

# Reglement

**für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer**

Holbeinstrasse 77a und 79, Basel

über die Benützung und Verwaltung der Liegenschaft

## Inhaltsverzeichnis

1. Die Aufteilung des Eigentums
  - 1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
  - 1.2 Die Aufteilung der Liegenschaft
  - 1.3 Änderungen an der Wertquote
  - 1.4 Teile, an denen Sonderrecht besteht
  - 1.5 Die gemeinschaftlichen Teile
  
2. Benützung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile
  - 2.1 Grundsatz
  - 2.2 Zweckbestimmung
  - 2.3 Verbotene Benützungsort
  - 2.4 Umbauten
  - 2.5 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes
  - 2.6 Personenzahl, Drittpersonen
  - 2.7 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
  - 2.8 Benützung der 3 Lagerräume zu Zivilschutzzwecken
  
3. Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes
  - 3.1 Die Benützung im allgemeinen
  - 3.2 Die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen
  - 3.3 Hausordnung
  - 3.4 Schadenmeldung
  
4. Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benützten Teile
  - 4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
  - 4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
  - 4.3 Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage
  - 4.4 Erneuerungsfonds
  - 4.5 Einzug der Beiträge und Vorschüsse
  - 4.6 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten
  
5. Versicherungen, Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes
  - 5.1 Versicherungen
  - 5.2 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
  - 5.3 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
  - 5.4 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
  - 5.5 Die Zerstörung des Gebäudes
  
6. Stockwerkeigentümerversammlung und Verwaltung
  - 6.1 Die Träger der Verwaltung

# 1. Die Aufteilung des Eigentums

## 1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

An der Liegenschaft der Parzelle 347<sup>8</sup> in Sektion III des Grundbuches Basel-Stadt mit dem Wohnhaus Holbeinstrasse 77a und 79, Basel, besteht Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712aff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

### Aufteilung der Liegenschaft

Objekt Nr.	Bezeichnung	Wertquoten in 1000stel
42	<i>Garagengeschoss</i> Doppelboxe	6
43	Autoeinstellhalle EP 1-26 Lager 27/Miteigentum Lager 28/Miteigentum Lager 29/Miteigentum	87
	<i>Haus Nr. 79</i> <i>Erdgeschoss</i>	
1	Atelier**	15
2	Atelier**	8
3	Atelier**	8
4	Atelier**	8
5	Atelier**	8
6	Atelier**	15
	<i>1. Obergeschoss</i>	
7	3-Zimmer-Wohnung hinten	28
8	2-Zimmer-Wohnung vorne	24
9	2-Zimmer-Wohnung vorne	24
<del>10</del> 10	3-Zimmer-Wohnung hinten*	+ 29
	<i>2. Obergeschoss</i>	
<del>11</del> 11	3-Zimmer-Wohnung hinten	29
<del>12</del> 12	2-Zimmer-Wohnung vorne	23
<del>13</del> 13	3-Zimmer-Wohnung vorne	<del>29</del>
13	3-Zimmer-Wohnung hinten	28
	<i>3. Obergeschoss</i>	
14	3-Zimmer-Wohnung hinten	30
15	2-Zimmer-Wohnung vorne	24
16	3-Zimmer-Wohnung vorne	30
17	3-Zimmer-Wohnung hinten	29
	<i>Dachgeschoss</i>	
18	3-Zimmer-Wohnung	48
19	Zimmer	4
20	4-Zimmer-Wohnung	48

Objekt Nr.	Bezeichnung	Wertquoten in 1000stel
21	<i>Haus Nr. 77 a</i> <i>Erdgeschoss</i> Atelier**	18
22	Atelier**	8
23	Atelier**	6
24	Atelier**	7
25	Atelier**	8
26	Atelier	9
	<i>1. Obergeschoss</i>	
27	2-Zimmer-Wohnung vorne	25
28	3-Zimmer-Wohnung hinten	27
29	2-Zimmer-Wohnung vorne	24
30	2-Zimmer-Wohnung hinten	20
	<i>2. Obergeschoss</i>	
31	3-Zimmer-Wohnung vorne	29
32	3-Zimmer-Wohnung hinten	28
33	2-Zimmer-Wohnung vorne	24
34	2-Zimmer-Wohnung hinten	20
	<i>3. Obergeschoss</i>	
35	3-Zimmer-Wohnung vorne	30
36	3-Zimmer-Wohnung hinten	29
37	2-Zimmer-Wohnung vorne	25
38	2-Zimmer-Wohnung hinten	21
	<i>Dachgeschoss</i>	
39	4-Zimmer-Wohnung	48
40	Zimmer	4
41	3-Zimmer-Wohnung	37
		1000

