingang mit Vorplatz, Wohnküche

Alleiniges Benützungrecht: T5 Terrasse zu Wohnung W5



Massstab 1: 500



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

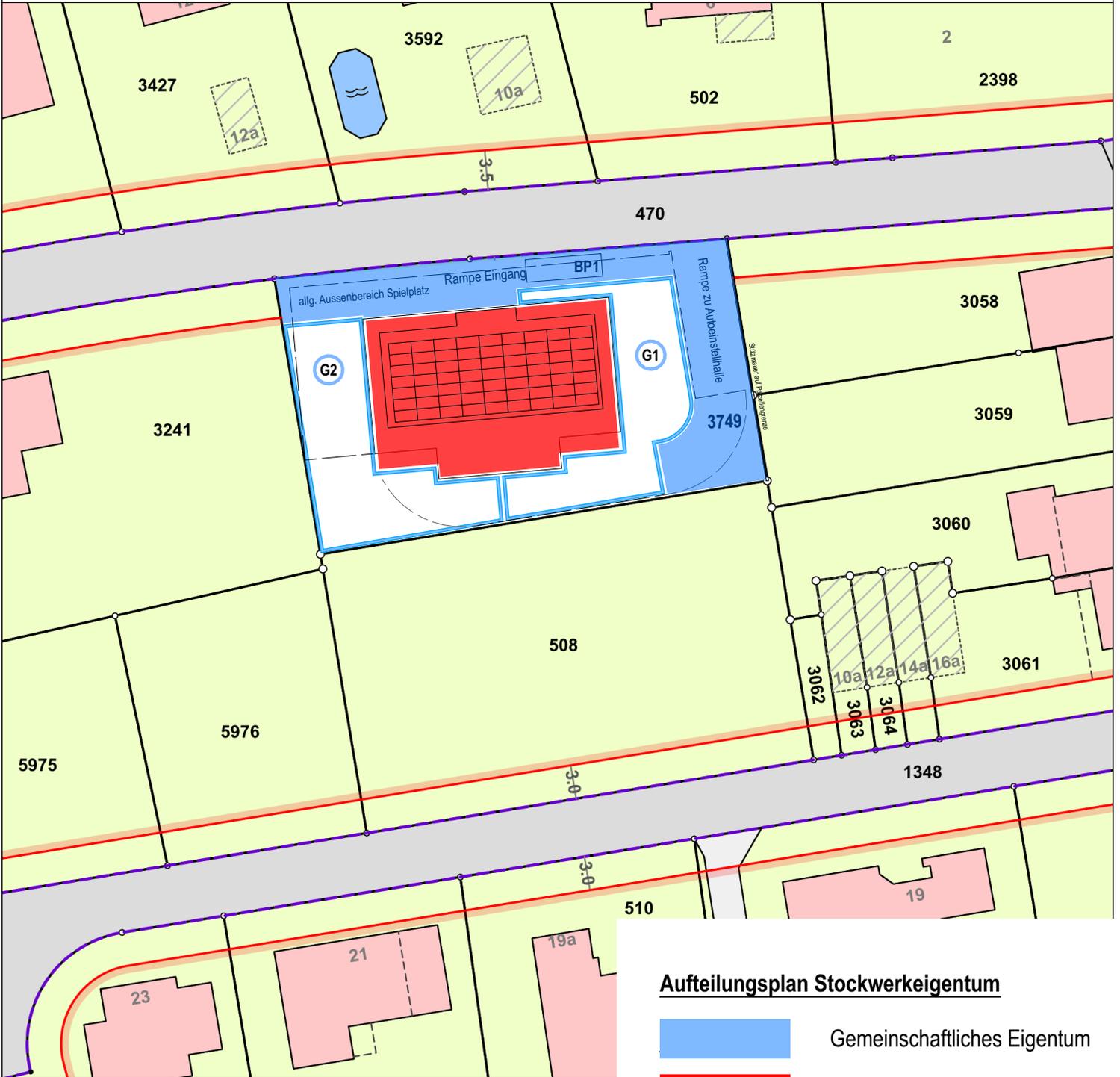
Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol.Atlas, histor.Karten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 21.06.2022 11:26 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.



