

REGLEMENT

DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT

Im Tiefen Boden 23, 4059 Basel

---

A. Die Aufteilung des Eigentums

§1 *Gegenstand des Stockwerkeigentums*

An der Liegenschaft Sektion 4 des Grundbuches Basel, Parzelle 480, haltend 1'015m<sup>2</sup>, mit Wohnhaus Im tiefen Boden 23, Basel, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB.

Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

§2 *Die Aufteilung der Liegenschaft*

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

Nummer und Farbe im Aufteilungsplan	Beschreibung der Stockwerke und der in Sonderrecht stehenden Räume	Grundbuchblatt-Nr.	Miteigentumsanteile (Wertquoten in Hundertstel)
W1 dunkelgrün + K 1	Räume im Sockelgeschoss und Erdgeschoss links mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-1	20.5 (zwanzigpunktfünf)
W2 dunkelblau + K 2	Räume im Erdgeschoss rechts mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-2 3	15.5 (fünfzehnpunktfünf)
W3 lila + K 4	Räume im Obergeschoss links mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-3 4	15.5 (fünfzehnpunktfünf)
W4 rot + K 3	Räume im Obergeschoss rechts mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-4 5	15.5 (fünfzehnpunktfünf)
W5 gelb + K 5	Räume im Dachgeschoss links mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-5 6	15 (fünfzehn)
W6 hellblau + K 6	Räume im Dachgeschoss rechts mit Kellerabteil im Untergeschoss	480-6 7	15 (fünfzehn)
G1 türkis	Garage	480-7 8	1 (ein)
G2 grau	Garage	480-8 9	1 (ein)
G3 hellgrün	Garage	480-9 10	1 (ein)
ZUSAMMEN			100

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglementes sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### §3 *Änderungen der Wertquoten (Miteigentumsanteile)*

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgelegt oder in der Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

### §4 *Aufteilung und Zusammenlegung von Stockwerken*

Jeder Stockwerkeigentümer ist unter Vorbehalt der behördlichen Auflagen und Bedingungen (Bauvorschriften) berechtigt, sein Stockwerk durch geeignete bauliche Massnahmen und auf eigene Kosten in mehrere Stockwerkeinheiten aufzuteilen, bzw. mehrere Stockwerkeigentümer sind berechtigt, ihre Stockwerke durch geeignete bauliche Massnahmen und auf eigene Kosten zu einem Stockwerk zusammenzulegen, wobei die Wertquoten der übrigen Stockwerke sich dadurch nicht ändern.

Diese Bestimmung kann nur durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer abgeändert oder aufgehoben werden.

### §5 *Teile, an denen Sonderrecht besteht*

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen; Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- a) die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden;
- b) die Bodenbeläge (ohne Unterlagsboden) und der Deckenputz;
- c) die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- d) die Türen (einschliesslich der Wohnungsabschlussüren, diese jedoch nur auf der Innenseite);
- e) die eingebauten Schränke;

- f) die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, sowie die Heizkörper;
- g) die Rolläden und Sonnenstoren, wobei das Material und das Farbkonzept einzuhalten sind;
- h) die Leitungen, von deren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- i) die Fenster, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird;
- j) die Balkone und Terrassen, mit dessen Farbe sie umrandet und von welchen aus sie zugänglich sind.

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die baupolizeilichen Vorschriften.

## §6 Die gemeinschaftlichen Teile

Gemeinschaftlich sind Rechte, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden wurden, so namentlich:

- a) der Grund und Boden der Liegenschaft;
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- d) 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 bestehen, befinden;
- e) im Kellergeschoss: Raum für Waschen, Trocknen und Heizung,
- f) die Leitungen, bis zu ihren Abzweigungen in die Stockwerke.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## I. BENÜTZUNGSORDNUNG

### A. Die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

## §7 Grundsatz

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen

Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden.

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

#### §8 *Beschränkung des Nutzungsrechtes*

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

#### §9 *Zweckbestimmung*

Die Stockwerke dürfen ausschliesslich zu Wohnzwecken und zur Ausübung eines stillen Gewerbes verwendet werden.

Jede davon abweichende Zweckänderung bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

#### §10 *Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes*

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahre und in einwandfreiem baulichen Zustande bleibe.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für den Unterhalt und die Instandstellung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht stehen, sowie für die sich in seinem Stockwerkeigentum befindlichen Fenster, Rolläden, Sonnenstoren und deren Bedienungsvorrichtungen.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Stimmen entscheidet.

#### §11 *Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten*

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

#### §12 *Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerks*

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

#### §13 *Überlassung des Gebrauches an Dritte*

Gegenüber Vereinbarungen, mit denen ein Stockwerk ganz oder teilweise an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (Mietverträge, Einräumung von Wohn- und Nutzniessungsrechten), können die übrigen Stockwerkeigentümer keine Einsprache erheben.