- Die Hauswartwohnung (Objekt Bez. HW) ist im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer.
- Die vor den Ateliers befindlichen Gartensitzplätze sind zur ausschliesslichen Benützung den entsprechenden Eigentümern vorbehalten.

Jedes Stockwerk ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes (vgl. Ziff. 1.2) ausschliesslich zu benutzen.

### 1.2 Die Aufteilung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch in die vorstehenden Stockwerkeigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteile des Begründungsaktes dieses Reglements sind. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

### 1.3 Änderungen an der Wertquote

Änderungen an den Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

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

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind. Die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

#### 1.4 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 dem Aufteilungsplan. Zu jeder Wohnung und zu jedem Atelier gehört ein Kellerabteil.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden,
- die Bodenbeläge (ohne Unterlagsböden und Trittschallisolierung), der Deckenputz
- die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Türen (einschliesslich der Wohnungstüren, diese jedoch nur auf der Innenseite),
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen,
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an,
- Fenster, soweit die Fassade nicht beeinträchtigt wird,
- die teilweise eingebauten Wandschränke.

Gegenstand des Sonderrechtes an der Einstellhalle sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine Tragelemente bilden,
- der Fussboden und dessen Belag,
- die Verkleidung der Wände (auch der gemeinschaftlichen) gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Türen und Tore (soweit diese jedoch gegen gemeinschaftliche Räume oder gegen aussen gehen, lediglich deren Innenseite),
- die Belüftungsanlage, einschliesslich des Lüftungskanales und dessen innerer Verkleidung,
- die Leitungen, von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an.

#### 1.5 Die gemeinschaftlichen Teile

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

Dazu gehören insbesondere:

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

- die allgemeinen Kellerräume,
- die Wasch- und Trockenräume mit den dazugehörigen Einrichtungen,
- die Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile,
- die Heizungs- und Warmwasseranlage im entsprechenden Raum, inkl. Tank,
- die Gemeinschaftsantenne,
- die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen und der Erneuerungsfonds,
- die Liftanlagen mit den Liftmotorräumen,
- die mechanische Ventilation der Bäder und WC.
- die Abstellräume für Velos- und Kinderwagen,
- die Heizmittelvorräte,
- die Hauswartwohnung mit den dazugehörenden Räumen im Kellergeschoss, bestehend aus Kellerabteil und Putzraum.

Die zur unterirdischen Autoeinstellhalle gehörenden gemeinschaftlichen Teile, insbesondere:

- die Einfahrtsrampe,
- das automatische Garagentor,
- die Ventilationsanlage,

stehen jedoch nur den Miteigentümern des die Autoeinstellhalle umfassenden Stockwerkes gemeinschaftlich zu.

## **2. Benützung der den Stockwerkeigentümern zu Sonderrecht zustehenden Teile**

### **2.1 Grundsatz**

In der Verwendung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

### **2.2 Zweckbestimmung**

Die Objekte sind ihrer Bezeichnung entsprechend zu benützen.

In den zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten ist die Ausübung eines Berufes (Anwalt, Arzt usw.) gestattet, unter der Bedingung, dass dadurch die andern Stockwerkeigentümern in ihrem ruhigen Wohnen nicht gestört werden und durch die Berufsausübung keine erhöhte Abnützung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

### 2.3 *Verbotene Benützungart*

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung, die mit der Zweckbestimmung offensichtlich im Widerspruch steht. Verboten ist in jedem Falle jede Nutzung oder bauliche Veränderung, wodurch gemeinschaftliche Teile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, der Wert oder das gute Aussehen und der Ruf der Liegenschaft eine Einbusse erleiden oder andere Stockwerkeigentümer durch unzumutbare Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden.