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum

-  Gemeinschaftliches Eigentum
-  Sonderrecht
-  Alleiniges Benützungrecht

BAU EINGABE



LG

LG ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10

www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

PLANTITEL:
Situation

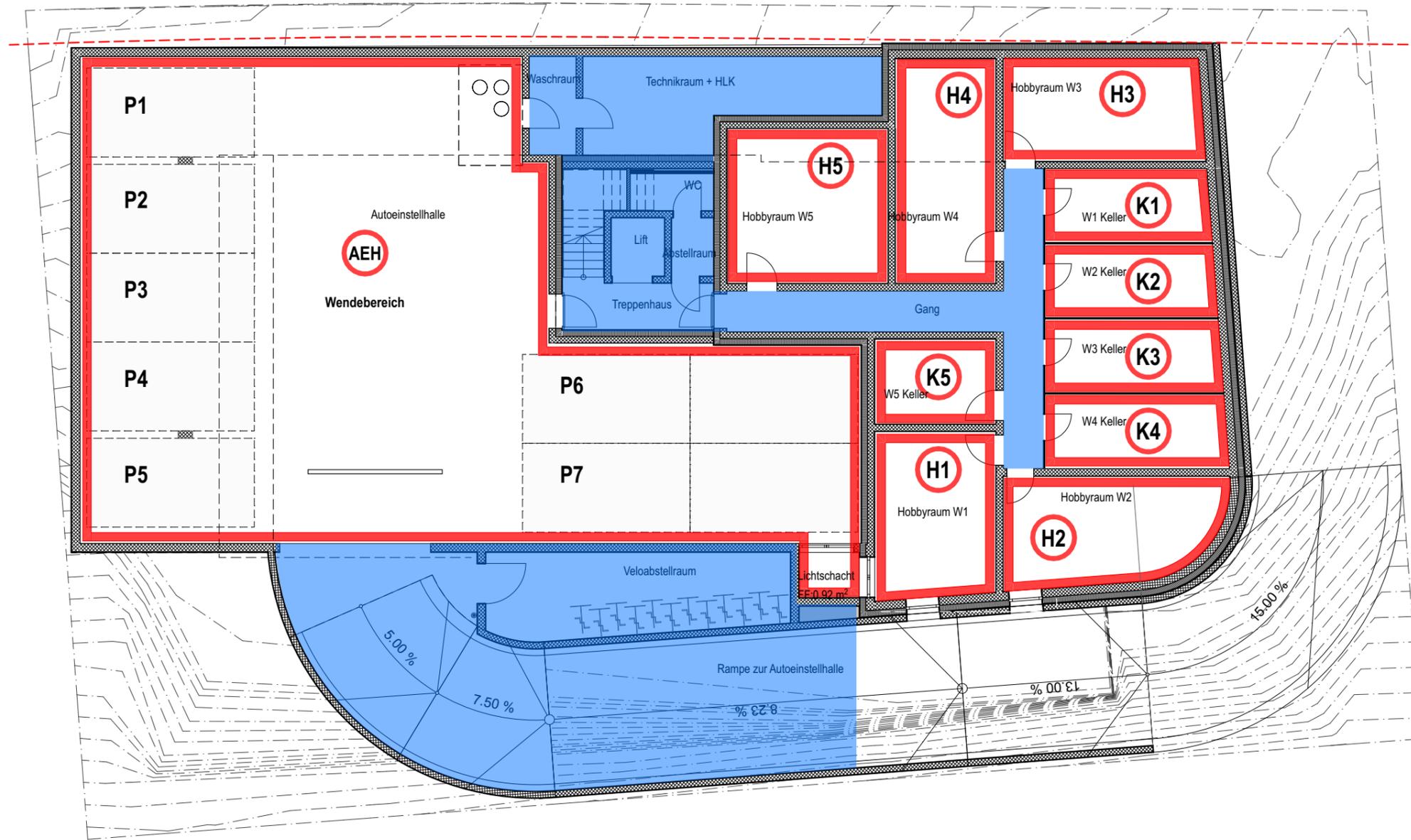
PLANNUMMER:
100.0
ERSTELLUNGSDATUM:
05.02.25

AUFTRAGGEBER:
Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

MASSSTAB:
1:500

PLANGROSSE:
A4

GEZEICHNET:
BR
REVISIONSDATUM:



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum



Gemeinschaftliches Eigentum



Sonderrecht



Alleiniges Benützungsrecht



LG ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL:
Stockwerkaufteilung UG