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

## *B. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen*

### *§14 Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen*

An jeder der im Untergeschoss vorhandenen Kombinationen mit Waschmaschine und Tumbler (Waschturm), welche unter sich gleichwertig sind, wird ein ausschliessliches und dauerndes Benutzungsrecht gebildet. Diese Benutzungsrechte an je einem Waschturm werden beim erstmaligen Verkauf durch die Verkäuferschaft an die Stockwerke W1 bis W6 zugeteilt. Die Liste ist vom Verwalter aufzubewahren.

Der jeweilige Eigentümer des Stockwerks im Sockelgeschoss (W1) ist berechtigt, den Gartensitzplatz gemäss beim Grundbuchamt hinterlegtem Aufteilungsplan ausschliesslich zu benutzen, während der übrige Garten gemeinschaftlich bleibt.

Die jeweiligen Stockwerkeigentümer sind individuell berechtigt, den Balkon ihres Stockwerks durch bauliche Massnahmen in einen Wintergarten umzugestalten (Balkonverglasung). Eine Veränderung der Wertquoten ist damit nicht verbunden. Dabei ist für die gesamte Liegenschaft Konzept und Farbgebung einheitlich zu halten. Der oder die ersten Eigentümer eines Stockwerks, welche einen Wintergarten wünschen, haben eine Versammlung der Stockwerkeigentümer durch den Verwalter einberufen zu lassen, in welcher über Konzept und Farbgebung entschieden wird. Für die Beschlussfassung gilt §35 des Reglements. Dabei haben alle Stockwerkeigentümer ein Stimmrecht, auch wenn sie von diesem Recht keinen Gebrauch zu machen wünschen. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Die Nutzungsberechtigten trifft die gleiche Unterhaltspflicht, die gemäss §10 für die Benützung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen gilt.

Änderungen oder Aufhebung der vorstehenden besonderen Nutzungsrechte bedürfen der Zustimmung der Berechtigten.

### *§15 Die Benützung im allgemeinen*

Vorbehältlich §14 ist jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu nutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- a) irgendwelche Teile an gemeinschaftlichen Räumen zu ändern;

- b) in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und Hauseingang, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;
- c) Namenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze für Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

#### §16 *Die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen*

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

#### §17 *Hausordnung*

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

#### C. *Die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile*

#### §18 *Begriff der gemeinschaftlichen Kosten*

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- b) die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;

- c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- d) öffentlichrechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- f) Hauswartkosten;
- g) die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- h) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

#### §19 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Soweit in diesem Reglement keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

Wenn das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

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

Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

#### §20 Abweichung von der Regel über die Verteilung der Kosten

Die Heizkosten sowie die Warm- und Kaltwasserkosten werden mittels eingebauten technischen Geräten und Einrichtungen für jedes Stockwerk individuell, entsprechend dem effektiven Verbrauch, erfasst.

#### §21 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser ist jährlich mindestens mit einem Promille des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft und im übrigen gemäss Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu speisen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 3% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1 1/2% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, dürfen ihm nur Erneuerungskosten belastet werden.

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 dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rück-  
erstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

#### §22 *Einzug der Beiträge und Vorschüsse*

Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.

Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Die Vorschüsse sind jeweils vierteljährlich auf die Quartalersten zu leisten; es wird darüber nach Jahresende abgerechnet.

Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

#### §23 *Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten*

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen (inkl. für Ansprüche aus Ersatzvornahme) hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Im übrigen gilt Art. 712 lit. i) und k) des Zivilgesetzbuches.

## II. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

#### §24 *Die Versicherung des Gebäudes*

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

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

### *§25 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten*

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordnet oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigt.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe von §19.

### *§26 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft*

Änderungen 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 Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

### *§27 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen*

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

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen des nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten oder seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffene Anlagen und Einrichtungen erst benützen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

#### §28 *Die Zerstörung des Gebäudes*

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte eines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hiefür gelten die Bestimmungen von §51.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (§26).

### III. DIE VERWALTUNGSORDNUNG

#### §29 *Die Träger der Verwaltung*

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

#### A. *Die Versammlung der Stockwerkeigentümer*

#### §30 *Die 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 zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz und dieses Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthalten, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
- b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer;

- c) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- e) Entlastung des Verwalters;
- f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
- g) Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters;
- h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile;
- i) Erlass des Reglementes für den Verwalter;
- j) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
- k) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

### §31 *Einberufung und Leitung der Versammlung*

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

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert gleicher Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweilen innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es ein 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 nicht anderes beschlossen wird.