Eine Benützungart, die Lärm, Erschütterungen oder andere unangenehme Auswirkungen irgendwelcher Art mit sich bringt, oder die Bewohner sonstwie beeinträchtigt, ist auf keinen Fall gestattet.

Im besondern ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten; vor dem Aufstellen von schweren Einzellasten von mehr als 200 kg ist der Verwalter zu begrüssen,
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,
- in seinen Räumen Ungeziefer zu dulden,
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benützung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen,
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

### 2.4 *Umbauten*

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. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen.

Wenn ein Stockwerkeigentümer die interne Aufteilung seiner Räume zu ändern wünscht, so hat er dies unter Beizug eines Architekten, nötigenfalls eines Ingenieurs zu tun. Er haftet den andern Stockwerkeigentümern für alle sich aus den Umbauarbeiten ergebenden Folgen. Die Verwaltung ist zu informieren.

### 2.5 *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 bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Reparaturen nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die zu den betreffenden Wohnungen gehörenden Rolläden und Sonnenstoren sowie der dazugehörenden Bedienungsvorrichtung,
- die Fensterscheiben.

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

#### 2.6 *Personenzahl, Drittpersonen*

Bezüglich der Personenzahl dürfen die Wohnungen keiner grösseren Benützung, als es ortsüblich ist, ausgesetzt werden. Wenn – trotz vorheriger Mahnung durch die Eigentümersammlung – diese Auflage nicht eingehalten wird, kann gemäss den gesetzlichen Bestimmungen der Ausschluss aus der Gemeinschaft verlangt werden.

Der Stockwerkeigentümer ist der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder gegenüber verantwortlich für jede Störung und Beeinträchtigung, die diesem durch Personen verursacht werden, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er sonstwie den Aufenthalt in seinem Stockwerk gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter Störungen oder Beeinträchtigungen verursacht, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung innerhalb von sechs Monaten oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen (z. B. bei anstössigem Lebenswandel) auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

#### 2.7 *Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten*

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

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten im Gebäude.

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

#### 2.8 *Benützung der 3 Lagerräume zu Zivilschutzzwecken*

Die 3 Lagerräume im Garagengeschoss dienen zugleich als Schutzraum für die Bewohner der Liegenschaft im Kriegsfall. In diesem Falle dulden die Eigentümer der einzelnen Lagerräume deren Benützung zu Zivilschutzzwecken und alle dadurch allenfalls an Einrichtungen und Abschränkungen erforderlichen Änderungen. Die daraus entstehenden Kosten sind solche der Eigentümergemeinschaft.

### 3. **Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen des Gebäudes**

#### 3.1 *Die Benützung im allgemeinen*

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist, wobei die Allgmeinräume des Hauses nur von deren Bewohnern benützt werden dürfen.

Nicht gestattet ist den Stockwerkeigentümern namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund sowie an der Liegenschaft überhaupt vorzunehmen,
- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hausgängen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Nutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung oder dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,
- Namen- und Firmenschilder an anderen als den dafür bestimmten Stellen und in anderer als der vom Verwalter vorgeschriebenen Grösse, Ausführung und Anordnung anzubringen,
- das Anbringen von privaten Radio- und Fernsehantennen, da eine Gemeinschaftsantenne mit Anschluss in jeder Wohnung zur Verfügung steht,
- das Betreten des Heizraumes.

### 3.2 *Die Benützung gemeinschaftlicher Einrichtungen*

In der Benützung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitungsanlage, Gartenanlage, Wasch- und Trockenräume hat sich jeder Stockwerkeigentümer an die dafür von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung aufgestellten besonderen Weisungen zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten. Die Kosten werden von allen Stockwerkeigentümern, ungeachtet der Intensität der Benützung der Anlagen, gleich wie die übrigen gemeinschaftlichen Kosten getragen.

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

### 3.3 *Hausordnung*

Nähere Vorschriften über die Benützung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung beschlossen werden. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benützung überlassen hat.

### 3.4 *Schadenmeldung*

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, die Verwaltung über Schäden, die er an seinen oder gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen feststellt, sofort zu unterrichten.