MASSSTAB:
1:150

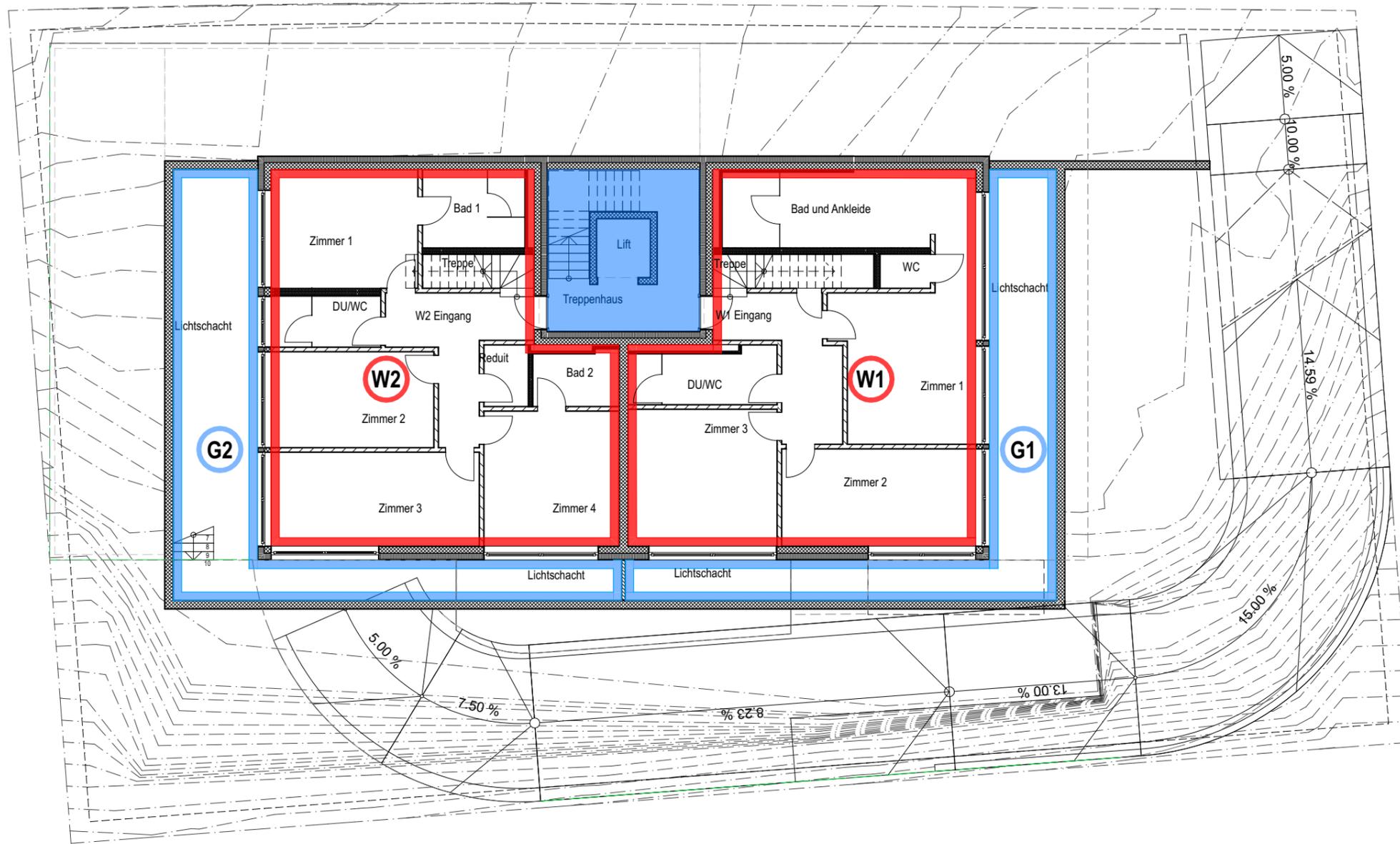
PLANGRÖSSE:
A3

PLANNUMMER:
100.1

GEZEICHNET:
BR

ERSTELLUNGSDATUM:
05.02.25

REVISIONSDATUM:



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum

Gemeinschaftliches Eigentum

Sonderrecht

Alleiniges Benützungsrecht



LG ARCHITEKTEN AG
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
 www.l1-architekten.ch mail@L1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