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

### §32 *Beschlussfähigkeit*

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

### §33 *Die Ausübung des Stimmrechtes*

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich (Gesamt- oder Miteigentum) zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

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

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

### §34 *Stimmrecht bei Nutzniessung*

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind, oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

### §35 *Die Beschlussfassung im allgemeinen*

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Stimmenthalter sind bei der Ermittlung dieses Mehrs nicht zu berücksichtigen.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

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

### §36 *Qualifiziertes Mehr*

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stimmen gemäss §35 Abs. 1, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile vertreten, bedürfen:

- a) die Anordnung von Erneuerung- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- b) Erlass und Abänderung dieses Reglementes.

### §37 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen

- a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, soweit sich dieses bezieht auf:
  - i. die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
  - ii. die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung) (2);
  - iii. die Zweckbestimmung der Stockwerke (§9);
  - iv. die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers (§§49 f.);
  - v. andere Bestimmungen, für deren Änderung das Reglement Einstimmigkeit vorschreibt.
- b) Unter Vorbehalt von §27 Abs. 2, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
- c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

### §38 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 erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

### B. Der Verwalter

#### §39 Wahl und Abberufung

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 obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche 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.

#### §40 Vereinbarungen mit dem Verwalter

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

Die Wahl des Verwalters erfolgt erstmals auf die Dauer von drei Jahre. Nachher verlängert sich die Bestellung jeweils um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

#### §41 Stellvertretung des Verwalters

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer bestellt aus ihrem Kreis einen Stellvertreter des Verwalters.

Der Stellvertreter handelt an Stelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

#### §42 Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

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

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen, die im Budget nicht vorgesehen sind, bis zum Betrage von Fr. 5'000.– im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 10'000.– im Jahr, in eigener Zuständigkeit veranlassen, soweit die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht andere Limiten beschliesst.

Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

#### §43 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen;
- b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
- c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist;
- d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen;
- e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
- f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
- g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
- h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen;
- i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen;
- j) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statischen Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren;
- k) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren;
- l) die gemeinschaftlichen Räume zu vermieten;
- m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen.

#### §44 Vertretung der Gemeinschaft

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche 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.

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

#### §45 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

#### §46 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

### IV. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

#### §47 Veräußerung und Belastung

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

Gegenüber einer Veräußerung eines Stockwerkes haben die übrigen Stockwerkeigentümer kein Einspracherecht.

#### §48 Rechtsstellung des Erwerbers

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie 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 gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

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

Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

#### *§49 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers*

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit nach Stimmen gemäss §35 Abs. 1 dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzte Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Den Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

#### *§50 Beseitigung von andern Berechtigten*

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

#### *§51 Aufhebung des Stockwerkeigentums*

Das Stockwerk kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abreden im Verhältnis der Wertquoten.

### V. VERSCHIEDENES

#### *§52 Anmerkung des Reglementes*

Dieses Reglement über die Benutzung und Verwaltung ist im Grundbuch ange-merkt.

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

#### §53 *Abänderung des Reglementes*

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

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dies im Gesetz oder im Reglement vorgeschrieben ist.

#### §54 *Gerichtsstand und Domizilklausel*

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwähnen Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

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

#### §55 *Schiedsgericht*

Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können, sollen ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden werden.

In die Zuständigkeit des Schiedsgerichts fällt auch der Entscheid über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

Das Schiedsgericht wird wie folgt gebildet: Jede der Parteien bezeichnet einen Schiedsrichter; diese ernennen gemeinsam den Obmann. Sollte eine der Parteien innert 14 Tagen der Aufforderung, den Schiedsrichter zu bezeichnen, nicht nachkommen oder die beiden Schiedsrichter innert der gleichen Frist sich über die Personen des Obmannes nicht verständigen können, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichtes auf Verlangen einer Partei durch das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt bezeichnet.

Das Schiedsgericht ist auch zuständig zum Entscheid über Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einzelner ihrer Angehörigen einerseits und dem Verwalter andererseits. Dieser ist bei seiner Wahl auf diese Ordnung zu verpflichten.

Das Schiedsgericht bestimmt selbst über sein Verfahren. Dabei ist dem Interesse an einer raschen Entscheidung durch ein einfaches Verfahren Rechnung zu tragen. Das Schiedsgericht entscheidet auch über die Kosten und die eigene Zuständigkeit. Die zwingenden Bestimmungen des interkantonalen Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit bleiben vorbehalten.

Die vorstehenden Bestimmungen sind von jedem neuen Stockwerkeigentümer durch Unterzeichnung dieses Reglementes, von dem er Kenntnis genommen hat, für sich als verbindlich zu erklären.

#### §56 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff) Anwendung.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Müller', is located in the lower right quadrant of the page.