Bei Abwesenheit ist es empfehlenswert, einen Stockwerkschlüssel beim Verwalter oder Hauswart zu deponieren. Falls der Zugang nicht möglich ist, haftet der Stockwerkeigentümer für eventuelle Schäden.

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

##### **4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

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

Dazu gehören insbesondere:

- Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung), Reparaturen und Erneuerungen an Grundstück, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, sofern diese nicht Sonderrecht bilden,
- die Kosten des Betriebes und der Revision der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Hauswartkosten,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Abgaben, soweit sie die Stockwerkeigentümerschaft betreffen, z. B. Beleuchtung gemeinschaftlicher Räume,
- Prämien der Liegenschaftsversicherung (Brand-, Haftpflicht-, Wasserschaden-, Glasbruch-Versicherung),
- die Kosten der Verwaltung gemäss Verwaltungsvertrag,
- Einlagen in den Erneuerungsfonds,
- alle übrigen im Budget aufgestellten und von der Gemeinschaft genehmigten Kosten.
- die Liftkosten, welche von sämtlichen Stockwerkeigentümern getragen werden.

##### **4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Soweit nachstehend keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten nach Massgabe der Wertquoten verteilt und getragen.

Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten, die Art des Betriebes usw. vermehrte gemeinschaftliche Kosten, so hat er für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

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

Weicht das Mass der Benützung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht bei einem Stockwerkeigentümer liegen, dauernd und erheblich von der Wertquote des betreffenden Stockwerkeigentümers ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer eine andere Verteilung der betreffenden gemeinschaftlich zu tragenden Kosten verlangen. Können sich die Stockwerkeigentümer über eine Änderung der Kostenverteilung nicht verständigen, so entscheidet ein Zivilgerichtspräsident Basel-Stadt als Einzelrichter endgültig.

Die Kosten des Unterhalts der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden, sind unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe zu verteilen.

##### **4.3 Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage**

Die Reparatur- und Erneuerungskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage wie auch die Zuleitung für Wasser, Elektrizität usw. sind von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen.

Die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten werden gemäss dem Heizkostenverteiler in Rechnung gestellt.

An die Kosten für Heizung und Warmwasser sind der Verwaltung vierteljährlich Vorschüsse entsprechend den Wertquoten zu leisten. Die definitive Abrechnung erfolgt auf Ende eines Geschäftsjahres entsprechend dem HK-Verteiler.

Die regelmässige Beheizung der Stockwerke durch eigene Anlagen ist nicht gestattet.

#### 4.4 *Erneuerungsfonds*

Zur Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet, welcher verzinst wird. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung festgesetzt wird. Die Beiträge werden im Verhältnis der Wertquoten aufgebracht. Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen, sowie die vorläufige Bezahlung von Aufwendungen, sofern dies im Interesse der Gemeinschaft liegt. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

#### 4.5 *Einzug der Beiträge und Vorschüsse*

Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen. Die Stockwerkeigentümer zahlen vierteljährliche je zum voraus auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten und die Einlage in den Erneuerungsfonds, und zwar im Verhältnis der Wertquoten unabhängig davon, ob einzelne gemeinschaftliche Teile nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden (Ziff. 4.2, Abs. 4).

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

Die Abrechnung über die Anteile an den gemeinschaftlichen Kosten und die Verrechnung mit den geleisteten Vorschüssen erfolgt nach Abschluss des Geschäftsjahres. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile bzw. Gläubiger der zuviel bezahlten Beiträge ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Ende des Geschäftsjahres. Das Geschäftsjahr wird vom Verwalter festgelegt.

#### 4.6 *Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten*

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Errichtung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu erwirken.

Beitrag pro  
Quartal 2001:  
674,65

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören. Pfand- und Retentionsrecht besteht auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

## **5. Versicherungen, Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**

### **5.1 Versicherungen**

Die Versicherungen des ganzen Gebäudes (Brand-, Haftpflicht-, Wasserleitungsschaden- und – sofern sie sich auf die allgemein benutzten Teile der Häuser bezieht – die Glasbruchversicherung) ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räumlichkeit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Leistung eines entsprechenden, zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, sofern er nicht auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Risiken zu versichern sind.

### **5.2 *Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten***

Die Gemeinschaft hat für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft alle notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet. Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

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 ihrer Wertquoten.