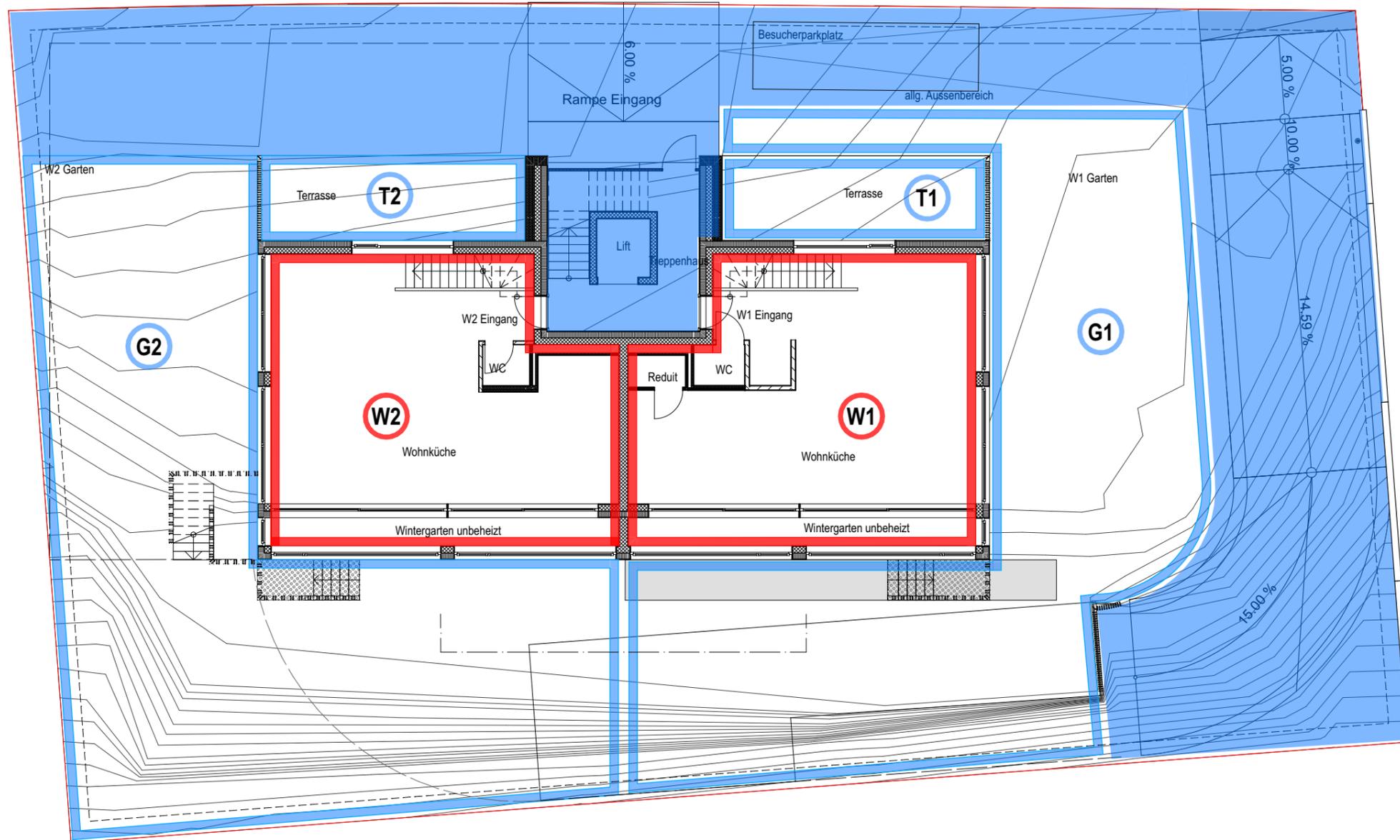
± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL: Stockwerkaufteilung SG	PLANNUMMER: 100.2	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
MASSSTAB: 1:150	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
REVISIONSDATUM:		