### **5.3 *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 Benutzung 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 z. B. im 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.

#### 5.4 *Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen*

Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, kann die Ausführung von Arbeiten beschliessen, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen.

Kommt der Beschluss einstimmig zustande, so werden die anfallenden Kosten nach Wertquoten unter die Stockwerkeigentümer verteilt.

Im Falle eines Mehrheitsbeschlusses haben die zustimmenden Stockwerkeigentümer dem Nichtzustimmenden für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz zu leisten und seinen Kostenanteil zu übernehmen.

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

#### 5.5 *Die Zerstörung des Gebäudes*

Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines 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 Ziff. 7.7 Abs. 1 und 2.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert abwenden. Hat die Zerstörung des Gebäudes geringeren Umfang als die Hälfte des Wertes oder ist diese zum überwiegenden Teil durch Versicherungen gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit der Mehrheit nach Personen und Anteilen beschlossen werden.

### 6. **Stockwerkeigentümerversammlung und Verwaltung**

#### 6.1 *Die Träger der Verwaltung*

Träger der Verwaltung sind die Versammlungen der Stockwerkeigentümer, deren Ausschuss sowie der Verwalter.

#### 6.2 *Die Stockwerkeigentümerversammlung*

##### 6.2.1 *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 darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemässe Anwendung.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung,
  - Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer,
  - Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds,
  - Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse,
  - Entlastung des Verwalters,
  - Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses,
  - Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer,
  - Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benützung gemeinschaftlicher Teile,
  - Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen (Ziff. 5.1. Absatz 3),
  - Beschlussfassung über die Durchführung der zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und des Wertes der Liegenschaft und des Gebäudes nötigen Unterhalts-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten soweit diese nicht in die Kompetenzen des Verwalters fallen.
- Anträge, über welche an der Stockwerkeigentümerversammlung befunden werden sollte, müssen der Verwaltung bis spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres schriftlich eingereicht werden.

#### 6.2.2 Einberufung und Leitung der Versammlung

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 10 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.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innerhalb dreier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine ausserordentliche Versammlung findet statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es der Ausschuss oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die zusammen mindestens  $\frac{1}{5}$  der Anteile (Wertquoten) besitzen, verlangen.

Der Verwalter leitet die Versammlung.

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.

#### 6.2.3 Die Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte Anteilsberechtigte sind, anwesend oder vertreten ist (Art. 712 p ZGB).

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 anwesend oder vertreten ist.

#### 6.2.4 Die Ausübung des Stimmrechts

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft nach Köpfen hat er jedoch nur eine Stimme. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

#### 6.2.5 Stimmrecht bei Nutzniessung

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

Soweit nichts anderes vereinbart 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.

#### 6.2.6 Die Beschlussfassung im allgemeinen

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen nach Köpfen, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden, wobei das in den Ziffern 6.2.6, 6.2.7, 6.2.8 angegebene Mehr massgebend ist.

Insbesondere werden folgende Beschlüsse, in Abänderung der nicht zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Kopfstimmen gefasst:

- Änderungen in der Zweckbestimmung,
- die Anordnung von wichtigen Verwaltungshandlungen, die nicht ohnehin schon dem Verwalter übertragen sind,
- die Anordnung von notwendigen baulichen Massnahmen, unter Vorbehalt von Ziff. 5.2 hievore,
- der Beschluss über die Zuständigkeit zu gewöhnlichen Verwaltungshandlungen,
- Änderungen an den Wertquoten, unter Vorbehalt von Ziff. 1:3 hievore,
- die Ermächtigung zur Klage auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers,
- Änderung der Hausordnung.