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum



Gemeinschaftliches Eigentum



Sonderrecht



Alleiniges Benützungsrecht



LG

ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL:
Stockwerkaufteilung EG

PLANNUMMER:
100.3

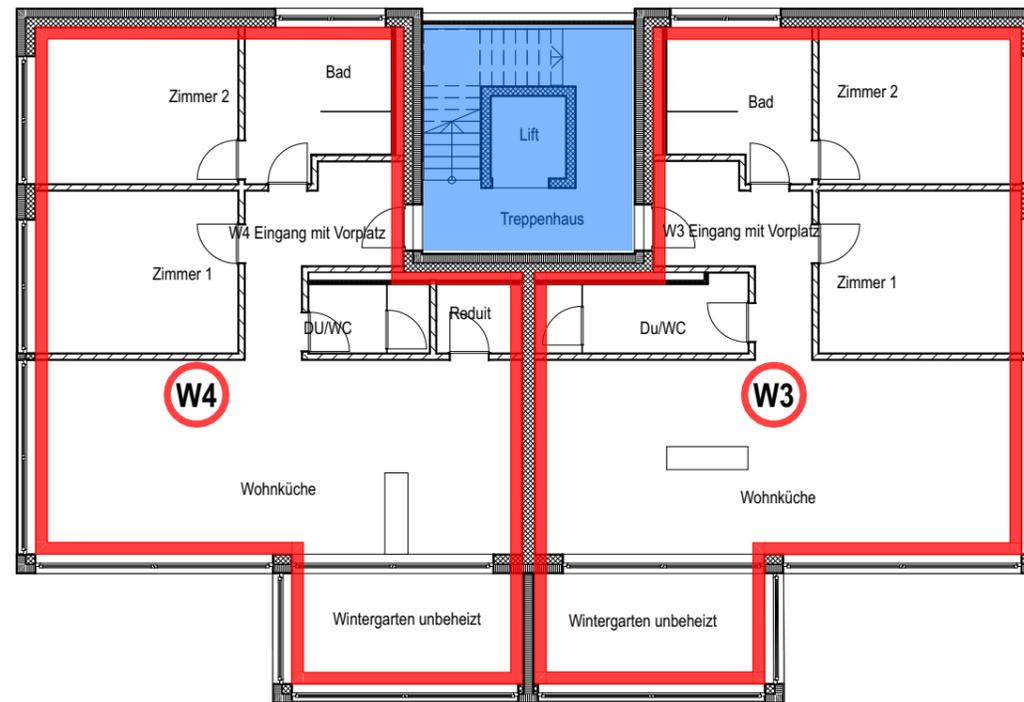
ERSTELLUNGSDATUM:
05.02.25

MASSSTAB:
1:150

PLANGRÖSSE:
A3

GEZEICHNET:
BR

REVISIONSDATUM:



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum

 Gemeinschaftliches Eigentum

 Sonderrecht

 Alleiniges Benützungsrecht



LG ARCHITEKTEN AG
 Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
 www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

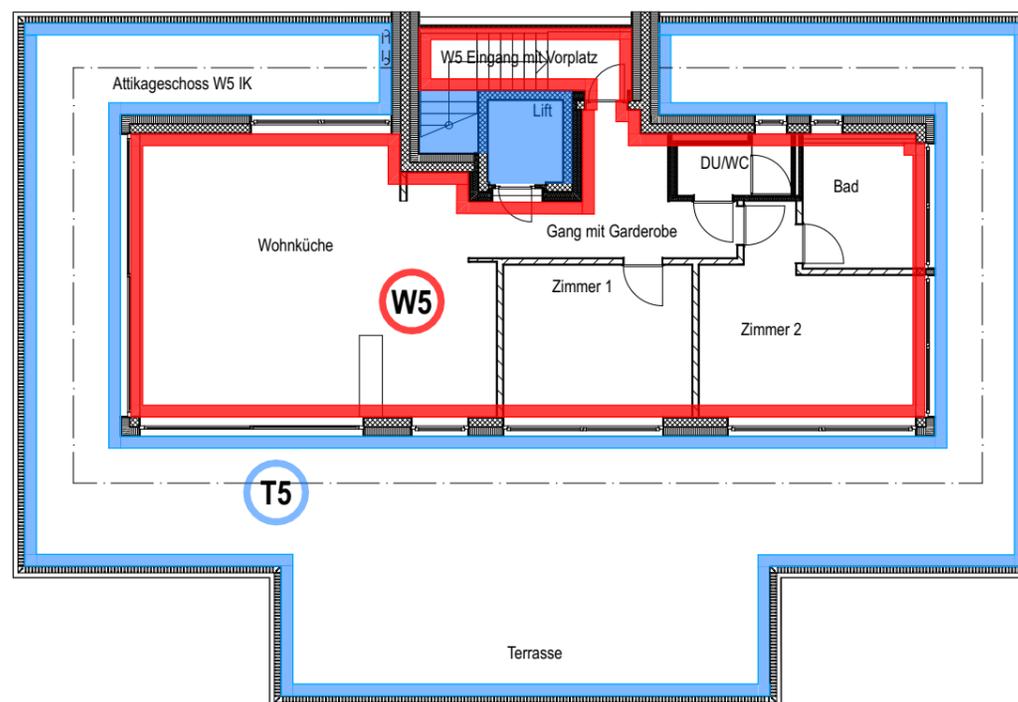
BAUVORHABEN:
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
 Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL: Stockwerkaufteilung 1. OG	PLANNUMMER: 100.4	ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
MASSSTAB: 1:150	PLANGRÖSSE: A3	GEZEICHNET: BR
		REVISIONSDATUM:

Terrasse AK



Aufteilungsplan Stockwerkeigentum



Gemeinschaftliches Eigentum



Sonderrecht



Alleiniges Benützungsrecht



LG ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL:
Stockwerkaufteilung DG

PLANNUMMER:
100.5

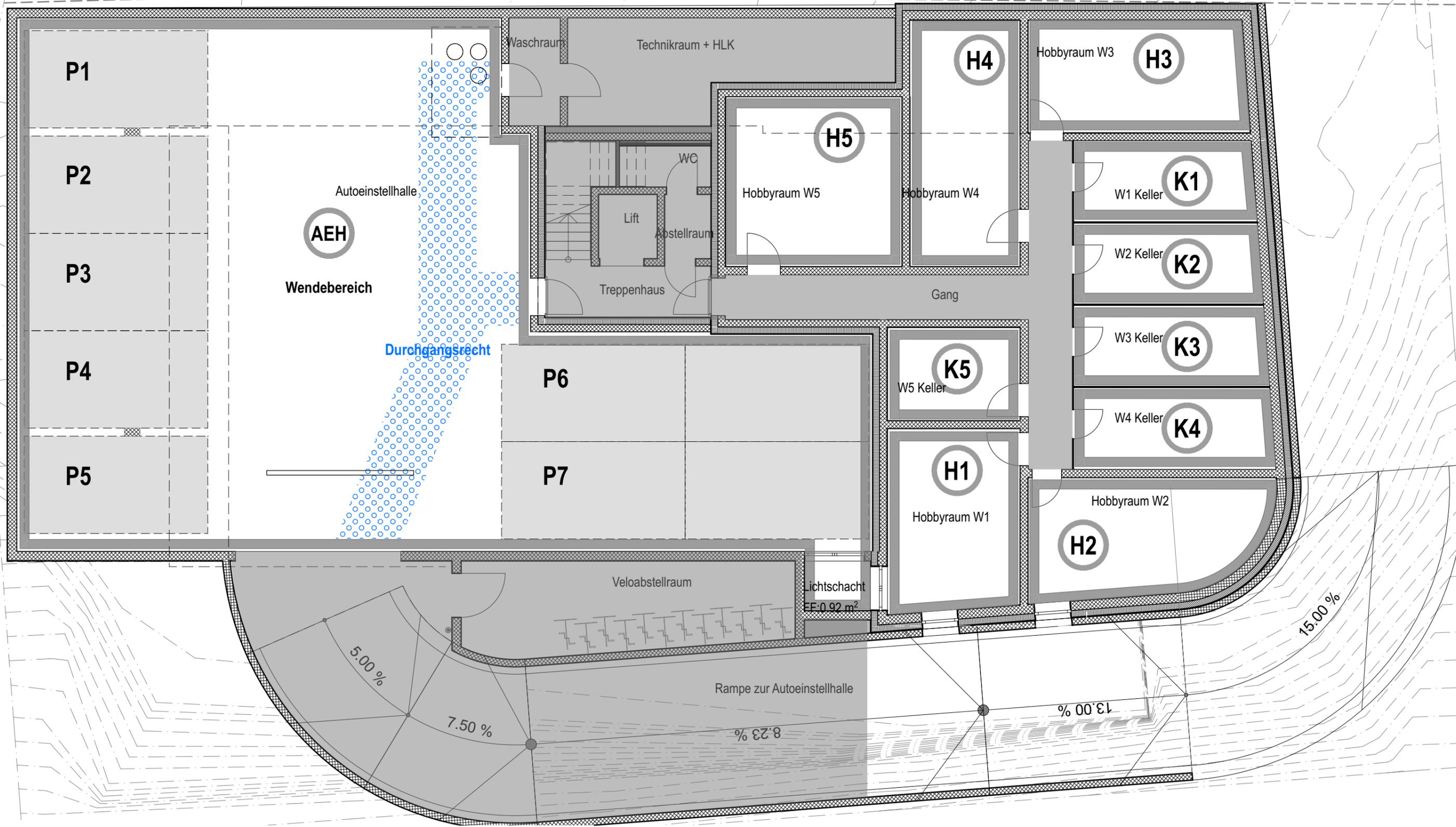
ERSTELLUNGSDATUM:
05.02.25

MASSSTAB:
1:150

PLANGRÖSSE:
A3

GEZEICHNET:
BR

REVISIONSDATUM:



Dienstbarkeitsplan



Durchgangsrecht



LG ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil

AUFTRAGGEBER:
Immobau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL

BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL:
Dienstbarkeitsplan

MASSSTAB:
1:100

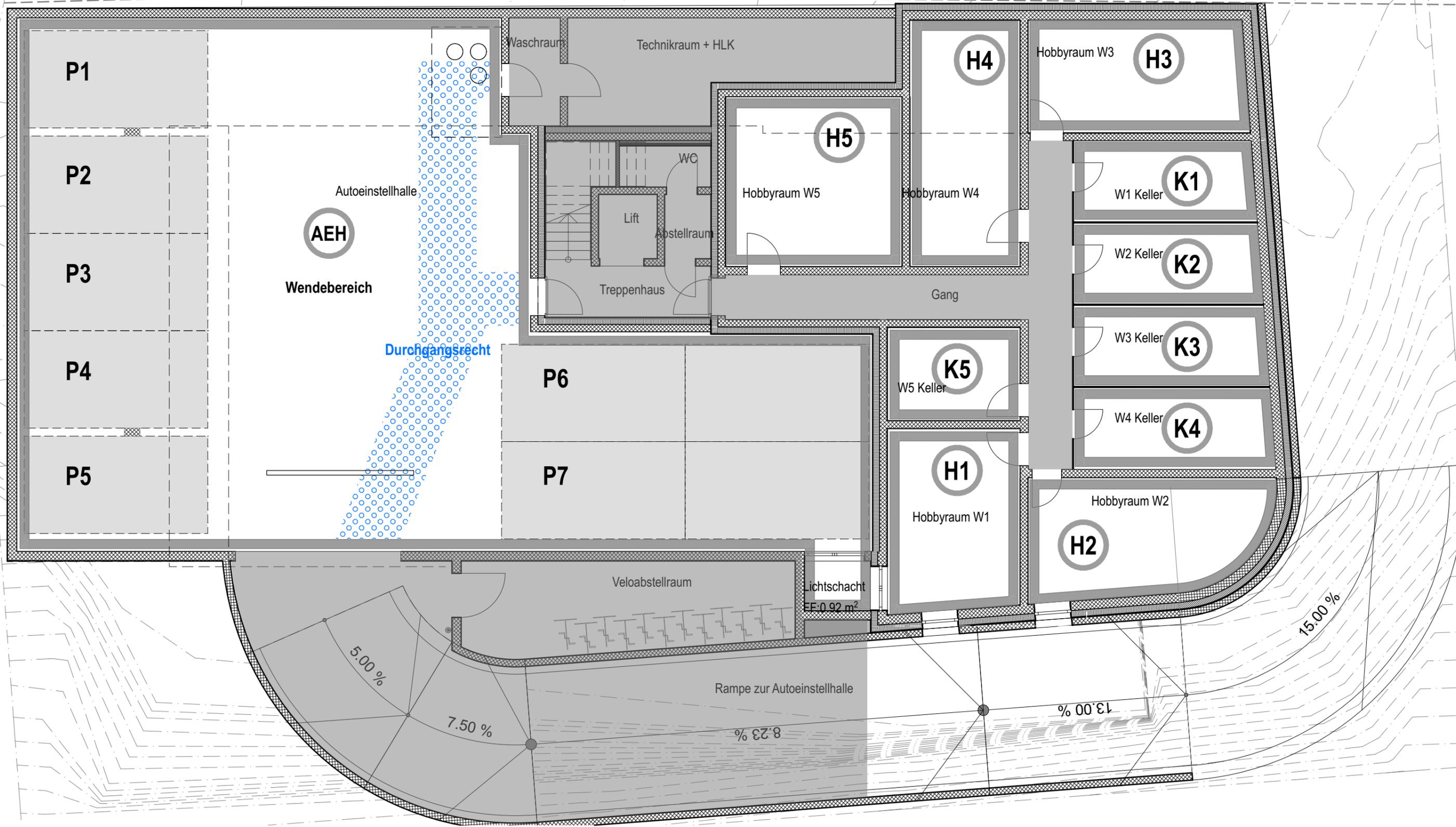
PLANGRÖSSE:
A3

PLANNUMMER:
100.1

GEZEICHNET:
BR

ERSTELLUNGSDATUM:
05.02.25

REVISIONSDATUM:



Dienstbarkeitsplan



Durchgangsrecht



LG ARCHITEKTEN AG

Hauptstrasse 32, 4144 Arlesheim, T. 061 702 11 10
 www.l1-architekten.ch mail@l1-architekten.ch

ALLE MASSE SIND ROHMASSE UND VOM UNTERNEHMER AM BAU ZU KONTROLLIEREN.
 BEI DIFFERENZEN IST UNVERZÜGLICH DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN.