### 6.2.7 Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten

Folgende Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr der in der Versammlung abgegebenen Kopfstimmen, die zugleich die Mehrheit aller Wertquoten vertreten, gefasst:

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken, immer unter Vorbehalt von Ziff. 5.3 hievov,
- die Anordnung von Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Anlage oder der Bequemlichkeit im Gebrauche dienen, immer unter Vorbehalt von Ziff. 5.4 hievov,
- die Anordnung des Wiederaufbaus eines teilweise zerstörten Gebäudes, immer unter Vorbehalt von Ziff. 5.5 hievov,
- Erlass und Abänderung dieses Reglements, soweit es sich auf die gewöhnliche Verwaltung oder die Benützung bezieht. ~~§~~

### 6.2.8 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen folgende Beschlüsse:

- Änderungen dieses Reglements, soweit sich dieses auf Abstimmungsmodalitäten in der Eigentümerversammlung bezieht,
- Änderungen dieses Reglements, soweit sich dieses auf die Zuständigkeit zu wichtigen Verwaltungshandlungen bezieht,
- Änderungen in der Umschreibung der im Sonderrecht bestehenden Teile des Gebäudes,
- die nachträgliche Einführung von Vorkaufs- oder Einspracherechten gegen Verfügungen über die Stockwerke,
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

### 6.2.9 Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden, spätestens aber innert 3 Monaten seit Abhaltung der betreffenden Stockwerkeigentümerversammlung.

## 6.3 Der Ausschuss der Stockwerkeigentümer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt aus ihrem Kreise einen Ausschuss von zwei Personen. Dieser konstituiert sich selbst.

Dem Ausschuss stehen folgende Aufgaben zu:

- Beratung der anfallenden Sachfragen mit dem Verwalter,
- Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters,
- Kassenrevision,
- Berichterstattung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Einvernehmen mit dem Verwalter, soweit dies jeweiligen notwendig ist,
- Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen eigenen Geschäfte.

## 6.4 *Der Verwalter*

### 6.4.1 *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 zustehenden Obliegenheiten verfügen und soll sich über das Vorhandensein einer entsprechenden Büroorganisation ausweisen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Der Verwalter soll Wohnsitz oder Geschäftsdomizil in Basel oder Umgebung haben.

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

### 6.4.2 *Vereinbarungen mit dem Verwalter*

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

Benutzt der Stockwerkeigentümer seine Wohnung nicht selbst, so ist die Vermietung an Dritte vorzugsweise durch den Verwalter zu besorgen.

Auf jeden Fall hat der Verwalter sich über die Person des Mieters namens der Gemeinschaft zu erkundigen, da er um den guten Ruf des Hauses besorgt zu sein hat. Bei Vorliegen schlechter Referenzen hat der berechnigte Stockwerkeigentümer vom Mietvertrag abzusehen.

### 6.4.3 *Die Aufgaben und Befugnisse im allgemeinen*

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

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benützung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnungen beachtet werden.

Der Verwalter kann Reparaturen und Anschaffungen bis zum Betrage von Fr. 500.– im Einzelfall, jedoch nicht mehr als Fr. 1000.– im Jahr in eigener Zuständigkeit veranlassen. Der Verwalter nimmt an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist. Vorbehalten bleibt der in Art. 6.2.6 vorgesehene Stichtentscheid des Verwalters.

### 6.4.4 *Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters*

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen,
- der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten,

- der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
- die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Mit-eigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
- die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
- die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,
- den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren,
- die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen,
- die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen,
- die auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, allfällige Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
- alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
- den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen und bei Ungenügen zu entlassen.

#### 6.4.5 Die Vertretung der Gemeinschaft

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

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung, gemäss 6.2.6, Abs. 1 hievor.

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

#### 6.4.6 Die Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

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

#### 6.4.7 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, gemäss 6.2.7, Abs. 1 hievor.

## **7. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

### **7.1 Veräußerung und Belastung**

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk mit dinglichen Rechten zu belasten.

### **7.2 Vorkaufsrecht**

Den Stockwerkeigentümern steht kein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten zu, die ein Stockwerk erwerben.

### **7.3 Einspracherecht**

Den Stockwerkeigentümern steht kein Einspracherecht gegen die Veräußerung eines Stockwerkes oder gegen dessen Belastung mit einer Nutznießung oder einem Wohnrecht zu, es sei denn, solche Einspracherechte seien anlässlich der Aufteilung der Liegenschaft zu Stockwerkeigentum bereits begründet und im Grundbuch vorgemerkt worden.