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Höhenangaben auf OK Fertigboden. Fensterlichtmass: OK Fensterbank bis UK Sturz Roh. Türmasse: OK höherer Fertigboden bis UK Sturz Roh.



± 0.00 = +326.32 m.ü.M.

BAUVORHABEN:
 335 - Neubau MFH mit AEH Benkenstrasse 9, 4104 Oberwil
 AUFTRAGGEBER:
 Immo Bau Generalunternehmungen GmbH, Mühlemattstrasse 9, 4104 Oberwil BL
 BIMcloud: WIN-SRV - BIMcloud Basic für Archicad 27/335_Oberwil_2025Januar

PLANTITEL: Dienstbarkeitsplan
 MASSSTAB: 1:100
 PLANGRÖSSE: A3
 PLANNUMMER: 100.1
 ERSTELLUNGSDATUM: 05.02.25
 GEZEICHNET: BR
 REVISIONSDATUM:

Neubau Mehrfamilienhaus
Benkenstrasse 9
4104 Oberwil

Stand 11.11.2024

Verkaufspreise

			Hauptnutzfläche	Sitzplatz/Terrasse	Garten	Keller	Total Nutzfläche	Verkaufspreis	Geografische Lage	Lage und Aussicht	Höhe über Boden	Grundriss	Zugänglichkeit	Koeffizient	Gesamtfläche im Wertverhältnis	Wertquote
			(HNF)	50%	0%	50%										
			m2	m2	m2	m2	m2	CHF								
W1	Maisonette EG + Sockel (rechts)	4.5-Zimmer	184.63	177.89	151.69	10.91	279.03	2'200'000 CHF	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.9960	273.45	246
W2	Maisonette EG + Sockel (links)	5.5-Zimmer	184.63	226.67	200.47	11.28	303.605	2'300'000 CHF	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	303.61	273
W3	Etagenwohnung (rechts)	3.5 Zimmer	113.97	7.75		11.66	123.675	1'490'000 CHF	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	123.68	111
W4	Etagenwohnung (links)	3.5-Zimmer	113.74	7.75		13.07	124.15	1'500'000 CHF	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	124.15	112
W5	Attikawohnung	3.5 Zimmer	96.51	160.48		9.09	181.295	1'700'000 CHF	1.00	1.05	1.03	1.02	1.00	1.0200	199.99	180
H1	Hobbyraum						17.93	75'000 CHF						0.5000	8.97	8
H2	Hobbyraum						19.98	85'000 CHF						0.5000	9.99	9
H3	Hobbyraum						18.13	80'000 CHF						0.5000	9.07	8
H4	Hobbyraum						20.21	90'000 CHF						0.5000	10.11	9
H5	Hobbyraum						22.04	100'000 CHF						0.5000	11.02	10
AEH	Autoeinstellhalle															34
P1	Parkplatz							50'000 CHF								
P2	Parkplatz							50'000 CHF								
P3	Parkplatz							50'000 CHF								
P4	Parkplatz							50'000 CHF								
P5	Parkplatz							50'000 CHF								
P6	Doppelparkplatz							75'000 CHF								
P7	Doppelparkplatz							75'000 CHF								
								10'020'000 CHF						1074.02	1000	

Quadratmeterpreise

		Hauptnutzfläche	Total HNF=	Total Nutzfläche
		(HNF/Wohnfläche)	HNF+1/2 Hobbyr.	HNF + 1/2 x (Hobbyr.+Garten+Keller)
		CHF/m2	CHF/m2	CHF/m2
W1	Maisonette EG + Sockel (rechts)	11'916	11'751.34	7'899
W2	Maisonette EG + Sockel (links)	12'457	12'254.65	7'605
W3	Etagenwohnung (rechts)	13'074	12'760.60	11'828
W4	Etagenwohnung (links)	13'188	12'838.63	11'843
W5	Attikawohnung	17'615	16'739.51	9'360