### **7.4 Die Rechtsstellung des Erwerbers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) die von ihnen gefassten Versammlungsbeschlüsse 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 Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

### **7.5 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 (z. B. auch Duldung eines anstößigen Lebenswandels), 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 Personen dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

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

#### 7.6 *Beseitigung von anderen 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 Mietvertrages nutzen.

#### 7.7 *Aufhebung des Stockwerkeigentums*

Das Stockwerkeigentum kann durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung durch den Richter bei Zerstörung des Gebäudes.

### 8. **Verschiedenes**

#### 8.1 *Anmerkung des Reglements*

Dieses Reglement über die Benützung und Verwaltung ist im Grundbuche angemerkt.

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen des Reglements besorgt zu sein.

#### 8.2 *Abänderung des Reglements*

Dieses Reglement kann, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

Die Beschlussfassung richtet sich nach Ziff. 6.2 hievor.

#### 8.3 *Gerichtsstand und Domizilklausel*

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Ort der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil in ihrem Stockwerk. 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 Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

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

#### 8.4 Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff.) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. in der Fassung vom 19. Dezember 1963).

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

9. Anhang: Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 43 (Autoeinstellhalle und Luftschutz-/Lagerräume) der Stockwerkeigentümergeinschaft Holbeinstrasse 77a und 79, Basel.

- 9.1 Am Stockwerk Nr. 43 (Autoeinstellhalle und Luftschutz-/Lagerräume obiger Liegenschaft) besteht Miteigentum im Sinne von ZGB 646 ff.
- 9.2 Die Autoeinstellhalle ist räumlich in 26 Autoeinstellplätze und 3 Luftschutz-/Lagerräume unterteilt. Die 26 Einstellplätze sind auf dem Boden markiert und mit 1–26 nummeriert. Die Luftschutz-/Lagerräume tragen die Nummern 27, 28 und 29. Diese Stockwerkeinheit wird in 29 Miteigentumsanteile zu je 1/29 aufgeteilt. Jeder Eigentümer eines solchen Anteils ist berechtigt, seinen im Kaufvertrag näher bezeichneten Einstellplatz oder Luftschutz-/Lagerraum gleich einer selbstständigen Stockwerkeinheit zu gebrauchen und zu nutzen unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften.
- 9.3 Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seinen Anteil jederzeit veräussern, vererben oder belasten, ohne der besonderen Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu bedürfen.
- 9.4 Für den Fall der Veräusserung eines Miteigentumsanteils wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer ausgeschlossen.  
Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die sich aus dieser Ordnung, den Verwaltungsbeschlüssen, dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft und allfälligen richterlichen Urteilen und Verfügungen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Er haftet für alle Folgen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht.
- 9.5 Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist gleichzeitig für die Verwaltung der Miteigentümergeinschaft zuständig. Der Verwalter ist kompetent für gewöhnliche und wichtigere Verwaltungshandlungen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die notwendigen baulichen Massnahmen gemäss Art. 647 ZGB.
- 9.6 Die Gemeinschaft bestimmt einen Miteigentümer, der sie in der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit 1 Kopfstimme und 87/1000 Anteilen vertritt.
- 9.7 Die aus dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Anteile getragen.
- 9.8 Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter nach Bedarf oder auf Antrag eines Miteigentümers einberufen.  
Beschlüsse werden – soweit im Gesetz oder in der vorliegenden Ordnung nichts anderes vorgeschrieben ist – mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stimmen gefasst. Im übrigen gelten sinngemäss die einschlägigen Bestimmungen des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft.

- 9.9 Solange an den Liegenschaften Stockwerkeigentum besteht, ist die Aufhebung des Miteigentums ohne Zustimmung aller Miteigentümer ausgeschlossen, da die Sache im Sinne von Art. 650 1, ZGB, für einen dauernden Zweck bestimmt ist.
- 9.10 Soweit in der vorliegenden Ordnung keine Regelung enthalten ist, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum sowie das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Holbeinstrasse 77a und 79, Basel.
- 9.11 Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird von allen Miteigentümern mit der Grundbucheintragung ihres Anteilerwerbes als verbindliche Ordnung anerkannt. Solange diese Ordnung im Grundbuch angemerkt ist, beinhaltet der rechtsgültige Erwerb eines Anteils, auch die Anerkennung des vorstehenden Inhalts.

Basel, den

Der zustimmende Miteigentümer

Für den  
Basel  
T  
G